

水发盛世养老服务康苑项目 实施方案

项目单位：水发盛世（聊城）养老服务有限公司

主管部门：山东省人民政府国有资产监督管理委员会

财政部门：山东省财政厅

2024 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

水发盛世养老服务康苑项目

（二）立项单位

水发盛世（聊城）养老服务有限公司

水发盛世（聊城）养老服务有限公司成立于2018年11月28日，统一社会信用代码：91371500MA3NNHTD62，注册资本：8000万元人民币，法定代表人：殷宪超。注册地址：山东省聊城市茌平区博平镇滨河大道北6号水发盛世康苑。经营范围：老年人养护服务；养老产业项目策划、开发、建设、运营管理；餐饮服务。养老产业信息咨询服务；企业营销策划；会议及展览服务；日用品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）项目规划审批

2019年2月26日，水发盛世养老服务康苑项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2019-371523-85-03-005968，项目总投资108,981.13万元。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划用地面积为134,130平方米，规划总建筑面积176,406.3平方米，共设计养老床位3,000余张。依托徒骇河滨河风情带，建设集一个绿色养生、老年居养、医疗康复、休闲

养老等一体的综合性养老服务社区。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 1 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据（可参考可研报告内容）

- 1、项目建设单位关于编制该项目可行性研究报告的委托书、合同书
- 2、国家发改委关于编制项目可行性研究报告的有关规定
- 3、《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（修正）
- 4、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 5、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 6、《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 7、《聊城市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 8、项目所在地有关基础资料
- 9、项目承办单位提供的基础资料

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 108,981.13 万元，其中，项目单位自有资金 27,181.13 万元，本期拟发行专项债券 25,000.00 万元，后续拟发行专项债券 56,800.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	108,981.13	100.00%	
一、资本金	27,181.13	24.94%	
（一）自有资金	27,181.13		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	81,800.00	75.06%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	25,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	56,800.00		
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	518,778.00			-	-	10,800.00	12,600.00	14,400.00	16,200.00
经营活动支出	B	276,851.21			-	-	6,124.69	6,901.03	7,678.57	8,456.11
支付的各项税费	C	26,322.76			-	-	-	-	-	224.16
经营活动现金净流量	D=A-B-C	215,604.03			-	-	4,675.31	5,698.97	6,721.43	7,519.74
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	107,112.13	15,532.07	3,883.02	28,883.02	58,814.02				
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=-E-F	107,112.13	-15,532.07	-3,883.02	-28,883.02	-58,814.02	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金 (自有资金)	H	27,181.13	15,532.07	3,883.02	3,883.02	3,883.02			-	-
专项债券	I	81,800.00	-	-	25,000.00	56,800.00			-	-
银行借款	J	-			-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	81,800.00			-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-			-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	85,890.00			-	1,869.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00
支付银行借款利息	N	-			-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-58,708.87	15,532.07	3,883.02	28,883.02	58,814.02	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00
四、期初现金	P		-	0.00	-0.00	0.00	-0.00	1,812.31	4,648.28	8,506.71
期内现金变动	Q=D+G+O	49,783.03	0.00	-0.00	0.00	-0.00	1,812.31	2,835.97	3,858.43	4,656.74
五、期末现金	R=P+Q		0.00	-0.00	0.00	-0.00	1,812.31	4,648.28	8,506.71	13,163.45

(续表)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	16,200.00	16,912.80	16,912.80	16,912.80	16,912.80	16,912.80	17,625.60	17,625.60	17,625.60
经营活动支出	B	8,480.11	8,802.99	8,828.19	8,854.59	8,880.99	8,908.59	9,236.26	9,265.06	9,295.06
支付的各项税费	C	525.20	616.25	609.95	603.35	596.75	589.85	679.49	672.29	664.79
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,194.69	7,493.57	7,474.67	7,454.87	7,435.07	7,414.37	7,709.85	7,688.25	7,665.75
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H									
专项债券	I									
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00
四、期初现金	P	13,163.45	17,495.13	22,125.70	26,737.36	31,329.23	35,901.29	40,452.66	45,299.51	50,124.76
期内现金变动	Q=D+G+O	4,331.69	4,630.57	4,611.67	4,591.87	4,572.07	4,551.37	4,846.85	4,825.25	4,802.75
五、期末现金	R=P+Q	17,495.13	22,125.70	26,737.36	31,329.23	35,901.29	40,452.66	45,299.51	50,124.76	54,927.51

(续表)

项目/年度	公式	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	17,625.60	17,625.60	18,338.40	18,338.40	18,338.40	18,338.40	18,338.40	19,051.20
经营活动支出	B	9,326.26	9,357.46	9,688.74	9,722.34	9,757.14	9,793.14	9,830.34	10,167.62
支付的各项税费	C	656.99	649.19	737.93	729.53	1,031.31	1,346.59	1,337.29	1,453.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,642.35	7,618.95	7,911.73	7,886.53	7,549.95	7,198.67	7,170.77	7,430.11
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金(自有资金)	H								
专项债券	I								
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	-					-		
偿还银行借款本金	L	-							
支付债券利息	M	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00
支付银行借款利息	N	-							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00
四、期初现金	P	54,927.51	59,706.86	64,462.81	69,511.54	74,535.07	79,222.01	83,557.68	87,865.45
期内现金变动	Q=D+G+O	4,779.35	4,755.95	5,048.73	5,023.53	4,686.95	4,335.67	4,307.77	4,567.11
五、期末现金	R=P+Q	59,706.86	64,462.81	69,511.54	74,535.07	79,222.01	83,557.68	87,865.45	92,432.56

(续表)

项目/年度	公式	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	19,051.20	19,051.20	19,051.20	19,051.20	19,764.00	19,764.00	19,764.00	19,764.00	9,882.00
经营活动支出	B	10,207.22	10,248.02	10,290.02	10,333.22	10,676.50	10,722.10	10,768.90	10,816.90	5,433.05
支付的各项税费	C	1,443.57	1,433.37	1,422.87	1,412.07	1,526.77	1,515.37	1,503.67	1,491.67	849.05
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,400.41	7,369.81	7,338.31	7,305.91	7,560.73	7,526.53	7,491.43	7,455.43	3,599.90
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K								25,000.00	56,800.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	2,863.00	994.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-2,863.00	-27,863.00	-57,794.00
四、期初现金	P	92,432.56	96,969.96	101,476.77	105,952.08	110,394.98	115,092.72	119,756.25	124,384.69	103,977.12
期内现金变动	Q=D+G+O	4,537.41	4,506.81	4,475.31	4,442.91	4,697.73	4,663.53	4,628.43	-20,407.57	-54,194.10
五、期末现金	R=P+Q	96,969.96	101,476.77	105,952.08	110,394.98	115,092.72	119,756.25	124,384.69	103,977.12	49,783.03

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 25,000.00 万元，后续拟发行专项债券 56,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.50%；在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本金余 额	本期增加金 额	本期偿还金 额	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	还本付息合 计
2024 年		25,000.00		25,000.00	3.50%	-	-
2025 年	25,000.00	56,800.00		81,800.00	3.50%	1,869.00	1,869.00
2026 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2027 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2028 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2029 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2030 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2031 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2032 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2033 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2034 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2035 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2036 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2037 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2038 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2039 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2040 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2041 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2042 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2043 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2044 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2045 年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2046年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2047年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2048年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2049年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2050年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2051年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2052年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2053年	81,800.00			81,800.00	3.50%	2,863.00	2,863.00
2054年	81,800.00		25,000.00	56,800.00	3.50%	2,863.00	27,863.00
2055年	56,800.00		56,800.00	-	3.50%	994.00	57,794.00
合计		81,800.00	81,800.00			85,890.00	167,690.00

(三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 215,604.03 万元，融资本息合计 167,690.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

项目在施工期对自然环境和生态环境都会产生一定的污染。大量取土会破坏土地的原有自然结构，此外，施工机械噪声影响当地居民生活。要采取必要措施使负面影响降到最低。该项目为市政配套工程，所以在运营期不存在负面影响。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是防御自然灾害等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

水发盛世养老服务康苑项目主管部门为山东省人民政府国有资产监督管理委员会，项目单位为水发盛世（聊城）养老服务有限公司，本次拟申请专项债券 2.5 亿元用于项目建设，后续拟发行申请专项债券 5.68 亿元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出:完善养老服务体系。《聊城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标的建议》提出:实施养老服务进村工程,鼓励多种方式建设幸福院、日间照料中心等农村互助养老服务设施。健全基本养老服务体系,加快发展老龄服务事业,弘扬养老孝老敬老社会风尚,构建老年友好型社会,让老年人生活幸福。

2、项目实施的公益性

加强养老服务机构建设是积极解决当前山东省、聊城市人口老龄化及养老问题有效办法。为了应对老龄化日益加剧的现实,完善当地社会保障体系,发展老年服务业,水发盛世(聊城)养老服务有限公司提出水发盛世养老服务康苑项目的建设。项目的建设有利于维护社会稳定,具有良好的社会效益

3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还,可以覆盖项目融资本息的合计,具有收益性。

4、项目建设投资合规性

本项目建设符合国家的产业政策,各项建设条件落实,工程技术方案切实可行,节能、环保、消防及安全卫生措施有效,项目实施不会对周边环境造成不良影响,项目所需资金基本落

实,预期经济效益和社会效益较好,因此本建设项目是可行的。

5、项目成熟度

项目于 2019 年 1 月 9 日签订国有土地使用权出让合同,用地性质为社会福利用地。

项目于 2019 年 2 月 26 日取得水发盛世养老服务项目备案证明,项目代码 2019-371523-85-03-005968。

项目于 2019 年 3 月 15 日取得茌平县住房和城乡建设局出具的《建设用地规划许可证》(地字第 372019002 号)。

项目于 2019 年 12 月 11 日取得聊城市茌平县自然资源和规划局出具的水发盛世阳光康苑一期《建设工程规划许可证》(建字第 3715042019044 号)。

项目于 2020 年 4 月 3 日取得聊城市茌平区行政审批服务局出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(3715232001090001-SX-002)。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 108,981.13 万元,其中,项目单位自有资金 27,181.13 万元,本期拟发行地方政府专项债 25,000.00 万元,后续拟发行地方政府专项债 56,800.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测,本项目收入、成本、收益预测数



据较为合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次申请债券资金 25,000.00 万元，后续拟申请债券资金 56,800.00 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 215,604.03 万元，融资本息合计为 167,690.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.29，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明

确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

