

2025 年山东省政府专项债券（三十期）
东营市本级东营市康乐颐养结合示范项目一期工程
收益与融资平衡
专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1190 号



山东中明会计师事务所有限公司

2025 年 6 月

2025 年山东省政府专项债券（三十期）
东营市本级东营市康乐颐养结合示范项目一期工程
收益与融资平衡
专项评价报告

鲁中明专审字（2025）1190 号

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、实施方案、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；



（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1. 项目名称

东营市康乐颐养结合示范项目一期工程

2. 立项单位

项目立项单位为东营市城投颐养有限公司

项目单位简介：东营市城投颐养有限公司成立于2022年08月29日，注册地位于山东省东营市开发区南一路359号交通局大厦19楼1908室，法定代表人为朱杰。经营范围包括：

1）一般项目：养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；养生保健服务（非医疗）；第二类医疗器械销售；机械设备租赁；中医养生保健服务（非医疗）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；第二类医疗器械租赁；第一类医疗器械销售；化妆品零售；个人卫生用品销售；化妆品批发；第一类医疗器械租赁；母婴生活护理（不含医疗服务）；专业保洁、清洗、消毒服务；医护人员防护用品批发；紧急救援服务；特种劳动防护用品销售；医用口罩零售；医用口罩批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；智能家庭消费设备销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；专用设备修理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；医护人员防护用品零售；服务消费机器人销售；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；日用化学产品销售；智能家庭消费设备制造；医护人员防护用品生产（I类医疗器械）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2) 许可项目：医疗服务；医疗美容服务；非急救转运服务；生活美容服务；第三类医疗器械租赁；第三类医疗器械经营；足浴服务；中药饮片代煎服务；消毒器械销售；盲人医疗按摩服务；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工；检验检测服务；用于传染病防治的消毒产品生产；建设工程监理。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

3. 项目规划审批

2024年5月，该项目取得了山东省建设项目备案证明，项目代码：2405-370571-89-01-523394。

2022年9月15日，东营市自然资源和规划局与东营市城投颐养有限公司签订国有建设用地使用权出让合同，合同编号为东营-01-2022-0043，合同项下本宗地出让编号为370502002007GB00292，宗地面积52947.98平方米。

4. 项目规模与主要建设内容

该项目拟建于东营经济技术开发区黄河路以北、华山路以西，用地性质为医疗卫生及社会福利用地，一期工程总建筑面积约20675.38 m²，其中地上建筑面积约18694.45 m²，地下建筑面积约1980.93 m²。项目主要包含养老康复中心、康养食堂、卫生服务中心、社区服务用房、公共用房等建筑，预计新增养老床位约380张。项目容积率为1.02，建筑密度29.99%，绿化率为30.04%。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为2024年12月至2027年5月。

（二）投资估算与资金筹措方式



项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 12,900.00 万元，本项目本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 7,900.00 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	25,800.00	100.00%	
一、资本金	12,900.00	50.00%	
（一）自有资金	12,900.00	50.00%	
（二）专项债券	0.00	0.00%	
1、已发行专项债券	0.00	0.00%	
2、本期拟发行专项债券	0.00	0.00%	
3、后续拟发行专项债券	0.00	0.00%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	12,900.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	0.00	0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	19.38%	
（三）后续拟发行专项债券	7,900.00	30.62%	
（四）银行融资	0.00	0.00%	

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于养老费现金流入和租金现金流入。

出于谨慎性考虑，对各项目运营期内收入均下浮 10%进行项目现金流入测算。

1. 养老费现金流入

根据可行性研究报告数据本项目采取入院住宿式养老方式，根据入院老人身体状况和个人自愿，实行不同的服务方式和收费标准。服务方式分为自理型、介护型、特护型三种，自理型床位设置 120

张，介护型设置 100 张，特护型设置 160 张。自理型平均收费 3800 元/床、介护型平均收费 5000 元/床、特护型平均收费 7000 元/床，则年收入= $(0.38 \times 120 + 0.5 \times 100 + 0.7 \times 160) \times 12 = 2,491.20$ （万元）

项目运营期（2027 年 7 月-2040 年 12 月）内养老费现金流入合计 30,454.92 万元。

2. 租金现金流入

根据可行性研究报告数据，本项目建成后，其中的文具店、集市、药店及养生餐厅等采用对外出租的方式经营管理，年收入约 956 万元。本项目可对外出租面积约 7480 m²，参照东营市目前同类型物业市场平均行情，租金标准取值 3.5 元/m²·天，则年收入= $7480 \times 3.5 \times 365 = 956$ （万元/年）。

项目运营期（2027 年 7 月-2040 年 12 月）内租金现金流入合计 11,681.84 万元。

项目运营期（2027 年 7 月-2040 年 12 月）内现金流入总合计 42,136.76 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员工资及福利费、设备维修保养费、管理费及燃料动力费，其中设设备维修保养费、管理费及燃料动力费为含税成本。

基于谨慎性原则，项目运营期内人员工资及福利费按照每年在上年基础上上涨 3% 计算。

1. 人员工资及福利费

本项目工作人员 60 人，人均年工资额 6 万元，按工资总额的 14% 计提福利费，合计 410.40 万元/年。

项目运营期（2027年7月-2040年12月）内人员工资及福利费支出合计6,841.23万元。

2. 设备维修保养费

该项目外购燃料动力费按固定资产原值的0.3%计算，项目设备维修保养费为89.48万元/年。

项目运营期（2027年7月-2040年12月）内设备维修保养费支出合计1,215.45万元。

3. 管理费

该项目管理费包括办公费、差旅费和销售部门的销售费用等支出，办公及差旅费按工资福利的15%计算，销售费按销售收入的3%计算，项目管理费为正常年为156.47万元/年。

项目运营期（2027年7月-2040年12月）内管理费支出合计2,290.29万元。

4. 燃料动力费

本项目运营期年耗电约64万度，电费按0.8元/度计算，年耗水约7357立方米，水费按3.5元/m³计算，燃料动力费为53.77万元/年。

项目运营期（2027年7月-2040年12月）内燃料动力费支出合计730.44万元。

5. 相关税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3第一条第二项规定，对养老机构提供的育养服务免征增值税；根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定，对符合条件的福利性养老机构取

得的收入，按规定免征企业所得税。本项目属于福利性养老机构，不涉及税费。

项目运营期（2027年7月-2040年12月）内相关税费合计0.00万元。

项目运营期（2027年7月-2040年12月）内上述五项成本费用总合计11,077.41万元。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行5,000.00万元，假设债券期限均为15年，利率为4.50%；预计2025年下半年后续拟发行专项债券7,900.00万元，假设债券期限为15年，利率为4.50%，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2 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
2025年	0.00	12,900.00	-	12,900.00	4.50%	112.50	112.50
2026年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2027年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2028年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2029年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2030年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2031年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2032年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2033年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2034年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2035年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2036年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2037年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2038年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50
2039年	12,900.00	-	-	12,900.00	4.50%	580.50	580.50

2040 年	12,900.00	-	12,900.00	0.00	4.50%	468.00	13,368.00
合计	-	12,900.00	12,900.00	-		8,707.50	21,607.50

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	42,136.76	-	-	1,809.55	3,102.09	3,102.09	3,102.09	3,102.09
经营活动支出	B	11,077.41	-	-	413.16	722.44	737.02	752.04	767.51
支付的各项税费	C	0.00	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	31,059.36	-	-	1,396.39	2,379.66	2,365.07	2,350.05	2,334.58
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	24,526.50	18,787.50	5,419.50	319.50	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-24,526.50	-18,787.50	-5,419.50	-319.50	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	12,900.00	6,000.00	6,000.00	900.00	-	-	-	-
专项债券	I	12,900.00	12,900.00		-	-	-	-	-
银行借款	J	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	12,900.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	8,707.50	112.50	580.50	580.50	580.50	580.50	580.50	580.50
支付银行借款利息	N	0.00	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	4,192.50	18,787.50	5,419.50	319.50	-580.50	-580.50	-580.50	-580.50
四、期初现金	P	0.00	-	-	-	1,396.39	3,195.55	4,980.12	6,749.67
期内现金变动	Q=D+G+O	10,725.36	-	-	1,396.39	1,799.16	1,784.57	1,769.55	1,754.08
五、期末现金	R=P+Q	10,725.36	-	-	1,396.39	3,195.55	4,980.12	6,749.67	8,503.75

(续表 1)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	3,102.09	3,102.09	3,102.09	3,102.09	3,102.09	3,102.09	3,102.09	3,102.09	3,102.09
经营活动支出	783.45	799.86	816.77	834.18	852.12	870.59	889.62	909.22	929.41
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	2,318.64	2,302.23	2,285.32	2,267.91	2,249.97	2,231.50	2,212.47	2,192.87	2,172.69
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	12,900.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	580.50	580.50	580.50	580.50	580.50	580.50	580.50	580.50	468.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-580.50	-580.50	-580.50	-580.50	-580.50	-580.50	-580.50	-580.50	-13,368.00
四、期初现金	8,503.75	10,241.89	11,963.62	13,668.44	15,355.85	17,025.33	18,676.33	20,308.30	21,920.67
期内现金变动	1,738.14	1,721.73	1,704.82	1,687.41	1,669.47	1,651.00	1,631.97	1,612.37	-11,195.31
五、期末现金	10,241.89	11,963.62	13,668.44	15,355.85	17,025.33	18,676.33	20,308.30	21,920.67	10,725.36

(五) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	5,000.00	3,375.00	8,375.00	31,059.36
已发行债券				
后续拟发行债券	7,900.00	5,332.50	13,232.50	
银行贷款				
融资合计	12,900.00	8,707.50	21,607.50	
覆盖倍数				1.44

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 31,059.36 万元, 融资本息合计 21,607.50 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 并根据上述对项目的分析评价, 本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析, 我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

山东中明会计师事务所有限公司

中国注册会计师:

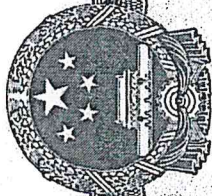
地址: 中国·济南

中国注册会计师:

电话: (0531) 88155667

2025 年 6 月 14 日





统一社会信用代码
913701027433756394

营业执照

(副本) 2-1

扫描市场主体身份码了解更多信息，可监督信息，体验更多应用服务。



名称 山东中明会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 巴树青

经营范围

许可项目：注册会计师业务；劳务派遣服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政咨询项目预算绩效评价服务；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002 年 09 月 30 日

住所 山东省济南市高新区经十路8000号龙奥金座2号楼13层整层

登记机关



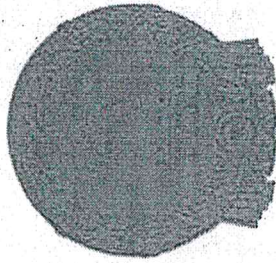
2024 年 07 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：山东中明会计师事务所有限公司
首席合伙人：巴树青
主任会计师：巴树青
经营场所：山东省济南市高新区经十路8000号
龙奥金座2号楼13层整层



组织形式：有限责任

执业证书编号：37010039

批准执业文号：鲁财会协字[2002]35号

批准执业日期：2002年9月23日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：山东省财政厅

2023年3月14日

中华人民共和国财政部制

