

2025 年山东省政府专项债券（三十期）
东营市本级黄三角农高区社区养老提升工程
项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1202 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）
东营市本级黄三角农高区社区养老提升工程
项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁中明专审字（2025）1202 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

黄三角农高区社区养老提升工程

2. 立项单位

项目立项单位为山东滨孚农业综合开发有限公司

项目单位简介：山东滨孚农业综合开发有限公司成立于2022年7月20日，法定代表人刘登山，注册资金壹仟万元整，注册地址位于东营市省黄三角农高区丁庄街道办事处驻地。经营范围包括：一般项目：农业科学研究和试验发展；休闲观光活动；养老服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；组织文化艺术交流活动；谷物种植；豆类种植；薯类种植；食用菌种植；花卉种植；谷物销售；豆及薯类销售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；礼品花卉销售；水果种植；园艺产品种植；农业机械制造；电子专用设备制造；其他电子器件制造；农业专业及辅助性活动；农业生产托管服务；土地整治服务；水资源管理；农作物栽培服务；智能农业管理；灌溉服务；土地使用权租赁；园林绿化工程施工；城市绿化管理；园区管理服务；物业管理；会议及展览服务。（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）。许可项目：旅游业务；林木种子生产经营；



建设工程施工。

3. 项目规划审批

2022 年 8 月 22 日取得农业高新技术产业示范区行政审批服务局的赋码，项目代码为 2208-370591-04-01-266436。

4. 项目规模与主要内容

项目总建筑面积约 5 万平方米，主要对丁庄街道 6 处社区养老便民服务中心进行提升改造，建设生活照料中心、托管中心、老年活动中心、医疗服务中心、紧急救助中心、心理慰藉中心等，设计床位 3000 张，配套建设智能化养老公寓、老年人食堂、全天候便民服务站、老年人文化娱乐活动场所、医疗站等，建立和完善养老社区网络，打造综合性养老服务中心。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 3 月-2025 年 12 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 18,000.00 万元，本项目 2023 年已发行专项债券 5,100.00 万元，本项目 2024 年已发行专项债券 1,000.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 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	33,000.00		
一、资本金	18,000.00	54.55%	
（一）自有资金	18,000.00	54.55%	
（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）	15,000.00	45.45%	
（一）已发行专项债券	6,100.00	18.48%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	3.03%	
（三）后续拟发行专项债券	7,900.00	23.94%	
（四）银行融资			

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老年护理服务费现金流入、养老服务中心服务费现金流入，均为含税现金流入。

出于谨慎性考虑，对各项目运营期内收入均下浮 15%进行项目现金流入测算。

1. 老年护理服务费现金流入

项目运营期规划增设老年养位 3000 张，主要包括为入住老人提供的生活起居、餐饮膳食、文化娱乐、清洁卫生、康复训练、健康检查、日常护理、医疗保健等服务，参考东营市部分养老机构的收费价格，收费标准按照 1950 元/（床位·月）计算，使用率按照 85% 计，则年现金流入为 5967.00 万元。

项目运营期（2026 年 1 月-2054 年 3 月）内老年护理服务费现金流入合计 143,282.59 万元。

2. 养老服务中心服务费现金流入

项目运营期养老服务中心规划接收养老人数约 750 人，主要是为短期接待老年人托管提供的社区养老服务，为以日常生活需要一定照料的老年人为主的短期托养服务，主要为老年人提供膳食供应、个人照顾、保健康复、娱乐设施与交通接送等服务，收费标准为 5500

元/人，年现金流入为 412.50 万元。

项目运营期（2026 年 1 月-2054 年 3 月）内养老服务中心服务费现金流入合计 9,905.16 万元。

项目运营期（2026 年 1 月-2054 年 3 月）内现金流入总合计 153,187.74 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、外购原辅材料费、工资及福利费、修理费、管理费用、营业费用及相关税费，除工资及福利费外均为含税成本。

基于谨慎性原则，项目运营期内燃料动力费、工资及福利费用在上年基础上上涨 3%。

1. 燃料动力费

本项目设备年用电量为 206.03 万 kW·h，单价 0.85 元/kW·h；项目年用水量为 3.47 万 m³，单价 3.5 元/m³；项目年用天然气量为 5.38 万 m³，单价 3.24 元/m³；项目年用热力按照 21 元/平方米计算，取暖面积约为 37500.00 平方米；项目年燃料及动力费合计 283.45 万元/年。

项目运营期（2026 年 1 月-2054 年 3 月）内燃料动力费用支出合计 12,330.90 万元。

2. 外购原辅材料费

本项目原材料费按占收入的比例的 19.5%计算。

项目运营期（2026 年 1 月-2054 年 3 月）内外购原辅材料费用支出合计 29,871.61 万元。

3. 工资及福利费用

本项目约需固定工作人员 280 人，人均工资为 5.00 万元/年计算，年工资及福利 1,596.00 万元，福利费按工资总额的 14%计。

项目运营期（2026 年 1 月-2054 年 3 月）内工资及福利费用支出合计 69,430.64 万元。

4. 修理费

该项目维修维护费用按固定资产折旧费的 1%计，项目年修理费为 8.35 万元。

项目运营期（2026 年 1 月-2054 年 3 月）内修理费用支出合计 235.86 万元。

5. 管理费用

该项目管理费用按工资及福利费的 1%计取。

项目运营期（2026 年 1 月-2054 年 3 月）内管理费用支出合计 694.31 万元。

6. 营业费用

该项目营业费用按营业收入的 0.5%计取，项目年营业费用为 29.4 万元。

项目运营期（2026 年 1 月-2054 年 3 月）内营业费用支出合计 765.94 万元。

7. 相关税费

根据《财政部 税务总局 发展改革委 民政部 商务部 卫生健康委公告 2019 年第 76 号关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，

按照以下规定享受税费优惠政策：（一）提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，免征增值税。（二）提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，在计算应纳税所得额时，减按 90%计入收入总额。所得税考虑折旧、债券利息税前扣除，按照税率 25%计算。

项目运营期（2026 年 1 月-2054 年 3 月）内相关税费合计 501.05 万元。

项目运营期（2026 年 1 月-2054 年 3 月）内上述七项成本费用总合计 113,830.30 万元。

（三）应付本息情况

本项目 2023 年 2 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.38%；2023 年 5 月已发行专项债券 2,100.00 万元，期限 30 年，利率 3.18%。2024 年 3 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.65%。本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.50%，后续拟发行 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
2023 年	0.00	5,100.00	-	5,100.00	3.38%/3.18%	84.09	84.09
2024 年	5,100.00	1,000.00	-	6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	181.43	181.43
2025 年	6,100.00	8,900.00	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	217.18	217.18
2026 年	15,000.00		-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2029 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2030 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2031 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18

专项评价报告鲁中明专审字（2025）1202号

2032 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2033 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2034 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2035 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2036 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2037 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2038 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2039 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2040 年	15,000.00	-	8,900.00	6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	572.68	9,472.68
2041 年	6,100.00	-		6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2042 年	6,100.00	-	-	6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2043 年	6,100.00	-	-	6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2044 年	6,100.00	-	-	6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2045 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2046 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2047 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2048 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2049 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2050 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2051 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2052 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2053 年	6,100.00		5,100.00	1,000.00	3.38%/3.18%/2.65%	110.59	5,210.59
2054 年	1,000.00		1,000.00		2.65%	13.25	1,013.25
合计	-	15,000.00	15,000.00	-		11,847.90	26,847.90

（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	2023年	2024年	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	153,187.74	-	-	-	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58
经营活动支出	B	113,329.25	-	-	-	2,988.27	3,045.14	3,103.70	3,164.03	3,226.16	3,290.16
支付的各项税费	C	501.05	-	-	-	115.49	101.27	86.63	71.55	56.01	40.01
经营活动现金净流量	D=A-B-C	39,357.44	-	-	-	2,318.81	2,276.17	2,232.24	2,187.00	2,140.40	2,092.40
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	32,517.30	5,015.91	8,818.57	18,682.82	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-32,517.30	-5,015.91	-8,818.57	-18,682.82	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	H	18,000.00	-	8,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	15,000.00	5,100.00	1,000.00	8,900.00	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	0.00	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	11,847.90	84.09	181.43	217.18	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18
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	6,152.10	5,015.91	8,818.57	18,682.82	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18
四、期初现金	P	0.00	-	-	-	-	1,723.63	3,404.62	5,041.69	6,633.50	8,178.72
期内现金变动	Q=D+G+O	12,992.24	-	-	-	1,723.63	1,680.99	1,637.06	1,591.82	1,545.22	1,497.22
五、期末现金	R=P+Q	12,992.24	-	-	-	1,723.63	3,404.62	5,041.69	6,633.50	8,178.72	9,675.94

(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	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58
经营活动支出	3,356.08	3,423.98	3,493.91	3,565.94	3,640.14	3,716.55	3,795.27	3,876.34	3,959.84	4,045.85	4,134.44	4,225.69
支付的各项税费	23.53	6.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	2,042.96	1,992.04	1,928.66	1,856.63	1,782.44	1,706.02	1,627.31	1,546.24	1,462.73	1,376.72	1,288.13	1,196.89
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18	572.68	194.68	194.68	194.68
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-9,472.68	-194.68	-194.68	-194.68
四、期初现金	9,675.94	11,123.72	12,520.57	13,854.05	15,115.51	16,302.76	17,413.60	18,445.73	19,396.79	11,386.84	12,568.89	13,662.34
期内现金变动	1,447.78	1,396.86	1,333.48	1,261.45	1,187.26	1,110.84	1,032.13	951.06	-8,009.95	1,182.04	1,093.45	1,002.21
五、期末现金	11,123.72	12,520.57	13,854.05	15,115.51	16,302.76	17,413.60	18,445.73	19,396.79	11,386.84	12,568.89	13,662.34	14,664.55



(续表 2)

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	1,355.64
经营活动支出	4,319.67	4,416.48	4,516.19	4,618.89	4,724.67	4,833.62	4,945.84	5,061.43	5,180.49	5,303.12	1,357.36
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	1,102.90	1,006.10	906.39	803.69	697.91	588.96	476.73	361.14	242.09	119.46	-1.71
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	194.68	194.68	194.68	194.68	194.68	194.68	194.68	194.68	194.68	110.59	13.25
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-5,210.59	-1,013.25
四、期初现金	14,664.55	15,572.77	16,384.19	17,095.90	17,704.91	18,208.14	18,602.41	18,884.46	19,050.93	19,098.33	14,007.20
期内现金变动	908.22	811.42	711.71	609.01	503.23	394.28	282.05	166.46	47.41	-5,091.13	-1,014.96
五、期末现金	15,572.77	16,384.19	17,095.90	17,704.91	18,208.14	18,602.41	18,884.46	19,050.93	19,098.33	14,007.20	12,992.24

（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	1,000.00	675.00	1,675.00	39,357.44
已发行债券	6,100.00	5,840.40	11,940.40	
后续拟发行债券	7,900.00	5,332.50	13,232.50	
银行贷款				
融资合计	15,000.00	11,847.90	26,847.90	
覆盖倍数				1.47

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 39,357.44 万元，融资本息合计 26,847.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.47。

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·济南

中国注册会计师：

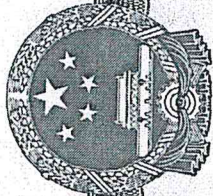
中国注册会计师：



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详细记录、备案、许可、监管信息，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



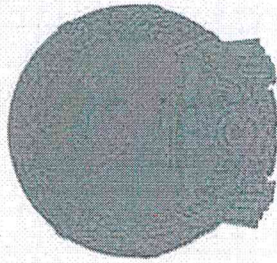
2024 年 07 月 11 日

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

