

2025 年山东省政府专项债券（十期）  
济宁市邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务  
务楼项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2025〕0093 号

二〇二五年三月十六日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONG CHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD





**2025 年山东省政府专项债券（十期）**  
**济宁市邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务楼项目收益与融资平衡专项评价报告**

长恒信咨询报字〔2025〕0093 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、单位提供其他相关资料为基础，编制本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

邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务楼（以下简称“本项目”）。

##### 2、立项单位

项目立项主体名称邹城市钢山社区卫生服务中心（原名邹城市钢山街道妇幼保健计划生育服务中心）；现持有邹城市事业单位监督管理局为其核发的《事业单位法人证书》，统一社会信用代码：12370883681726383L，有效期自2021年2月7日至2026年3月31日；住所：邹城市护驾山北路路东、平安路路南（邹城市钢山小学对过）；证书号：137088300130；宗旨和业务范围：为社区居民提供基本卫生服务，为老人提供养老服务。社区疾病预防、社区保健、社区医疗、社区康复、社区健康教育、妇女保健、儿童保健；计划生育宣传教育技术服务信息咨询、配合承担孕前优生健康检查项目和社区计划生育技术服务；为入住老人提供生活照料、医疗诊治、



康复护理、精神慰藉、文化娱乐、临终关怀等服务。

### 3、项目规划审批

(1) 2014 年 3 月 3 日，邹城市国土资源局签发《国有建设用地划拨决定书》（编号：邹城-02-2014-0002），将宗地编号为 2013C17 号宗地划拨给邹城市人民政府钢山街道办事处用于建设钢山社区卫生服务中心项目。

(2) 2017 年 6 月 20 日，邹城市国土资源局颁发《不动产权证书》[鲁（2017）邹城市不动产权第 0002420 号]，权利人：邹城市人民政府钢山街道办事处，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：划拨，用途：医卫慈善用地，面积：13597 m<sup>2</sup>。

(3) 2020 年 3 月 22 日，邹城市行政审批服务局对本项目做出《关于邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务楼项目可行性研究报告的批复》（邹行审字[2020]081 号）。

(4) 2020 年 3 月 23 日，项目单位邹城市钢山社区卫生服务中心对本项目进行了建设项目环境影响登记备案，备案号：2020370883000000111 号。

(5) 2021 年 3 月 3 日，邹城市行政审批服务局对本项目做出《关于邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务



楼项目可行性研究报告变更的批复》(邹行审字[2021]44号)。

(6) 2021年6月17日,邹城市行政审批服务局对本项目颁发《建设工程规划许可证》(建字第370883202100020号)。

#### 4、项目规模与主要建设内容

本项目占地面积10亩(约6667平方米),总建筑面积15850平方米,包括:医养结合养老服务楼11350平方米,餐厅500平方米,地下车库4000平方米。设置床位200张。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为2022年5月至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1,200.00万元,已发行专项债券3,000.00万元,本期拟发行专项债券1,800.00万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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	6,000.00	100.00%	
一、资本金	1,200.00	20.00%	
(一) 自有资金	1,200.00	20.00%	
(二) 专项债券			
1.已发行专项债券			



资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	4,800.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	3,000.00	50.00%	
（二）本期拟发行专项债券	1,800.00	30.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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，该项目营业现金流入主要为养老服务收入。本项目规划建设养老床位 200 张，参考当地养老服务行业收费标准以及项目自身情况，综合考虑，确定本项目养老床位收费单价为 3.30 万元/张/年，每三年递增 10%，运营初年按 80%的饱和度计算。则项目运营期年均可实现现金营业收入为 1047.47 万元。

##### （二）项目成本预测

本项目运营成本主要有外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费和其他费用。

##### 1、外购燃料和动力费

本项目年消耗水量为 8122.78m<sup>3</sup>，单价按 3.40 元/ m<sup>3</sup> 计算；年消耗电力 128.75 万 KWh，单价按 0.75 元/KWh；年消耗天然气 10256.58 m<sup>3</sup>，单价按 2.80 元/ m<sup>3</sup> 计算；则年均外购燃料动力费 102.20 万元。



## 2、工资及福利费

工资福利费=劳动定员×每年人平均工资+福利费

项目劳动定员 55 人，其中：护理人员 45 人，年人均工资额为 5.0 万元/人/年，每十年递增 5%；管理人员 10 人，年人均工资额为 6.0 万元/人/年，每十年递增 5%；则运营初期年均工资总额为 285 万元。职工福利费用按工资的 14%计取，年均职工福利费用 39.90 万元。合计 324.90 万元。

## 3、修理费

修理费按固定资产折旧原值的 0.5%计取，每年 18.92 万元。

## 4、其他费用

主要为其他管理费用、其他营业费用等，按营业收入的 0.5%计算，运营初年其他费用为 9.99 万元，项目运营期合计其他费用 477.64 万元。

### （三）应付本息情况

本项目拟发行专项债券 4,800.00 万元，2022 年 5 月已发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 20 年、利率为 3.28%；本期拟发行专项债券 1,800.00 万元，假设债券期限为 30 年、利率为 4.50%。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。在债券存续期每半年支付一次债券利息，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	应付利息	还本付息 合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	49.20	49.20
2023 年	3,000.00			3,000.00	98.40	98.40
2024 年	3,000.00			3,000.00	98.40	98.40
2025 年	3,000.00	1,800.00		4,800.00	138.90	138.90
2026 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2027 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2028 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2029 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2030 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2031 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2032 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2033 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2034 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2035 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2036 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2037 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2038 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2039 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2040 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2041 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2042 年	4,800.00		3,000.00	1,800.00	130.20	3,130.20
2043 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2044 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2045 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2046 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2047 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2048 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2049 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00



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	应付利息	还本付息 合计
2050 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2051 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2052 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2053 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2054 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2055 年	1,800.00		1,800.00		40.50	1,840.50
合计		4,800.00	4,800.00		4,398.00	9,198.00

#### (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	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	31,424.10					528.00	660.00	660.00	726.00
经营活动支出	B	14,353.72					456.01	456.01	456.01	457.01
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	17,070.38					71.99	203.99	203.99	268.99
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	6,000.00	3,300.00	300.00	200.00	2,200.00				
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F	-6,000.00	-3,300.00	-300.00	-200.00	-2,200.00				
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	1,200.00	300.00	300.00	200.00	400.00				
专项债券	I	4,800.00	3,000.00			1,800.00				
银行借款	J									
偿还债券本金	K	4,800.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	4,013.10					179.40	179.40	179.40	179.40
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+J+K+L+M+N	-2,813.10	3,300.00	300.00	200.00	2,200.00	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40
四、期初现金	P							-107.41	-82.82	-58.23
期内现金变动	Q=D+G+O	8,257.28					-107.41	24.59	24.59	89.59
五、期末现金	R=P+Q	8,257.28					-107.41	-82.82	-58.23	31.36



(续1) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	726.00	726.00	798.60	798.60	798.60	878.46	878.46	878.46
经营活动支出	B	457.01	457.01	458.11	458.11	458.11	459.32	475.56	475.56
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	268.99	268.99	340.49	340.49	340.49	419.14	402.90	402.90
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								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40
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	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40
四、期初现金	P	31.36	120.95	210.54	371.64	532.73	693.82	933.56	1,157.06
期内现金变动	Q=D+G+O	89.59	89.59	161.09	161.09	161.09	239.74	223.50	223.50
五、期末现金	R=P+Q	120.95	210.54	371.64	532.73	693.82	933.56	1,157.06	1,380.56



(续2)表3项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	966.31	966.31	966.31	1,062.94	1,062.94	1,062.94	1,169.23	1,169.23
经营活动支出	B	476.89	476.89	476.89	478.35	478.35	478.35	479.96	479.96
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	489.41	489.41	489.41	584.58	584.58	584.58	689.27	689.27
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					3,000.00			
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	179.40	179.40	179.40	179.40	130.20	81.00	81.00	81.00
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	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40	-3,130.20	-81.00	-81.00	-81.00
四、期初现金	P	1,380.56	1,690.57	2,000.59	2,310.60	2,715.79	170.17	673.75	1,282.02
期内现金变动	Q=D+G+O	310.01	310.01	310.01	405.18	-2,545.62	503.58	608.27	608.27
五、期末现金	R=P+Q	1,690.57	2,000.59	2,310.60	2,715.79	170.17	673.75	1,282.02	1,890.29



(续3) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动	—										
经营活动收	A	1,169.23	1,286.15	1,286.15	1,286.15	1,414.77	1,414.77	1,414.77	1,556.25	1,556.25	1,556.25
经营活动支	B	497.02	498.79	498.79	498.79	500.74	500.74	500.74	502.88	502.88	502.88
支付的各项	C										
经营活动现金净	D=A-B-C	672.21	787.36	787.36	787.36	914.03	914.03	914.03	1,053.37	1,053.37	1,053.37
二、投资活动	—										
建设成本支	E										
流动资金支	F										
投资活动现金净	G=E-F										
三、融资活动	—										
资本金 (自	H										
专项债券	I										
银行借款	J										
偿还债券本	K										1,800.00
偿还银行借	L										
支付债券利	M	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	40.50
支付银行借	N										
融资活动现金净	O=H+I+J-K-L-M-N	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-1,840.50
四、期初现金	P	1,890.29	2,481.50	3,187.86	3,894.22	4,600.59	5,433.62	6,266.65	7,099.68	8,072.05	24,847.05
期内现金变动	Q=D+G+O	591.21	706.36	706.36	706.36	833.03	833.03	833.03	972.37	972.37	-787.13
五、期末现金	R=P+Q	2,481.50	3,187.86	3,894.22	4,600.59	5,433.62	6,266.65	7,099.68	8,072.05	9,044.42	8,257.28

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中



### （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	1,800.00	2,430.00	4,230.00	17,070.38
已发行债券	3,000.00	1,968.00	4,968.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	4,800.00	4,398.00	9,198.00	
覆盖倍数				1.86

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 17,070.38 万元，融资本息合计为 9,198.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.86。

### 五、评估结

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。



（此页无正文，为长恒信咨询报字〔2025〕0093 号专项  
评价报告签章页）

山东长恒信会计师事务所



中国注册会计师：

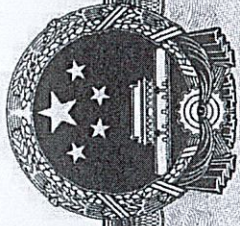


中国注册会计师：



二〇二五年三月十六日





# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370811796152244N

扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 山东长恒信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 孙欣

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、经纪咨询、会计培训；法律规定的其他业务（凭批准文件经营）。（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）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2006年11月09日

住所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号



登记机关

2023年02月22日

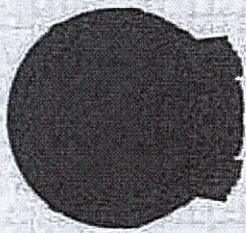
国家企业信用信息公示系统网址:

<http://sd.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：山东长恒信会计师事务所有限公司  
首席合伙人：孙欣  
主任会计师：孙欣  
经营场所：山东省济宁市任城区草桥街道供销路31号

组织形式：有限责任  
执业证书编号：37070015  
批准执业文号：鲁财会【2006】34号  
批准执业日期：2006年8月14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24日

中华人民共和国财政部制