

# 德州市平原县康和养老中心项目实施方案

项目单位：平原县民政局

主管部门：平原县民政局

财政部门：平原县财政局

2025 年 04 月

## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

平原县康和养老中心项目

### (二) 立项单位

1、单位名称：平原县民政局

2、单位地址：莲花池西街 198 号

3、主要职责

(1)贯彻执行民政事业发展法律法规和政策规划及地方性法规、政府规章，拟定全县民政事业发展规划和相关政策并组织实施。

(2)负责全县社会团体、基金会、社会服务机构等社会组织管理工作，依法对社会组织进行管理和执法监督，承担中共平原县社会组织综合委员会的日常工作。

(3)贯彻落实社会救助政策、标准，统筹社会救助体系建设，负责城乡居民最低生活保障、特困人员救助供养、临时救助生活无着流浪乞讨人员救助工作，组织开展社会救助家庭经济状况核对工作。

(4)贯彻落实全县行政区域界线、地名管理办法，负责乡镇(街道)行政区划设立、命名、变更和政府驻地迁移审核、报批工作，负责地名备案工作，协助省、市做好县级行政区域界线的勘定和管理工作，负责全县地名工作的统一监督管理，按照

管理权限负责重要自然地理实体命名和更名审核工作。

(5)贯彻落实婚姻管理政策并组织实施，推进婚俗改革，负责全县婚姻登记工作。

(6)贯彻落实殡葬管理政策、服务规范，推进殡葬改革

(7)贯彻落实全县残疾人权益有关保护政策，统筹推进全县残疾人福利制度建设和康复辅助器具产业发展

(8)承担县老龄工作委员会的日常工作。组织拟订并协调落实积极应对全县人口老龄化的政策措施。指导协调全县老年人权益保障工作。组织实施全县老年人社会参与政策

(9)贯彻落实促进养老事业发展的政策措施。统筹推进督促指导、监督管理全县养老服务工作，拟订全县养老服务体系规划建设规划、政策、标准并组织实施，承担全县老年人福利和特殊困难老年人救助工作。

(10)贯彻落实儿童福利、孤弃儿童保障、儿童收养、儿童救助保护政策、标准，健全农村留守儿童关爱服务体系和困境儿童保障制度。

(11)贯彻落实促进慈善事业发展政策，指导社会捐助工作，负责全县福利彩票管理工作。

(12)管理落实中央、省财政拨付、市级财政安排的和县级拨付民政事业经费的使用。负责全县民政统计工作

(13)负责全县民政系统的安全监督管理工作。依法组织或

者参加民政服务机构安全事故的调查处理,按照职责分工对事故发生单位落实防范和整改措施的情况进行监督检查,参与安全事故处置工作。

(14)完成县委、县政府交办的其他任务。

### (三) 项目规划审批

2024 年 4 月,山东美誉工程咨询有限公司出具了《山东平原经济开发区平原县康和养老中心项目可行性研究报告》;

项目已于 2024 年 5 月 16 日取得平原县行政审批服务局出具的关于《平原县康和养老中心项目可行性研究报告》的批复(平审批建审〔2024〕16 号)。项目代码: 2405-371426-89-01-143402。

### (四) 项目规模与主要建设内容

项目位于平原县经济开发区,项目占地面积 33 亩,总建筑面积 21250 平方米,建设养老中心楼 1 栋 11932 平方米,设置床位 500 张,其中失能和半失能床位各 100 张,自理床位 300 张,配套建设营养餐厅用房 1 栋 3278 平方米,康复活动中心 1 栋 3930 平方米,管理服务用房 1 栋 2110 平方米,同时建设室外配套铺装、管网、道路、绿化等基础设施。

### (五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 06 月至 2026 年 10 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、项目单位提供的基础数据资料；
- 2、现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准；
- 3、国家现行投资估算的有关规定；
- 4、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 5、德州市同类工程造价情况。

### （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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中，项目单位自有资金 5,000.00 万元，专项债券 7,000.00 万元，前期已于 2024 年 8 月发行专项债券 3,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,500.00 万元用作资本金，后续拟发行专项债券 1500.00 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	12,000.00	100.00%	
一、资本金	9,000.00	75.00%	
（一）自有资金	5,000.00	41.67%	
（二）专项债券	4,000.00	33.33%	
1、已发行专项债券		0.00%	
2、本期拟发行专项债券	2,500.00	20.83%	
3、后续拟发行专项债券	1,500.00	12.50%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	3,000.00	25.00%	
（一）已发行专项债券	3,000.00	25.00%	
（二）本期拟发行专项债券	-	0.00%	
（三）后续拟发行专项债券		0.00%	
（四）银行融资	-	0.00%	

#### 四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

### 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	52,310.02	-	-	304.13	1,824.77	1,824.77
经营活动支出	B	34,016.09	-	-	147.36	1,131.29	1,131.29
支付的各项税费	C	13.51	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18,280.42	-	-	156.76	693.48	693.48
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	11,302.50	7,000.00	3,000.00	800.00	502.50	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-11,302.50	-7,000.00	-3,000.00	-800.00	-502.50	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	5,000.00	4,500.00	300.00	200.00	-	-
专项债券	I	7,000.00	3,000.00	4,000.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	7,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-				-	-
支付债券利息	M	7,560.00	-	162.00	252.00	252.00	252.00
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	-2,560.00	7,500.00	4,138.00	-52.00	-252.00	-252.00
四、期初现金	P		-	500.00	1,638.00	942.76	881.74
期内现金变动	Q=D+G+O	4,417.92	500.00	1,138.00	-695.24	-61.02	441.48
五、期末现金	R=P+Q	4,417.92	500.00	1,638.00	942.76	881.74	1,323.22

表 3（续上表） 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77
经营活动支出	B	1,131.29	1,131.29	1,152.28	1,152.28	1,152.28	1,152.28
支付的各项税费	C	-	-	2.70	2.70	2.70	2.70
经营活动现金净流量	D=A-B-C	693.48	693.48	669.78	669.78	669.78	669.78
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	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
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	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00
四、期初现金	P	1,323.22	1,764.69	2,206.17	2,623.95	3,041.74	3,459.52
期内现金变动	Q=D+G+O	441.48	441.48	417.78	417.78	417.78	417.78
五、期末现金	R=P+Q	1,764.69	2,206.17	2,623.95	3,041.74	3,459.52	3,877.31



表 4（续上表） 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	A	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77
经营活动支出	B	1,152.28	1,174.32	1,174.32	1,174.32	1,174.32	1,174.32
支付的各项税费	C	2.70	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	669.78	650.44	650.44	650.44	650.44	650.44
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	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
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	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00
四、期初现金	P	3,877.31	4,295.09	4,693.53	5,091.98	5,490.42	5,888.86
期内现金变动	Q=D+G+O	417.78	398.44	398.44	398.44	398.44	398.44
五、期末现金	R=P+Q	4,295.09	4,693.53	5,091.98	5,490.42	5,888.86	6,287.31

表 5（续上表） 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77
经营活动支出	B	1,197.47	1,197.47	1,197.47	1,197.47	1,197.47	1,221.77
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	627.30	627.30	627.30	627.30	627.30	603.00
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	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
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	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00
四、期初现金	P	6,287.31	6,662.61	7,037.91	7,413.21	7,788.51	8,163.81
期内现金变动	Q=D+G+O	375.30	375.30	375.30	375.30	375.30	351.00
五、期末现金	R=P+Q	6,662.61	7,037.91	7,413.21	7,788.51	8,163.81	8,514.80

表 6（续上表） 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77	1,824.77
经营活动支出	B	1,221.77	1,221.77	1,221.77	1,221.77	1,247.28	1,247.28
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	603.00	603.00	603.00	603.00	577.48	577.48
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	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
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	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00
四、期初现金	P	8,514.80	8,865.80	9,216.80	9,567.80	9,918.80	10,244.28
期内现金变动	Q=D+G+O	351.00	351.00	351.00	351.00	325.48	325.48
五、期末现金	R=P+Q	8,865.80	9,216.80	9,567.80	9,918.80	10,244.28	10,569.77

表 7（续上表） 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	1,824.77	1,824.77	912.38
经营活动支出	B	1,247.28	1,248.32	624.16
支付的各项税费	C	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	577.48	576.44	288.22
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	4,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	252.00	252.00	90.00
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	-252.00	-3,252.00	-4,090.00
四、期初现金	P	10,569.77	10,895.25	8,219.69
期内现金变动	Q=D+G+O	325.48	-2,675.56	-3,801.78
五、期末现金	R=P+Q	10,895.25	8,219.69	4,417.92

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目前期已发行专项债券 3,000 万元，利率 2.4%，本期拟发行专项债券 2,500.00 万元用作项目资本金，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 1500.00 万元，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	-	3,000.00	-	3,000.00	2.4%-4.5%	-	-
2025	3,000.00	4,000.00	-	7,000.00	2.4%-4.5%	162.00	162.00
2026	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2027	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2028	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2029	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2030	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2031	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2032	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2033	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2034	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00

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
2035	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2036	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2037	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2038	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2039	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2040	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2041	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2042	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2043	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2044	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2045	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2046	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2047	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2048	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2049	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2050	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2051	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2052	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2053	7,000.00	-	-	7,000.00	2.4%-4.5%	252.00	252.00
2054	7,000.00	-	3,000.00	4,000.00	2.4%-4.5%	252.00	3,252.00

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
2055	4,000.00	-	4,000.00	-	2.4%-4.5%	90.00	4,090.00
合计		7,000.00	7,000.00			7,560.00	14,560.00

### （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 18,280.42 万元，融资本息合计 14,560.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

## 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

#### 1、工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、

建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到项目区总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

## 2、资金风险

建设单位需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的经营造成不必要的损失。

## 3、社会协作风险

经协调，本项目建设所需的供水、供电、通信等外部条件，能够合格地满足项目需要，社会协作条件风险较低。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1、运营成本增加风险

运营成本的增加是另一个显著的风险因素。项目初期的预算可能未能充分考虑到长期运营中的各种成本波动，如人力成本上升、能源价格变动、维护和更新设施的费用等。这些额外的成本可能会侵蚀项目的利润空间，甚至导致项目财务状况恶化。

#### 2、收益周期延长风险

项目收益的实现可能比预期的要慢。一方面，市场接受度和入住率的提升需要时间，特别是在项目启动初期，可能面临品牌知名度低、信任建立缓慢等问题。另一方面，如果项目在建设和运营阶段遭遇延误，不仅会增加直接成本，还可能延长



整个项目的收益回收周期。

### 3、法规政策变化风险

政策法规的变化对项目收益有重大影响。政府对养老行业的监管政策、税收政策、补贴政策等都可能发生变化，这些变化可能会增加项目运营的不确定性，影响项目的盈利能力和可持续性。

### 4、竞争加剧风险

随着养老行业的发展，竞争者可能增多，特别是邻近地区或同一区域内的其他养老机构。竞争加剧可能导致项目需要投入更多资源来吸引和保留客户，从而影响收益。同时，竞争对手的价格策略和服务创新也可能迫使项目调整自身的定价和服务模式，进一步增加运营压力。

### 5、市场需求变化风险

市场需求的变化是一个不容忽视的风险。老年人口结构、健康状况、收入水平以及对养老服务的偏好等因素都可能随时而变化，如果项目不能及时适应这些变化，可能会导致服务与需求脱节，影响入住率和收益。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

平原县康和养老中心项目主管部门为平原县人民政府，项目单位为平原县民政局，本次拟申请专项债券 2500.00 万元用

于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）项目符合国家的产业政策

根据国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录》（2024 年本），本项目属于鼓励类“四十、养老与托育服务”第一条“老龄服务：养老照护服务，养老金融服务，养老设施建设，养老科技和智慧养老服务，老年用品及相关产品制造，老年社会保障，养老公共管理，老年用品及相关产品销售和租赁，老年健康促进与社会参与，其他养老服务。”属于国家鼓励类的项目，符合产业政策要求。

#### （2）社会老龄化的紧迫需求

随着中国人口老龄化趋势的加剧，老年人口比例不断上升，对养老服务的需求日益增长。平原县康和养老中心项目的建设，能够提供 500 张不同护理需求的床位，有效缓解当地老年人对专业养老服务的迫切需求，提高老年人的生活质量，实现老有所养、老有所依的社会目标。

#### （3）国家政策的支持与引导

国家层面高度重视养老服务体系建设，出台了一系列政策文件，如《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》等，旨在推动养老服务行业的健康发展。本项目的规划与

建设与国家政策导向相契合，通过提供高标准的养老服务，有助于实现国家关于养老服务体系建设的战略目标。

#### （4）提升养老服务质量的需要

当前，平原县及类似地区的养老服务质量与老年人的期望存在一定差距。本项目的建设将通过高标准设计、专业的康复设施配备，以及完善的室内外配套设施，显著提升养老服务的质量和效率，满足老年人对美好生活的向往。

#### （5）促进地方经济发展

项目建设将直接带动当地建筑业、服务业等相关行业的发展，为当地创造就业机会，增加税收，对地方经济增长具有积极的推动作用。

#### （6）推动社会和谐与稳定

养老服务的改善有助于增强老年人的幸福感和安全感，促进家庭和谐，进而为社会稳定打下坚实基础。本项目的实施，将为老年人提供一个安全、舒适、便利的居住环境，有助于构建和谐社会。

综上所述，平原县康和养老中心项目的建设是应对社会老龄化挑战、满足老年人服务需求、响应国家政策、提升服务质量、促进经济发展和实现可持续发展的必然选择。

## 2、项目实施的公益性

### （1）社会福利增进

本项目的核心宗旨在于满足平原县日益增长的养老服务需求，通过建设高标准的养老中心，为老年人提供安全、舒适、便利的居住环境。这不仅直接提升了老年人的生活质量，还间接促进了家庭和社会的和谐稳定，体现了对老年人群体的关怀和尊重，增强了社会整体的幸福感和归属感。

## （2）公共服务完善

项目的实施将进一步完善平原县的公共服务体系，尤其是养老服务领域。通过提供 500 张床位，其中专门设有失能和半失能床位，项目能够有效缓解当地养老资源的紧张状况，为不同健康状况的老年人提供个性化、专业化的照护服务，弥补了现有养老服务的缺口，提高了公共服务的覆盖面和质量。

## （3）经济发展促进

项目选址于平原县经济开发区，其建设与运营将带动周边地区的经济发展。一方面，项目本身的投资和建设过程将创造就业机会，促进当地居民的就业和收入增长；另一方面，随着养老中心的投入使用，其对营养餐饮、医疗康复、休闲娱乐等相关行业的需求增加，有望刺激这些领域的投资和消费，形成产业链的良性循环，推动区域经济的多元化发展。

## （4）社会责任体现

从更广泛的社会责任角度来看，该项目积极响应国家关于老龄化社会的应对策略，体现了地方政府和建设单位对解决社

会问题的主动担当。通过提供优质的养老服务，减轻了家庭的养老负担，同时也为老年人提供了尊严和独立的生活选择，展现了社会对于老年人价值的认可和保护，具有深远的社会意义。

综上所述，平原县康和养老中心项目以其对社会福利的增进、公共服务的完善、经济发展的促进、社会责任的体现以及文化价值的传承，充分展现了其公益性和社会价值，是对平原县乃至更广泛区域老龄化社会挑战的积极应对和贡献。

### 3、项目实施的收益性

项目建成后运营收入主要为床位费收入、护理费收入、停车位收入、电动汽车充电服务费收入。从项目的盈利能力分析来看，项目的财务内部收益率均高于行业基准收益率，财务净现值均大于零，项目盈利能力显著。

### 4、项目建设投资合规性

项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范；资金来源渠道、筹措程序合规；投入渠道及方式合理；筹资风险可控，已按规定开展财政承受能力评估和债务风险评估。

### 5、项目成熟度

项目目前已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，平面布局能满足后期城镇建设和经济发展的要求，建设项目与周围

环境相协调，建设方案切实可行，投资规模合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施是必要的，也是可行的。

项目前期手续落实到位，建设条件完备，项目单位资金充足，项目成熟度较高。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 12000.00 万元，其中 5000.00 万元由建设单位自筹解决，申请地方政府专项债 7000.00 万元。

资金来源符合相关规定，资金支出方式较合理，风险可控。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入预测基于对平原县及其周边地区养老服务市场的深入调研，本项目收益点符合市场需求，因此本项目收入及成本预测合理。基于此，本项目收益分析贴合实际，预测合理。绩效目标较明确，与项目预计解决的问题，现实需求基本匹配。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目地方政府专项债券需求 7000.00 万元，占总投资 58.33%，符合发债项目资金比例有关规定。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配，（4）本息覆盖倍数为 1.26，能够满足偿债要求。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。（2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。（3）资金风险：本项目资金为自筹资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行。

#### 10、绩效目标合理性

根据《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息前净现金流为 18,280.42 万元，融资本息合计 14,560.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。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。