

济南市闵善综合康养示范项目实施方案

项目单位：济南同晟民生管理服务集团有限公司

主管部门：山东历城城市发展集团有限公司

财政部门：济南市历城区财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南市闵善综合康养示范项目

（二）立项单位

项目单位为济南同晟民生管理服务集团有限公司。

济南同晟民生管理服务集团有限公司，成立于 2021 年，位于山东省济南市，是一家以从事教育为主的企业。营业范围：一般项目：企业总部管理；餐饮管理；家政服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；认证咨询；健康咨询服务（不含诊疗服务）；停车场服务；信息技术咨询服务；农业园艺服务；财务咨询；园区管理服务；城市绿化管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；医院管理；化妆品批发；初级农产品收购；健身休闲活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业管理；物业管理；公共事业管理服务；网络与信息安全软件开发；第一类医疗器械销售；企业管理咨询；小微型客车租赁经营服务；殡葬服务；以自有资金从事投资活动；护理机构服务（不含医疗服务）；居民日常生活服务；单位后勤管理服务。（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：营业性演出；建设工程施工；建筑劳务分包；化妆品生产。（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）。

（三）项目规划审批

2024 年 11 月 28 日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2411-370112-04-01-711772。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划总用地面积 42165 平方米，总建筑面积约为 94500 平方米，地上建筑面积约为 70700 平方米，地下建筑面积约为 23800 平方米。主要建设餐饮活动中心、活力楼、护理楼、医疗康复用房、认知症照料用房及配套服务设施等，共设置约 1000 张护理型养老床位。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；
- 2、《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》；
- 3、《关于推动城乡建设绿色发展的意见》；
- 4、中共中央、国务院印发《乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》；

- 5、《中共山东省委、山东省人民政府关于贯彻落实中央决策部署实施乡村振兴战略的意见》；
- 6、《山东省乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》；
- 7、《国务院关于山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的批复》国函〔2018〕1 号；
- 8、《国家发展改革委关于印发山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的通知》发改地区〔2018〕67 号；
- 9、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- 10、《山东省设施农业用地管理办法》（鲁自然资规〔2020〕1 号）；
- 11、《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 12、《济南市历城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 13、《关于进一步规范设施农业用地的通知》（济历城）自然资发〔2021〕10 号）；
- 14、《济南王舍人片区控制性详细规划》（历政〔202001〕）；
- 15、建设单位所提供的有关基础资料；
- 16、国家发改委、建设部联合颁发的《建设项目经济评价

方法与参数（第三版）》；

17、委托方提供的资料和相关技术文件；

18、《北方数字植物工厂农业产业融合发展示范基地项目可行性研究报告》。

（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、发行专项债券及银行融资等方式。本项目估算总投资 95,549.75 万元，其中，项目单位自有资金 56,549.75 万元，本次拟发行专项债券 4,500.00 万元(其中 4,500.00 万元可用作资本金)，拟银行融资 34,500.00 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	95,549.75	100.00%	
一、资本金	61,049.75	63.89%	
（一）自有资金	56,549.75	59.18%	
（二）专项债券	4,500.00	4.71%	
1、已发行专项债券	-	-	

2、本期拟发行专项债券	4,500.00	4.71%	
3、后续拟发行专项债券	-	-	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	34,500.00	36.11%	
（一）已发行专项债券	-	-	
（二）本期拟发行专项债券	-	-	
（三）后续拟发行专项债券	-	-	
（四）银行融资	34,500.00	36.11%	

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
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	99,036.00	-	-	11,004.00	11,004.00	11,004.00	11,004.00
经营活动支出	B	6,325.74	-	-	632.65	672.64	672.64	712.63
支付的各项税费	C	20,296.15	-	-	2,241.58	2,228.82	2,240.98	2,228.16
经营活动现金净流量	D=A-B-C	72,414.11	-	-	8,129.77	8,102.54	8,090.38	8,063.21
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	92,744.00	38,271.75	54,472.25	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-92,744.00	-38,271.75	-54,472.25	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	56,549.75	207.00	56,342.75				
专项债券	I	4,500.00	4,500.00	-		-	-	-
银行借款	J	34,500.00	34,500.00	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	4,500.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	34,500.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,800.00	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
支付银行借款利息	N	16,905.00	845.25	1,690.50	1,690.50	1,690.50	1,690.50	1,690.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	37,844.75	38,271.75	54,472.25	-1,870.50	-1,870.50	-1,870.50	-1,870.50
四、期初现金	P	-	-	-	-	6,259.27	12,491.30	18,711.18
期内现金变动	Q=D+G+O	17,514.86	-	-	6,259.27	6,232.04	6,219.88	6,192.71
五、期末现金	R=P+Q	17,514.86	-	-	6,259.27	12,491.30	18,711.18	24,903.89

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	11,004.00	11,004.00	11,004.00	11,004.00	11,004.00
经营活动支出	B	712.63	730.63	730.63	730.63	730.63
支付的各项税费	C	2,228.16	2,223.66	2,223.66	2,223.66	2,457.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,063.21	8,049.71	8,049.71	8,049.71	7,815.90
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	-	-	-	-	4,500.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	34,500.00
支付债券利息	M	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00
支付银行借款利息	N	1,690.50	1,690.50	1,690.50	1,690.50	845.25
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,870.50	-1,870.50	-1,870.50	-1,870.50	-39,935.25
四、期初现金	P	24,903.89	31,096.59	37,275.80	43,455.01	49,634.22
期内现金变动	Q=D+G+O	6,192.71	6,179.21	6,179.21	6,179.21	-32,119.35
五、期末现金	R=P+Q	31,096.59	37,275.80	43,455.01	49,634.22	17,514.86

（二）应付本息情况

1、专项债券

本次拟发行专项债券 4,500.00 万元，假设期限 10 年，利率为 4.0%，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 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
2025 年	-	4,500.00	-	4,500.00	90.00	90.00
2026 年	4,500.00	-	-	4,500.00	180.00	180.00
2027 年	4,500.00	-	-	4,500.00	180.00	180.00
2028 年	4,500.00	-	-	4,500.00	180.00	180.00
2029 年	4,500.00	-	-	4,500.00	180.00	180.00
2030 年	4,500.00	-	-	4,500.00	180.00	180.00
2031 年	4,500.00	-	-	4,500.00	180.00	180.00
2032 年	4,500.00	-	-	4,500.00	180.00	180.00
2033 年	4,500.00	-	-	4,500.00	180.00	180.00
2034 年	4,500.00	-	-	4,500.00	180.00	180.00
2035 年	4,500.00	-	4,500.00	-	90.00	4,590.00
合计		4,500.00	4,500.00		1,800.00	6,300.00

2、银行借款

本项目拟通过银行贷款 34,500.00 万元，期限 10 年，利率为 4.9%，还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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
2025 年		34,500.00	-	34,500.00	845.25	845.25
2026 年	34,500.00	-	-	34,500.00	1,690.50	1,690.50
2027 年	34,500.00	-	-	34,500.00	1,690.50	1,690.50

借款存续期	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
2028 年	34,500.00	-	-	34,500.00	1,690.50	1,690.50
2029 年	34,500.00	-	-	34,500.00	1,690.50	1,690.50
2030 年	34,500.00	-	-	34,500.00	1,690.50	1,690.50
2031 年	34,500.00	-	-	34,500.00	1,690.50	1,690.50
2032 年	34,500.00	-	-	34,500.00	1,690.50	1,690.50
2033 年	34,500.00	-	-	34,500.00	1,690.50	1,690.50
2034 年	34,500.00	-	-	34,500.00	1,690.50	1,690.50
2035 年	34,500.00	-	34,500.00	-	845.25	35,345.25
合计		34,500.00	34,500.00		16,905.00	51,405.00

（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 72,414.11 万元，融资本息合计 57,705.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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. 项目承建单位的选择风险

在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制；对于项目所使用的各种管件和机电设备均应采取公开招标的方式采购，以保证产品的质量合格以及价格适中。

2. 项目施工扰民风险

本项目施工中可能会出现一些施工扰民的事件，但是经针对性治理后，引起较大矛盾的可能性较低。项目施工单位在施工过程中将严格执行防止扰民施工措施，确保施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境。

（二）与项目收益相关的风险

1. 价格波动的市场预期风险

由于项目的工期较长，在建设过程中建设材料的价格会随市场行情涨落，若建设材料价格比预期有大幅上涨，会增加预期资金需求。可研方案中经济分析条件影响因素较多，很多价格、成本等因素暂无法明确，存在热源及售热价格变动风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全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

济南市闵善综合康养示范项目主管部门为山东历城城市发展集团有限公司，项目单位为济南同晟民生管理服务集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.45 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

从中国老龄事业发展规划获悉：十四五期间是中国全面建成小康社会的关键时期，我国老年人的养老保障、医疗保健、生活照料的压力进一步加大。随着近几年中国老龄事业取得了较快的发展，但是，按照社会事业与经济协调发展的要求，中国老龄事业仍存在问题：城市养老保障制度不够健全和完善，农村养老问题日益突出，贫困人口中老年人比例仍在增加；老年福利服务基础设施短缺，老年活动场所建设资金投入不足，老龄产业发展滞后；老年人社会化管理和服务工作条块分割、为老年人服务的社会中介机构发展缓慢，老年群众组织建设不够规范，总体上来说我国人口老龄化趋势和实现全面建成小康社会的要求不相适应。

由于老年人生理功能的逐渐衰退，心理状态的日益颓变，退休后的失落感，孤独感、消沉感等等，严重影响到老人

身心健康。服侍、照顾好老人，让他们安度晚年，已成为全社会关注的问题。成立专门为老年人活动、娱乐、护理、养生、保健为一体的服务机构，让老年人共享物质文明和精神文明建设的成果，是现代社会进步和发展的必然产物。

2、项目实施的公益性

中国是人口大国，随着中国生育政策的变化，对于医疗健康以及大健康产业提出了更高的要求，医疗质量和医疗安全直接关系到人民群众健康。近年来中国的医疗技术能力和医疗质量水平显著提升，持续构建优质高效医疗卫生服务体系，更好地满足了群众健康需求，为实施健康中国战略奠定了坚实的基础。该项目的实施对范围内老龄人口提供了康养保障。

3、项目实施的收益性

本项目实施后，将以一产销售收入，附属设施租赁收入、电商平台收入及农产品展销中心租赁收入来源。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 72,414.11 万元，融资本息合计 57,705.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

4、项目建设投资合规性

2024 年 11 月 28 日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2411-370112-04-01-711772。

5、项目成熟度

该项目目前已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，设

计内容能够符合需求，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。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 95,549.75 万元，其中，项目单位自有资金 61,049.75 万元，本次拟发行专项债券 4,500.00 万元，本次发债拟全部用作资本金，拟银行融资 34,500.00 万元项目资本金将随工程进度逐步投入，能够保证项目前期费用及后期融资所需，确保本项目顺利实施。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

运营收入、成本的预测基于《济南市闵善综合康养示范项目申报 2025 年中央预算内投资资金申请报告》及项目实施单位的现行情况，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 95,549.75 万元，按照“资金跟着项目走”原则，该项目拟申请债券资金 4500 万元，与投资支出进度相匹配，资金需求符合项目进度，债券具有利率低、还期长等特点，本项目长期收益稳定，适宜使用债券，即保证项目顺利实施，又可带动经济发展具有合理性。

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: 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, 本项目收入具有连续性, 债券存续期能够覆盖当年利息, 到期还本时可累积足够剩余资金。

偿债风险点

(1) 收益波动风险, 本项目未来产生的一产销售收入, 而这些因素具有一定的不确定性。广泛搜集相关数据, 科学选取样本, 建立适用于项目实际的预测模型可以降低风险。

(2) 运营成本增加风险, 项目建成后的运营管理, 特别是日常检查、养护、大修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及运营效益。加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理, 可节约项目运营成本、增加项目净收益。

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 72,414.11 万元，融资本息合计 57,705.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。