

2022 年山东省济宁市鱼台县康养项目  
项目实施方案



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

鱼台县康养项目

### （二）项目单位

建设单位：山东兴鱼投资建设集团有限公司

法定代表人：景建华

通讯地址：山东省济宁市鱼台县滨湖街道鱼新一路 66 号财政局办公楼三楼西首。

经营范围：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。（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：住房租赁；土地整治服务；园林绿化工程施工；市政设施管理；对外承包工程；停车场服务；汽车租赁；土地使用权租赁；城市绿化管理；酒店管理；物业管理；自有资金投资的资产管理服务。（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）

### （三）项目规划审批

2021 年 10 月 23 日，鱼台县行政审批服务局出具《关于山东兴鱼投资建设有限公司建设鱼台县康养项目可行性研究报告的批复》（微审批字〔2021〕82 号）。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目总用地面积约 60 亩，其中建设用地约 40.6 亩，道路及

其他用地约 **19.4** 亩。规划总建筑面积 **19800** 平方米，其中，养老公寓约 **13000** 平方米，服务中心约 **3600** 平方米、康复活动中心 **2000** 平方米、配套用房 **1200** 平方米。

### **（五）项目建设期限**

项目建设期共 **18** 个月，具体为 **2021** 年 **11** 月至 **2023** 年 **4** 月。

## **二、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）投资估算**

#### **1. 编制依据及原则**

（1）《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔**2019**〕**5** 号）；

（2）《养老机构管理办法》（中华人民共和国民政部令第 **66** 号）；

（3）《“十四五”民政事业发展规划》；

（4）山东省政府办公厅《关于推进养老服务发展的实施意见》（鲁政办发〔**2019**〕**31** 号）；

（5）《养老设施建筑设计规范》**JGJ450-2018**；

（6）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年（**2021—2025** 年）规划和 **2035** 年远景目标纲要》；

（7）《中共济宁市民政局党组关于深入贯彻党的十九大精神全面加强新时期民政工作》的意见；

（8）《产业结构调整指导目录》（**2019** 年本）；

（9）项目《可行性研究报告》。

#### **2. 估算总额**

总投资估算为 **12,000.00** 万元，（其中：工程费用 **6,138.40** 万元，工程建设其他费用 **5,204.72** 万元，预备费 **349.21** 万元，建设

期利息 303.75 万元，铺底流动资金 3.92 万元）。

**（二）资金筹措方案**

**1. 资金筹措原则**

（1）项目投入一定资本金，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**

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	12,000.00	100.00%	
一、资本金	6,500.00	54.17%	
自有资金	6,500.00		
二、债务资金	5,500.00	45.83%	
专项债券	5,500.00		

**三、项目预期收益、成本及融资平衡情况**

**（一）运营收入预测**

本项目预期收入主要来源于养老服务设施租赁费。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	养老服务设施租赁费	合计
2023 年	462.33	462.33
2024 年	693.50	693.50

年度	养老服务设施租赁费	合计
2025 年	693.50	693.50
2026 年	693.50	693.50
2027 年	693.50	693.50
2028 年	693.50	693.50
2029 年	693.50	693.50
2030 年	693.50	693.50
2031 年	693.50	693.50
2032 年	693.50	693.50
2033 年	728.18	728.18
2034 年	728.18	728.18
2035 年	728.18	728.18
2036 年	728.18	728.18
2037 年	728.18	728.18
2038 年	728.18	728.18
2039 年	728.18	728.18
2040 年	728.18	728.18
2041 年	728.18	728.18
2042 年	728.18	728.18
2043 年	764.59	764.59
2044 年	764.59	764.59
2045 年	764.59	764.59
2046 年	764.59	764.59
2047 年	764.59	764.59
2048 年	764.59	764.59
2049 年	764.59	764.59
2050 年	764.59	764.59
2051 年	764.59	764.59
2052 年	764.59	764.59
2053 年	802.82	802.82
合计	22,434.35	22,434.35

收入预测方法说明：

类本项目的运营方式为租赁，因此，项目收入来源主要为养老

服务设施租赁费。

本项目可租赁面积为 19000 平方米，1 元/天/平方米，因此，年营业收入为 693.50 万元。租金按照每 10 年增长 5% 计算。

**（二）运营成本预测**

本项目总成本费用包括设施维护费、工资福利费、其他费用。  
年度运营支出预测如下：

**表 3：运营支出估算表（单位：万元）**

年度	设施维护费	工资及福利费	其他费用	合计
2023 年	4.09	13.68	9.25	27.02
2024 年	6.14	20.52	13.87	40.53
2025 年	6.14	20.52	13.87	40.53
2026 年	6.14	20.52	13.87	40.53
2027 年	6.14	20.52	13.87	40.53
2028 年	6.14	20.52	13.87	40.53
2029 年	6.14	20.52	13.87	40.53
2030 年	6.14	20.52	13.87	40.53
2031 年	6.14	20.52	13.87	40.53
2032 年	6.14	20.52	13.87	40.53
2033 年	6.45	21.55	14.56	42.56
2034 年	6.45	21.55	14.56	42.56
2035 年	6.45	21.55	14.56	42.56
2036 年	6.45	21.55	14.56	42.56
2037 年	6.45	21.55	14.56	42.56
2038 年	6.45	21.55	14.56	42.56
2039 年	6.45	21.55	14.56	42.56
2040 年	6.45	21.55	14.56	42.56
2041 年	6.45	21.55	14.56	42.56
2042 年	6.45	21.55	14.56	42.56
2043 年	6.77	22.62	15.29	44.68
2044 年	6.77	22.62	15.29	44.68
2045 年	6.77	22.62	15.29	44.68
2046 年	6.77	22.62	15.29	44.68
2047 年	6.77	22.62	15.29	44.68
2048 年	6.77	22.62	15.29	44.68
2049 年	6.77	22.62	15.29	44.68
2050 年	6.77	22.62	15.29	44.68

年度	设施维护费	工资及福利费	其他费用	合计
2051 年	6.77	22.62	15.29	44.68
2052 年	6.77	22.62	15.29	44.68
2053 年	7.11	23.75	16.06	46.92
合计	198.62	663.81	448.69	1,311.12

成本预测方法说明：

本项目总成本费用主要包括设施维护费、工资福利费、其他费用。

### 1、设施维护费

运营期越长维护费越高，取平均值，取工程费的 0.1%，每年为 6.14 万元。设备维护费按照每 10 年增长 5% 计算。

### 2、工资及福利费

本项目劳动定员 3 人，年工资 6 万元/年，福利费按工资总额的 14% 计提。基本工资按照每 10 年增长 5% 计算。

### 3、其他费用

包括办公费用等，按营业收入的 2% 计算。

### 4. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	不动产租赁
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	

债券发行期内相关税费累计为 **201.91** 万元。

## 5. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 **5,500.00** 万元，本次发行专项债券 **4,000.00** 万元，后续在 **2023** 年上半年拟再次发行 **1,500.00** 万元，假设年利率 **4.50%**，期限 **30** 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	90.00	90.00
2023 年	4,000.00	1,500.00		5,500.00	4.50%	213.75	213.75
2024 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2025 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2026 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2027 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2028 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2029 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2030 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2031 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2032 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2033 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2034 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2035 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2036 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2037 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2038 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2039 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2040 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2041 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2042 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2043 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2044 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2045 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2046 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2047 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2048 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2049 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2050 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2051 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2052 年	5,500.00		4,000.00	1,500.00	4.50%	157.50	4,157.50
2053 年	1,500.00		1,500.00		4.50%	33.75	1,533.75
合计		5,500.00	5,500.00			7,425.00	12,925.00

### （三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

### （四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。



表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	728.18	728.18	728.18	728.18	728.18	728.18	728.18	728.18	728.18	728.18
营业成本	42.56	42.56	42.56	42.56	42.56	42.56	42.56	42.56	42.56	42.56
税金及附加	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55
息税折旧及摊销前利润	679.07	679.07	679.07	679.07	679.07	679.07	679.07	679.07	679.07	679.07
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03
息税前利润	446.04	446.04	446.04	446.04	446.04	446.04	446.04	446.04	446.04	446.04
三、财务费用										
利息支出	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50
总财务费用	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50
税前利润	198.54	198.54	198.54	198.54	198.54	198.54	198.54	198.54	198.54	198.54
四、所得税										
所得税费用	49.63	49.63	49.63	49.63	49.63	49.63	49.63	49.63	49.63	49.63
五、净利润	148.91	148.91	148.91	148.91	148.91	148.91	148.91	148.91	148.91	148.91

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	802.82
营业成本	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	46.92
税金及附加	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	7.23
息税折旧及摊销前利润	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	748.68
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03	233.03
息税前利润	479.99	479.99	479.99	479.99	479.99	479.99	479.99	479.99	479.99	479.99	515.65
三、财务费用											
利息支出	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	157.50	33.75
总财务费用	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	157.50	33.75
税前利润	232.49	232.49	232.49	232.49	232.49	232.49	232.49	232.49	232.49	322.49	481.90
四、所得税											
所得税费用	58.12	58.12	58.12	58.12	58.12	58.12	58.12	58.12	58.12	80.62	120.47
五、净利润	174.37	174.37	174.37	174.37	174.37	174.37	174.37	174.37	174.37	241.87	361.43

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	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	22,434.35			462.33	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50
经营活动支出	1,311.12			27.02	40.53	40.53	40.53	40.53	40.53	40.53	40.53
支付的各项税费	201.91			4.16	6.24	6.24	6.24	6.24	6.24	6.24	6.24
经营活动产生的现金净额	20,921.33			431.15	646.73	646.73	646.73	646.73	646.73	646.73	646.73
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	11,696.25	1,500.00	8,910.00	1,286.25							
建设期利息	303.75		90.00	213.75							
投资活动产生的现金净额	-12,000.00	-1,500.00	-9,000.00	-1,500.00							
三、融资活动产生的现金											
资本金	6,500.00	1,500.00	5,000.00								
专项债券	5,500.00		4,000.00	1,500.00							
银行借款											
偿还债券本金	5,500.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	7,121.25				247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-621.25	1,500.00	9,000.00	1,500.00	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50
四、期末现金	8,300.08			431.15	399.23	399.23	399.23	399.23	399.23	399.23	399.23
五、累计盈余				431.15	830.38	1,229.6	1,628.84	2,028.07	2,427.29	2,826.52	3,225.75

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	693.50	693.50	728.18	728.18	728.18	728.18	728.18	728.18	728.18	728.18	728.18
经营活动支出	40.53	40.53	42.56	42.56	42.56	42.56	42.56	42.56	42.56	42.56	42.56
支付的各项税费	6.24	6.24	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55
经营活动产生的现金净额	646.73	646.73	679.07	679.07	679.07	679.07	679.07	679.07	679.07	679.07	679.07
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
建设期利息											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金											
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	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50
四、期末现金	399.23	399.23	431.57	431.57	431.57	431.57	431.57	431.57	431.57	431.57	431.57
五、累计盈余	3,624.98	4,024.21	4,455.78	4,887.35	5,318.92	5,750.49	6,182.06	6,613.63	7,045.20	7,476.77	7,908.34

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	728.18	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	764.59	802.82
经营活动支出	42.56	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	46.92
支付的各项税费	6.55	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	7.23
经营活动产生的现金净额	679.07	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	713.02	748.68
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
建设期利息												
投资活动产生的现金净额												
三、融资活动产生的现金												
资本金												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金											4,000.00	1,500.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	157.50	33.75
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-4,157.50	-1,533.75
四、期末现金	431.57	465.52	465.52	465.52	465.52	465.52	465.52	465.52	465.52	465.52	-3,444.48	-785.07
五、累计盈余	8,339.91	8,805.43	9,270.96	9,736.48	10,202.00	10,667.53	11,133.05	11,598.58	12,064.10	12,529.62	9,085.15	8,300.08

## （五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 5 月一次性成功发行 4,000.00 万元，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，利率 4.5%。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

## （六）小结

本项目收入主要是养老服务设施租赁费，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对养老服务设施租赁费以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 20,921.33 万元，融资本息合计为 12,925.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.62 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	5,500.00	7,425.00	12,925.00	
融资合计	5,500.00	7,425.00	12,925.00	20,921.33
覆盖倍数	1.62			

## 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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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. 工程建设过程中，排放污染物类型包括：

- （1）工程建设过程的扬尘、噪声、建筑垃圾，施工机械排放的NO<sub>x</sub>、THC等大气污染物；
- （2）建筑垃圾装卸过程的扬尘、噪声；
- （3）大风天气中建筑垃圾堆放引起的扬尘；
- （4）建筑垃圾运输车辆的道路扬尘、车辆噪声、车辆尾气等；
- （5）打夯机、混凝土浇注过程振捣棒、电锯等设备产生的噪声；
- （6）工程施工过程遇雨并形成径流时，造成一定程度的水土流失；
- （7）施工及管理人员日常生活产生的生活污水、生活垃圾等。

#### 2. 设备安装、调试及装修过程中，排放污染物类型包括：

- （1）吊车、升降机、切割机等设备以及材料装卸等产生的噪声；
- （2）各种装修涂料、油漆、配套辅料等的包装及其他包装；
- （3）施工及管理人员日常生活产生的生活污水、生活垃圾等。

### （二）与项目收益相关的风险

该项目经济评价所采用的数据，大部分来自估算和测算，存在一定的不确定性。

#### 1. 经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

## 2. 环境污染风险

营运过程中的环境影响主要表现为生活垃圾、生活污水、噪声、废气等。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

1. 具体建设项目：鱼台县康养项目。
2. 项目区位：鱼台县西支河东，237 国道北。
3. 项目建设规模和建设内容：

本项目总用地面积约 60 亩，其中建设用地约 40.6 亩，道路及其他用地约 19.4 亩。规划总建筑面积 19800 平方米，其中，养老公寓约 13000 平方米，服务中心约 3600 平方米、康复活动中心 2000 平方米、配套用房 1200 平方米。

### （二）评估内容

#### 1. 项目实施的必要性

- （1）符合国家有关发展规划和地方发展规划的要求

本项目属于中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 21 号《产业结构调整指导目录》(2019 年本)鼓励类中第四十款第 1 项“长期照护服务机构”建设，因此本项目符合国家产业政策。

《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》(国办发〔2019〕5 号)支出，党中央、国务院高度重视养老服务，党的十八大以来，出台了加快发展养老服务业、全面放开养老服务市场等政策措施，养老服务体系建设和取得显著成效。但总的看，养老服务市场活力尚未充

分激发，发展不平衡不充分、有效供给不足、服务质量不高等问题依然存在，人民群众养老服务需求尚未有效满足。要打通“堵点”，消除“痛点”，破除发展障碍，健全市场机制，持续完善居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系，建立健全高龄、失能老年人长期照护服务体系，强化信用为核心、质量为保障、放权与监管并重的服务管理体系，大力推动养老服务供给结构不断优化、社会有效投资明显扩大、养老服务质量持续改善、养老服务消费潜力充分释放，确保到 **2022** 年在保障人人享有基本养老服务的基础上，有效满足老年人多样化、多层次养老服务需求，老年人及其子女获得感、幸福感、安全感显著提高。

拓宽养老服务投融资渠道，推动解决养老服务机构融资问题，扩大养老服务产业相关企业债券发行规模，探索发行项目收益票据、项目收益债券支持养老服务产业项目的建设和经营。

综上所述，山东兴鲁投资建设有限公司建设鱼台县康养项目利国利民，符合当地居民实际养老康复的需要，项目建设可行。

**（2）项目建设满足区域内人民群众日益增长的多层次、多样化健康养老服务需求**

项目建设有利于提高鱼台县老年人口的生活质量，满足区域内人民群众日益增长的多层次、多样化健康养老服务需求。

本项目的建设可以满足当地大多数有需求的老年人享受养老服务的愿望，为老人提供全方位、安全、贴心、舒适的养老服务，项目建成后将开展以生活照料、护理、康复理疗等为重点的特色服务。将

为积极应对人口老龄化，构建养老、孝老、敬老政策体系和社会环境，推进医养结合，加快老龄事业和产业发展做出贡献。对促进鱼台县经济社会全面、协调、可持续发展具有重要意义。

## 2. 项目实施的公益性

项目建设布局和功能可以满足老年人生活修养需求。项目建设场址融合周边自然环境，营造环境优美、设施齐全的老人居住场所，将成为鱼台县老年人休养的示范工程。

家庭是社会的细胞，家庭稳定是社会稳定的基础。项目建设对于促进社会稳定、解决老年人的后顾之忧、推动社会进步具有重要的意义，项目可为社会提供就业的机会，解决就业和再就业问题，社会效益显著。

## 3. 项目实施的收益性

根据项目可行性研究报告，本项目主营业务收入为养老服务设施租赁费。

## 4. 项目建设的投资合规性

《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类鼓励类第三十七条“其他服务业”第 10 款提出：“养老服务”。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：鼓励发展家庭服务业。以家庭为服务对象，以社区为重要依托，重点发展家政服务、养老服务和病患陪护等服务，鼓励发展残疾人居家服务，积极发展社区日间照料中心 and 专业化养老服务机构，因地制宜发展家庭用品配送、家庭教育等特色服务，形成多层次、多形式的

家庭服务市场和经营机构。

2021 年 10 月 23 日，鱼台县行政审批服务局出具《关于山东兴鱼投资建设有限公司建设鱼台县康养项目可行性研究报告的批复》（微审批字〔2021〕82 号）。

#### 5. 项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

#### 6. 项目资金来源和到位可行性

项目计划总投资 12,000.00 万元，项目资本金 6,500.00 万元，占总投资 54.17%，由项目单位自筹；发行专项债券筹资 5,500.00 万元，占总投资 45.83%。资金来源渠道及筹措程序合规。除项目自有资金外，通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

#### 7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在类比目前鱼台县康养中心运行情况，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

#### 8. 债券资金需求合理性

项目计划总投资 12,000.00 万元，项目资本金 6,500.00 万元，占总投资 54.17%，由项目单位自筹；发行专项债券筹资 5,500.00 万元，占总投资 45.83%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

## 9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要来自于养老服务设施租赁费，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

## 10. 绩效目标合理性

### （1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

### （2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

### （三）评估结论

鱼台县康养项目收益 **20,921.33** 万元，项目债券本息合计 **12,925.00** 万元，本息覆盖倍数为 **1.62**，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提

供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平,能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。该项目建设完成后,对于促进社会稳定、解决老年人的后顾之忧、推动社会进步具有重要的意义,项目可为社会提供就业的机会,解决就业和再就业问题,社会效益显著。项目建设有良好的发展前景,项目本身具有很强的抗风险能力。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说,本项目绩效目标指向明确,与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关,项目绩效可实现性较强,实施方案比较有效,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。