

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（四期）——2023 年山东省政府专项债券（五期）

临沂市费县老年养护院康养项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080001 号

目 录	页 码
一、项目收益与融资平衡专项评价报告	1-14



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二三年一月十八日

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(四期)——2023 年山东省政府专项债券(五期)

临沂市费县老年养护院康养项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080001 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

费县老年养护院康养项目

2、立项单位

项目立项单位名称: 费县民政局

负责人: 田勇

统一社会信用代码: 11371325004470616Y

单位地址: 费县建设西路 487 号

3、项目规划审批

(1) 立项手续: 2022 年 6 月 28 日, 项目单位取得费县行政审批服务局下发的《关于费县老年养护院康养项目项目建议书和可行性研究报告的批复》文件(费审批投资〔2022〕67 号), 项目代码: 2205-371325-04-05-889840。

(2) 土地手续: 2021 年 9 月 14 日, 项目单位取得位于费县探沂镇石行村的国有建设用地使用权, 证书编号为鲁(2021)费县不动产权第 000527 号。

(3) 规划手续：2019 年 6 月 26 日，项目单位取得费县行政审批局颁发的《建设项目选址意见书》，选字 271325201900004 号。

(4) 环评手续：2018 年 10 月 10 日，费县老年养护院康养项目环境影响登记表已完成备案，编号：202137132500000334。

4、项目规模与主要内容

本项目拟建于费县探沂镇石行村，东至石行路，西至石行村土地，南至石行村土地，北至兴盛路。

本项目用地面积 17,932 平方米，现状有一栋 9 层的养护综合楼单体，单体建筑占地面积 4,006 平方米，建筑面积 22,660 平方米，主要对综合楼单体实施装修并配套康养设施。其中：建设地下室总建筑面积 8,997 平方米，包括人防地下室 1,370 平方米，消防水池 1,100 立方米，室外厕所 130 平方米，及其他附属设施（含室外道路硬化、管网、大门、围墙等）。机动车位共计 227 辆，其中地下 181 辆，地上 46 辆，非机动车位 907 辆。

项目建成后设置康养型床位 500 张，建设成为集入住服务、生活、卫生保健、康复、娱乐和心理支持于一体的综合性老年康养机构。项目的建设不仅可满足规划辖区内老年人养护服务，完善辖区居民日益增长的养老服务需求，而且能够形成养老示范效应，带动当地社会养老机构的建设，积极构建费县以居家养老为基础、社区为依托、机构为补充的多层次养老服

务体系。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 5 月至 2024 年 4 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目总投资 15,610 万元，静态投资 15,177.33 元（包括建筑工程费 7,896.27 万元，设备设施购置费 4,014.05 万元，安装工程费 782.46 万元，工程建设其他费用 1,360.30 万元，基本预备费 1,124.25 万元），动态投资 256 万元（建设期利息），铺底流动资金 176.67 万元。

项目资金筹措包括项目单位自筹和发行专项债券。其中：项目单位自有资金 7,810 万元，本期拟发行专项债券融资 5,000 万元，后续拟发行专项债券 2,800 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	15,610.00	100%	
一、资本金	7,810.00	50.03%	
（一）自有资金	7,810.00	50.03%	
（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）	7,800.00	49.97%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	32.03%	
（三）后续拟发行专项债券	2,800.00	17.94%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（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康养和门诊收费。

1、康养收费现金流入

费县老年养护院康养建设项目建设完成后，将集入住服务、生活、卫生保健、康复、娱乐和心理支持于一体。项目设置康养型床位 500 张，参考类似养老机构收费，本项目每张床位每月收费为 2,400 元，考虑物价上涨等因素，养护费按每五年增长 5% 计算。

参考类似养老机构收费情况表

序号	机构名称	收费	地点
1	临沂福盈老年养护院	3000-6000 元/月	兰山区
2	山东省临沂市老年养护院	2200-5800 元/月	兰山区
3	费县博爱颐养院	1800-4000 元/月	费县
4	临沂高新区香樟园老年公寓	1850-3750 元/月	高新区
5	兰陵镇颐康老年公寓	1300-3600 元/月	兰陵县
6	临沂凯旋老年养护院	1000-3000 元/月	兰山区
7	九如城（兰山）康阳中心	2100-4000 元/月	兰山区
8	平邑华康老年养护院	1500-6000 元/月	平邑县
9	平邑街道中心敬老院	1500-6000 元/月	平邑县
10	沂南县天河养老服务中心	2800-4500 元/月	沂南县
11	山东金鹏医养健康产业集团有限公司	1850-7150 元/月	沂水县

2、门诊现金流入

项目建成后将拥有神经康复、儿童康复、疼痛康复、骨与关节康复和传统医学康复等多个专业学科门诊接诊功能。根据项目建设规模，预计每天可接待康复门诊人次 151 人，年约接待约 5.5 万人次。参考临沂市康复医院、临沂河东康复医院等临沂地区周边人均门诊康复费用，本项目平均门诊费用为 220 元/人次，考虑物价上涨等因素，门诊收费按每五年增长 5% 计算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、材料费、直接燃料及动力费、其他费用等。

1、人员经费

本项目运营预计新增工作人员 85 人，年工资及福利费按照 8.50 万元/人测算。考虑物价上涨等因素，工资及福利费按照每五年上涨 5%。

2、材料费

项目材料费主要为日常经营所耗原辅材料费，材料费按经营收入的 30 % 计提，运营期内该比例保持不变。

3、直接燃料及动力费

本项目主要能耗为电力、水，项目运营后预计每年运营用电 107.61 万千瓦、用水 27,445 立方米、天然气 32,958 立方米。本项目所需电费、水费、天然气均按现行市场价格计算。电费按照 0.80 元/千瓦，水费按照 2.99 元/吨，天然气按照 3.07 元/

立方米计算。

4、其他费用

其他费用为日常办公印刷材料、办公耗材、差旅费、设备维护费、保洁保安费、专家劳务费及其他临时性支出等，其他费用约占收入的 5%，预测该项目发债期内比例保持不变。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 5,000 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 2,800 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4%，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		7,800.00		7,800.00	4%	156.00	156.00
2024 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2025 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2026 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2027 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2028 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2029 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2030 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2031 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2032 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00

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
2033 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2034 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2035 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2036 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2037 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2038 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2039 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2040 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2041 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2042 年	7,800.00			7,800.00	4%	312.00	312.00
2043 年	7,800.00		7,800.00		4%	156.00	7,956.00
合计		7,800.00	7,800.00			6,240.00	14,040.00

(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	合计	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	54,129.80			1,405.82
经营活动支出	35,833.68			1,029.39
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	18,296.12			376.43
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	15,177.33	3,810.00	11,367.33	
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-15,177.33	-3,810.00	-11,367.33	-
三、融资活动产生的现金				

项目/年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年
资本金（自有资金）	7,810.00	3,810.00	4,000.00	
专项债券	7,800.00		7,800.00	
银行借款				
偿还债券本金	7,800.00			
偿还银行借款本金				
支付债券利息	6,240.00		156.00	312.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	1,570.00	3,810.00	11,644.00	-312.00
四、期初现金				276.67
期内现金变动	4,688.79		276.67	64.43
五、期末现金	4,688.79		276.67	341.10

(续)

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,385.00	2,650.00	2,650.00	2,650.00
经营活动支出	1,651.22	1,754.41	1,754.41	1,754.41
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	733.78	895.59	895.59	895.59
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				

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
支付债券利息	312.00	312.00	312.00	312.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-312.00	-312.00	-312.00	-312.00
四、期初现金	241.10	662.88	1,246.47	1,830.06
期内现金变动	421.78	583.59	583.59	583.59
五、期末现金	662.88	1,246.47	1,830.06	2,413.65

(续)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,782.50	2,782.50	2,782.50	2,782.50
经营活动支出	1,836.92	1,836.92	1,836.92	1,836.92
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	945.58	945.58	945.58	945.58
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	312.00	312.00	312.00	312.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-312.00	-312.00	-312.00	-312.00
四、期初现金	2,413.65	3,047.23	3,680.81	4,314.39
期内现金变动	633.58	633.58	633.58	633.58

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
五、期末现金	3,047.23	3,680.81	4,314.39	4,947.97

(续)

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,782.50	2,921.63	2,921.63	2,921.63
经营活动支出	1,836.92	1,923.54	1,923.54	1,923.54
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	945.58	998.09	998.09	998.09
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	312.00	312.00	312.00	312.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-312.00	-312.00	-312.00	-312.00
四、期初现金	4,947.97	5,581.55	6,267.64	6,953.73
期内现金变动	633.58	686.09	686.09	686.09
五、期末现金	5,581.55	6,267.64	6,953.73	7,639.81

(续)

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金				

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
经营活动收入	2,921.63	2,921.63	3,067.71	3,067.71
经营活动支出	1,923.54	1,923.54	2,014.50	2,014.50
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	998.09	998.09	1,053.20	1,053.20
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	312.00	312.00	312.00	312.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-312.00	-312.00	-312.00	-312.00
四、期初现金	7,639.81	8,325.90	9,011.99	9,753.19
期内现金变动	686.09	686.09	741.20	741.20
五、期末现金	8,325.90	9,011.99	9,753.19	10,494.40

(续)

项目/年度	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动收入	3,067.71	3,067.71	1,597.52
经营活动支出	2,014.50	2,014.50	1,029.54
支付的各项税费			
经营活动现金净流量	1,053.20	1,053.20	567.99
二、投资活动产生的现金			

项目/年度	2041 年	2042 年	2043 年
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			7,800.00
偿还银行借款本金			
支付债券利息	312.00	312.00	156.00
支付银行借款利息			
融资活动现金净流量	-312.00	-312.00	-7,956.00
四、期初现金	10,494.40	11,235.60	11,976.81
期内现金变动	741.20	741.20	-7,388.01
五、期末现金	11,235.60	11,976.81	4,688.79

（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	5,000.00	4,000.00	9,000.00	18,296.12
已发行债券				
后续拟发行债券	2,800.00	2,240.00	5,040.00	
银行贷款				
融资合计	7,800.00	6,240.00	14,040.00	
覆盖倍数				1.30

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 18,296.12 万元，融资本息合计 14,040 万元，项目净现金流覆盖融资本息

的覆盖倍数为 1.30。

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。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



山东·临沂

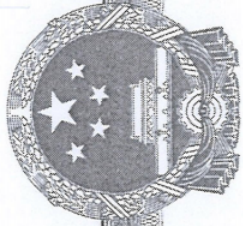
中国注册会计师：



中国注册会计师：



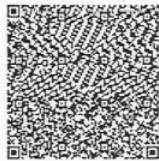
二〇二三年一月十八日



营业执照

统一社会信用代码
91371302MA3M0JU054

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、监
备案、许可、监
管信息



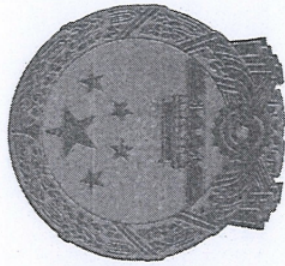
(副本)
1-1

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所	成立日期	2018年06月14日
类型	特殊普通合伙分支机构	营业期限	2018年06月14日至
负责人	李兴全	营业场所	山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室

经营范围
审查企业财务报表、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、清算事宜的审计业务，出具审计报告；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。（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）



2020年01月02日



会计师事务所分所 执业证书



名称：和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 临沂分所

负责人：李兴全

经营场所：山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心
A3号楼402室

分所执业证书编号：370100013708

批准执业文号：鲁财会(2018)36号

批准执业日期：2018年08月27日

证书序号：5000827

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：山东省财政厅



2020年01月06日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370900040039
No. of Certificate

批准注册协会 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 5 月 26 日
Date of Issuance ly /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2020年
注册会计师
年检合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal

山东省注册会计师协会
2022年
注册会计师
年检合格专用章

年 月 日
ly /m /d

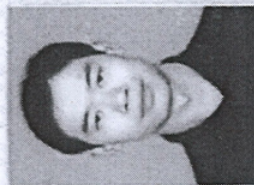


姓名 刘光 男
Full name 列

出生日期 1975-08-06
Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 临沂分所
Working unit

身份证号码 372801750806081
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration



证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

370100010200

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2020 年 07 月 29 日

年 月 日
/y /m /d



姓名 刘士丹
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1989-12-18
Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)临沂分所
Working unit

身份证号码 371326198912180421
Identity card No

