

2024 年山东省政府专项债券（五十七期）
泰安市社区居家普惠养老服务网络建设项目
收益与融资平衡专项评价报告
新联谊泰咨字[2024]第 051 号

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）泰安分所

2024 年 11 月

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

泰安市社区居家普惠养老服务网络建设项目

2、立项单位

(1) 项目立项主体名称：山东寿比泰山医养管理有限公司

(2) 企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

(3) 法人代表：范玉涛

(4) 注册资本：10000 万元人民币

(5) 经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；养老服务；企业总部管理；医院管理；托育服务；以自有资金从事投资活动；远程健康管理服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；护理机构服务

（不含医疗服务）；家政服务；智能家庭消费设备销售；人工智能行业应用系统集成服务；可穿戴智能设备销售；数字视频监控系統销售；家具安装和维修服务；对外承包工程；工程管理服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体育健康服务；健身休闲活动；康复辅具适配服务；信息系统集成服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农副产品销售；大数据服务；信息技术咨询服务；咨询策划服务；物业管理；餐饮管理；专业保洁、清洗、消毒服务；会议及展览服务；日用百货销售；保健食品（预包装）销售；服务消费机器人销售；第一类医疗器械销售；第一类医疗设备租赁；第二类医疗器械销售；第二类医疗设备租赁；软件开发；软件销售；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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：医疗服务；诊所服务；中药饮片代煎服务；非急救转运服务；检验检测服务；第三类医疗器械经营；医疗美容服务；保健食品生产；婴幼儿配方食品生产；医疗器械互联网信息服务；住宅室内装饰装修；餐饮服务。（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）

3、项目规划审批

2024 年 7 月 5 日，取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2407-370900-04-01-209412）。

本项目为既有住宅小区配建的养老和社区服务设施用房改造，不涉及用地预审与选址意见书、环评、节能及规划施工许可等行政许可审批。

4、项目规模与主要建设内容

项目总投资 10200 万元，拟在泰山区和岱岳区的岱庙、泰前、财源等 7 个街道，将现有住宅小区配建但尚未利用起来的养老和社区服务设施用房进行改造，建设 7 个街道综合性养老服务中心，以及英才社区、望岳园社区等 5 个社区居家养老服务中心，总计改建面积约 2.05 万 m²，新增护理型养老床位 520 张；根据条件在英才等社区增设老年食堂、老年大学等功能。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 8 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 2,500.00 万元，发行地方政府专项债券 5,100.00 万元，其中：本期拟发行地方政府专项债券 1,000.00 万元，2025 年拟发行地方政府专项债券 4,100.00 万元，2025 年

拟通过银行贷款 2,600.00 万元。

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	10,200.00	100.00%	
一、资本金	2,500.00	24.51%	
（一）自有资金	2,500.00	24.51%	
（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）	7,700.00	75.49%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	9.80%	
（三）后续拟发行专项债券	4,100.00	40.20%	
（四）银行融资	2,600.00	25.49%	

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营养餐费收入、床位收入、康复护理收入等。

运营收入估算表（单位：万元）

年度	营养餐费收入	床位费收入	护理费收入	合计
2024 年				

2025 年				
2026 年	449.28	898.56	948.48	2,296.32
2027 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2028 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2029 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2030 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2031 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2032 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2033 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2034 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2035 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2036 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2037 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2038 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2039 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
2040 年	505.44	1,010.88	1,067.04	2,583.36
合计	7,525.44	15,050.88	15,887.04	38,463.36

收入预测方法说明：

养老服务中心的主要收入来自床位费用、护理费用及营养餐费。该项目设置康复护理床位 520 张，定位普惠康养理疗、养老服务市场，着力打造集智能化、生态化、适住型的养老服务中心。本项目床位以失能、半失能护理型床位为主。满负荷运营按照 90% 的床位饱和率。养老服务收入预测为 2,583.36 万元/年。

序号	产品名称	服务能力 (床)		平均收费单价		总价(万元)
1	营养餐费	520		900 元/床·月		505.44
2	床位费	520		1800 元/床·月		1010.88
3	护理费	520		1900 元/床·月		1067.04
合计	养老收入	520	床	4600	元/人·月	2583.36

1、营养餐费收入

项目设置康复护理床位 520 张，平均收费单价按照 900.00 元/床·月，年收入 505.44 万元。

2、床位费收入

项目设置康复护理床位 520 张，平均收费单价按照 1,800.00 元/床·月，年收入 1010.88 万元。

3、护理费收入

项目设置康复护理床位 520 张，平均收费单价按照 1900 元/床·月，年收入 1067.04 万元。

(二) 项目成本预测

项目运营成本主要为燃料及动力费、工资及福利费、维护修理费及管理费用、财务费用等。年度运营支出预测如下：

运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购原材料费	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	财务费用	固定资产折旧费	无形资产摊销费	合计
2024 年									

2025 年						122.00			122.00
2026 年	258.30	268.10	614.80	2.83	41.41	331.40	282.84	117.64	1,917.32
2027 年	258.30	268.10	633.24	2.83	44.83	331.40	282.84	117.64	1,939.19
2028 年	258.30	268.10	652.24	2.83	45.40	331.40	282.84	117.64	1,958.75
2029 年	258.30	268.10	671.81	2.83	45.99	331.40	282.84	117.64	1,978.91
2030 年	258.30	268.10	691.96	2.83	46.59	331.40	282.84	117.64	1,999.67
2031 年	258.30	268.10	712.72	2.83	47.22	204.00	282.84		1,776.01
2032 年	258.30	268.10	734.10	2.83	47.86	164.00	282.84		1,758.03
2033 年	258.30	268.10	756.13	2.83	48.52	164.00	282.84		1,780.71
2034 年	258.30	268.10	778.81	2.83	49.20	164.00	282.84		1,804.08
2035 年	258.30	268.10	802.17	2.83	49.90	164.00	282.84		1,828.14
2036 年	258.30	268.10	826.24	2.83	50.62	164.00	282.84		1,852.93
2037 年	258.30	268.10	851.03	2.83	51.36	164.00	282.84		1,878.46
2038 年	258.30	268.10	876.56	2.83	52.13	164.00	282.84		1,904.76
2039 年	258.30	268.10	902.85	2.83	52.92	164.00	282.84		1,931.84
2040 年	258.30	268.10	929.94	2.83	53.73	82.00	282.84		1,877.74
合计	3,874.50	4,021.50	11,434.61	42.45	727.67	3,377.00	4,242.61	588.20	28,308.54

成本预测方法说明：

1、外购原材料费

本项目所需的原料有基本的卫生材料及食材等，原辅材料均以项目所在地近几年市场已实现的价格为基础，并根据经验数据预测的价格。则本项目原辅材料购置费为258.30万元。

2、外购燃料及动力费

项目所需燃料及动力为电，项目建成后年外购燃料及动力

费合计268.10万元。

3、工资及福利费

本项目劳动定员为120人，全年所需工资及福利费为614.80万元，按照每年上浮3%测算。

4、折旧费

本项目形成固定资产原值8,931.80万元，固定资产折旧按综合折旧率进行计算，土建工程折旧年限30年，净残值率均为5%。

5、摊销费

本项目形成无形资产按10年摊销。

本项目形成其他资产按5年摊销。

6、修理费

修理费按折旧费的1%计取。

7、其它费用

销售费用按销售额的1%测算；

管理费用按工资及福利费的3%测算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本次拟发行地方政府专项债券1,000.00万元，假设

债券期限为7年，利率为4%，每年支付债券利息，到期一次偿还本金；2025年拟发行地方政府专项债券4,100.00万元，假设债券期限为15年，利率为4%，每半年支付债券利息，到期一次偿还本金，专项债券还本付息情况如下：

（1）本次拟发行专项债券 1,000.00 万元，应还本付息情况如下：

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 年		1,000.00		1,000.00	4.00%		0.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2031 年	1,000.00		1,000.00		4.00%	40.00	1,040.00
合计		1,000.00	1,000.00			280.00	1,280.00

（2）2025 年拟发行专项债券 4,100.00 万元，应还本付息情况如下：

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
-------	------------	------------	------------	------------	----------	------	------------

2025 年		4,100.00		4,100.00	4.00%	82.00	82.00
2026 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2027 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2028 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2029 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2030 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2031 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2032 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2033 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2034 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2035 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2036 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2037 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2038 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2039 年	4,100.00			4,100.00	4.00%	164.00	164.00
2040 年	4,100.00		4,100.00	0.00	4.00%	82.00	4,182.00
合计		4,100.00	4,100.00			2,460.00	6,560.00

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 2,600.00 万元，期限 5 年，利率 4.90%，银行借款应还本付息情况如下：

本项目银行借款还本付息情况（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
2025 年		2,600.00		2,600.00	4.90%		0.00
2026 年	2,600.00			2,600.00	4.90%	127.40	127.40

2027 年	2,600.00			2,600.00	4.90%	127.40	127.40
2028 年	2,600.00			2,600.00	4.90%	127.40	127.40
2029 年	2,600.00			2,600.00	4.90%	127.40	127.40
2030 年	2,600.00		2,600.00		4.90%	127.40	2,727.40
合计		2,600.00	2,600.00			637.00	3,237.00

(四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算表 (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	—						
经营活动流入	A	38,463.36			2,296.32	2,583.36	2,583.36
经营活动支出	B	20,100.73			1,185.44	1,207.30	1,226.87
支付的各项税费	C	2,569.21			94.75	161.04	156.15
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,793.42	0.00	0.00	1,016.13	1,215.01	1,200.34
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	10,078.00	1,000.00	9,078.00			
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	10,078.00	1,000.00	9,078.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	2,500.00		2,500.00			
专项债券	I	5,100.00	1,000.00	4,100.00			
银行借款	J	2,600.00		2,600.00			
偿还债券本金	K	5,100.00					
偿还银行借款本金	L	2,600.00					
支付债券利息	M	2,740.00		122.00	204.00	204.00	204.00
支付银行借款利息	N	637.00			127.40	127.40	127.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-877.00	1,000.00	9,078.00	-331.40	-331.40	-331.40
四、期初现金	P	53,240.95		0.00	0.00	684.73	1,568.34
期内现金变动	Q=D+G+O	4,838.42		0.00	684.73	883.61	868.94
五、期末现金	R=P+Q	58,079.37	0.00	0.00	684.73	1,568.34	2,437.28

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	—						
经营活动流入	A	2,583.36	2,583.36	2,583.36	2,583.36	2,583.36	2,583.36
经营活动支出	B	1,247.03	1,267.79	1,289.17	1,311.19	1,333.87	1,357.24
支付的各项税费	C	151.11	145.92	201.84	206.33	200.66	194.82
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,185.22	1,169.65	1,092.35	1,065.84	1,048.82	1,031.30
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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			1,000.00			
偿还银行借款本金	L		2,600.00				
支付债券利息	M	204.00	204.00	204.00	164.00	164.00	164.00
支付银行借款利息	N	127.40	127.40				
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-331.40	-2,931.40	-1,204.00	-164.00	-164.00	-164.00
四、期初现金	P	2,437.28	3,291.10	1,529.35	1,417.71	2,319.54	3,204.37
期内现金变动	Q=D+G+O	853.82	-1,761.75	-111.65	901.84	884.82	867.30
五、期末现金	R=P+Q	3,291.10	1,529.35	1,417.71	2,319.54	3,204.37	4,071.67

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	—						
经营活动流入	A	2,583.36	2,583.36	2,583.36	2,583.36	2,583.36	2,583.36
经营活动支出	B	1,381.30	1,406.09	1,431.62	1,457.92	1,485.00	1,512.90
支付的各项税费	C	188.80	182.61	176.22	169.65	162.88	176.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,013.25	994.66	975.51	955.79	935.48	894.05
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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						4,100.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	164.00	164.00	164.00	164.00	164.00	82.00
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	-164.00	-164.00	-164.00	-164.00	-164.00	-4,182.00
四、期初现金	P	4,071.67	4,920.92	5,751.58	6,563.10	7,354.89	8,126.37
期内现金变动	Q=D+G+O	849.25	830.66	811.51	791.79	771.48	-3,287.95
五、期末现金	R=P+Q	4,920.92	5,751.58	6,563.10	7,354.89	8,126.37	4,838.42

(五) 本息覆盖倍数

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	1,000.00	280.00	1,280.00	15,793.42
后续拟发行债券	4,100.00	2,460.00	6,560.00	
银行贷款	2,600.00	637.00	3,237.00	
融资合计	7,700.00	3,377.00	11,077.00	
覆盖倍数	1.43			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 15,793.42 万元, 融资本息合计 11,077.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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。

新联谊会计师事务所(特殊普通合伙)



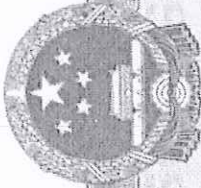
中国注册会计师: 袁君



中国注册会计师: 石淑芬



2024 年 11 月 14 日

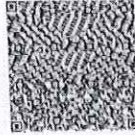


营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91370900MA3TW00C14

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、备案信息



名称	新联会计师事务所(普通合伙)泰安分所	成立日期	2020年08月28日
类型	特殊普通合伙合伙企业分支机构	营业期限	2020年08月28日至
负责人	袁君	营业场所	山东省泰安市泰山区岱庙街道迎春路18号
经营范围			



一般项目：财务咨询；税务服务（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：从事会计师事务所业务（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）（在总公司经营范围外从事经营活动）



登记机关

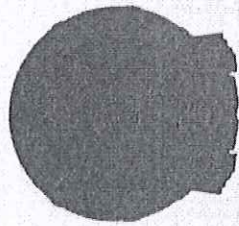
2020年08月28日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.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



会计师事务所分所
执业证书



名称：新致信会计师事务所（普通合伙）泰安分所
负责人：袁君
经营场所：山东省泰安市泰山区岱庙街道迎春路18号

分所执业证书编号：370100083719
批准执业文号：鲁财会〔2018〕48号
批准执业日期：2018-10-29

证书序号：5004080

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09月09日

中华人民共和国财政部制