

2026 年山东省政府专项债券（五十九期）
泰安市肥城市高新区医养结合养老服务中心建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

2026 年 9 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

肥城市高新区医养结合养老服务中心建设项目

2、立项单位

项目立项单位名称：肥城华裕产业集团有限公司

单位简介：肥城华裕产业集团有限公司成立于 2021 年 6 月 18 日，法定代表人为张传智，注册资本为 200000 万元，统一社会信用代码为 91370983MA94B3FL2A，企业注册地址位于山东省泰安市肥城市新城街道办事处向阳街 032 号，所属行业为商务服务业。

经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程和技术研究和试验发展；自有资金投资的资产管理服务；金属制品销售；建筑材料销售；金属材料销售；建筑用钢筋产品销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；五金产品零售；煤炭及制品销售；工程管理服务；新鲜蔬菜批发；谷物销售；农副产品销售；初级农产品收购；蔬菜种植；新鲜蔬菜零售；非食用农产品初加工；食用农产品初加工；食用农产品零售；食用农产品批发；粮食收购；谷物种植；薯类种植；豆及薯类销售；豆类种植；油料种植；水果种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；非主要农作物种子生产；食用菌种植；园林绿化工程施工；游览景区管理；园区管理服务；粮油仓储服务；仓储设备租赁服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；农业专业及辅助性活动；树木种植经营；土地整治服务。（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：农作物种子经营；食用菌菌种经营；食品互联网销售；建设工程施工；建设工程勘察；食品销售。（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 3 月 14 日，取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2403-370983-04-01-641633）。

2024 年 8 月 27 日，建设用地规划许可证，编号：地字第 370983202410019 号。

2024 年 9 月 2 日，项目取得建设工程规划许可证，编号：建字第 370983202410048 号。

2024 年 12 月 2 日，取得国有建设用地使用权不动产权证，证件号为：鲁（2024）肥城市不动产权第 0034843 号。

2024 年 12 月 10 日，肥城市王瓜店街道办事处环境保护办公室函复《关于肥城市高新区医养结合养老服务中心建设项目办理环保手续的申请》，指出根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的规定，肥城市高新区医养结合养老服务中心建设项目属于环评豁免，不用办理环评手续。

2025 年 1 月 7 日，肥城市行政审批服务局出具《水土保持行政许可承诺书》，编号：GX2025001。

2025 年 3 月 19 日，项目取得《山东省施工图设计文件审查合格书》，编号为 370109202500126 号。

2025 年 6 月 27 日，取得建筑工程施工许可证，编号 370983202506270101。

2025 年 8 月 14 日，肥城市行政审批服务局出具《特殊建设工程消防设计审查意见书》37090020250814SYA066，本项目消防设计合格。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于肥城高新区(肥城市高新区属于省级高新技术开发区)，项目规划占地面积 17.44 亩，总建筑面积约 7608.4 平方米，新建 1#综合服务楼、2#老年生活楼及连廊，3#老年生活楼及连廊，安排床位 210 张，并配套建设医疗保健康复用房、文化娱乐用房、辅助用房等设施，可为老人提供康复、疗养、活动、娱乐服务。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 7 月至 2026 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 3,000.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 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	6,000.00	100.00%	
一、资本金	3,000.00	50.00%	
（一）自有资金	3,000.00	50.00%	
（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）	3,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	50.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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，该项目建成后，可提供床位 210 床，预期产生的现金流入主要包括医养床位收入、护理收入、营养餐收入。项目运营期各年现金流入预测如下：

表 2 项目现金流入测算表（单位：万元）

年度	医养床位收入	护理收入	营养餐收入	合计
2027 年	428.40	749.70	257.04	1,435.14
2028 年	428.40	749.70	257.04	1,435.14
2029 年	428.40	749.70	257.04	1,435.14
2030 年	476.28	833.49	285.77	1,595.54
2031 年	476.28	833.49	285.77	1,595.54
2032 年	476.28	833.49	285.77	1,595.54
2033 年	500.09	875.16	300.06	1,675.31
2034 年	500.09	875.16	300.06	1,675.31
2035 年	500.09	875.16	300.06	1,675.31
2036 年	525.10	918.92	315.06	1,759.08
2037 年	525.10	918.92	315.06	1,759.08
2038 年	525.10	918.92	315.06	1,759.08

2039 年	551.35	964.87	330.81	1,847.03
2040 年	551.35	964.87	330.81	1,847.03
2041 年	551.35	964.87	330.81	1,847.03
合计	7,443.66	13,026.42	4,466.22	24,936.30

项目按照 2027 年正式运营进行测算，项目建成后运营期前三年入住率为 85%，第四年及以后入住率为 90%。

1、医养床位费现金流入

医养床位收入：含床、床垫、床单、被子、枕芯、枕皮、衣橱、写字台、床头橱、圈椅、液晶电视、空调、24 小时热水、无线网络，按平均价格 2000 元/床·月，单价每三年涨 5%；

2、护理服务现金流入

护理收入：按介助等级和介护等级的平均价格 3500 元/床·月，单价每三年涨 5%；

3、营养餐售卖现金流入

营养餐收入：项目营养餐按照 1200 元/床·月收取，单价每三年涨 5%；

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括外购原材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用，各年度运营支出预测如下：

表 3 项目成本测算表（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	合计
2027 年	347.00	33.68	300.00	3.91	7.18	691.77
2028 年	347.00	33.68	300.00	3.91	7.18	691.77

2029 年	347.00	33.68	300.00	3.91	7.18	691.77
2030 年	385.79	33.68	300.00	3.91	7.98	731.36
2031 年	385.79	33.68	300.00	3.91	7.98	731.36
2032 年	385.79	33.68	300.00	3.91	7.98	731.36
2033 年	405.08	33.68	300.00	3.91	8.38	751.05
2034 年	405.08	33.68	300.00	3.91	8.38	751.05
2035 年	405.08	33.68	300.00	3.91	8.38	751.05
2036 年	425.33	33.68	300.00	3.91	8.80	771.72
2037 年	425.33	33.68	300.00	1.56	8.80	769.37
2038 年	425.33	33.68	300.00	1.56	8.80	769.37
2039 年	446.60	33.68	300.00	1.56	9.24	791.08
2040 年	446.60	33.68	300.00	1.56	9.24	791.08
2041 年	446.60	33.68	300.00	1.56	9.24	791.08
合计	6,029.40	505.20	4,500.00	46.90	124.74	11,206.24

项目按照 2027 年正式运营进行测算。

1、原材料费用

项目主要原辅材料为医护耗材、食品采购及房间日用品耗材，医护耗材按照护理收入的 20%估算、食品采购费用按照营养餐收入的 60%估算，房间日用品耗材按照医养床位收入的 10%估算。

2、外购燃料及动力费

本项目主要燃动力为电力、水、天然气、热力，年均外购燃动力费用为 33.68 万元。

3、工资及福利费

本项目职工工资按 60000 元/人·年计算。新增人员 50 人，年工资及福利费用为 300.00 万元。

4、修理费

项目修理费用按照固定资产折旧额的 1%测算。

5、其他费用

其他管理费用按照营业收入的 0.5%测算。

6、固定资产折旧费用

固定资产折旧按综合折旧率进行计算，土建工程折旧年限 20 年、净残值率 5%，设备折旧年限 10 年、净残值率 0%。

7、相关税费

经备案的养老服务和社区养老服务收入免征增值税；税金及附加同步减免；社区养老服务收入减按 90%计入应纳税所得额。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 15 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 4 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
2026 年	0.00	3,000.00		3,000.00	4.00%	60.00	60.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00

2033 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2041 年	3,000.00		3,000.00	0.00	4.00%	60.00	3,060.00
合计		3,000.00	3,000.00			1,800.00	4,800.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 5 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	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	24,936.30			1,435.14	1,435.14	1,435.14	1,595.54	1,595.54	1,595.54
经营活动支出	B	11,206.24			691.77	691.77	691.77	731.36	731.36	731.36
支付的各项税费	C	1,152.45			4.96	19.96	19.96	46.16	46.16	46.16
经营活动现金净流量	D=A-B-C	12,577.62	0.00	0.00	738.41	723.41	723.41	818.02	818.02	818.02
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	5,940.00	1,200.00	4,740.00						
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-5,940.00	-1,200.00	-4,740.00						
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	3,000.00	1,200.00	1,800.00						
专项债券	I	3,000.00	0.00	3,000.00						
银行借款	J									
偿还债券本金	K	3,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1,800.00	0.00	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
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	1,200.00	1,200.00	4,740.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	618.41	1,221.81	1,825.22	2,523.24	3,221.27
期内现金变动	Q=D+G+O	7,837.62	0.00	0.00	618.41	603.41	603.41	698.02	698.02	698.02
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	618.41	1,221.81	1,825.22	2,523.24	3,221.27	3,919.29

表 5 项目资金平衡测算表（单位：万元）（续）

项目/年度	公式	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	A	1,675.31	1,675.31	1,675.31	1,759.08	1,759.08	1,759.08	1,847.03	1,847.03	1,847.03
经营活动支出	B	751.05	751.05	751.05	771.72	769.37	769.37	791.08	791.08	791.08
支付的各项税费	C	59.18	59.18	59.18	72.86	132.12	132.12	146.48	146.48	161.48
经营活动现金净流量	D=A-B-C	865.08	865.08	865.08	914.50	857.59	857.59	909.47	909.47	894.47
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
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	60.00
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	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-3,060.00
四、期初现金	P	3,919.29	4,664.37	5,409.44	6,154.52	6,949.02	7,686.61	8,424.20	9,213.67	10,003.14
期内现金变动	Q=D+G+O	745.08	745.08	745.08	794.50	737.59	737.59	789.47	789.47	-2,165.53
五、期末现金	R=P+Q	4,664.37	5,409.44	6,154.52	6,949.02	7,686.61	8,424.20	9,213.67	10,003.14	7,837.62

（五）本息覆盖倍数

表 6 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	3,000.00	1,800.00	4,800.00	12,577.62
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	3,000.00	1,800.00	4,800.00	
覆盖倍数	2.62			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 12,577.62 万元，融资本息合计 4,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.62。

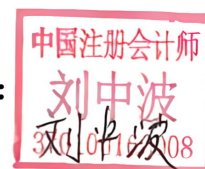
五、评估结论

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。

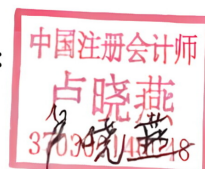
山东昌永会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 9 月 2 日



统一社会信用代码

91370100MA3U65WQ2M

营业执照

(副本) 1-1



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、许可、监
管信息

名称 山东昌永会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2020年 10 月 15 日

类型 普通合伙企业

合伙期限 2020年 10 月 15 日至 年 月 日

执行事务合伙人 刘中波

主要经营场所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区新宇路
西侧世纪财富中心AB座607-E

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；财务咨询（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；代理记账（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，具体经营项目以审批结果为准）



登记机关



2020 年 10 月 15 日

证书序号: 0013516

说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名 称: 山东昌永会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 刘中渡

主任会计师:

经 营 场 所: 中国(山东)自由贸易试验区济南片区新宇路西侧世纪财富中心
AB座607-E

组 织 形 式: 普通合伙

执业证书编号: 37010115

批准执业文号: 鲁财会〔2020〕66号

批准执业日期: 2020年12月01日



发证机关: 山东省财政厅



中华人民共和国财政部制