德州市本级德州市社会福利院福养苑项目实施方案

项目单位：德州市慈善事业发展中心

主管部门：德州市民政局

财政部门：德州市财政局

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

德州市社会福利院福养苑项目

（二）立项单位

项目单位为德州市慈善事业发展中心。德州市慈善事业发展中心注册地址位于德州市经济开发区新河东路3388号；统一社会信用代码：12371400MB2370320D。

（三）项目规划审批

2022年6月，中环建(北京)工程管理有限公司对该项目出具了《德州市社会福利院福养苑项目可行性研究报告》；

2022年6月，德州市发展和改革委员会对该项目出具了《关于德州市社会福利院福养苑项目可行性研究报告批复》（德发改复字〔2022〕14号）。

2022年11月，德州市发展和改革委员会对该项目出具了《关于德州市社会福利院福养苑项目批复文件变更的通知》（德发改审函〔2022〕7号）。

2026年9月，德州市发展和改革委员会对该项目出具了《关于德州市社会福利院福养苑项目批复文件变更的通知》（德发改审函〔2026〕7号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目主要建设内容：该项目规划用地面积9326平方米，

总建筑面积20868.97平方米，主要建设1#老年康养楼（7F/5F）、2#老年康养楼(5F)、3#老年康养楼(3F)，一座3F膳食楼等；设置床位492个。其中地上建筑面积15919.57平方米，地下建筑面积4949.40平方米。

（五）项目建设计划及现状

预计工期为2023年3月至2026年12月。

2022年11月德州市发展和改革委员会出具关于德州市社会福利院福养苑项目批复文件变更的通知，变更建设期为原项目建设期2023年6月至2025年12月变更为2023年3月至2025年9月，2025年11月德州市慈善事业发展中心出具建设期变更说明，建设期变更为2023年3月至2026年6月，2026年9月德州市发展和改革委员会出具关于德州市社会福利院福养苑项目批复文件变更的通知，变更建设期为原项目建设期2023年6月至2025年9月变更为2023年3月至2026年12月。

前期已完成了1#、2#老年康养楼、膳食楼主体建设；已完成了1#、2#老年康养楼、膳食楼装饰装修工程，2026年启动园区室外配套工程施工；完成了1#、2#老年康养楼、膳食楼设备安装，目前园区道路、智能化等室外配套工程已完工，3#老年康养楼已完成主体验收，正在进行装饰装修。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

3、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；

4、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；

5、《民用建筑设计通则》GB50325-2005；

6、《中华人民共和国收养法》；

7、《中华人民共和国义务教育法》；

8、《社会福利机构管理暂行办法》；

9、《中华人民共和国残疾人保障法》；

10、《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》；

11、《山东省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》；

12、《德州市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》；

13、项目建设单位提供的其它基础资料。

（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

项目总投资金额为13,552.50万元，其中，项目单位自有资金6,752.50万元（中央预算投资2,214.00万元）,政府专项债券6,800.00万元,前期已发行及调整专项债券5,000.00万元，本期拟发行专项债券1,800.00万元。

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	13,552.50	100.00%	
一、资本金	6,752.50	49.82%	
（一）自有资金	4,538.50	33.49%	
（二）中央预算投资	2,214.00	16.34%	
1、已到位	2,214.00	16.34%	
2、本期拟到位			
3、后续拟到位			
二、债务资金(不含用作资本金部分)	6,800.00	50.18%	
（一）已发行（调整）专项债券	5,000.00	36.89%	
（二）本期拟发行专项债券	1,800.00	13.28%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资1.355亿元，资本金已到位2,214.00万元。

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金平衡测算表

表 2　项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	58,893.95	-	-	-
经营活动支出	B	28,547.59	-	-	-
支付的各项税费	C	4,669.71	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,676.65	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	13,039.68	5,000.00	839.68	5,700.00
流动资金支出	F	127.33	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-13,167.01	-5,000.00	-839.68	-5,700.00
三、融资活动产生的现金	—	-			
资本金（自有资金）	H	6,752.50	4,000.00	1,000.00	1,752.50
专项债券	I	6,800.00	1,000.00	-	4,000.00
银行借款	J	-	-	-	-
偿还债券本金	K	6,800.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-			-
支付债券利息	M	6,096.00	-	30.80	40.90
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	656.50	5,000.00	969.20	5,711.60
四、期初现金	P		-	-	129.52
期内现金变动	Q=D+G+O	13,166.14	-	129.52	11.60
五、期末现金	R=P+Q	13,166.14	-	129.52	141.12

续上表：

项目/年度	公式	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	-	1,285.89	1,680.43	1,680.43	2,047.06	2,047.06
经营活动支出	B	-	861.92	890.85	890.85	917.74	940.29
支付的各项税费	C	-	5.50	26.78	26.78	46.56	45.41
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	418.48	762.79	762.79	1,082.77	1,061.36
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	1,500.00	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	127.33	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-1,627.33	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	1,800.00	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	162.70	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20
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	1,637.30	-203.20	-203.20	-203.20	-203.20	-203.20
四、期初现金	P	141.12	151.09	366.37	925.96	1,485.55	2,365.12
期内现金变动	Q=D+G+O	9.97	215.28	559.59	559.59	879.57	858.16
五、期末现金	R=P+Q	151.09	366.37	925.96	1,485.55	2,365.12	3,223.28

续上表：

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06
经营活动支出	B	940.29	940.29	940.29	940.29	963.98	955.58
支付的各项税费	C	166.79	166.79	166.79	166.79	159.96	181.95
经营活动现金净流量	D=A-B-C	939.98	939.98	939.98	939.98	923.13	909.54
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20
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	-203.20	-203.20	-203.20	-203.20	-203.20	-203.20
四、期初现金	P	3,223.28	3,960.07	4,696.85	5,433.64	6,170.42	6,890.35
期内现金变动	Q=D+G+O	736.78	736.78	736.78	736.78	719.93	706.34
五、期末现金	R=P+Q	3,960.07	4,696.85	5,433.64	6,170.42	6,890.35	7,596.69

续上表：

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06
经营活动支出	B	955.58	955.58	955.58	980.45	980.45	980.45
支付的各项税费	C	181.95	181.95	181.95	174.77	174.77	174.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	909.54	909.54	909.54	891.84	891.84	891.84
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20
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	-203.20	-203.20	-203.20	-203.20	-203.20	-203.20
四、期初现金	P	7,596.69	8,303.02	9,009.36	9,715.69	10,404.33	11,092.97
期内现金变动	Q=D+G+O	706.34	706.34	706.34	688.64	688.64	688.64
五、期末现金	R=P+Q	8,303.02	9,009.36	9,715.69	10,404.33	11,092.97	11,781.61

续上表：

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06
经营活动支出	B	980.45	980.45	993.97	993.97	993.97	993.97
支付的各项税费	C	174.77	174.77	200.23	200.23	200.23	200.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	891.84	891.84	852.86	852.86	852.86	852.86
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20
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	-203.20	-203.20	-203.20	-203.20	-203.20	-203.20
四、期初现金	P	11,781.61	12,470.24	13,158.88	13,808.55	14,458.21	15,107.88
期内现金变动	Q=D+G+O	688.64	688.64	649.66	649.66	649.66	649.66
五、期末现金	R=P+Q	12,470.24	13,158.88	13,808.55	14,458.21	15,107.88	15,757.54

续上表：

项目/年度	公式	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06	2,047.06	1,023.53
经营活动支出	B	993.97	1,021.39	1,021.39	1,021.39	1,021.39	1,021.39	519.37
支付的各项税费	C	200.23	192.32	192.32	192.32	200.02	202.54	109.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	852.86	833.35	833.35	833.35	825.65	823.13	394.89
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	-	-	-	1,000.00	-	4,000.00	1,800.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	203.20	203.20	203.20	203.20	172.40	162.30	40.50
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	-203.20	-203.20	-203.20	-1,203.20	-172.40	-4,162.30	-1,840.50
四、期初现金	P	15,757.54	16,407.21	17,037.36	17,667.51	17,297.67	17,950.92	14,611.75
期内现金变动	Q=D+G+O	649.66	630.15	630.15	-369.85	653.25	-3,339.17	-1,445.61
五、期末现金	R=P+Q	16,407.21	17,037.36	17,667.51	17,297.67	17,950.92	14,611.75	13,166.14

（二）应付本息情况

专项债券

2023 年 9 月已发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 3.08%；2025 年 6 月已发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.02%；2025 年 8 月已发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.34%；2025 年 12 月由德州市本级山东大学齐鲁医院德州医院新院区（东部医疗中心二期）项目已发行专项债券 2,000.00 万元调入本项目，债券期限为 30 年，利率为 2.39%；本期拟发行专项债券 1,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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 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	-	1,000.00	-	1,000.00	2.02%-4.5%	-	-
2024	1,000.00	-	-	1,000.00	2.02%-4.5%	30.80	30.80
2025	1,000.00	4,000.00	-	5,000.00	2.02%-4.5%	40.90	40.90
2026	5,000.00	1,800.00	-	6,800.00	2.02%-4.5%	162.70	162.70
2027	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2028	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2029	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2030	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2031	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2032	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2033	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2034	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20

2035	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2036	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2037	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2038	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2039	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2040	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2041	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2042	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2043	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2044	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2045	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2046	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2047	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2048	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2049	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2050	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2051	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2052	6,800.00	-	-	6,800.00	2.02%-4.5%	203.20	203.20
2053	6,800.00	-	1,000.00	5,800.00	2.02%-4.5%	203.20	1,203.20
2054	5,800.00	-	-	5,800.00	2.02%-4.5%	172.40	172.40
2055	5,800.00	-	4,000.00	1,800.00	2.02%-4.5%	162.30	4,162.30
2056	1,800.00	-	1,800.00	-	2.02%-4.5%	40.50	1,840.50
合计		6,800.00	6,800.00			6,096.00	12,896.00

（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25,676.65万元，融资本息合计12,896.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.99。

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

项目在施工期对自然环境和生态环境都会产生一定的污染。大量取土会破坏土地的原有自然结构，此外，施工机械噪声影响当地居民生活。要采取必要措施使负面影响降到最低。该项目为养老服务设施建设项目，运营期环境影响总体可控。

（二）与项目收益相关的风险

1.数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知,项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

德州市社会福利院福养苑项目主管部门为德州市民政局，项目单位为德州市慈善事业发展中心，本次拟申请专项债券0.18亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

德州市社会福利院福养苑项目总体绩效目标为

1、产出指标

该项目规划用地面积9326平方米，总建筑面积20868.97平方米，主要建设1#老年康养楼（7F/5F）、2#老年康养楼(5F)、3#老年康养楼(3F)，一座3F膳食楼等；设置床位492个。其中地上建筑面积15919.57平方米，地下建筑面积4949.40平方米。

2、资金筹措指标

项目总投资13,552.50万元，其中政府专项债券6,800.00万元。

2026年项目绩效目标为

1、建设内容及产出

2026年启动园区室外配套工程施工；完成了1#、2#老年康养楼、膳食楼设备安装，目前园区道路、智能化等室外配套工程已完工，3#老年康养楼已完成主体验收，正在进行装饰装修，计划2026年完成整体工程竣工验收。

2、效益指标

2026年项目未完成建设，不具备生产运营条件，暂无效益产出。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

该项目为福养苑建设项目，项目建设属于国家《产业结构调整指导目录（2019年本）》中第一类“鼓励类”第四十项“养老与托育服务”第1款“长期照护服务机构（包括养老院、老年养护院、农村养老设施等）”的范畴，因此，项目建设符合国家相关产业政策。

（1）项目建设符合《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》的要求

实施积极应对人口老龄化国家战略。推动养老事业和养老产业协同发展，健全基本养老服务体系，大力发展普惠型养老服务，支持家庭承担养老功能，构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系。完善社区居家养老服务网络，推进公共设施适老化改造，推动专业机构服务向社区延伸，整合利用存量资源发展社区嵌入式养老。深化公办养老机构改革，提升服务能力和水平，加强老年健康服务，深入推进医养康养结合。健全养老服务综合监管制度。构建养老、孝老、敬老的社会环境，强化老年人权益保障。

（2）项目建设符合国家《“十四五”民政事业发展规划》的要求

民政部、国家发展和改革委员会《“十四五”民政事业发展规划》

（民发〔2021〕51号）提出，适应人口老龄化社会需求，持续完善居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，健全失能老年人长期照护服务体系，强化信用为基础、质量为保障、放权与监管并重的服务管理体系，优化供给结构、提升服务质量，有效强化基本养老服务，满足多样化、多层次养老服务需求。

（3）项目建设是解决老龄化社会问题的需要

近年来，德州市经济的快速发展，市政建设速度不断加快，城市文化水平不断提高，但伴随着人口老龄化的到来，养老服务需求日益增长，并正在成为一个严重的社会问题。德城区现有60岁以上老年人已超过5万人，占总人口的8%。随着他们年龄的增加，孤老优抚对象的生活及医疗等方面的困难日益加重。截至目前为止，德城区现有正规的设施完善的老年公寓或养老服务中心仍不能满足需求。

（4）项目建设有利于健全社会福利事业体系

项目建设有助于提升社会福利事业专业化水平。福养苑可供老年人集中居住，具备餐饮、清洁卫生、文化娱乐、医疗保健服务体系，是综合管理的养老类型，是政府和社会为缺乏子女及亲属照顾的老年人特殊设计、专门建造的居所。旨在打造一处“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”的好场所，使老年人的晚年生活丰富多彩、快乐幸福，这必然对构建和谐社会起到积极的促进作用。

2、项目实施的公益性

本项目建成后，新增养老床位492张，具备一定规模的医疗康复

能力，大大改善德州市老年康养机构和设施不足的现状，为更多的老年人、残障人士在生活、康复、医疗和就业等方面提供更好的成长环境。项目的建设对于加强社会福利机构规范管理，促进社会福利事业健康发展，构建社会主义和谐社会，维护德州市的稳定和发展具有重要意义。

本项目的建设，符合社会需求，对社会不同群体公平化、均衡化的服务效果，是积极实践科学发展观，推进社会均衡发展的重要路径，维护社会稳定的有效手段。

该项目的实施是“以人为本、为民解困、为民服务”的具体体现，帮助弱势群体，辅助困难老人，是福养苑的主要任务。本项目将确实承担起当地促进老年人事业发展、加强社会救助以及提高五保对象集中供养水平的工作。该项目是社会公益事业，经济效益不大，但社会效益明显。项目建成后能提供一定数量的劳动就业岗位，解决一部分人员的就业问题。减轻政府、家庭负担，有利于社会稳定，真正使老人这一弱势群体实现“老有所养，老有所医，老有所乐”。使他们的生活丰富多彩，快乐幸福。

3、项目实施的收益性

项目建成后，年营业收入2,047.06万元，财务分析表明，财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

4、项目成熟度

2022 年 6 月，中环建(北京)工程管理有限公司对该项目出具了《德州市社会福利院福养苑项目可行性研究报告》；

2022 年 6 月，德州市发展和改革委员会对该项目出具了《关于德州市社会福利院福养苑项目可行性研究报告批复》（德发改复字〔2022〕14 号）。

2022 年 11 月，德州市发展和改革委员会对该项目出具了《关于德州市社会福利院福养苑项目批复文件变更的通知》（德发改审函〔2022〕7 号）。

2026 年 9 月，德州市发展和改革委员会对该项目出具了《关于德州市社会福利院福养苑项目批复文件变更的通知》（德发改审函〔2026〕7 号）。

5、项目建设投资合规性

相关费用主要测算依据德州市最新一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定等投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，德州市社会福利院福养苑项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

6、项目收入、成本、收益预测合理性

项目总投资 13,552.50 万元，其中资本金为 6,752.50 万元，自筹比例为 49.82%；资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发[2015]51 号）的规定，能达到资本金比

例不低于20%的要求。

所需建设资金由德州市财政解决，资金来源渠道符合相关规定，资金筹措程序科学规范。项目资金申请规模对本单位财政规划项目支出规划控制数无影响。

7、债券资金需求合理性

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。项目总投资金额为13,552.50万元，其中，项目单位自有资金6,752.50万元（中央预算投资2,214.00万元）,政府专项债券6,800.00万元，前期已发行及调整专项债券5,000.00万元，本期拟发行专项债券1,800.00万元。债券资金需求满足不超过80%发行额度，债券资金需求合理。

本次申请的德州市社会福利院福养苑项目与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，本项目经营期现金流入来源主要来源于床位费、普通护理服务费、高级护理服务费、特殊疗养费、伙食费等，经营期内总现金流入58,893.95万元，收益性良好。

8、项目资金来源和到位可行性

项目总投资13,552.50万元,自有资金6,752.50万元,专项债券资金6,800.00万元。

该项目建设具有公共性,属于公共财政支持范围。项目资金全部为公共财政资金支持,项目资金一部分由市级财政资金支持外,另一部分通过发行政府专项债的方式筹集,财政资金投入能力科学合理且有所保障。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性

2023年9月已发行专项债券1,000.00万元，债券期限为30年，利率为3.08%；2025年6月已发行专项债券1,000.00万元，债券期限为30年，利率为2.02%；2025年8月已发行专项债券1,000.00万元，债券期限为30年，利率为2.34%；2025年12月由德州市本级山东大学齐鲁医院德州医院新院区（东部医疗中心二期）项目已发行专项债券2,000.00万元调入本项目，债券期限为30年，利率为2.39%；本期拟发行专项债券1,800.00万元，假设债券期限为30年，利率为4.50%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

在项目建成后，项目收入稳定，预测期内备偿资金25,676.65万元，债券本息合计12,896.00万元，资金覆盖率为1.99倍，对债券本息的偿还具有较高的保障度，偿债计划可行。

（2）偿债风险点及应对措施

①健全的治理机制和组织管理体系是偿付本期债券的制度和组织保障。

严格遵守国家有关规定，形成了各有分工、相互配合、互相制约、互相监督的统一运作模式，保证了各项工作的安全、稳健、高效运行。

②完善的风险管理体系是偿付本期债券的根本保障

实行操作风险管理的原则，推行条线管理和报告制度，借助风险提示、风险报告和预案演练等工具，对风险实行专业化、条线化管理，并与本级负责制度相结合，由操作风险管理员定期巡视条线的合规管理情况。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营收入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件的规定。

绩效目标设置基本合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为25,676.65万元，融资本息合计为12,896.00万元，项目本息覆盖倍数为1.99，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。