

2022 年山东省德州市齐河县开发区医院专项债 券项目实施方案

齐河县城市经营建设投资有限公司

2021 年 10 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

齐河县开发区医院

（二）项目单位

承建单位：齐河县城市经营建设投资有限公司

齐河县城市经营建设投资有限公司成立于 2009 年，注册资本 30 亿元，国有独资企业，是齐河县成立较早的平台公司。公司业务范围涵盖城乡基础设施建设、水利工程建设、高标准农田建设、园区建设等领域，是德州市县级唯一外部信用评级达到 AA 级的公司。公司定位：齐河县城市基础设施和民生项目的建设投资商和运营商，立足于土地一二级开发、城市基础设施建设和运营、公用事业、房地产开发等板块。

主要负责：城区城市道路新建、扩建和提质改造项目；棚户区改造、旧城改造项目；城市大型体育场馆建设项目；城市公用园林、绿化、广场项目；城区污染减排和环保基础设施建设项目；科技、教育、文化、卫生等社会公益事业和公共事业发展项目。

（三）项目规划审批

2020 年 3 月 20 日，齐河县发展和改革局出具《关于齐河县开发区医养综合体项目可行性研究报告的批复》（齐发改审字〔2020〕19 号）；

2019 年 3 月 22 日，齐河县自然资源局出具《规划预审意见》（齐自然资：2019-007 号）；

2019 年 3 月 29 日，齐河县自然资源局出具《建设用地规划许可

证》（地字第 371425201900030 号）；

2019 年 10 月 21 日，齐河县自然资源局出具《建设工程规划许可证》（建字第 371425201900085 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

根据本项目实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境与规划的土地面积，确定项目占地 25045m²（约 37.57 亩），总建筑面积 41908m²，容积率为 1.17。主体建筑由 1 栋医院楼（主体 4 层、局部 2 层）、1 栋养老院（主体 8 层、局部 2 层），建成后本项目将形成 200 个医院护理床位，200 个疗养床位，车位 336 个（地上 92 个、地下 244 个），充电桩 67 个。规模总投资 32697.75 万元，其中停车场投资 3522.99 万元。

（五）项目建设期限

根据项目规模、建设单位的建设能力和资金情况，该项目的建设工期确定为：项目建设周期预计 23 个月，即 2021 年 8 月至 2023 年 6 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）山东省建筑工程消费定额；
- （2）山东省安装工程消费定额；
- （3）山东省材料预算定额价目表；
- （4）齐河县最近类似工程造价资料；

(5) 国家有关投资估算的规定;

2. 估算总额

本项目总投资为 32697.75 万元, 其中工程费用 25148.24 万元, 工程建设其他费用 3995.33 万元, 基本预备费 1748.61 万元, 铺底流动资金 600 万元, 建设期利息 1205.57 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:

资金来源: 除争取专项债外, 其余全部由项目单位自筹解决。

表 1: 资金结构表

资金结构	金额 (万元)	占比	备注
估算总投资	32697.75	100%	
一、资本金	16697.75	51.07%	
自有资金	16697.75		
二、债务资金	16000	48.93%	
专项债券	16000		
银行借款	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目营业收入主要为本项目收益主要包括建筑出租收入、物业管理收入和停车位收入。运营期各年收入预测如下：

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 10.00% 进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	建筑出租收入	物业管理收入	停车位收入	合计
2023	1,171.45	11.32	44.15	1,226.92
2024	2,342.91	22.63	88.30	2,453.84
2025	2,342.91	22.63	88.30	2,453.84
2026	2,577.20	24.89	97.13	2,699.22
2027	2,577.20	24.89	97.13	2,699.22
2028	2,577.20	24.89	97.13	2,699.22
2029	2,834.92	27.38	106.85	2,969.15
2030	2,834.92	27.38	106.85	2,969.15
2031	2,834.92	27.38	106.85	2,969.15
2032	3,118.41	30.12	117.53	3,266.06
2033	3,118.41	30.12	117.53	3,266.06
2034	3,118.41	30.12	117.53	3,266.06
2035	3,430.25	33.13	129.29	3,592.67
2036	3,430.25	33.13	129.29	3,592.67
2037	3,430.25	33.13	129.29	3,592.67
2038	3,773.28	36.45	142.21	3,951.93
2039	3,773.28	36.45	142.21	3,951.93
2040	3,773.28	36.45	142.21	3,951.93
2041	4,150.60	40.09	156.43	4,347.12
合计	57,210.03	552.60	2,156.18	59,918.80

收入预测方法：（1）建筑出租收入：项目建筑面积 41908 平方米，根据市场商业地产租赁价格测算，暂定地上租金为 2 元/天/平方米，地下租金为 1 元/天/平方米，租金暂按照每三年上涨 10% 计

算，年均租金收入为 3414.12 万元。

(2) 物业管理收入：项目建筑面积 41908 平方米，根据市场物业管理收费价格，收费暂定为 0.5 元/平方米，暂按照每三年上涨 10% 计算，年均物业管理收入 32.98 万元。

(3) 停车位收入：项目对外收费的停车位 336 个，根据市场车位租赁平均价格测算，暂定每个车位按照 10 元/天/个计算，实际收费系数取 0.8，车位费暂按每三年上涨 10% 计算，年均停车场收入 128.67 万元

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利、折旧和其他费用、折旧费、营业税金及附加、增值税、利息支出等，由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 10.00% 进行项目净现金流出测算年度运营支出预测如下：

金额单位：人民币万元

年份	工资及福利费	维修费	合计
2023	40.13	10.56	50.69
2024	80.26	21.12	101.38
2025	80.26	21.12	101.38
2026	88.28	23.23	111.51
2027	88.28	23.23	111.51
2028	88.28	23.23	111.51
2029	97.11	25.56	122.66
2030	97.11	25.56	122.66
2031	97.11	25.56	122.66
2032	106.82	28.11	134.93
2033	106.82	28.11	134.93
2034	106.82	28.11	134.93
2035	117.50	30.92	148.42
2036	117.50	30.92	148.42
2037	117.50	30.92	148.42

2038	129.25	34.01	163.27
2039	129.25	34.01	163.27
2040	129.25	34.01	163.27
2041	142.18	37.42	179.59
合计	1,959.72	515.72	2,475.44

成本预测方法说明：

（1）工资及福利

本项目定员 20 人，人均工资为 3.2 万/（人年），职工福利费按工资总额的 14% 计算，工资及福利费暂按每三年上涨 10% 计算，本项目年均工资及福利费 96.30 万元。

（2）其他费用

其他营业费用按工资总额的 10% 计算，本项目年均其他费用为 25.34 万元。

（3）折旧费

按直线折旧法计算，固定资产折旧年限建筑按 30 年，残值率为 5%；设备按 30 年计算，残值率为 3%；其他费用按 20 年计算，残值率为 3%，正常年折旧费 1099.6 万元。。

（7）相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，本项目建筑出租收入、停车位收入适用增值税税率 9%，物业管理收入适用增值税税率为 6%，房产税税率为 12%，城市建设维护税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，所得税税率为 25%。

单位：万元

年份	增值税	税金及附加	所得税	房产税	合计
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	99.80	9.98	-	128.97	238.74
2024	199.59	19.96	25.84	257.93	503.33
2025	199.59	19.96	25.84	257.93	503.33
2026	219.55	21.96	72.72	283.73	597.95
2027	219.55	21.96	72.72	283.73	597.95
2028	219.55	21.96	72.72	283.73	597.95
2029	241.51	24.15	124.28	312.10	702.04
2030	241.51	24.15	124.28	312.10	702.04
2031	241.51	24.15	124.28	312.10	702.04
2032	265.66	26.57	181.00	343.31	816.53
2033	265.66	26.57	181.00	343.31	816.53
2034	265.66	26.57	181.00	343.31	816.53
2035	292.22	29.22	243.39	377.64	942.48
2036	292.22	29.22	243.39	377.64	942.48
2037	292.22	29.22	243.39	377.64	942.48
2038	321.45	32.14	312.02	415.41	1,081.01
2039	321.45	32.14	312.02	415.41	1,081.01
2040	321.45	32.14	312.02	415.41	1,081.01
2041	353.59	35.36	387.51	456.95	1,233.41
合计	4,873.75	487.37	3,239.40	6,298.35	14,898.87

(8) 利息支出

本期拟发行 10,000.00 万元，剩余 6,000.00 万元假设 2022 年发行完毕，假设专项债券利率为 4.20%，债券发行期限为 20 年，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。专项债券应还本付息情况如下

金额单位：人民币万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	16,000.00		16,000.00	336.00	336.00

2023	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2024	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2025	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2026	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2027	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2028	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2029	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2030	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2031	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2032	16,000.00		-	16,000.00	672.00	672.00
2033	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2034	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2035	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2036	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2037	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2038	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2039	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2040	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2041	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2042	16,000.00		16,000.00	-	336.00	16,336.00
合计		16,000.00	16,000.00		13,440.00	29,440.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	-	-	-	1,125.91	2,251.81	2,251.81	2,476.99
营业成本	-	-	336.00	1,271.27	1,870.55	1,870.55	1,880.44
利润总额	-	-	-336.00	-284.31	103.37	103.37	290.87
净利润	-	-	-336.00	-284.31	77.53	77.53	218.15

续表

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	2,476.99	2,476.99	2,724.70	2,724.70	2,724.70	2,997.17	2,997.17
营业成本	1,880.44	1,880.44	1,891.32	1,891.32	1,891.32	1,903.30	1,903.30
利润总额	290.87	290.87	497.12	497.12	497.12	723.99	723.99
净利润	218.15	218.15	372.84	372.84	372.84	543.00	543.00

续表

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	2,997.17	3,296.89	3,296.89	3,296.89	3,626.57	3,626.57	3,626.57	3,989.23
营业成本	1,903.30	1,916.47	1,916.47	1,916.47	1,930.95	1,930.95	1,930.95	1,946.89

利润总额	723.99	973.55	973.55	973.55	1,248.07	1,248.07	1,248.07	1,550.03
净利润	543.00	730.17	730.17	730.17	936.05	936.05	936.05	1,162.52

(四) 项目资金测算平衡表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2021 年至 2042 年现金流量情况如下表：

金额单位：人民币万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	-	1,226.92	2,453.84	2,453.84	2,699.22
2. 经营活动支付的现金流	-	-	50.69	101.38	101.38	111.51
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	238.74	503.33	503.33	597.95
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	937.49	1,849.13	1,849.13	1,989.75
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	2,600.00	27,737.95	1,759.80	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	600.00	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-2,600.00	-27,737.95	-2,359.80	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	2,600.00	14,097.75	-	-	-	-
2. 债券筹资款	-	16,000.00	-	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	336.00	672.00	672.00	672.00	672.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	2,600.00	29,761.75	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	-	2,023.80	-70.51	1,106.62	2,283.75
2. 期内现金变动	-	2,023.80	-2,094.31	1,177.13	1,177.13	1,317.75
3. 期末现金	-	2,023.80	-70.51	1,106.62	2,283.75	3,601.50

(续表)

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金流						
1.经营活动产生的现金流	2,699.22	2,699.22	2,969.15	2,969.15	2,969.15	3,266.06
2.经营活动支付的现金流	111.51	111.51	122.66	122.66	122.66	134.93
3.经营活动支付的各项税金	597.95	597.95	702.04	702.04	702.04	816.53
4.经营活动产生的现金流小计	1,989.75	1,989.75	2,144.44	2,144.44	2,144.44	2,314.60
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	-
2.债券筹资款	-	-	-	-	-	-
3.偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	3,601.50	4,919.25	6,237.00	7,709.44	9,181.89	10,654.33
2.期内现金变动	1,317.75	1,317.75	1,472.44	1,472.44	1,472.44	1,642.60
3.期末现金	4,919.25	6,237.00	7,709.44	9,181.89	10,654.33	12,296.93

(续表)

年份	2033	2034	2035	2036	2037
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金流	3,266.06	3,266.06	3,592.67	3,592.67	3,592.67
2.经营活动支付的现金流	134.93	134.93	148.42	148.42	148.42
3.经营活动支付的各项税金	816.53	816.53	942.48	942.48	942.48
4.经营活动产生的现金流小计	2,314.60	2,314.60	2,501.77	2,501.77	2,501.77
二、投资活动产生的现金	-	-	-	-	-

流量					
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-
2.债券筹资款	-	-	-	-	-
3.偿还债券本金	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	12,296.93	13,939.52	15,582.12	17,411.88	19,241.65
2.期内现金变动	1,642.60	1,642.60	1,829.77	1,829.77	1,829.77
3.期末现金	13,939.52	15,582.12	17,411.88	19,241.65	21,071.42

续表

年份	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一、经营活动产生的现金流						-
1.经营活动产生的现金流	3,951.93	3,951.93	3,951.93	4,347.12	-	59,918.80
2.经营活动支付的现金流	163.27	163.27	163.27	179.59	-	2,475.44
3.经营活动支付的各项税金	1,081.01	1,081.01	1,081.01	1,233.41	-	14,898.87
4.经营活动产生的现金流小计	2,707.65	2,707.65	2,707.65	2,934.12	-	42,544.49
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-	32,097.75
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	600.00
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-32,697.75
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	16,697.75
2.债券筹资款	-	-	-	-	-	16,000.00
3.偿还债券本金	-	-	-	-	16,000.00	16,000.00
4.支付融资利息	672.00	672.00	672.00	672.00	336.00	13,440.00

5.筹资活动产生的现金流量合计	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-16,336.00	3,257.75
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	21,071.42	23,107.07	25,142.72	27,178.37	29,440.49	-
2.期内现金变动	2,035.65	2,035.65	2,035.65	2,262.12	-16,336.00	13,104.49
3.期末现金	23,107.07	25,142.72	27,178.37	29,440.49	13,104.49	13,104.49

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目收入主要是社区医院、养老公寓、医养中心等营业收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对社区医院、养老公寓、医养中心等营业收入以及相关营运成本、税费的估算，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 42,544.49 万元，融资本息合计为 29,440.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.45 倍。

项目名称	融资方式	拟发行额度 (期限：20 年)	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆盖倍 数
德州市齐河县开发区医院项目	专项债券	16,000.00	42,544.49	29,440.00	1.45

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）市场风险

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

（2）工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到景区总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

（3）资金风险

公司需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的生产经营造成不必要的损失。

（4）社会协作条件风险

经协调，本项目建设所需的供电、供水、通信等外部协作条件，能够合格的满足项目需要，社会协作条件风险较低。

（二）与项目收益相关的风险

项目经营风险大小取决于项目获利能力和投资回收能力。防范

项目经营风险，一是应加快项目建设进度，节约项目投资，优质高效的建设本项目。二是加强项目经营管理，增强其投资回收能力。三是加强项目财务收支管理，增强其投资回收能力，通过增加财务收入，节约财务支出，实现经营现金净流量最大化，以达到尽快回收项目投资目的，从而有利于防范经营风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

根据本项目实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境与规划的土地面积，确定项目占地 25045m²（约 37.57 亩），总建筑面积 41908m²，容积率为 1.17。主体建筑由 1 栋医院楼（主体 4 层、局部 2 层）、1 栋养老院（主体 8 层、局部 2 层），建成后本项目将形成 200 个医院护理床位，200 个疗养床位，车位 336 个（地上 92 个、地下 244 个），充电桩 67 个。规模总投资 32697.75 万元，其中停车场投资 3522.99 万元。

齐河县开发区医院主管部门为齐河县人民政府，实施单位为齐河县城城市经营建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 10000 万元用于齐河县开发区医院建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）应对人口老龄化是长期而艰巨的历史任务

人口老龄化、少子化是全球，也是我国面临的共性问题。从现在到本世纪中叶，正是我国由小康向现代化国家转型发展的关键时期，也是人口老龄化、高龄化、空巢化、失能化程度不断加速的时

期。按照国际标准,65岁以上老年人口占总人口的比例到达7%即为进入老龄化社会,2015年我国65岁以上老年人口数量和占总人口的比例分别为1.44亿和10.5%,据国家统计局预测此后将以每2年增长1个百分点左右的速度递增,2050年左右达到4.2亿和30%以上的峰值,劳动人口减少、经济增速放缓、政府养老支出压力加大等长期持续,对社会经济发展带来全方位的重大影响。加快建设养老服务体系、加快发展养老服务业势在必行,刻不容缓。

(2) 养老是关系国计民生的重大社会经济问题

养老首先是一个重大民生问题。“家家有老人,人人都会老”,养老不仅关系老年人,而且关系家庭幸福与社会和谐。在人口老龄化不断加剧的形势下,如何实现“老有所养、老有所医、老有所乐、老有所为”,让广大老年人安度幸福晚年,是家庭、社会和政府的共同责任;养老同时是一个重大的经济问题,庞大的老年群体的消费是一个巨大的市场,涉及面广、产业链长,随着经济发展、个人和家庭收入增加、家庭养老功能弱化、老年人口代际更换和养老观念转变,养老消费需求将逐步升级,带动相关产业发展,养老服务业完全有条件发展成为一个强大的服务产业。据国家有关方面预测,到2020年和2030年我国养老产业市场规模将分别达到8万亿元和22万亿元,对GDP的拉动作用将分别达到6个百分点和8个百分点。有专家分析,今后10-15年内,我国养老服务业将步入黄金发展时期,成为代替房地产业的超级产业。

(3) “医”、“养”分离的养老现状难以满足医养需求

据全国老龄办发布数据显示,在我国养老机构中有不到六成的养老

机构配备医疗卫生部门和专业医疗服务人员,经过专业系统培

训和取得护理资格证书的医护人员不超过三成，大多数养老机构不愿意接受失能、半失能的老人。以上现状表明，我国目前养老机构服务模式难以提供专业化的医护服务，并且由于养老机构的风险规避行为，老年人中失能、半失能、高龄、不能自理等特殊群体很难从养老机构获得医护服务。尽管我国医疗卫生机构体质取得较快的发展，但无论是大型综合医院，还是社区卫生服务中心，只是初步缓解了患者的看病就医问题，但还不能满足他们对长期照护和康复服务的需求。因此，建立健全医养结合养老模式，既能满足失能、半失能、高龄等特殊老人的养老需求和就医需求，又能在一定程度上体现政府以人为本的执政理念。

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策，有利于优化齐河县空间格局、推进融合发展、提升齐河县人民幸福感。因此，本项目的建设是必要的，也是迫切的。

基于此，齐河县城市经营建设投资有限公司 32697.75 万元建设“齐河县开发区医院”，本项目建设是必要的。

2、项目实施的公益性

齐河县开发区医院建设完成后，具有提升城镇功能等综合作用，是齐河县实施可持续发展战略的需要。加强生态建设与环境污染治理，是建立和完善现代化的社会保障体系的战略目标的重要组成部分。可以实现齐河县合理开发和高效利用资源。该项目的建设不仅能与当地经济需求相结合，而且将大大促进当地经济的快速发展。

通过以上社会影响分析，本项目符合国家政策和德州市、齐河县总体规划，项目建设有利于促进社会和谐发展，加快城镇经济发

展和城市化进程，但项目需要消耗一定量的能源和资源，基本没有其他社会矛盾，也能够得到政府及当地群众的支持，具有良好的社会效益。

3、项目实施的收益性

根据本项目实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境与规划的土地面积，确定项目占地 25045m²（约 37.57 亩），总建筑面积 41908m²，容积率为 1.17。主体建筑由 1 栋医院楼（主体 4 层、局部 2 层）、1 栋养老院（主体 8 层、局部 2 层），建成后本项目将形成 200 个医院护理床位，200 个疗养床位，车位 336 个（地上 92 个、地下 244 个），充电桩 67 个。规模总投资 32697.75 万元，其中停车场投资 3522.99 万元。

项目经营性收入主要来源于社区医院、养老公寓、医养中心等营业收入。项目有明确的收入来源，具备一定的收益性。

4、项目建设投资合规性和成熟度

齐河县开发区医院已取得《可行性研究报告的批复》和齐河县自然资源局出具《规划预审意见》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》。项目投资符合国家、地方政府法律法规、标准规范，目前项目已开工。

5、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 32697.75 万元，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，拟申请 16000 万元专项债券，剩余资金单位自筹。

项目建设单位是齐河县城经营建设投资有限公司，是齐河县国资委一级子公司，担负齐河县基础建设任务，近几年经营发展比较稳定，财务良好，可以为本项目资金需求提供保障。

6、项目收入、成本、收益预测合理性

项目经营性收入主要来源于社区医院、养老公寓、医养中心等营业收入，项目总收入 59,918.80 万元，本项目主要为财务费用支出，政府专项债券利息支出共计 29,440.00 万元，大于项目基准收益率，符合运行标准，因此，从项目收入、成本、收益预测角度来看，本项目具备可行性。

7、债券资金需求合理性

项目总投资为 32697.75 万元，拟申请 16000 万元专项债券。通过对项目收入的估算，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 42,544.49 万元，融资本息合计为 29440 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.45 倍，债券资金需求合理。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目总投资为 32697.75 万元，拟申请 16000 万元专项债券，用以项目建设，使用年限为 20 年，年利率 4.20%，每付息一次，到期一次偿还本金。根据项目财务估算，项目有明确的收益来源，价格合理，营业收入稳定，项目具备较强的偿债能力。

项目经营风险大小取决于项目获利能力和投资回收能力。防范项目经营风险，一是应加快项目建设进度，节约项目投资，优质高效的建设本项目。二是加强项目经营管理，增强其投资回收能力。

三是加强项目财务收支管理，增强其投资回收能力，通过增加财务收入，节约财务支出，实现经营现金净流量最大化，以达到尽快回收项目投资目的，从而有利于防范经营风险。项目建成后运营收益较好，现金流稳定，偿债资金较为充分，偿债风险较低。

9、绩效目标合理性

（一）总体绩效目标

根据本项目实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境与规划的土地面积，确定项目占地 25045m²（约 37.57 亩），总建筑面积 41908 m²，容积率为 1.17。主体建筑由 1 栋医院楼（主体 4 层、局部 2 层）、1 栋养老院（主体 8 层、局部 2 层），建成后本项目将形成 200 个医院护理床位，200 个疗养床位，车位 336 个（地上 92 个、地下 244 个），充电桩 67 个。规模总投资 32697.75 万元，其中停车场投资 3522.99 万元。

（二）分项绩效指标

①产出数量指标

项目总建筑面积 41908 m²，建成后本项目将形成 200 个医院护理床位，200 个疗养床位，车位 336 个（地上 92 个、地下 244 个），充电桩 67 个。

②产出质量指标

项目建设标准符合中华人民共和国住建部门项目工程建设标准要求。

③产出进度指标

项目建设周期预计 23 个月，即 2021 年 8 月至 2023 年 6 月

④产出成本指标

经估算，本项目总投资为 32697.75 万元。

10、其他需要纳入事前绩效评估的事项

将项目运行的长效管理制度科学性纳入事前绩效评估。建议在项目实施过程中，针对设施的日常运转情况及时上报，及时发现潜在问题，防患于未然，维持生产设施的正常运行，建议对现有设施的实际运行情况进行定期排查，确认现在实际可运行数及坏损数；实现生产设施长效管理制度化、运行维护规范化、检查考核常态化；同时，针对已损坏的设施，及时明确相关的处置、管理，是报废还是修缮，衡量两者的经济性及效益性等，并做好相关长期规划。

（三）评估结论

齐河县开发区医院收益 42,544.49 万元，项目债券本息合计 29,440.00 万元，本息覆盖倍数为 1.45，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。

齐河县开发区医院符合国家产业政策，满足群众日益增长的需求而筹建的。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。项目建成后能满足广大老年人日益增长的物质和文化生活需要，让老年人共享经济建设和社会发展的成果，有利于老年人生活安康、思想稳定，因此势必得到广大老年人的欢迎和支持。同时，本项目的建设将改变传统的养老方式，使国家、社会对养老问题的压力相应得到缓解，有利于家庭和谐。

因此这是一项民心工程，社会利益群体对项目的支持率较高。

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。