

2022 年滨州市博兴县杏林养护院建设项目



博兴县中医医院

2022 年 1 月



扫描全能王 创建

一、项目基本情况

（一）项目名称

博兴县杏林养护院建设项目

（二）项目单位

博兴县中医医院

营业执照代码：12371625494700399D

类型：事业单位

法定代表人：毛海峰

注册资本：5562.00 万人民币

登记机关：博兴县事业单位监督管理局

登记状态：正常

地址：博城五路 409 号

经营范围： 医疗与护理、医学教学、医学研究、卫生医疗人员培训、卫生技术人员继续教育、保健与健康教育。

（三）项目规划审批

2019 年 9 月，山东宏信建设工程咨询有限公司对该项目出具了《博兴县杏林养护院建设项目可行性研究报告》；2018 年 10 月 24 日，博兴县发展和改革局对该项目出具了《关于博兴县杏林养护院建设项目可行性研究报告的批复》（博发改〔2018〕150 号），2019 年 10 月 1 日，博兴县发展和改革局对该项目出具了实施主体变更的声明（博发改〔2019〕126 号），项目实施主体有山东省博兴县鑫达建设投资开发有限公司变更为博兴县中医医院。

2019 年 10 月取得博兴县自然资源和规划局出具的鲁（2019）博兴县不动产权第 0003143 号土地使用证。

2019 年 8 月取得博兴县规划局出具的地字第 37 博规建地(2016)008 号建设规划用地许可证。

2019 年 8 月取得博兴县规划局出具的建字第 37 博规建工(2018)039 号建设工程规划许可证。

2019 年 12 月取得博兴县审批服务局出具的编号为：371625201912200101 号建筑工程施工许可证。

（四）项目规模与主要建设内容

博兴县杏林养护院建设项目位于滨州市博兴县新城二路以西，博昌四路以北，新城三路以东。该项目主要建设杏林养护院和后勤保障楼和地下停车场，杏林养护院 500 张床位，南楼、北楼、东楼、西楼分别为四层、六层、三层、三层；后勤楼为六层。

本项目占地 32200 平方米，建筑面积 40378 平方米，其中杏林养护院建筑面积 22053.61 平方米，地下停车场 8024.39 平方米；后勤楼 10300 平方米。

（五）项目建设期限

该项目建设期为 25 个月：2019 年 12 月至 2022 年 12 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、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》

(第三版);

2、国家发改委投资司、建设部标准定额研究所《建设项目经济方法与参数实用手册》;

3、《山东省建筑工程消耗量定额》(2016);

4、《山东省安装工程消耗量定额》(2016);

5、2017 年滨州市市区建筑工程造价指标;

6、现行投资估算的其它有关规定。

2. 估算总额

该项目总投资 19452.98 万元,其中工程费用 16316.25 万元(建筑工程 10869.02 万元,安装工程费 2805.23 万元,设备购置费 2642.00 万元),其他工程费 1345.87 万元,预备费 529.86 万元,建设期贷款利息 1200 万元,铺底流动资金 61 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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

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:

表 1: 资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
------	--------	----	----

估算总投资	19,452.98	100.00%	
一、资本金	9,852.98	50.65%	
自有资金	9,852.98	50.65%	
二、债务资金	9,600.00	49.35%	
专项债券	9,600.00	49.35%	

2022年2月9日德州银行股份有限公司滨州博兴支行，出具贷款结清证明，该笔金额为2,029.42万元的固定资产项目贷款已于2022年2月9日已经结清，本次发行未予以考虑

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于财政补贴收入、床位收入及停车位收入。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调2.00%进行项目净现金流入测算。运营期各年收入预测如下：

表2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	床位收入	补助收入	车位收入	合计
2022	-	-	-	-
2023	3,457.44	313.60	515.09	4,286.13
2024	3,457.44	44.10	515.09	4,016.63
2025	3,457.44	44.10	515.09	4,016.63
2026	3,457.44	-	515.09	3,972.53
2027	3,457.44	-	515.09	3,972.53
2028	3,457.44	-	515.09	3,972.53
2029	3,457.44	-	515.09	3,972.53
2030	3,457.44	-	515.09	3,972.53
2031	3,457.44	-	515.09	3,972.53
2032	3,457.44	-	515.09	3,972.53
2033	3,457.44	-	515.09	3,972.53
2034	3,457.44	-	515.09	3,972.53
2035	3,457.44	-	515.09	3,972.53
2036	3,457.44	-	515.09	3,972.53
2037	288.12	-	42.92	331.04
合计	48,692.28	401.80	7,254.16	56,348.24

收入情况说明：

(1) 床位收入

①入住老人收费

本项目建成后可收住完全自理、半自理和全护理型老人，其中：

自理型 300 人，按每人每月 4800 元计算，每年可收入 $300 \times 4800 \times 12 = 1728$ 万元；

半自理型 130 人，按每人每月 6800 元计算，每年可收入 $130 \times 4800 \times 12 = 1060.8$ 万元；

完全护理型老人 70 人，按每人每月 8800 元计算，每年可收入 $70 \times 8800 \times 12 = 739.2$ 万元。

(2) 停车场收入

本项目紧邻新建的博兴县中医院，考虑到医院停车需要，本项目车位拟对外出租，按每个车库每小时收费 3 元计算，使用率按 80% 计，则年出租车位收入为 $250 \times 3 \times 24 \times 365 \times 80\% = 525.6$ 万元。

(3) 补助收入

根据山东省民政厅山东省财政厅关于印发《山东省养老服务业省级专项资金补助项目实施方案》的通知（鲁民〔2016〕44 号）精神，本项目可根据入住的自理、半自理、完全不能自理的老年人数（含“三无”、五保老年人）进行补贴，补助标准为每人每年 600 元、1200 元、2400 元，连补三年。则运营期财政补贴收入为：

$600 \times 300 + 1200 \times 130 + 2400 \times 70 = 45$ 万元/年，连补 3 年。

另可获得一次性建设补助为： $500 \text{ 床} \times 5500 \text{ 元/床} = 275$ 万元。

(二) 运营成本预测

(1)、本项目总成本费用包括外购原材料成本、动力及燃料费、

工资及福利、修理费、其他费用、折旧摊销费、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)上浮 2.00%进行项目净现金流出测算。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	原材料费	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-	-
2023	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2024	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2025	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2026	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2027	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2028	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2029	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2030	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2031	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2032	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2033	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2034	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2035	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2036	102.00	325.38	1,119.96	176.46	90.78	1,814.58
2037	8.50	27.12	93.33	14.71	7.57	151.22
合计	1,436.50	4,582.44	15,772.77	2,485.15	1,278.49	25,555.34

成本预测方法说明：

(1) 原材料

项目备品备料费用按正常年每年 100 万元。

(2) 燃料及动力费

主要动力价格（含税价）

序号	名称	年用量	单价	总价（万元）
1	电力	491 万 kwh	0.6 元/kwh	295.00
2	天然气	4.36 万立方米	2.8 元/立方米	12.00
3	新水	3.39 万立方米	3.5 元/立方米	12.00

项目年燃动力费用正常年为 319 万元。

(3) 工资及福利费

定员、工资及福利费。本项目共配备医护人员 155 名，其中 62 人为编制人员，工资按平均 8 万元/人/年；其余人员工资按平均 5.5 万元/人/年。福利费按 14%计取，年需工资及福利费 1098 万元。

(4) 修理费

修理费费率按固定资产折旧值的 25%计取，即每年为 173.00 万元。

(5) 折旧费

根据国家有关规定，折旧采用平均年限法，建筑物按 30 年折旧，净残值率计取 5%；机器设备按 20 年折旧，净残值率计取 5%，正常年需折旧费 692 万元。

(6) 其他费用

其他费用是指在制造、管理、财务和摊销费用中扣除工资及福利费、折旧费、修理费、利息支出后的其余部分。其他营业费计收入的 1%，其他管理费用计工资及福利费的 5%，每年其他费用为 89 万元。

6、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	不动产租赁

城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

7、利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 9,600.00 万元，其中 2020 年 1 月已发行 1,600.00 万元，期限 15 年，利率 3.63%；2020 年 7 月已发行 4,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.69%；。本期拟发行 4,000.00 万元，期限 15 年，假设债券利率 4.20%；利息按半年支付，最后一次还本付息，本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：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
2020		5,600.00		5,600.00	29.04	29.04
2021	5,600.00	-		5,600.00	205.68	205.68
2022	5,600.00	4,000.00		9,600.00	289.68	289.68
2023	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2024	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2025	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2026	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2027	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2028	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2029	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2030	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2031	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2032	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2033	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2034	9,600.00			9,600.00	373.68	373.68
2035	9,600.00		5,600.00	4,000.00	344.64	5,944.64
2036	4,000.00		-	4,000.00	168.00	168.00
2037	4,000.00		4,000.00	-	84.00	4,084.00
合计		9,600.00	9,600.00		5,605.20	15,205.20

（三）项目运营损益表

表 7 项目运营损益表（单位：万元）

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	-	-	-	4,243.60	3,974.10	3,974.10
税金及附加	-	-	-	4.25	4.25	4.25
营业成本	29.04	205.68	289.68	2,880.26	2,880.26	2,880.26
利润总额	-29.04	-205.68	-289.68	1,359.08	1,089.58	1,089.58
企业所得税	-	-	-	339.77	272.40	272.40
净利润	-29.04	-205.68	-289.68	1,019.31	817.19	817.19

续

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	3,930.00	3,930.00	3,930.00	3,930.00	3,930.00
税金及附加	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
营业成本	2,880.26	2,880.26	2,880.26	2,880.26	2,880.26
利润总额	1,045.48	1,045.48	1,045.48	1,045.48	1,045.48
企业所得税	261.37	261.37	261.37	261.37	261.37
净利润	784.11	784.11	784.11	784.11	784.11

续

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	3,930.00	3,930.00	3,930.00	3,930.00	3,930.00
税金及附加	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
营业成本	2,880.26	2,880.26	2,880.26	2,880.26	2,851.22
利润总额	1,045.48	1,045.48	1,045.48	1,045.48	1,074.52
企业所得税	261.37	261.37	261.37	261.37	268.63
净利润	784.11	784.11	784.11	784.11	805.89

续

年份	2036 年	2037 年	合计
营业收入	3,930.00	327.50	55,749.27
税金及附加	4.25	0.35	59.90
营业成本	2,674.58	292.88	40,906.20
利润总额	1,251.16	34.26	14,783.17
企业所得税	312.79	8.57	3,826.89
净利润	938.37	25.70	10,956.28

（四）项目资金测算平衡表

表 8 项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流						

1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	4,286.13	4,016.63	4,016.63
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	1,814.58	1,814.58	1,814.58
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	386.55	319.18	319.18
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	2,084.99	1,882.87	1,882.87
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	5,600.00	3,000.00	9,591.98	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	61.00	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-5,600.00	-3,000.00	-9,652.98	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	9,852.98	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	5,600.00	-	4,000.00	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	29.04	205.68	289.68	373.68	373.68	373.68
5. 筹资活动产生的现金流合计	15,423.94	-205.68	3,710.32	-373.68	-373.68	-373.68
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	9,823.94	6,618.26	675.60	2,386.91	3,896.10
2. 期内现金变动	9,823.94	-3,205.68	-5,942.66	1,711.31	1,509.19	1,509.19
3. 期末现金	9,823.94	6,618.26	675.60	2,386.91	3,896.10	5,405.29

续

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	3,972.53	3,972.53	3,972.53	3,972.53	3,972.53
2. 经营活动支付的现金流	1,814.58	1,814.58	1,814.58	1,814.58	1,814.58
3. 经营活动支付的各项税金	308.15	308.15	308.15	308.15	308.15
4. 经营活动产生的现金流小计	1,849.79	1,849.79	1,849.79	1,849.79	1,849.79
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. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	373.68	373.68	373.68	373.68	373.68
5. 筹资活动产生的现金流合计	-373.68	-373.68	-373.68	-373.68	-373.68
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	5,405.29	6,881.40	8,357.52	9,833.63	11,309.75
2. 期内现金变动	1,476.11	1,476.11	1,476.11	1,476.11	1,476.11
3. 期末现金	6,881.40	8,357.52	9,833.63	11,309.75	12,785.86

续

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	3,972.53	3,972.53	3,972.53	3,972.53	3,972.53
2. 经营活动支付的现金流	1,814.58	1,814.58	1,814.58	1,814.58	1,814.58
3. 经营活动支付的各项税金	308.15	308.15	308.15	308.15	315.41
4. 经营活动产生的现金流小计	1,849.79	1,849.79	1,849.79	1,849.79	1,842.53
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. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	5,600.00
4. 支付融资利息	373.68	373.68	373.68	373.68	344.64
5. 筹资活动产生的现金流合计	-373.68	-373.68	-373.68	-373.68	-5,944.64
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	12,785.86	14,261.97	15,738.09	17,214.20	18,690.31
2. 期内现金变动	1,476.11	1,476.11	1,476.11	1,476.11	-4,102.11
3. 期末现金	14,261.97	15,738.09	17,214.20	18,690.31	14,588.21

续

年份	2036 年	2037 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	3,972.53	331.04	56,348.24
2. 经营活动支付的现金流	1,814.58	151.22	25,555.34
3. 经营活动支付的各项税金	359.57	12.46	4,485.76
4. 经营活动产生的现金流小计	1,798.37	167.36	26,307.14
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	18,191.98
2. 支付的铺底资金	-	-	61.00
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-18,252.98
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	9,852.98
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	9,600.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	4,000.00	9,600.00
4. 支付融资利息	168.00	84.00	5,605.20
5. 筹资活动产生的现金流合计	-168.00	-4,084.00	4,247.78
四、现金流总计	-	-	-
1. 期初现金	14,588.21	16,218.58	-

2. 期内现金变动	1,630.37	-3,916.64	12,301.94
3. 期末现金	16,218.58	12,301.94	12,301.94

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2037 年仅计算 1 个月收入、成本。

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

项目主要是财政补贴收入、床位收入及停车位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对财政补贴收入、床位收入及停车位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 26,307.14 万元，融资本息合计为 15,205.20 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.73 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-博兴县杏林养护院建设项目（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	9,600.00	5,605.20	15,205.20	26,307.14
覆盖倍数				1.73

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）与项目收益相关的风险

本项目资金筹措渠道为企业自筹及政府专项债。财务制度健全，在工程建设资金按时足额到位后，能够做到专款专储、专账、专管、专用。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

博兴县杏林养护院建设项目，项目实施单位为博兴县中医医院，本次拟申请专项债券0.4亿元用于博兴县杏林养护院建设项目使用，年限为15年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合产业政策

该项目为博兴县杏林养护院建设项目，符合《产业结构调整指导目录（2011年本）（修正）》中第一类“鼓励类”第三十七条“其

他服务业”第10款“养老服务”中的有关规定，属于鼓励建设的项目。

（2）符合国家发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》第十五篇提高民生保障水平指出：“开放市场并完善监管，努力增加非基本公共服务和产品供给。积极推动医疗、养老、文化、体育等领域非基本公共服务加快发展，丰富服务产品，提高服务质量，提供个性化服务方案。积极应用新技术、发展新业态，促进线上线下服务衔接，让人民群众享受高效便捷优质服务。”

第六十五章指出：“开展应对人口老龄化行动，加强顶层设计，构建以人口战略、生育政策、就业制度、养老服务、社保体系、健康保障、人才培养、环境支持、社会参与等为支撑的人口老龄化应对体系。

第二节健全养老服务体系指出：

“建立以居家为基础、社区为依托、机构为补充的多层次养老服务体系。统筹规划建设公益性养老服务设施，

支持面向失能老年人的老年养护院、社区日间照料中心等设施建设。全面建立针对经济困难高龄、失能老年人的补贴制度。加强老龄科学研究。实施养老护理人员培训计划，加强专业化养老服务护理人员和管理人员队伍建设。推动医疗卫生和养老服务相结合。完善与老龄化相适应的福利慈善体系。推进老年宜居环境建设。全面放开养老服务市场，通过购买服务、股权合作等方式支持各类市

场主体增加养老服务和产品供给。加强老年人权益保护，弘扬敬老、养老、助老社会风尚。”

（3）符合山东省发展规划

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划》第五十章提出：“加快发展养老服务。积极应对人口老龄化，构建老年人友好型社会。建设以居家养老为基础、社区为依托、机构为补充的多层次养老服务体系。全面放开养老市场，鼓励引导社会力量参与。支持发展各类养老服务设施，推动公办养老设施市场化运营，逐步实现从基本生活照护向精神慰藉、心理支持、康复护理、法律服务、紧急救援、临终关怀等方面延伸。大力发展老年教育，支持老年大学等教育机构发展，加强老年人力资源开发。推动医养结合，鼓励医疗卫生机构开展养老服务，鼓励养老机构内设医务室、护理院、护理站等医疗机构，符合条件的可纳入医保定点范围。探索建立长期护理保险制度。支持开发适合老年人的康复辅具、食品药品、服装服饰、文化娱乐、休闲度假等用品用具和服务产品。重视多形式、多途径解决好农村养老问题。到 2020 年，每千名老年人拥有养老床位数 40 张以上。

（4）符合滨州市发展规划

《滨州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》“第十一节实现服务业跨越发展健康养老业：适应老龄化社会发展要求，以“全国首批养老服务综合改革试点市”为契机，建立健全以居家为基础、社区为依托、机构为补充的养老服务体系，提供生活照料、

家政服务、康复护理、心理关爱、文化生活、文体活动等全方位优质服务。探索公建民营、民办公助、医养结合、互助养老、政府购买服务等多种养老模式。积极开展应对人口老龄化行动，全面放开养老服务市场。

（5）符合博兴县发展规划

《博兴县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》“加快发展健康养老产业。加强与社会资本的合作，以公立养老机构为基础，陈户、湖滨为中心，合作建设覆盖各镇办的连锁化的养老机构，全面提高养老供给能力。鼓励发展老年产品用品，引导商场设立老年用品专区专柜，积极拓展适合老年人特点的文化娱乐、体育健身、休闲旅游、健康服务、法律服务、精神慰藉等服务。”

“健全养老服务制度。加快建设以居家养老为基础、社区为依托、机构为补充的多层次社会养老服务体系，确保高龄老人生活补贴与经济同步增长，推动医疗卫生和养老服务相结合，完善养老服务供给，建设一处综合性社会福利中心，一处医养结合的养老机构，两处五保集中供养中心，逐步形成“9064”养老格局（90%的老人在家养老，6%在社区养老，4%在机构养老）。全面放开养老服务市场，积极采取公建民营、民办公助、政府补贴等多种方式兴办养老院、社区日间照料、老年活动中心等形式多样的养老服务机构。发展老年电子商务，打造养老服务信息平台。全面提高老年人的文化娱乐、健康健身服务的供给和水平，发展老年人用品供给和服务产业。加快养老服务设施规划建设，鼓励老年人参与志愿活动，丰富老年生

活。到 2020 年实现机构养老床位总数翻一番，每千名户籍老人拥有机构养老床位 50 张，专业养老护理服务队伍的持证上岗率达到 95%以上。”

该项目以博兴县及周边地区为目标市场，以监护、助护和生活护理为主，为老年人提供生活、休息、保健、娱乐为一体的服务中心。切实解决博兴县及周边地区老年人口养老问题，充分发挥社会保障作用，更好地履行“上为党和政府分忧，下为人民群众解愁”的宗旨。项目建成后，能够安置 500 名老人，为他们提供饮食起居、休闲娱乐的场所，供入住老人们颐养天年。杏林养护院将依托博兴县中医院，可以为入住老人提供各种老年病的治疗和护理，老人一旦出现急重病情，可第一时间送至中医院，保证最佳、最快的抢救时间和治疗时间，让家人安心、放心，成为养老院的一大特色。随着“4-2-1”家庭的增多，老人供养已经成为一大社会难题，也是众多家庭的首要难题。家庭和谐是社会的基础，一个能够给与老人从生活照料、疾病诊疗、专业护理直到临终关怀的整体服务机构，既能有效满足银发一族多层次需求，又能从根本上解决困扰众多家庭的难题和愧疚感，真正实现老有所养、老有所依、老有所乐，从而有效促进家庭和睦和社会和谐。

该项目的建设，不仅在养老层面上满足了老年人的生活所需，给老年人老有所依、老有所养、老有所乐的生活方式多一个选择的机会；还可为老人的保健医疗、文化生活等方面提供便利，真正达到健康养老。现在已有越来越多的老年人想离开家庭到养老机构安

享晚年。随着人们养老观念的转变，政府和社会的大力支持，制度的建立和完善，该项目一定会得到快速健康的发展，成为功在当代、利在千秋的德政工程和民心工程。

2、项目实施的公益性

通过本项目的建设，可解决博兴县及周边城市老人养老问题，加快提升博兴县乃至山东的养老服务业整体发展水平和层次，加快发展了社会养老服务事业，同时也引进了智力资源、资金等资源，推进由第一、二产业向第三产业的升级。

（1）民生效应

项目自身具有很强的公益性，为缓解滨州市乃至周边城市区域进入老龄化社会后的养老压力做出突出贡献。

项目将提供大量适合当地居民就业和创业的机会。

项目的规模、档次和社会影响力都有助于博兴县社会经济可持续发展，提高整个城市居民的福利。

（2）产业效应

通过项目的建设，可率先在滨州市探索养老、文化、医疗等现代服务业融合的养老产业化运作途径。

作为博兴县规模最大、功能最全、档次最高的高端养老产业化项目，可助力博兴县成为养老产业的示范发展区。

项目的建设可能会帮助养老产业成为和生态农业、高效工业并

驾齐驱的区内优势支柱产业。

(3) 就业效应

按照该养老区失能老人和服务人员 1:1 的比例、半失能老人和服务人员 2.5:1 的比例、轻度照护老人按 6.6:1 的比例；创造直接服务就业岗位 155 个。

可提供老年活动、保健医疗等衍生岗位 200-300 个。

因此，养老产业是一个劳动密集型产业，可解决很多人的就业问题。

(4) 带动效应

项目的建设对于活跃地方经济、改善当地投资环境，增强城市吸引力和市场竞争力，有着积极而长远的意义。

项目的建设涉及到经济社会的许多方面，具有关联带动作用大，吸收就业能力强等特点，直接或间接带动了国民经济中其他关联产业的发展，为第一、二产业的发展开发出新的市场。同时可以有力带动第三产业和交通、建筑、通讯、工艺品、特产等相关行业的发展，有利于调整优化博兴县域经济的产业结构。

(5) 生态效益

项目在规划中采用的一系列生态环保科技，将为植物的生长提供良好的环境，并可减少地表径流、净化空气和水质，调节气候。综上所述，本项目是致力于做最好的养老中心，让更多的老年人得

到更人文的关怀，享受祥和的晚年。项目的建设社会效益显著。

3、项目实施的收益性

本项目可实现正常年运营收益 4054 万元，利润总额 998 万元，净利润 969 万元，所得税前财务内部收益率 9.91%，所得税后财务内部收益率 9.79%，均高于设定 8%的基准收益率，项目总投资收益率为 8.23%，资本金净利润率为 22.72%，项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

4、项目投资合规性

经通过专业机构对包含建筑工程费、设备购置费、其他费用和预备费等进行估算，项目总投资 19,452.98 万元，包括建筑工程费 10,869.02 万元，设备购置费 2,642.00 万元，安装费 2,805.23 万元，工程建设其他费用 1,345.87 万元，基本预备费用 529.86 万元，建设期利息 1,200.00 万元，铺底流动资金 61.00 万元。相关费用主要测算依据《山东省建筑工程概算定额（2018 版）》、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《山东省建设项目概算其他费用定额》、当地类似工程技术经济指标，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，滨州市博兴县杏林养护院建设项目投资估算依据、

编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2019 年 9 月，山东宏信建设工程咨询有限公司对该项目出具了《博兴县杏林养护院建设项目可行性研究报告》；2018 年 10 月 24 日，博兴县发展和改革局对该项目出具了《关于博兴县杏林养护院建设项目可行性研究报告的批复》（博发改〔2018〕150 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 19,452.98 万元，其中拟发行地方政府专项债券 9,600.00 万元，约占项目总投资的 49.35%，其余由项目单位自筹解决。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019 年 6 月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019 年 9 月 4 日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和

储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。中医院医养结合建设项目属于为民生服务范畴，符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要是财政补贴收入、床位收入及停车位收入，根据市场调查的市场价格，同时考虑价格变动因素，该项目运营期年可实现营业收入 4054 万元，主要为：床位收入 3,528.00 万元；车位收入 525.60 万元。

为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程和安装工程采用公开招标方式，采取委托招标的组织形式进行招投标；在可行性分析报告中对勘察、设计和监理等采用公开招标方式进行，以便控制投资建设成本。在具体工程实施和建设以及未来节约成本方面，作出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 19,452.98 万元，其中拟发行地方政府专项债券 9600.00 万元，约占项目总投资的 49.35%，其余由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 50.65%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 26,307.14 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 15,205.20 万元，本息覆盖倍数为 1.73 说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

博兴县全县 18 处养老机构，9 处街道（镇）敬老院服务对象停留在优抚保障、孤老养老等政府职能的服务对象，缺少社会养老的重要职能。再就是基础条件薄弱。机构养老服务设施配备应当满足生活照料、康复医疗、护理、精神慰藉、紧急救援等实际需要，有利于提高老年人的生活质量，促进老年人的生理和心理的健康调节。

由于资金、人员等条件的限制，部分养老机构仅满足老年人的正常生活起居、文化娱乐。缺少足够的医疗保健职能。

博兴县目前有 48.9 万人口，总户数 151259 户，其中 60 岁以上的老年人口 9.01 万人，占全县人口总数的 18.4%，其中失能和半失能老人约 13000 人。预计到 2020 年，滨州市老年抚养比将由现在的 20%左右提高到 70%，平均 1.45 个劳动年龄人口抚养 1 个老年人。滨州市及博兴县庞大的老年人口规模以及老年人口的高龄化，形成巨大的服务需求。同时独生子女家庭日益增多，“空巢”老人已占老年人总数的 50%以上，家庭养老的实际能力明显下降，老年人的生活照料、疾病养护等事务逐步向社会转移，机构养老服务和居家养老服务等需求不断增多，对加快发展养老服务业提出新的要求。

（三）评估结论

博兴县杏林养护院建设项目收益 2.63 亿元，项目债券本息合计 1.52 亿元，本息覆盖倍数为 1.73，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。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。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。