

2022 年山东省（德州市禹城市中医院新院区建设项目）

实施方案



2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

禹城市中医院新院区建设项目

（二）项目单位：禹城市馨惠医养健康产业有限公司

（三）项目规划审批

项目申请单位禹城市馨惠医养健康产业有限公司。华瑞国际项目管理有限公司于 2019 年 9 月对该项目出具了《禹城市中医院新院区建设项目可行性研究报告》并取得禹城市发展和改革局禹发改〔2018〕19 号批复，另于 2019 年 11 月 29 日取得禹城市行政审批服务局原则同意项目变更投资金额的函。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于禹城市通衢路以东、白衣堂小区对过东南，禹城市中医院新院区建设项目总用地面积 33368.00 平方米（50.05 亩），新建一座门诊楼和康复综合楼，总建筑面积为 54324 m²，其中地上面积为 42000.00 m²，地下面积为 12324.00 m²。项目建设完成后，病床床位为 298 个。

（五）项目建设期限

项目建设期自 2019 年 10 月开始，2022 年 12 月竣工。

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） 中华人民共和国国务院令 第 374 号《中华人民共和国中医药条例》 ；
- （2） 《中医药事业发展“十三五”规划》 ；
- （3） 《中医医院建设标准》 （2014 修正版） ；
- （4） 《综合医院建设标准》 （建标〔2015〕164 号） ；
- （5）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号） ；
- （6） 《重点中医医院建设与发展规划》 ；
- （7） 《地市级以上重点中医医院建设指导意见》 ；
- （8）《中医医院中医药文化建设指南（国中医药发〔2009〕23 号）》 ；
- （9）《投资项目可行性研究报告（试用版）》 ；
- （10）项目建设单位提供的有关数据、资料

2. 估算总额

本项目总投资估算为 35,339.18 万元。其中工程费用 29,263.01 万元，其他费用 1,061.18 万元，预备费 2,425.93 万元，建设期利息 2,548.00 万元，铺底流动资金为 41.06 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	35,339.18	100%	
一、资本金	7,892.18	22.33%	
自有资金	7,892.18		
二、债务资金	27,447.00	77.67%	
专项债券	23,000.00		
抗疫国债	4,447.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

禹城市中医院新院区建设项目，建成后将出租给禹城市中医院使用，收取租金，参考项目周边收费标准及《禹城市中医院新院区建设项目可行性研究报告》，并考虑通货膨胀等因素。

（1）地上租金收入

根据估算，项目地上建筑面积为 42,000.00 平方米，租金取 2.35 元/m²/天，地上年均租金收入为 3,494.47 万元。

（2）地下租金收入

根据估算，项目地下建筑面积为 12,324.00 平方米，租金取 1.2 元 /m²/天，地下年均租金收入为 523.60 万元。

经测算，项目运营期内年均租金收入为 4,018.07 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	出租收入	合计
2021	-	-
2022	-	-
2023	2,361.13	2,361.13
2024	3,148.18	3,148.18
2025	3,935.22	3,935.22
2026	3,935.22	3,935.22
2027	3,935.22	3,935.22
2028	3,935.22	3,935.22
2029	3,935.22	3,935.22
2030	3,935.22	3,935.22
2031	3,935.22	3,935.22
2032	3,935.22	3,935.22
2033	3,935.22	3,935.22
2034	3,935.22	3,935.22
2035	3,935.22	3,935.22
2036	3,935.22	3,935.22
2037	3,935.22	3,935.22
2038	3,935.22	3,935.22
2039	3,935.22	3,935.22
2040	3,935.22	3,935.22
2041	3,935.22	3,935.22
2042	3,935.22	3,935.22
2043	3,935.22	3,935.22
2044	3,935.22	3,935.22
2045	3,935.22	3,935.22
2046	3,935.22	3,935.22
2047	3,935.22	3,935.22
2048	3,935.22	3,935.22
2049	3,935.22	3,935.22
2050	3,935.22	3,935.22
2051	3,935.22	3,935.22
2052	327.94	327.94

合计	112,088.26	112,088.26
----	------------	------------

（二）运营成本预测

项目建成后，影响本次发行债券还本付息的支出（即 2020-2052 年）包括项目运营成本。

项目成本主要为工资及福利、修理费、其他费用、折旧费等。参照《禹城市中医院新院区建设项目可行性研究报告》，将项目每年整体运营成本上浮 5% 计算。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	63.50	1.12	137.97	202.59
2024	84.67	5.97	239.63	330.28
2025	105.84	7.48	369.13	482.44
2026	105.84	7.48	369.13	482.44
2027	105.84	7.48	369.13	482.44
2028	105.84	7.48	369.13	482.44
2029	105.84	7.48	369.13	482.44
2030	105.84	7.48	369.13	482.44
2031	105.84	7.48	369.13	482.44
2032	105.84	7.48	369.13	482.44
2033	105.84	7.48	369.13	482.44
2034	105.84	7.48	369.13	482.44
2035	105.84	7.48	369.13	482.44
2036	105.84	7.48	369.13	482.44
2037	105.84	7.48	369.13	482.44
2038	105.84	7.48	369.13	482.44
2039	105.84	7.48	369.13	482.44
2040	105.84	7.48	369.13	482.44
2041	105.84	7.48	369.13	482.44

2042	105.84	7.48	369.13	482.44
2043	105.84	7.48	369.13	482.44
2044	105.84	7.48	369.13	482.44
2045	105.84	7.48	369.13	482.44
2046	105.84	7.48	369.13	482.44
2047	105.84	7.48	369.13	482.44
2048	105.84	7.48	369.13	482.44
2049	105.84	7.48	369.13	482.44
2050	105.84	7.48	369.13	482.44
2051	105.84	7.48	369.13	482.44
2052	8.82	0.62	30.76	40.20
合计	3,014.68	209.57	10,374.80	13,599.05

（三）相关税费

本项目各类税金估算依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》以及《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》执行。本项目收入需缴纳增值税，出租收入适用增值税税率为 9.00%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为应交增值税的 5%，3%，2% 计算，企业所得税 25%。房产税税率为 12%。

（四）专项债券应付本息情况（单位：万元）

2020 年 5 月已发行 3000.00 万元，利率为 2.93%，期限为 10 年，2020 年 7 月已发行 9000.00 万元，利率为 3.21%，期限为 10 年，本次拟发行 5,000.00 万元，债券发行期限为 30 年，假设债券发行利率为 4.50%，利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。

表四 专项债券还本付息测算表

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		12,000.00		12,000.00	43.95	43.95

2021	12,000.00	11,000.00		23,000.00	376.80	376.80
2022	23,000.00			23,000.00	624.30	624.30
2023	23,000.00			23,000.00	871.80	871.80
2024	23,000.00			23,000.00	871.80	871.80
2025	23,000.00			23,000.00	871.80	871.80
2026	23,000.00			23,000.00	871.80	871.80
2027	23,000.00			23,000.00	871.80	871.80
2028	23,000.00			23,000.00	871.80	871.80
2029	23,000.00			23,000.00	871.80	871.80
2030	23,000.00		12,000.00	11,000.00	827.85	12,827.85
2031	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2032	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2033	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2034	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2035	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2036	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2037	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2038	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2039	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2040	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2041	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2042	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2043	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2044	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2045	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2046	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2047	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2048	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2049	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2050	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2051	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2052	11,000.00		11,000.00	-	247.50	11,247.50
合计		23,000.00	23,000.00		18,618.00	41,618.00

抗疫国债还本付息情况表：

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		4,447.00		4,447.00		-
2021	4,447.00			4,447.00		-
2022	4,447.00			4,447.00		-

2023	4,447.00			4,447.00		-
2024	4,447.00			4,447.00		-
2025	4,447.00			4,447.00		-
2026	4,447.00		889.40	3,557.60		889.40
2027	3,557.60		889.40	2,668.20		889.40
2028	2,668.20		889.40	1,778.80		889.40
2029	1,778.80		889.40	889.40		889.40
2030	889.40		889.40	-		889.40

(五) 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	-	-	-	2,166.17	2,888.24	3,610.30
营业税金及附加	-	-	-	278.29	370.55	462.62
营业成本	43.95	376.80	624.30	2,098.52	2,217.41	2,358.76
利润总额	-43.95	-376.80	-624.30	-210.63	300.27	788.92
企业所得税	-	-	-	-	75.07	197.23
净利润	-43.95	-376.80	-624.30	-210.63	225.20	591.69

续上表：

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30
营业税金及附加	462.62	462.62	462.62	462.62	462.62	462.62
营业成本	2,358.76	2,358.76	2,358.76	2,358.76	2,314.81	1,981.96
利润总额	788.92	788.92	788.92	788.92	832.87	1,165.72
企业所得税	197.23	197.23	197.23	197.23	208.22	291.43
净利润	591.69	591.69	591.69	591.69	624.65	874.29

续上表：

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30
营业税金及附加	462.62	462.62	462.62	462.62	462.62	462.62
营业成本	1,981.96	1,981.96	1,981.96	1,981.96	1,981.96	1,981.96
利润总额	1,165.72	1,165.72	1,165.72	1,165.72	1,165.72	1,165.72
企业所得税	291.43	291.43	291.43	291.43	291.43	291.43
净利润	874.29	874.29	874.29	874.29	874.29	874.29

续上表：

年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
营业收入	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30
营业税金及附加	462.62	462.62	462.62	462.62	462.62	462.62
营业成本	1,981.96	1,981.96	1,981.96	1,981.96	1,981.96	1,981.96

利润总额	1,165.72	1,165.72	1,165.72	1,165.72	1,165.72	1,165.72
企业所得税	291.43	291.43	291.43	291.43	291.43	291.43
净利润	874.29	874.29	874.29	874.29	874.29	874.29

续上表：

年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
营业收入	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30	3,610.30
营业税金及附加	462.62	462.62	462.62	462.62	462.62	462.62
营业成本	1,981.96	1,981.96	1,981.96	1,981.96	1,981.96	1,981.96
利润总额	1,165.72	1,165.72	1,165.72	1,165.72	1,165.72	1,165.72
企业所得税	291.43	291.43	291.43	291.43	291.43	291.43
净利润	874.29	874.29	874.29	874.29	874.29	874.29

续上表：

年份	2050 年	2051 年	2052 年
营业收入	3,610.30	3,610.30	300.86
营业税金及附加	462.62	462.62	38.55
营业成本	1,981.96	1,981.96	371.41
利润总额	1,165.72	1,165.72	-109.11
企业所得税	291.43	291.43	-
净利润	874.29	874.29	-109.11

（六）项目收益与融资自求平衡性评价

1. 平衡方案现金流量预算

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需求。

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 2020 年至 2052 年。

现金流量情况如下表：单位（万元）

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	2,361.13	3,148.18
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	202.59	330.28
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	461.76	685.28
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	1,696.78	2,132.61
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	10,000.00	6,477.00	15,038.21	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	31.97	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-10,000.00	-6,477.00	-15,038.21	-31.97	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	7,892.18	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	16,447.00	-	11,000.00	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	43.95	376.80	624.30	871.80	871.80
5. 筹资活动产生的现金流合计	24,295.23	-376.80	10,375.70	-871.80	-871.80
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	14,295.23	7,441.43	2,778.92	3,571.93
2. 期内现金变动	14,295.23	-6,853.80	-4,662.51	793.01	1,260.81
3. 期末现金	14,295.23	7,441.43	2,778.92	3,571.93	4,832.74

续上表：

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	3,935.22	3,935.22	3,935.22	3,935.22	3,935.22

2. 经营活动支付的现金流	482.44	482.44	482.44	482.44	482.44
3. 经营活动支付的各项税金	953.68	953.68	953.68	953.68	953.68
4. 经营活动产生的现金流小计	2,499.10	2,499.10	2,499.10	2,499.10	2,499.10
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	-	889.40	889.40	889.40	889.40
4. 支付融资利息	871.80	871.80	871.80	871.80	871.80
5. 筹资活动产生的现金流合计	-871.80	-1,761.20	-1,761.20	-1,761.20	-1,761.20
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	4,832.74	6,460.04	7,197.94	7,935.84	8,673.74
2. 期内现金变动	1,627.30	737.90	737.90	737.90	737.90
3. 期末现金	6,460.04	7,197.94	7,935.84	8,673.74	9,411.64

续上表：

年份	2030 年	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	3,935.22	3,935.22	3,935.22	3,935.22	3,935.22	3,935.22
2. 经营活动支付的现金流	482.44	482.44	482.44	482.44	482.44	482.44
3. 经营活动支付的各项税金	964.67	1,047.88	1,047.88	1,047.88	1,047.88	1,047.88
4. 经营活动产生的现金流小计	2,488.11	2,404.90	2,404.90	2,404.90	2,404.90	2,404.90

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	12,889.40	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	827.85	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-13,717.25	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	9,411.64	-1,817.50	92.40	2,002.30	3,912.20	5,822.10
2. 期内现金变动	-11,229.14	1,909.90	1,909.90	1,909.90	1,909.90	1,909.90
3. 期末现金	-1,817.50	92.40	2,002.30	3,912.20	5,822.10	7,732.00

续上表：

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	3,935.22	3,935.22	3,935.22	3,935.22	3,935.22
2. 经营活动支付的现金流	482.44	482.44	482.44	482.44	482.44
3. 经营活动支付的各项税金	1,047.88	1,047.88	1,047.88	1,047.88	1,047.88
4. 经营活动产生的现金流小计	2,404.90	2,404.90	2,404.90	2,404.90	2,404.90
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	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	7,732.00	9,641.90	11,551.80	13,461.70	15,371.60
2. 期内现金变动	1,909.90	1,909.90	1,909.90	1,909.90	1,909.90
3. 期末现金	9,641.90	11,551.80	13,461.70	15,371.60	17,281.50

续上表：

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	3,935.22	3,935.22	3,935.22	3,935.22	3,935.22
2. 经营活动支付的现金流	482.44	482.44	482.44	482.44	482.44
3. 经营活动支付的各项税金	1,047.88	1,047.88	1,047.88	1,047.88	1,047.88
4. 经营活动产生的现金流小计	2,404.90	2,404.90	2,404.90	2,404.90	2,404.90
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	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00

5. 筹资活动产生的现金流合计	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	17,281.50	19,191.40	21,101.30	23,011.20	24,921.10
2. 期内现金变动	1,909.90	1,909.90	1,909.90	1,909.90	1,909.90
3. 期末现金	19,191.40	21,101.30	23,011.20	24,921.10	26,831.00

续上表：

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	3,935.22	3,935.22	3,935.22	3,935.22	3,935.22
2. 经营活动支付的现金流	482.44	482.44	482.44	482.44	482.44
3. 经营活动支付的各项税金	1,047.88	1,047.88	1,047.88	1,047.88	1,047.88
4. 经营活动产生的现金流小计	2,404.90	2,404.90	2,404.90	2,404.90	2,404.90
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	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	26,831.00	28,740.90	30,650.80	32,560.70	34,470.60
2. 期内现金变动	1,909.90	1,909.90	1,909.90	1,909.90	1,909.90
3. 期末现金	28,740.90	30,650.80	32,560.70	34,470.60	36,380.50

续上表：

年份	2051 年	2052 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	3,935.22	327.94	112,088.26
2. 经营活动支付的现金流	482.44	40.20	13,599.05
3. 经营活动支付的各项税金	1,047.88	63.04	28,948.62
4. 经营活动产生的现金流小计	2,404.90	224.69	69,540.59
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	31,515.21
2. 支付的铺底资金	-	-	31.97
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-31,547.18
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	7,892.18
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	27,447.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	11,000.00	27,447.00
4. 支付融资利息	495.00	247.50	18,618.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-495.00	-11,247.50	-10,725.82
四、现金流总计	-	-	-
1. 期初现金	36,380.50	38,290.40	-
2. 期内现金变动	1,909.90	-11,022.81	27,267.59
3. 期末现金	38,290.40	27,267.59	27,267.59

1. 对《禹城市中医院新院区建设项目可行性研究报告》参数的修正，本次评价本着谨慎性原则，对《禹城市中医院新院区建设项目可行性研究报告》参数进行了修正：（1）将整体收入实现率按 95% 计算；（2）将项目每年整体运营成本上浮 5% 计算；（3）按现行税收法规对税费进行了修正。

2. 还本付息保障倍数

现金流覆盖倍数表-禹城市中医院新建项目（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	23,000.00	13,008.00	36,008.00	69,540.59
抗疫国债	4,447.00		4,447.00	
覆盖倍数				1.51

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 69,540.59 万元，能够覆盖债券本息金额 46,065.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.51 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

三、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为禹城市中医院新院区建设项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

四、项目风险

（一）风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化,市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况,其风险主要有以下几种:

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化,导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证,导致项目工期拖延甚至被迫终止;由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素,导致项目不能按期建成;未能制定有效的企业竞争策略,而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险 预测的社会条件、社会环境发生变化,给项目建设和运营带来损失。

(二) 风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制,使各项风险发生的概率和后果降到最低点,

建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制

五、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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

禹城市中医院新院区建设项目，项目主管部门为禹城市卫生健康局，实施单位为禹城市馨惠医养健康产业有限公司，本次拟申请专项债券 5,000.00 万元用于中医院新院区建设项目，期限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施必要性、公益性、收益性

项目实施必要性、公益性、收益性 18 分，得分 18 分，明细见下表。

表 10：项目立项必要性、公益性、收益性得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
项目实施必要性、公益性、收益性 (18 分)	项目实施必要性	必要	必要	6	6.00
	项目公益性	相关	相关	6	6.00
	项目收益性	相关	相关	6	6.00
合计				18	18.00

(1) 项目实施的必要性

由于医院现有门诊、病房、住院楼等功能分区不明显，常出现挂号难，找不到病房等现象，延误患者救治时间。本项目的实施将建成功能分布合理的门诊大厅咨询台、电子指示牌、服务中心等。为患者创造更舒适、更方便的就医环境。同时对禹城市的医疗水平和医疗质量的提高起到积极作用。

(2) 项目实施的公益性本项目完成后，将极大的缓解禹城市中医院的拥挤状况，尤其是改善就医环境和医院医疗条件，有助改善和提高诊治水平，增强医院综合实力。充分发挥禹城市中医院的龙头作用，充分发挥市级医院的医技、人才资源和医疗设备的优势，从而保障禹城市以及其周边地区人民群众的身体健康，对于提升禹城市医疗卫生事业的整体水平，促进当地经济和社会事业发展具有重要的意义。

项目建成后，医院在吸纳就业、稳定区域经济、满足人民物质生活等方面发挥着重要作用。项目在建设和运营过程中，均可明显

带动 当地运输、饮食等行业的快速健康发展，将极大的提高当地及周边区 域及经济水平。

(3)项目实施的收益性

项目建设完成后，为当地及周边居民带来营业收入，经济效益十分明显，有利于促进禹城市经济发展。

2、投资合规性与项目成熟度

资合规性与项目成熟度 12 分，得分 12 分，明细见下表。

表 11：资合规性与项目成熟度得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
投资合规性与项目成熟度	投资合规性	合规	合规	6	6.00
	项目成熟度	成熟	成熟	6	3.00
合计				12	9.00

(1) 项目建设投资合规性

项目建设符合国家规划要求。《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》项目实施后将带来显著的社会效益、经济效益，项目可行。因此 项目的建设是必要的也是可行的。
该项满分 6 分，得分 6 分。

(2) 项目成熟度

项目建设规模合理，环保、消防及劳动安全 措施适当，节能效果明显。

该项满分 6 分，得分 6 分。

3、绩效目标合理性

绩效目标合理性 17 分，得分 17 分，明细见下表。

表 12：绩效目标合理性得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
绩效目标合理性 (17 分)	指标明确性	明确	明确	9	9.00
	目标合理性	合理	合理	8	8.00
合计				17	17.00

(1) 绩效指标的明确性

本项目指标体系综合表设置了 4 项一级绩效指标,12 项二级绩效指标, 24 项二级绩效指标, 见表 13。通过对绩效指标的检查对比, 我们认为绩效指标设置明确、具体, 且均有清晰的指标值, 与项目目标任务数或计划数相对应。

该项满分 9 分, 得分 9 分。

(2) 绩效目标合理性

本项目为每个具体的绩效指标设置了详细的目标值, 见表 13。通过对绩效目标的检查比对, 我们认为项目绩效目标与项目实际情况密切相关, 项目预期符合正常的业绩水平, 与预算确定的项目投资额相匹配。

该项满分 8 分, 得分 8 分。

表 13：指标体系综合表

一级指标	权重	二级指标	三级指标	业绩值
项目决策	15%	项目立项	战略目标适应性	适应
			立项依据充分性	充分
		项目目标	项目立项规范性	规范
			绩效目标合理性	合理
			绩效指标明确性	明确
项目管理	27%	资金投入	预算执行率	95%
			预算编制合理性	合理
		财务管理	资金使用的合规性	合规
			财务管理制度健全性	健全
			财务监控有效性	有效

		项目实施	项目管理制度的健全性	健全
			项目管理制度执行的有效性	有效
			招投标合规性	合规
项目产出	30%	产出数量	项目处理能力	**
			项目地上、地下完成率	100%
		产出质量	项目建设验收合格率	100%
			项目地上、地下验收合格率	100%
		产出时效	项目建设完成及时率	100%
			项目地上、地下完成及时率	100%
项目效益	28%	社会效益	社区环境改善程度	80%
			居民生活质量提升情况	80%
		环境效益	旅游质量改善情况	80%
		影响力	长效管理机制健全性且执行情况	执行有力
		相关受益对象满意度	受益公众满意度	80%
4 项	100%	12 项	24 项	

4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益预测合理性 10 分，得分 10 分，明细见表 14。

表 14 项目收入、成本、收益预测合理性得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
项目收入、成本、收益预测合理性	项目收入预测合理性	明确	明确	5	5.00
	项目成本预测合理性	可行	可行	5	5.00
合计				10	10.00

(1) 项目收入预测合理性

根据估算，项目地上建筑面积为 42,000.00 平方米，租金取 2.35 元/m²/天，地上年均租金收入为 3,494.47 万元，根据估算，项目地下建筑面积为 12,324.00 平方米，租金取 1.2 元 /m²/天，地下年均租金收入为 523.60 万元，经测算，项目运营期内年均租金收入为 4,018.07 万元。

项目收入预测明确、具体，与当地实际情况匹配。

该项满分 5 分，得分 5 分。

（2）项目成本预测合理性

项目经营成本包括工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费等。年度运营支出 1,940.71 万元。

通过市场调查，成本考虑的比较全面，成本的数量、单价与当地实际情况匹配。

该项满分 5 分，得分 5 分。

5、项目资金来源和到位可行性

筹集资金合规性 18 分，得分 18 分，明细见 表 15。

表 15 项目资金来源和到位可行性得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
筹集资金合规性 (18 分)	资金来源合规性	合规	合规	9	9.00
	资金到位可行性	可行	一般	9	6.00
合计				18	15.00

（1）项目资金来源合规性

禹城市中医院新院区建设项目总投资 35,339.18 万元，资本金为 7,892.18 万元，已发行抗疫国债 4,447.00 万元，拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 23,000.00 万元，2020 年 5 月已发行 3,000.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.93%，2020 年 7 月已发行 9,000.00 万元，期限 10 年，债券利率 3.21%，本次拟发行 5,000.00 万元，期限 30 年，假设债券利率 4.50%，每半年支付利息，到期偿还债券本金。资金来源渠道符合相关规定，资金筹措体现权责对等，财权和事权一致原则。

满分 9 分，得分 9 分。

（2）资金到位可行性

本项目资金来源：资本金为 7,892.18 万元，专项债券融资 23,000.00 万元，抗疫国债 4,447.00 万元。

该项满分 9 分，得分 6 分。

6、债券资金需求合理性

债券资金需求合理性 10 分，得分 10 分，明细见 表 16。

表 16 债券资金需求合理性得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
债券资金需求合理性 (10 分)	债券资金需求合理性	合理	合理	10	10.00
合计				10	10.00

（1）债券资金需求合理性

本项目总投资 35,339.18 万元，申请专项债金额 23,000.00 万元，专项债占总投资 65.08%。项目债券资金需求详细、科学，我们认为①债券资金需求预测依据扎实、客观，债券资金需求量合理；②债券资金需求与项目投资额匹配。

该项满分 10 分，得分 10 分。

7、偿债计划可行性和偿债风险点

偿债能力安全性总分 15 分，得分 15 分，明细见 表 17。

表 17 偿债计划可行性和偿债风险点得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
偿债计划可行性和偿债 风险点 (15 分)	偿债计划可行性	可行	可行	7	7.00
	偿债风险点	清晰	较清晰	8	8.00
合计				15	15.00

1) 偿债计划可行性

本项目收入主要是租金收入，项目建设资金包含项目资本金及

融资资金。通过对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后净现金流量为 69,540.59 万元，融资本息合计为 46,065.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.51 倍。项目偿债计划可行性高。

该项满分 7 分，得分 7 分。

(2) 偿债风险点

本项目偿债风险点有三处。

①利率波动风险：利率的波动将引起财务成本的变动，影响项目的净收益。

②租金收入达不到预期风险：租金收入达不到预期风险将会对项目的收益带来一定风险。

③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，将影响项目的效益。

利率、租金收入、运营成本的变动都将影响偿债风险。

该项满分 8 分，得分 8 分。

(三) 评估结论

本次评估总分为 100 分，禹城市中医院新院区建设项目事前绩效评估最终评分为 97 分(见下表)，绩效评级为“优秀”。具体情况见表 18：

表 18：事前绩效评估评分表

序号	指标	指标分值	实际得分	得分率
----	----	------	------	-----

序号	指标	指标分值	实际得分	得分率
1	项目实施必要性、公益性、收益性	18	18	100%
2	投资合规性与项目成熟度	12	12	100%
3	绩效目标合理性	17	17	100%
4	项目收入成本收益预测合理性	10	10	100%
5	项目资金来源和到位可能性	18	15	83.33%
6	债券资金需求合理性	10	10	100%
7	偿债计划可行性和偿债风险点	15	15	100%
合计		100	97	97%

注：根据财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号)第二十条的有关规定，绩效评价结果量化为百分制综合评分，并按照综合评分进行分级。综合评分为90分（含）以上的为“优”，80分（含）至90分的为“良”，60分（含）至80分的为“中”，60分以下的为“差”。

禹城市中医院新院区建设项目主要是租金收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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后净现金流量为69,540.59万元，融资本息合计为46,065.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.51倍。项目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。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。