

菏泽市万福医院项目实施方案

项目单位：万福商圣实业有限公司

主管部门：菏泽市人民政府国有资产监督管理委员会

财政单位：菏泽市财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

菏泽市万福医院项目

（二）立项单位

单位名称：万福商圣实业有限公司

单位地址：菏泽市定陶区仿山镇定保路与人民路交叉口东
50 米路南

单位性质：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：王慕举

开办资金：1.00 亿元

经营期限：2017 年 4 月 5 日至无固定期限

经营范围：城市基础设施建设投资；公共、公益项目投资；
房地产开发（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）

（三）项目规划审批

2021 年 2 月 2 日，取得《不动产权证书》（鲁 2021 定陶
区不动产权第 0001090 号）；

2021 年 4 月 9 日，取得《不动产权证书》（鲁 2021 定陶
区不动产权第 0003031 号）；

2021 年 8 月 9 日，菏泽市定陶区规划服务中心文件《关
于菏泽市万福医院项目申请规划选址初步意见的复函》；

2021 年 9 月 13 日，取得菏泽市定陶区自然资源局《关于菏泽市万福医院建设项目用地预审意见的复函》；

2021 年 9 月 27 日，取得《不动产权证书》（鲁 2019 定陶区不动产权第 0004495 号）；

2021 年 9 月 27 日，取得《不动产权证书》（鲁 2019 定陶区不动产权第 0004494 号）；

2021 年 9 月 27 日，取得《不动产权证书》（鲁 2019 定陶区不动产权第 0004496 号）；

2021 年 9 月 27 日，取得《不动产权证书》（鲁 2019 定陶区不动产权第 0004493 号）；

2021 年 9 月 27 日，取得《不动产权证书》（鲁 2019 定陶区不动产权第 0004492 号）；

2021 年 10 月 17 日，取得菏泽市定陶区发展和改革局《关于菏泽市万福医院项目可行性研究报告的批复》（菏定发改审批[2021]87 号）；

2021 年 12 月 15 日，取得菏泽市生态环境局定陶分局《关于菏泽市万福医院项目环境影响的审查意见》（菏定环审[2021]018 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点：菏泽市万福新城汉源路以北，希望路以南，范鑫路以东，山南路以西。本项目规划用地约 200 亩，总建筑

面积为 251771m²，其中地上建筑面积 178896m²，地下建筑面积 72875m²，建设门诊楼、医技楼(含国际诊疗中心)、住院楼、办公教培楼、感染楼、医空间以及相关辅助设施建筑。其中门诊楼 1 栋，建筑面积 26860m²，医技楼(含国际诊疗中心)1 栋，建筑面积 36655m²；住院楼 1 栋,建筑面积 64432m²;办公教培楼 1 栋,建筑面积约 14469m²；感染性疾病综合楼 1 座，建筑面积 6360m²;医空间 1 栋，建筑面积 2520m²；其余为预防保健查体中心、康复中心、医研服务楼等用房。设置急诊部、门诊部、住院部、医技科室、保障系统、行政管理、院内生活、科研、教学、预防保健等部门。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 1 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家发展计划委员会办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》的通知（计办投资〔2002〕15 号）；

2、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA\GC1-2015）；

4、《山东省建筑工程概算定额》；

5、《山东省安装工程概算定额》；

6、《山东省市政工程概算定额》及配套计价文件；

7、《山东省园林绿化工程消耗量定额》（2016 年）及配套计价文件；

8、《菏泽市万福医院项目可行性研究报告》

（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

本项目估算总投资 184,445.25 万元，其中，项目单位自有资金 89,445.25 万元，项目已发行专项债券 60,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 25,000.00 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	184,445.25	100%	
一、资本金	89,445.25	48.49%	
（一）自有资金	89,445.25		
（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）	95,000.00	51.51%	
（一）已发行专项债券	60,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	25,000.00		
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金	—	-											
经营活动收入	A	544,578.15	-	-	-	-	14,703.42	14,703.42	14,703.42	15,438.60	15,438.60	15,438.60	16,247.29
经营活动支出	B	49,450.06	-	-	-	-	1,484.61	1,484.61	1,484.61	1,519.83	1,519.83	1,519.83	1,558.09
支付的各项税费	C	106,661.33	-	-	-	-	1,980.44	1,980.44	1,980.44	2,206.42	2,206.42	2,206.42	2,455.12
经营活动现金流量	D=A-B-C	388,466.76	-	-	-	-	11,238.37	11,238.37	11,238.37	11,712.35	11,712.35	11,712.35	12,234.08
二、投资活动产生的现金	—	-											
建设成本支出	E	219,393.03	26,790.00	71,440.00	35,720.00	44,650.00	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	5,845.25	161.50	1,080.25	1,908.00	2,695.50							
投资活动现金流量	G=E-F	-225,238.28	-26,951.50	-72,520.25	-37,628.00	-47,345.50	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-											
资本金 (自有资金)	H	89,445.25	11,951.50	27,520.25	27,628.00	22,345.50	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	95,000.00	15,000.00	45,000.00	10,000.00	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	95,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	79,664.75					3,258.00	3,258.00	3,258.00	3,258.00	3,258.00	3,258.00	3,258.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金流量	O=H+I+J-K-L-M-N	9,780.50	26,951.50	72,520.25	37,628.00	47,345.50	-3,258.00	-3,258.00	-3,258.00	-3,258.00	-3,258.00	-3,258.00	-3,258.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	7,980.37	15,960.74	23,941.11	32,395.46	40,849.80	49,504.15
期内现金变动	Q=D+G+	173,008.98	-	-	-	-	7,980.37	7,980.37	7,980.37	8,454.35	8,454.35	8,454.35	8,976.08

（二）应付本息情况

1、专项债券

2023 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.23%；2023 年 7 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 30 年，利率为 3.09%；2024 年 2 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率为 2.75%；2024 年 3 月发行专项债券 5,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.65%。2024 年 5 月发行专项债券 30,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.66%；本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 25,000.00 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 金额	融资利率	应付利息合 计	还本付息合 计
2023	-	15,000.00		15,000.00	3.23%、4.50%	161.50	161.50
2024	15,000.00	45,000.00		60,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	1,080.25	1,080.25
2025	60,000.00	10,000.00		70,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	1,908.00	1,908.00
2026	70,000.00	25,000.00		95,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,695.50	2,695.50
2027	95,000.00			95,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	3,258.00	3,258.00
2028	95,000.00			95,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	3,258.00	3,258.00
2029	95,000.00			95,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	3,258.00	3,258.00
2030	95,000.00			95,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	3,258.00	3,258.00
2031	95,000.00			95,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	3,258.00	3,258.00
2032	95,000.00			95,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	3,258.00	3,258.00
2033	95,000.00			95,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	3,258.00	3,258.00
2034	95,000.00			95,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	3,258.00	3,258.00

2035	95,000.00		10,000.00	85,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	3,033.00	13,033.00
2036	85,000.00			85,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,808.00	2,808.00
2037	85,000.00			85,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,808.00	2,808.00
2038	85,000.00			85,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,808.00	2,808.00
2039	85,000.00			85,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,808.00	2,808.00
2040	85,000.00			85,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,808.00	2,808.00
2041	85,000.00			85,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,808.00	2,808.00
2042	85,000.00			85,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,808.00	2,808.00
2043	85,000.00		10,000.00	75,000.00	3.23%、3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,646.50	12,646.50
2044	75,000.00			75,000.00	3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,485.00	2,485.00
2045	75,000.00			75,000.00	3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,485.00	2,485.00
2046	75,000.00			75,000.00	3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,485.00	2,485.00
2047	75,000.00			75,000.00	3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,485.00	2,485.00
2048	75,000.00			75,000.00	3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,485.00	2,485.00
2049	75,000.00			75,000.00	3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,485.00	2,485.00
2050	75,000.00			75,000.00	3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,485.00	2,485.00
2051	75,000.00			75,000.00	3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,485.00	2,485.00
2052	75,000.00			75,000.00	3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,485.00	2,485.00
2053	75,000.00		5,000.00	70,000.00	3.09%、2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	2,485.00	7,485.00
2054	70,000.00		45,000.00	25,000.00	2.75%、2.65%、2.66%、4.50%	1,727.75	46,727.75
2055	25,000.00		-	25,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
2056	25,000.00		25,000.00	-	4.50%	562.50	25,562.50
合计		95,000.00	95,000.00		4.50%	84,268.25	179,268.25

(三) 本息覆盖倍数

项目可用于资金平衡的息前净现金流为 347,673.73 万元（扣除设备更新 40,793.03 万元后），融资本息合计 180,510.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.93。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

万福商圣实业有限公司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，万福商圣实业有限公司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. 项目建设前期风险主要集中在初步设计方案、设计概算、施工招投标环节。项目前期设计水平限制考虑不周全，设计输入沟通不充分，导致初步设计方案不完善，未及时发现建设漏项和设计差错；设计概算中工程量计算的多算、重算，工程量清单的漏项等，采用的定额水平、人材机等基础价格的不合理；工程设备规格、数量、配置与配套设计或工艺要求不匹配，造成设备的增减，价格偏差性等；概算费用构成编制的不完整或深度不够等造成建设阶段投资预算不准确，施工企业对工程成本控制的不重视，项目实施的合同条款不明造成工程索赔等都会产生投资风险。

2. 工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设工期；项目设计时考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定），施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技

术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成收入延迟取得。

3. 工程质量风险主要影响因素有项目设计方案缺陷；项目建设过程中对监理单位、施工单位监管不到位，施工单位的偷工减料；工程质量不满足质量验收规范或材料、设备采购不满足工程的质量要求；建设过程中的施工方、监理方、设计方质量意识淡薄等现象，导致工程质量不合格造成安全事故或直接经济损失；工程后期复位纠偏、加固补强等补救措施和返工所产生的经济损失及工期拖延；永久性缺陷对工程建成后使用者造成的使用不便等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 收入波动风险

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

2. 风险控制措施

广泛搜集与项目具有相似性的数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

菏泽市万福医院项目，项目单位为万福商圣实业有限公司，拟申请专项债券 9.5 亿元用于项目建设，本期拟发行专项债券 1 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的实施是满足定陶区医疗卫生事业发展的需要，有利于增强区域医疗卫生服务能力。

党和政府历来高度重视卫生事业的发展，强调把保护人民健康和生命安全放在重要位置，随着国民经济的快速发展和人民物质文化水平的不断提高，我国的医疗卫生事业快速发展，人民群众的健康水平不断提高，我国国民的健康素质已经达到发展中国家的较高水平。卫生事业发展必须与国民经济和社会发展相协调，人民健康保障水平必须与经济发展水平相适应。

（2）项目的建设是满足定陶区广大群众日益增长的医疗卫生需求的具体实践。

改革开放以后，人民的医疗服务需求急速增长。最有力的推动是城乡居民收入的快速增加引起消费结构的急剧变化，城乡居民花在医疗卫生方面的支出不断增长。随着定陶区的快速发展和人民生活水平的不断提高，人民群众对医疗卫生服务质

量的要求越来越高。但是,定陶区医疗机构业务用房普遍不足,床位紧张,造成群众就医困难,群众的医疗卫生需求无法得到满足,卫生事业的发展落后于当地经济的发展。

(3) 项目实施对促进当地社会事业发展的意义和作用随着定陶区经济的快速发展,由于缺乏应有的医疗保障,导致广大群众不能及时就诊,在当前全面建设社会主义新农村中,加强区域医疗设施建设是提高人民生活水平和生活质量的重要手段,是落实科学发展观,构建和谐社会的具体体现,是党中央、国务院和省委、省政府对广大人民的关怀落到实处的具体体现。因此加强医院医疗设施建设是有效地预防和控制各种疾病,改善广大群众看病难,提高人民健康水平,促进社会和谐发展的迫切需要。

项目规划实施后,将彻底改变医疗卫生环境、基本医疗设施短缺的面貌,满足医疗疾病预防、卫生保健和基本医疗的功能需求,满足当地及周边地区人民群众的基本医疗保健需求,对促进定陶区医药事业的发展,改善人民群众生产生活条件,满足日益增长的医疗需求发挥关键性作用。

综上所述,项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

(1) 医疗卫生事业关系到人民群众的身体健康和生老病死,与人民群众切身利益密切相关,是社会高度关注的热点,

也是贯彻落实科学发展观，实现经济与社会协调发展，构建社会主义和谐社会的重要内容之一。人民群众往往通过医疗卫生服务看经济发展成果，看政府管理能力，看党风政风建设，看社会和谐公平。深入贯彻落实“三个代表”重要思想，认真落实以人为本和全面、协调、可持续发展的科学发展观，大力发展我国医疗卫生事业，保障公共卫生安全，适应广大人民群众日益增长的医疗卫生需求，提高全民族健康水平，是摆在各级政府、各有关部门，特别是卫生系统广大医疗卫生工作者面前的重大历史任务。

(2) 菏泽市万福医院项目的实施，是满足菏泽市定陶区医疗卫生事业发展以及群众就医的需要；是均衡菏泽市定陶区域医疗资源布置，降低与全省其他县区医疗资源差距的重大举措，是经济社会发展的需要。

3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

2021年10月17日，取得菏泽市定陶区发展和改革局《关于菏泽市万福医院项目可行性研究报告的批复》（菏定发改审批[2021]87号），项目建设合规。

5、项目成熟度

菏泽市万福医院项目目前已具备前期立项审批相关手续，项目建设条件初步完善，项目成熟度显现。

2021 年 2 月 2 日，取得《不动产权证书》（鲁 2021 定陶区不动产权第 0001090 号）；

2021 年 4 月 9 日，取得《不动产权证书》（鲁 2021 定陶区不动产权第 0003031 号）；

2021 年 8 月 9 日，菏泽市定陶区规划服务中心文件《关于菏泽市万福医院项目申请规划选址初步意见的复函》；

2021 年 9 月 13 日，取得菏泽市定陶区自然资源局《关于菏泽市万福医院建设项目用地预审意见的复函》；

2021 年 9 月 27 日，取得《不动产权证书》（鲁 2019 定陶区不动产权第 0004495 号）；

2021 年 9 月 27 日，取得《不动产权证书》（鲁 2019 定陶区不动产权第 0004494 号）；

2021 年 9 月 27 日，取得《不动产权证书》（鲁 2019 定陶区不动产权第 0004496 号）；

2021 年 9 月 27 日，取得《不动产权证书》（鲁 2019 定陶区不动产权第 0004493 号）；

2021 年 9 月 27 日，取得《不动产权证书》（鲁 2019 定陶区不动产权第 0004492 号）；

2021 年 10 月 17 日，取得菏泽市定陶区发展和改革局《关

于菏泽市万福医院项目可行性研究报告的批复》（菏定发改审批[2021]87号）；

2021年12月15日，取得菏泽市生态环境局定陶分局《关于菏泽市万福医院项目环境影响的审查意见》（菏定环审[2021]018号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资为184,445.25万元，建设单位拟自筹89,445.25万元，建设单位拟通过发行地方政府专项债券方式筹集95,000.00万元，资金筹集到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目数据的预测参考可研报告数据，现金流入及成本预测具有合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次拟发行债券资金10,000.00万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

10、绩效目标合理性

绩效目标合理性《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、

按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

项目可用于资金平衡的息前净现金流为 347,673.73 万元（扣除设备更新 40,793.03 万元后），融资本息合计 180,510.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.93，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。