

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券
(三十三期) -2025 年江西省政府专项债券
(五十五期) 靖安县青湖社区西门外古街
更新改造项目结余资金调整至

靖安县中医院医养结合康疗中心
建设项目专项债券实施方案



目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目规划.....	1
(二) 项目所在区域情况.....	3
(三) 募投项目情况.....	4
(四) 绩效评价相关内容.....	6
二、项目社会经济效益分析.....	6
三、项目投资估算与资金筹措.....	8
(一) 投资估算.....	8
(二) 资金筹措.....	10
(三) 分年度投资计划.....	10
四、项目收益与融资自求平衡分析.....	12
(一) 项目营业收入.....	12
(二) 成本费用估算.....	18
(三) 税金及附加.....	19
(四) 还本付息.....	21
(五) 收益与融资平衡.....	22
(六) 分析结论.....	24
五、影响项目收益的风险及控制措施.....	25
(一) 与项目建设或运营有关的风险.....	25
(二) 影响融资平衡结果的风险.....	26
(三) 项目风险管理措施.....	27
六、主管部门责任.....	29

一、项目基本情况

（一）项目规划

靖安县社会经济持续高速发展，人民生活水平和健康状况不断改善，医院的功能也随着社会发展进步而不断的拓展和延伸。随着我国老龄化的到来和加快，养老问题是重中之重。但是，养老必须医养结合才能满足当前老年人的需求。

医养结合利于缓解社区老年人看病难的问题。老年人患病一般以慢性疾病为主，且具有多种疾病并存病程长等特点。医养结合使老年人的常见病能得到及时治疗，控制了患病老人由家庭或社区转入医院过程中增加的医治时间成本以及救治风险，也降低了老人由于行动不便而造成的路途颠簸和家属负担。另外，医养结合通过为接受住院治疗的老年人提供一个复健环境，一定程度降低了老年人的医疗住院费用，而且熟悉的社区环境也为老年人的康复提供了一定的正面情感支持。医疗机构与养老社区的分离增加了时间成本、费用负担、家属负担，加剧了看病难”的问题。而“医养结合”将原本独立的医疗、养老结合起来，不仅使得患病老人能得到及时有效的治疗，而且节省了一定的医疗住院费用，子女也更加放心。“医养结合”为解决“看病难”问题提供了一个良好的途径。

《江西省人民政府办公厅关于印发江西省“十四五”医养服务体系建设规划》提出到2025年，居家社区机构相

协调、医养康养相结合的医养服务体系更加健全，覆盖城乡、功能完善、结构合理、供给多元、服务优质、监管到位、方便可及的医养服务新格局更加完善；人人享有的基本医养服务制度建立健全，基础设施更加巩固，供给结构更加优化，服务产品更加丰富，服务市场更加开放，医养服务信息化、标准化、专业化水平不断提高，医养事业和产业有效协同、高质量发展，老年人及其家属获得感、幸福感、安全感显著提升。

医养服务供给结构不断优化。建立健全基本医养服务制度，推动逐步实现人人享有基本医养服务。家庭医养基础地位进一步巩固，助餐、助医、助娱、助浴等居家上门服务广泛开展，城乡特殊困难老年人关爱服务体系建立健全，社区医养服务短板加速补齐，15分钟“医养服务圈”基本建成。医养机构服务能力不断提升，医养康养深度融合发展。

2021年自医保基金市级统筹正式启动后，靖安县医保局明确统筹管理职责，牢牢把握基金结余确认上划节点、财政补助资金拨付节点、医保费征缴入库节点、医保基金支付结算节点、医保基金统收统支启动实施节点等五个节点，完善医疗保障制度、增强基金抗风险能力、减轻群众就医负担。2021年基本医疗保险基金收入8927.74万元，同比上年增加3303.8万元，增长率为58.75%，基本医疗保险基金支出5485.99万元，同比上年增长1195.46万元，增长率为27.86%，基本医疗保险基金本期结余3441.75万

元，同比上年增加 1228.46 万元，增长率为 55.5%，基金累计结余额同时稳定增长，增加了基金积累，增强了抵抗风险的能力。

同时，靖安县城镇、农村居民人均可支配收入分别增长 6.5%以上和 7.5%左右，高于人均医疗费用增长速度。以健康观念为主导的新型生活方式已经替代了温饱型的生活方式，人们不仅关注从调整膳食结构入手提高健康水平，而且更舍得在保健卫生上加大投资。这就说明我国居民消费结构发生了显著变化，生活质量显著提高，家庭和个人用于医疗、教育等的消费将有大幅度的提高。

（二）项目所在区域情况

1、所在区域基本情况靖安县位于江西省西北部，宜春市北部，地处北纬 $28^{\circ} 46'$ ~ $29^{\circ} 06'$ ，东经 $114^{\circ} 55'$ ~ $115^{\circ} 31'$ 之间，东邻安义县，南界奉新县，西毗修水县，北接武宁县，东北连永修县。靖安县域东西最大横距 37 公里，南北最大纵距 33.1 公里，总面积 1377.49 平方公里。辖 5 镇 6 乡 75 个行政村，总人口 15 万人。靖安县城双溪镇，位于县域东南部。2019 年 7 月，荣获 2019 年“中国天然氧吧”创建地区称号。地势东西长，南北窄，四周环山，中部山地间杂丘陵，惟东南偶有少量河谷平原，是一个以山区为主地区。

靖安县属于北亚热带湿润气候，春季回暖迟，有春寒，夏季炎热时间长，秋季凉得快，冬季较寒冷，四季分明。气候温和，气温东西相差大，历年平均气温 17.0°C ，

少数高山区年平均气温在 15.0 度左右，要比平原低 3 度以上。雨量充沛，历年平均降水量为 17401 毫米，年际变化大，最多达 2224.7 毫米，最少 1132.6 毫米，相差 1092.1 毫米，降水分布不均，一般山区大于平原。光照充足，实际日照时数历年平均为 1667.2 小时。霜期较短，历年平均无霜期为 274 天。年最多风向为西北，西部多山，地形复杂，风速偏小，风向多变。

2、财政收支情况

2019-2021 年，靖安县地区生产总值分别为 64.25 亿元、67 亿元和 76.8 亿元，靖安县政府性基金收入分别为 14.98 亿元、8.78 亿元和 18.63 亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为 14.66 亿元、8.56 亿元和 18.45 亿元。

靖安县2019—2021年财政经济情况			
项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值（亿元）	64.25	67	76.8
一般公共预算收入（亿元）	6.42	6.68	7.03
政府性基金收入（亿元）	14.98	8.78	18.63
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	14.66	8.56	18.45
政府性基金支出（亿元）	12.59	19.02	18.47

（三）募投项目情况

1、项目名称

靖安县中医院医养结合康疗中心建设项目

2、项目单位

江西省靖安县中医院

3、项目性质

新建

4、建设地点

宜春市靖安县环城南路。

5、建设规模及内容

靖安县中医院医养结合康疗中心建设项目建设用地面积 28367m²（约 42.55 亩），包含医养结合康疗中心 17.95 亩以及休闲区域 24.6 亩，配套 83.4 亩为生态功能用地，主要为用于提升老人休闲质量。

医养结合康疗中心总计容建筑面积 24349.18 m²，总床位数 500 张，包括接待检测中心 1152 m²，康养住宿区 22188.78 m²，食堂后勤用房及行政办公用房 425.48 m²、辅助用房 532.92 m²、门卫室 30 m²、垃圾房 20 m²。建筑密度 33.07%，建设区域内容积率 2.04，绿地率 30%，道路硬化（不含非机动车位）2193.00 m²。不计容建筑面积 7800.00 m²，地下停车位 195 个，地下设备用房 900 m²，医疗救助站 1800 m²。休闲区域位于项目所在地南方，在 24.6 亩建设用地内配套休闲平台、道路硬化铺装、公厕、休闲设施、健身设施等。

6、建设期

项目建设期为 3 年；

项目建设起止时限：2024 年 12 月～2027 年 12 月。

（四）绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标：中医院新建医养结合康疗中心，包括康养住宿区、接待检测中心、食堂后勤用房及行政办公用房、辅助用房、门卫室和垃圾房，同时建设休闲区域，供老年人健身、休闲、娱乐。投入使用后与靖安县中医院结合，将成为一所集医疗救治、健康检查、科研教学、预防保健、康复医养于一体的高标准、现代化、综合性医养服务中心，项目建成后可为 500 位老人提供医养康疗服务。

建设期内完成投资 1.788131 亿元，实现项目营业收入 17035.61 万元，年均收入 2283.62 万元。

2、项目年度目标

第一年完成投资 1.056679 亿元，第二年完成投资 0.731452 亿元。

3、领域方向合规性和前期手续完备性

项目所属领域和方向是医疗和养老，可行性研究报告已完成，项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作已开展。

二、项目社会效益分析

靖安县中医院医养结合康疗中心的建设将直接解决县靖安县失能老人医养能力不足的迫切问题，提高医院为全县人民提供医养康疗服务的能力，因此具有重大的社会效益。

本项目对社会的影响主要体现在社会稳定、健康、消除贫困及卫生事业发展等方面。

1、靖安县中医院医养结合康疗中心建成后，将有效改善靖安及周边县域养老难的问题，让老年人“老有所养，老有所医”，提升居民生活幸福指数。

2、随着中国进入老龄化社会，关于老年人的医疗保健机制却没有相应地建立起来。老年人作为社会经济发展的贡献者，其医疗保健反而成为卫生工作的短板，这也许是视老年人为社会负担的陈旧观念所影响。老龄化的标准按60岁计算，在全人口比例中超过10%，老年人的生活基本上不再有工作，医疗和养老将是生活的主题，让老年人在生活中能相对健康幸福、减少疾病痛苦，是全社会义不容辞的责任。因而，发展医养结合将是卫生工作中最需要努力的一个方面，而补齐过去几十年中对于老年人医疗保健的忽视短板。

项目建成后，可以为老年人提供一个集养生、医疗、休闲于一体，生活舒适、设施配套、功能齐全的现代化新型康复医养院，具有影响力特色的医疗机构，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。

综上所述，该项目的建设是靖安县卫生事业的重要组成部分，它的建成实施可以增强日常公共卫生保障水平，从而提高全社会的整体健康水平，具有良好的社会效益。

三、项目投资估算与资金筹措

(一) 投资估算

本项目总投资 17881.31 万元；其中：工程费用 15162.56 万元，工程其他费 1172.02 万元，预备费 816.73 万元，建设期利息 720 万元，债券发行费 10 万元。

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程和费用名称	价值(万元)					技经指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	总价值	数量	单位	单位价值	
一	工程费用									
一	医养结合康疗中心									
1	土建工程	4626.34				4626.34	24349.18	m²	1900	
2	装饰工程	2069.68				2069.68	24349.18	m²	850	
3	给排水工程		194.79			194.79	24349.18	m²	80	
4	消防工程		292.19			292.19	24349.18	m²	120	
5	电气工程		262.19	30		292.19	24349.18	m²	120	
6	暖通工程		535.68			535.68	24349.18	m²	220	
	小计	6696.02	1284.85	30	0	8010.87	24349.18	m²		
二	地下室									
1	土建工程	2496				2496	7800	m²	3200	
2	装饰工程	312				312	7800	m²	400	
3	给排水工程		39			39	7800	m²	50	
4	消防工程		78			78	7800	m²	100	
5	电气工程		79.2	30		109.2	7800	m²	140	
6	暖通工程		156			156	7800	m²	200	
7	基坑支护	312				312	7800	m²	400	
8	人防医疗救助工程	144				144	1800	m²	800	
	小计	3264	352.2	30	0	3646.2	7800	m²		
三	配套设备购置									
1	检验及急诊设备			165		165	1	项		
3	康复训练设备			515.41		515.41	1	项		
4	体检设备			6.8		6.8	1	项		
6	后勤保障设备			284.5		284.5	1	项		
7	信息化系统及设备			120		120	1	项		
8	医疗设备			147.5		147.5	1	项		
	小计	0	0	1239.21	0	1239.21				
四	休闲区域									
1	水电消防工程		377.2			377.2	16400	m²	230	
2	休闲平台	78.43				78.43	3137	m²	250	
4	道路硬化铺装	871.2				871.2	39600.2	m²	220	
5	公厕	50				50	2	个	250000	
6	休闲设施	84				84	7	个	120000	
7	健身设施			9		9	30	套	3000	
8	其他配套工程	486				486	32400.16	m²	150	
	小计	1569.63	377.2	9	0	1955.83				
五	总图工程									
1	公共场地硬化	78.95				78.95	2193	m²	360	
2	总图管网		75.37			75.37	4187.4	m²	180	

靖安县中医院医养结合康疗中心建设项目实施方案

序号	工程和费用名称	价值 (万元)					经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	总价值	数量	单位	单位价值	
3	总图电气		62.81			62.81	4187.4	m²	150	
4	其他配套工程	93.32				93.32	3589.19	m²	260	
	小计	172.27	138.18	0	0	310.45				
	第I部分工程费用合计	11701.92	2152.43	1308.21	0	15162.56				
二	其它费用									
1	建设单位管理费				153.8	153.8				财建(2016)504号文的80%计取。
2	环境影响咨询服务费				12.88	12.88				计价[2002]125号的70%计取。
3	设计费				435.8	435.8				计价格[2002]10号文的80%计取。
4	工程勘察费				84.91	84.91				工程费用*0.8%的70%计取。
5	工程监理费				306	306				按发改价格[2007]670号文的70%计取。
6	招标代理服务费				26.84	26.84				发改办价格【2011】534号的80%计取。
7	前期工程咨询服务费				40.86	40.86				国家计委计价格【1999】1283号的60%计取。
9	造价咨询服务费				27.72	27.72				赣价协〔2021〕23号的70%计取。
10	施工图审查费				5.88	5.88				赣价房〔2000〕6号文的70%计取。
11	工程保险费				31.84	31.84				按第一部分工程费用用的0.3%计算的70%计取。
12	场地准备及临时设施费				45.49	45.49				按第一部分工程费用用的0.5%计算的60%计取。
	第II部分其它费用合计				1172.02	1172.02				
三	预备费				816.73	816.73				(I+II)*5%
四	建设期利息				720	720				
五	债券发行费				10	10				按发债金额0.1%计算
六	项目总投资	11701.92	2152.43	1308.21	2718.75	17881.31				

（二）资金筹措

本项目总投资为 17881.31 万元人民币，资金来源方式：发行专项债券及财政资金；其中发行专项债券 10000 万元，占比 55.92%，其余资金 7881.31 万元（占比 44.08）自筹。

前次发行地方政府专项债券 3000.00 万元，期限 30 年，票面年利率 2.42%；

本次将 2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十三期）-2025 年江西省政府专项债券（五十五期）靖安县青湖社区西门外古街更新改造项目结余资金 3000 万元（期限 30 年，利率 2.37%）调整至本项目；

剩余额度按照项目建设进度以及债券发行安排后续发行。按照期限 30 年，估算年利率 4.5%估算利息支出。

资金筹措表

序号	项目名称	总投资额	地方自筹	申请发行政 府专项债券 金额	本次发行
1	靖安县中医院医养结合康疗中心建设项目	17881.31	7881.31	10000	3000
合计		17881.31			

（三）分年度投资计划

本项目建设期为 24 个月，拟在 24 个月内投入全部资金。

建设期第一年总投资 10566.79 万元，其中建设投资 10290.79 万元，建设期利息 270 万元，债券发行费用 6 万

元。筹措资金 10566.79 万元，其中项目资本金 4566.79 万元，债务资金 6000 万元。

建设期第二年总投资 7314.52 万元，其中建设投资 6860.52 万元，建设期利息 450.00 万元，债券发行费用 4 万元。筹措资金 7314.52 万元，其中项目资本金 3314.52 万元，债务资金 4000 万元。

年度投资计划表

序号	项目	合计	建设期	
			第1年	第2年
1	投资总额	17881.31	10566.79	7314.52
1.1	建设投资	17151.31	10290.79	6860.52
1.2	建设期利息	720.00	270.00	450.00
1.3	债券发行费用	10.00	6.00	4.00
2	资金筹措	17881.31	10566.79	7314.52
2.1	项目资本金	7881.31	4566.79	3314.52
2.1.1	用于建设投资	7151.31	4290.79	2860.52
2.1.2	用于建设期利息	720.00	270.00	450.00
2.1.3	用于债券发行	10.00	6.00	4.00
2.2	债务资金	10000.00	6000.00	4000.00
2.2.1	用于建设投资	10000.00	6000.00	4000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行	0.00	0.00	0.00

四、项目收益与融资自求平衡分析

（一）项目营业收入

1、本项目计算期 31 年，其中建设期为 2 年，运营期 29 年。第三年全部设施均投入使用，利率按 4.5% 预测，运营期只还利息，到期一次性还清。

2、本项目收入为医养服务收入：

根据江西省市场情况及本项目实际情况，项目建成后共有床位 500 张，因为本项目为靖安县中医院医养结合康疗中心建设项目，由于靖安县年轻劳动力逐渐流失，人口老龄化加剧，失能老人无法得到有效康养服务，故本项目主要服务对象为失能老人，为其提供更好、更方便的医疗康养水平，不设置完全可自理老人床位。其中重度失能老人床位 300 张，中度失能老人床位 200 张，收费表重度失能老人收费标准为 4000 元/人.月，中度失能老人收费标准为 3200 元/人.月。

基本床位费：项目医养结合康疗中心收费为 1500 元 / 张*月；

基本床位费收入表

年度	负荷	床位费（元/月）	床位（个）	床位费收入（万元）
第1年				
第2年				
第3年	60.00%	1500	500	540
第4年	70.00%	1500	500	630
第5年	80.00%	1500	500	720
第6年	85.00%	1575	500	803.25
第7年	85.00%	1575	500	803.25

靖安县中医院医养结合康疗中心建设项目实施方案

年度	负荷	床位费（元/月）	床位（个）	床位费收入（万元）
第8年	85.00%	1575	500	803.25
第9年	85.00%	1653.75	500	843.41
第10年	85.00%	1653.75	500	843.41
第11年	85.00%	1653.75	500	843.41
第12年	85.00%	1736.44	500	885.58
第13年	85.00%	1736.44	500	885.58
第14年	85.00%	1736.44	500	885.58
第15年	85.00%	1823.26	500	929.86
第16年	85.00%	1823.26	500	929.86
第17年	85.00%	1823.26	500	929.86
第18年	85.00%	1914.42	500	976.35
第19年	85.00%	1914.42	500	976.35
第20年	85.00%	1914.42	500	976.35
第21年	85.00%	2010.14	500	1025.17
第22年	85.00%	2010.14	500	1025.17
第23年	85.00%	2010.14	500	1025.17
第24年	85.00%	2110.65	500	1076.43
第25年	85.00%	2110.65	500	1076.43
第26年	85.00%	2110.65	500	1076.43
第27年	85.00%	2216.18	500	1130.25
第28年	85.00%	2216.18	500	1130.25
第29年	85.00%	2216.18	500	1130.25
第30年	85.00%	2326.99	500	1186.76
第31年	85.00%	2326.99	500	1186.76
合计				27274.42

护理费：中度失能老人床位增加护理费 1000 元 / 张*月，重度失能老人床位增加护理费 1800 元 / 张*月。

中度失能老人护理收入表

年度	负荷	中度失能老人护理费（元/月）	床位（个）	收入（万元）
第1年				
第2年				
第3年	60.00%	1000	200	144
第4年	70.00%	1000	200	168

靖安县中医院医养结合康疗中心建设项目实施方案

年度	负荷	中度失能老人护理费 (元/月)	床位 (个)	收入 (万元)
第5年	80.00%	1000	200	192
第6年	85.00%	1050	200	214.2
第7年	85.00%	1050	200	214.2
第8年	85.00%	1050	200	214.2
第9年	85.00%	1102.5	200	224.91
第10年	85.00%	1102.5	200	224.91
第11年	85.00%	1102.5	200	224.91
第12年	85.00%	1157.63	200	236.16
第13年	85.00%	1157.63	200	236.16
第14年	85.00%	1157.63	200	236.16
第15年	85.00%	1215.51	200	247.96
第16年	85.00%	1215.51	200	247.96
第17年	85.00%	1215.51	200	247.96
第18年	85.00%	1276.29	200	260.36
第19年	85.00%	1276.29	200	260.36
第20年	85.00%	1276.29	200	260.36
第21年	85.00%	1340.1	200	273.38
第22年	85.00%	1340.1	200	273.38
第23年	85.00%	1340.1	200	273.38
第24年	85.00%	1407.11	200	287.05
第25年	85.00%	1407.11	200	287.05
第26年	85.00%	1407.11	200	287.05
第27年	85.00%	1477.47	200	301.4
第28年	85.00%	1477.47	200	301.4
第29年	85.00%	1477.47	200	301.4
第30年	85.00%	1551.34	200	316.47
第31年	85.00%	1551.34	200	316.47
合计				7273.20

重度失能老人护理收入

年度	负荷	重度失能老人护理 费 (元/月)	床位 (个)	收入 (万元)
第1年				
第2年				
第3年	60.00%	1800	300	388.8
第4年	70.00%	1800	300	453.6
第5年	80.00%	1800	300	518.4

第6年	85.00%	1890	300	578.34
第7年	85.00%	1890	300	578.34
第8年	85.00%	1890	300	578.34
第9年	85.00%	1984.5	300	607.26
第10年	85.00%	1984.5	300	607.26
第11年	85.00%	1984.5	300	607.26
第12年	85.00%	2083.73	300	637.62
第13年	85.00%	2083.73	300	637.62
第14年	85.00%	2083.73	300	637.62
第15年	85.00%	2187.92	300	669.5
第16年	85.00%	2187.92	300	669.5
第17年	85.00%	2187.92	300	669.5
第18年	85.00%	2297.32	300	702.98
第19年	85.00%	2297.32	300	702.98
第20年	85.00%	2297.32	300	702.98
第21年	85.00%	2412.19	300	738.13
第22年	85.00%	2412.19	300	738.13
第23年	85.00%	2412.19	300	738.13
第24年	85.00%	2532.8	300	775.04
第25年	85.00%	2532.8	300	775.04
第26年	85.00%	2532.8	300	775.04
第27年	85.00%	2659.44	300	813.79
第28年	85.00%	2659.44	300	813.79
第29年	85.00%	2659.44	300	813.79
第30年	85.00%	2792.41	300	854.48
第31年	85.00%	2792.41	300	854.48
合计				19637.74

伙食费：入住老人伙食费按每人每月 700 元收取，每 3 年上涨 5%，负荷率按第一年 60%，每年增加 10%，到 85% 不再增加。伙食费收入见下表：

伙食费收入明细

年度	负荷	伙食费（元/月）	床位（个）	收入（万元）
第1年				
第2年				
第3年	60.00%	700	500	252
第4年	70.00%	700	500	294

第5年	80.00%	700	500	336
第6年	85.00%	735	500	374.85
第7年	85.00%	735	500	374.85
第8年	85.00%	735	500	374.85
第9年	85.00%	771.75	500	393.59
第10年	85.00%	771.75	500	393.59
第11年	85.00%	771.75	500	393.59
第12年	85.00%	810.34	500	413.27
第13年	85.00%	810.34	500	413.27
第14年	85.00%	810.34	500	413.27
第15年	85.00%	850.86	500	433.94
第16年	85.00%	850.86	500	433.94
第17年	85.00%	850.86	500	433.94
第18年	85.00%	893.4	500	455.63
第19年	85.00%	893.4	500	455.63
第20年	85.00%	893.4	500	455.63
第21年	85.00%	938.07	500	478.42
第22年	85.00%	938.07	500	478.42
第23年	85.00%	938.07	500	478.42
第24年	85.00%	984.97	500	502.33
第25年	85.00%	984.97	500	502.33
第26年	85.00%	984.97	500	502.33
第27年	85.00%	1034.22	500	527.45
第28年	85.00%	1034.22	500	527.45
第29年	85.00%	1034.22	500	527.45
第30年	85.00%	1085.93	500	553.82
第31年	85.00%	1085.93	500	553.82
合计				12728.08

预计第3年床位使用率60%，第4年达到70%，第5年达到80%，第6年及以后达到85%。

在此基础上，考虑随着经济社会的发展，物价水平会随着增长，对债券发行期内的以后年限内的价格从现在起算按每三年增长5%估算。经营收入见下表：

项目收入预测汇总表

靖安县中医院医养结合康疗中心建设项目实施方案

年度	床位费收入	中度失能老人护理收入	重度失能老人护理收入	伙食费收入	合计
第1年	-	-	-	-	-
第2年	-	-	-	-	-
第3年	540.00	144.00	388.80	252.00	1,324.80
第4年	630.00	168.00	453.60	294.00	1,545.60
第5年	720.00	192.00	518.40	336.00	1,766.40
第6年	803.25	214.20	578.34	374.85	1,970.64
第7年	803.25	214.20	578.34	374.85	1,970.64
第8年	803.25	214.20	578.34	374.85	1,970.64
第9年	843.41	224.91	607.26	393.59	2,069.17
第10年	843.41	224.91	607.26	393.59	2,069.17
第11年	843.41	224.91	607.26	393.59	2,069.17
第12年	885.58	236.16	637.62	413.27	2,172.63
第13年	885.58	236.16	637.62	413.27	2,172.63
第14年	885.58	236.16	637.62	413.27	2,172.63
第15年	929.86	247.96	669.50	433.94	2,281.26
第16年	929.86	247.96	669.50	433.94	2,281.26
第17年	929.86	247.96	669.50	433.94	2,281.26
第18年	976.35	260.36	702.98	455.63	2,395.32
第19年	976.35	260.36	702.98	455.63	2,395.32
第20年	976.35	260.36	702.98	455.63	2,395.32
第21年	1,025.17	273.38	738.13	478.42	2,515.10
第22年	1,025.17	273.38	738.13	478.42	2,515.10
第23年	1,025.17	273.38	738.13	478.42	2,515.10
第24年	1,076.43	287.05	775.04	502.33	2,640.85
第25年	1,076.43	287.05	775.04	502.33	2,640.85
第26年	1,076.43	287.05	775.04	502.33	2,640.85
第27年	1,130.25	301.40	813.79	527.45	2,772.89
第28年	1,130.25	301.40	813.79	527.45	2,772.89
第29年	1,130.25	301.40	813.79	527.45	2,772.89
第30年	1,186.76	316.47	854.48	553.82	2,911.53
第31年	1,186.76	316.47	854.48	553.82	2,911.53
合计	27,274.42	7,273.20	19,637.74	12,728.08	66,913.44

（二）成本费用估算

项目的运营成本主要为工资及福利费用、伙食费用、外购燃料及动力费用、其他管理费用、折旧费、修理费等。

1、工资及福利费用

本项目共设计 500 张床位，其中中度失能老人床位 200 张，人员配比为 1: 10，需要护理人员 20 人；重度失能老人床位 300 张，人员配比为 1: 4，需要护理人员 75 人，项目配备其他人员 5 人，故按照规范，共需护理和其他人员 100 人，参照当地行业工资水平，人员工资和社会保障费用按 5.04 万元/人·年估算，一年工资 504 万元，按 3 年 5% 增长。

2、按伙食费用：总收入的 10%计取。

3、燃料及动力费用：：主要包括水、电、燃气；按总收入的 5%计取。

4、其他管理费用：主要包括管理成本及宣传费用；按总经营收入的 1%计算。

5、旧费：建筑按 31 年，设备按 10 年，残值率 5%，折旧费资本化，不计入运营成本。

6、修理费：按设备投资 1308.21 万元的 2%计算，按每三年 5%涨幅。

本项目经营成本详见《经营成本分析表》：

经营成本分析表

单位：万元

年度	伙食费	燃料动力费用	工资及福利费	其他费用	修理费	合计
第3年	132.48	66.24	504.00	13.25	26.16	742.13
第4年	154.56	77.28	504.00	15.46	26.16	777.46
第5年	176.64	88.32	504.00	17.66	26.16	812.78
第6年	197.06	98.53	529.20	19.71	27.47	871.97
第7年	197.06	98.53	529.20	19.71	27.47	871.97
第8年	197.06	98.53	529.20	19.71	27.47	871.97
第9年	206.92	103.46	555.66	20.69	28.84	915.57
第10年	206.92	103.46	555.66	20.69	28.84	915.57
第11年	206.92	103.46	555.66	20.69	28.84	915.57
第12年	217.26	108.63	583.44	21.73	30.28	961.34
第13年	217.26	108.63	583.44	21.73	30.28	961.34
第14年	217.26	108.63	583.44	21.73	30.28	961.34
第15年	228.13	114.06	612.61	22.81	31.79	1,009.40
第16年	228.13	114.06	612.61	22.81	31.79	1,009.40
第17年	228.13	114.06	612.61	22.81	31.79	1,009.40
第18年	239.53	119.77	643.24	23.95	33.38	1,059.87
第19年	239.53	119.77	643.24	23.95	33.38	1,059.87
第20年	239.53	119.77	643.24	23.95	33.38	1,059.87
第21年	251.51	125.76	675.40	25.15	35.05	1,112.87
第22年	251.51	125.76	675.40	25.15	35.05	1,112.87
第23年	251.51	125.76	675.40	25.15	35.05	1,112.87
第24年	264.09	132.04	709.17	26.41	36.80	1,168.51
第25年	264.09	132.04	709.17	26.41	36.80	1,168.51
第26年	264.09	132.04	709.17	26.41	36.80	1,168.51
第27年	277.29	138.64	744.63	27.73	38.64	1,226.93
第28年	277.29	138.64	744.63	27.73	38.64	1,226.93
第29年	277.29	138.64	744.63	27.73	38.64	1,226.93
第30年	291.15	145.58	781.86	29.12	40.57	1,288.28
第31年	291.15	145.58	781.86	29.12	40.57	1,288.28
合计	6,691.35	3,345.67	18,235.77	669.15	946.37	29,888.31

(三) 税金及附加

按相关税法规定计算，各税率按照表格计算：如下：

项目相关税费汇总表

年度	增值税 (5%)	城建税 (5%)	教育费附 加 (5%)	印花税 (0.1%)	房产税 (12%)	所得税 (3%)	合计
第1年	-	-	-	-	-	-	-
第2年	-	-	-	-	-	-	-
第3年	66.24	3.31	3.31	1.32	-	39.74	113.92
第4年	77.28	3.86	3.86	1.55	-	46.37	132.92
第5年	88.32	4.42	4.42	1.77	-	52.99	151.92
第6年	98.53	4.93	4.93	1.97	-	59.12	169.48
第7年	98.53	4.93	4.93	1.97	-	59.12	169.48
第8年	98.53	4.93	4.93	1.97	-	59.12	169.48
第9年	103.46	5.17	5.17	2.07	-	62.08	177.95
第10年	103.46	5.17	5.17	2.07	-	62.08	177.95
第11年	103.46	5.17	5.17	2.07	-	62.08	177.95
第12年	108.63	5.43	5.43	2.17	-	65.18	186.84
第13年	108.63	5.43	5.43	2.17	-	65.18	186.84
第14年	108.63	5.43	5.43	2.17	-	65.18	186.84
第15年	114.06	5.70	5.70	2.28	-	68.44	196.18
第16年	114.06	5.70	5.70	2.28	-	68.44	196.18
第17年	114.06	5.70	5.70	2.28	-	68.44	196.18
第18年	119.77	5.99	5.99	2.40	-	71.86	206.01
第19年	119.77	5.99	5.99	2.40	-	71.86	206.01
第20年	119.77	5.99	5.99	2.40	-	71.86	206.01
第21年	125.76	6.29	6.29	2.52	-	75.45	216.31
第22年	125.76	6.29	6.29	2.52	-	75.45	216.31
第23年	125.76	6.29	6.29	2.52	-	75.45	216.31
第24年	132.04	6.60	6.60	2.64	-	79.23	227.11
第25年	132.04	6.60	6.60	2.64	-	79.23	227.11
第26年	132.04	6.60	6.60	2.64	-	79.23	227.11
第27年	138.64	6.93	6.93	2.77	-	83.19	238.46
第28年	138.64	6.93	6.93	2.77	-	83.19	238.46
第29年	138.64	6.93	6.93	2.77	-	83.19	238.46
第30年	145.58	7.28	7.28	2.91	-	87.35	250.40
第31年	145.58	7.28	7.28	2.91	-	87.35	250.40
合计	3,345.67	167.27	167.27	66.92	-	2,007.45	5,754.58

（四）还本付息

本项目计划发行专债 10,000.00 万元，发行情况见本方案第三章的资金筹措部分。已发行的金额按票面利率、未发行的部分按照利率 4.50% 计算利息支出，见下表：

还本付息表

年度	偿还本金	支付利息	本息合计
第 1 年		72.6	72.6
第 2 年		323.7	323.7
第 3 年		323.7	323.7
第 4 年		323.7	323.7
第 5 年		323.7	323.7
第 6 年		323.7	323.7
第 7 年		323.7	323.7
第 8 年		323.7	323.7
第 9 年		323.7	323.7
第 10 年		323.7	323.7
第 11 年		323.7	323.7
第 12 年		323.7	323.7
第 13 年		323.7	323.7
第 14 年		323.7	323.7
第 15 年		323.7	323.7
第 16 年		323.7	323.7
第 17 年		323.7	323.7
第 18 年		323.7	323.7
第 19 年		323.7	323.7
第 20 年		323.7	323.7
第 21 年		323.7	323.7
第 22 年		323.7	323.7
第 23 年		323.7	323.7
第 24 年		323.7	323.7
第 25 年		323.7	323.7
第 26 年		323.7	323.7
第 27 年		323.7	323.7
第 28 年		323.7	323.7
第 29 年		323.7	323.7
第 30 年	3,000.00	323.7	3,323.70
第 31 年	7,000.00	251.1	7,251.10
合计	10,000.00	9,711.00	19,711.00

（五）收益与融资平衡

汇总项目收益与非付息成本计算项目可用于偿债收益，同时鉴于项目收益具有不可预测性，按照项目收益的100%、90%、80%三种实现情况来计算项目收益，具体收益见下表：

项目收益表

单位：万元

年份	收入汇总	成本汇总	税费汇总	收益100%	收益90%	收益80%
第3年	1,324.80	742.13	113.92	468.75	421.88	375.00
第4年	1,545.60	777.46	132.92	635.22	571.70	508.18
第5年	1,766.40	812.78	151.92	801.70	721.53	641.36
第6年	1,970.64	871.97	169.48	929.19	836.27	743.35
第7年	1,970.64	871.97	169.48	929.19	836.27	743.35
第8年	1,970.64	871.97	169.48	929.19	836.27	743.35
第9年	2,069.17	915.57	177.95	975.65	878.09	780.52
第10年	2,069.17	915.57	177.95	975.65	878.09	780.52
第11年	2,069.17	915.57	177.95	975.65	878.09	780.52
第12年	2,172.63	961.34	186.84	1,024.45	922.01	819.56
第13年	2,172.63	961.34	186.84	1,024.45	922.01	819.56
第14年	2,172.63	961.34	186.84	1,024.45	922.01	819.56
第15年	2,281.26	1,009.40	196.18	1,075.68	968.11	860.54
第16年	2,281.26	1,009.40	196.18	1,075.68	968.11	860.54
第17年	2,281.26	1,009.40	196.18	1,075.68	968.11	860.54
第18年	2,395.32	1,059.87	206.01	1,129.44	1,016.50	903.55
第19年	2,395.32	1,059.87	206.01	1,129.44	1,016.50	903.55
第20年	2,395.32	1,059.87	206.01	1,129.44	1,016.50	903.55
第21年	2,515.10	1,112.87	216.31	1,185.92	1,067.33	948.74
第22年	2,515.10	1,112.87	216.31	1,185.92	1,067.33	948.74
第23年	2,515.10	1,112.87	216.31	1,185.92	1,067.33	948.74
第24年	2,640.85	1,168.51	227.11	1,245.23	1,120.71	996.18
第25年	2,640.85	1,168.51	227.11	1,245.23	1,120.71	996.18
第26年	2,640.85	1,168.51	227.11	1,245.23	1,120.71	996.18
第27年	2,772.89	1,226.93	238.46	1,307.50	1,176.75	1,046.00
第28年	2,772.89	1,226.93	238.46	1,307.50	1,176.75	1,046.00
第29年	2,772.89	1,226.93	238.46	1,307.50	1,176.75	1,046.00

年份	收入汇总	成本汇总	税费汇总	收益100%	收益90%	收益80%
第30年	2,911.53	1,288.28	250.40	1,372.85	1,235.57	1,098.28
第31年	2,911.53	1,288.28	250.40	1,372.85	1,235.57	1,098.28
合计	66,913.44	29,888.31	5,754.58	31,270.55	28,143.56	25,016.42

假设项目各项收入可以实现，同时考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，本方案按照 100%、90%、80%预测收益对债券本息的倍数进行融资平衡分析，项目收益与融资成本平衡的情况，详见下表：

融资平衡表

年度	借贷本息支付			收益100%	收益90%	收益80%
	本金	利息	本息合计			
第1年		72.60	72.60	-	-	-
第2年		323.70	323.70	-	-	-
第3年		323.70	323.70	468.75	421.88	375.00
第4年		323.70	323.70	635.22	571.70	508.18
第5年		323.70	323.70	801.70	721.53	641.36
第6年		323.70	323.70	929.19	836.27	743.35
第7年		323.70	323.70	929.19	836.27	743.35
第8年		323.70	323.70	929.19	836.27	743.35
第9年		323.70	323.70	975.65	878.09	780.52
第10年		323.70	323.70	975.65	878.09	780.52
第11年		323.70	323.70	975.65	878.09	780.52
第12年		323.70	323.70	1,024.45	922.01	819.56
第13年		323.70	323.70	1,024.45	922.01	819.56
第14年		323.70	323.70	1,024.45	922.01	819.56
第15年		323.70	323.70	1,075.68	968.11	860.54
第16年		323.70	323.70	1,075.68	968.11	860.54
第17年		323.70	323.70	1,075.68	968.11	860.54
第18年		323.70	323.70	1,129.44	1,016.50	903.55
第19年		323.70	323.70	1,129.44	1,016.50	903.55
第20年		323.70	323.70	1,129.44	1,016.50	903.55
第21年		323.70	323.70	1,185.92	1,067.33	948.74
第22年		323.70	323.70	1,185.92	1,067.33	948.74

年度	借贷本息支付			收益100%	收益90%	收益80%
	本金	利息	本息合计			
第23年		323.70	323.70	1,185.92	1,067.33	948.74
第24年		323.70	323.70	1,245.23	1,120.71	996.18
第25年		323.70	323.70	1,245.23	1,120.71	996.18
第26年		323.70	323.70	1,245.23	1,120.71	996.18
第27年		323.70	323.70	1,307.50	1,176.75	1,046.00
第28年		323.70	323.70	1,307.50	1,176.75	1,046.00
第29年		323.70	323.70	1,307.50	1,176.75	1,046.00
第30年	3,000.00	323.70	3,323.70	1,372.85	1,235.57	1,098.28
第31年	7,000.00	251.10	7,251.10	1,372.85	1,235.57	1,098.28
合计	10,000.00	9,711.00	19,711.00	31,270.55	28,143.56	25,016.42
项目收益覆盖本息倍数				1.59	1.43	1.27

（六）分析结论

通过对项目背景、必要性及需求分析和建设方案的科学论证，以及项目经济效益、社会效益等分析，得出以下结论：

1、项目建设符合《江西省“十四五”卫生健康发展规划》、《靖安县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，顺应靖安县及周边区域的经济社会发展要求，有利于提高综合医药卫生事业的发展和防治病服务水平，改善靖安县及周边人群的医疗条件，提高医疗水平，方便群众就医、减轻医疗负担。可以说，项目建设从满足医疗、医学科研、预防保健的需求，对于促进群众身体健康，推动经济发展和社会进步，不仅是完全必要的，而且势在必行。项目建设是迫切和必要的。

2、项目地周边环境质量现状良好，地表水、环境空气、声环境质量都达到了区域环保规划的要求。项目产生

的各类污染物都将按照国家的有关政策法规、确保达标后排放，对外环境影响小，从环境保护角度来看是可行的。

3、项目投资规模较大，建成后的经济效益、各项财务评价指标均高于行业基准水平，项目在经济上是合理、可行的，社会效益也显著。

综上所述，该项目的建设是必要的，工程方案切实可行，具有较好的社会经济效益，项目收益可以覆盖地方政府专项债券的还本付息要求。

五、影响项目收益的风险及控制措施

（一）与项目建设或运营有关的风险

项目的建设和运营可能存在对生态环境的破坏。项目的建设除了会因为基建对环境产生噪声、粉尘和生活污水等影响外，还有可能会因为建设开挖及弃石堆置改变原有地形地貌，减少地表植被，破坏生态环境。由于项目是生态建设工程，对环境破坏面积小，通过项目环境评价分析可知，项目对区域环境影响较小，且建成后生态景观将得到提升。因此，分析认为项目环境风险不存在：

市场风险：市场风险主要一般来自市场供需实际情况与预测值发生偏离，亦或项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化。项目建成后为人民群众提供更方便的休闲景观设施，是人们日常生活中不可或缺的。随着用地紧张和人们生活水平的提高，人民对休闲需求更加严

格，对发展有着举足轻重的关系，同时项目的建设也加速该区域发展。因此，项目市场风险微小。

资金风险：本项目资金由建设单位自筹和上级部门拨付，如资金出现不到位等情况，将影响项目建设。

外部协作条件风险：本项目宿舍、习艺设备需向社会采购，设备质量的好坏、设备适配的选购、厂家售后服务的好坏都可能影响到设备的使用，从而影响项目。

工程风险：因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖延所造成的损失，将影响本项目的建设。

（二）影响融资平衡结果的风险

1、自然风险。自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的生产过程和经营过程造成的影响，以及对建筑业产生直接破坏，从而对项目开发商和经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：洪水灾害风险、火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险等。

2、政策风险。政府的产业政策对项目的影响是全局性的，由于政策的变化而带来的风险将产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、

建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险等。

3、经济风险。经济风险主要是指一系列影响国民经济状况变化，且与经济环境和经济发展有关的不确定因素。其主要包括：市场供求风险、财务风险、地价风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险等。

4、技术风险。技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给产业投资和经营者可能带来的损失。主要包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险、市场供求风险等。

5、社会风险。社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对企业市场的影响，从而给从事该产业和经营的投资者带来损失的可能性。该产业市场的社会风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

6、内部决策和管理风险。内部决策和管理风险是指由于项目方策划失误、决策失误或经营管理不善导致预期的收入水平不能够实现，包括投资方式、地点、类型风险选择、人、财、物组织管理风险等。

（三）项目风险管理措施

1、管理风险分析及对策

医院建设完成后，仍将招收较多医务人员，人员的新增可能会造成管理的暂时性困扰。医院应通过严格的、科学的、管理，坚持把追求社会效益，维护群众利益，构建和谐医患关系放在第一位，健全医院的“质量、安全、服务、费用”等管理制度，探索建立医院科学管理的长效机制，不断提高医疗服务质量和水平，使医疗服务更加贴近群众、贴近社会，不断满足人民群众日益增长的医疗服务需求。

2、市场风险分析及对策

医院在工程建设方案设计中坚持“以病人为中心”的人性化设计理念，以控制院内交叉感染和加强医院安全管理作为医院建设的基本原则，以满足医疗活动顺序及过程作为医院建设的依据，最大限度地避免交叉感染、保障医院安全，合理有效地将诊疗部门组成一个有机整体。医院应发挥自身特色，以显著的治疗效果、优质的医疗服务水平，良好的服务态度、高尚的医德来占领市场，以优质的医疗服务水平做保证，客观理性地推广即可。

3、政策风险分析及对策

目前，国家对医院建设持鼓励态度，只是在总量和结构进行控制，对新医疗机构的审批会很严格，但对原有医疗机构的发展持相对宽松的态度。

针对这些风险因素可能会对社会稳定造成的不利影响，在落实前面章节措施的同时，建议相关单位：

(1) 通过电视、报纸、广播、网路、开通热线电话等方式加强宣传工作，宣传工程实施的意义，取得公众理解和支持；

(2) 加强与周围群众的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题；

(3) 成立维护社会稳定工作小组，确定维稳接待人员，制定工作方法，并进行必要地维稳工作培训；

(4) 建立各施工标段与基层单位的联系制度，加强沟通、协调，化解矛盾。

六、主管部门责任

(1) 严格控制好政策执行的平衡性，凡是违反有关政策的，将视情况追究有关人员责任。

(2) 对施工中产生的任何问题，按照群众利益无小事，实事求是和“谁损害，谁负责”的原则进行处理，启动快速处理机制。

(3) 各有关部门紧密配合，做好工程建设的秩序稳定工作，加强监控。

(4) 该项目评定为风险低，但仍应严格按照本项目社会稳定风险评估报告，落实各项具体措施。

