

2022 年山东省德州市德州新区高新医院项目
实施方案



德州海川投资有限公司

2022 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

德州新区高新医院项目

（二）项目单位

德州海川投资有限公司

（三） 项目规划审批

2021 年 8 月，华瑞国际项目管理有限公司出具了《德州新区高新医院项目可行性研究报告》；2021 年 9 月 2 日，德州运河经济开发区发展服务部出具《关于德州海川投资有限公司德州新区高新医院项目可行性研究报告的批复》（德运发改〔2021〕32 号）。

（四）项目规模与主要内容

项目占地面积 102 亩，总建筑面积 10 万 m²。主要建设综合急诊楼、住院楼、预防接种门诊、急救中心、传染病房、体检中心、中医理疗中心、综合后勤保障中心、高低压配电用房、柴油发电机房、空调机房等工程配套用房等。购置 CT、化验、理疗、手术等相应设备。

该项目是顺应新区城市建设和人口增长需要，依托现有赵虎镇中心卫生院等基层卫生服务机构的业务基础，吸纳人才、优化设施、更新设备、提升能力，建设新型医疗服务单位、构建全域医疗服务体系的重要内容。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 2022 年 6 月至 2024 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、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《投资项目可行性研究报告指南》（试用版）；
- 3、《山东省建设工程概算定额》；
- 4、财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；
- 5、国家发展改革委、建设部《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
- 6、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）；
- 7、国家计委关于《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；
- 8、山东省物价局、山东省建设厅《关于新增建设工程造价咨询服务项目收费标准的通知》（鲁价费发〔2004〕239号）；
- 9、德州市关于开发项目当前的各项收费标准，德州市建筑安装工程单位估价表，德州市建筑工程造价有关文件规定，德州市主要建筑材料市场行情，分析、确定该项目的总投资费用。

2. 估算总额

本项目总投资为 100000 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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	100000.00	100%	
一、资本金	84000.00	84%	
自有资金	84000.00		
二、债务资金	16000	16%	
专项债券	16000		

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建筑租赁收入和安保、保洁等物业管理费，根据市场数据分析，本项目租赁收入单价暂定为 1.50 元/平方米•天，安保、保洁等物业管理费参考市场价格暂定为 0.8 元/平方米•天。本项目运营期内正常年运营收入 8395.00 万元

运营期各年收入预测如下：

年份	建筑租赁收入	安保、保洁等物业管理费	合计
2022	-		-
2023	-	-	-
2024	-	-	-

2025	1,971.00	1,051.20	3,022.20
2026	1,971.00	1,051.20	3,022.20
2027	2,080.50	1,109.60	3,190.10
2028	2,080.50	1,109.60	3,190.10
2029	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2030	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2031	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2032	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2033	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2034	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2035	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2036	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2037	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2038	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2039	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2040	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2041	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2042	912.50	486.67	1,399.17
合计	37,485.50	19,992.27	57,477.77

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费、其他管理费用、折旧及摊销。由于本项目采用租赁方式运营，因此项目承建单位不承担专科医院医护人员工资，只承担自身企业日常维护运营人员工资，人员 20 人，人均工资按 5500 元/人/月，福利费用按工资的 14% 计算。其他管理费用按营业收入的 2% 计取，正常年其他管理费用估算为 167.90 万元；其他营业费用按照营业收入的 1% 计取，正常年其他营业费用估算为 83.95 万元。在固定资产中，房屋、建筑物按照按 30 年直线折旧计算，残值率 5%，设备按照按 30 年直线折旧计算，残值率 3%，其他项目按照 30 年直线折旧计算。年度运营支出预测如下：

年份	工资福利费	其他费用	合计
2022	-		-
2023	-		-
2024	-	-	-
2025	190.08	362.67	552.75
2026	190.08	362.67	552.75
2027	200.64	382.82	583.46
2028	200.64	382.82	583.46
2029	211.20	402.96	614.16
2030	211.20	402.96	614.16
2031	211.20	402.96	614.16
2032	211.20	402.96	614.16
2033	211.20	402.96	614.16
2034	221.76	402.96	624.72
2035	221.76	402.96	624.72
2036	221.76	402.96	624.72
2037	221.76	402.96	624.72
2038	221.76	402.96	624.72
2039	232.85	402.96	635.81
2040	232.85	402.96	635.81
2041	232.85	402.96	635.81
2042	97.02	167.90	264.92
合计	3,741.80	6,897.36	10,639.16

3. 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，本项目建筑租赁收入增征税率为 9%、安保、保洁等物业管理费收入增值税税率为 6%，房产税税率为 12%，城市建设维护税为 7%，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	房产税	合计
2024	-	-	-	-

2025	180.52	21.66	216.99	419.18
2026	180.52	21.66	216.99	419.18
2027	190.55	22.87	229.05	442.46
2028	190.55	22.87	229.05	442.46
2029	200.58	24.07	241.10	465.75
2030	200.58	24.07	241.10	465.75
2031	200.58	24.07	241.10	465.75
2032	200.58	24.07	241.10	465.75
2033	200.58	24.07	241.10	465.75
2034	200.58	24.07	241.10	465.75
2035	200.58	24.07	241.10	465.75
2036	200.58	24.07	241.10	465.75
2037	200.58	24.07	241.10	465.75
2038	200.58	24.07	241.10	465.75
2039	200.58	24.07	241.10	465.75
2040	200.58	24.07	241.10	465.75
2041	200.58	24.07	241.10	465.75
2042	83.58	10.03	100.46	194.06
合计	3,433.27	411.99	4,126.84	7,972.11

10. 利息支出

本期发行专项债券金额 3,300.00 万元，剩余 12,700.00 万元计划 2022 年发行完毕，债券发行期限为 20 年，假设债券发行利率为 4.20%，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。本项目还本付息预测如下：

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

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	-	-	2,799.95	2,799.95	2,955.51
税金及附加	-	-	-	238.65	238.65	251.91
营业成本	336.00	672.00	672.00	4,043.40	4,043.40	4,071.79
利润总额	-336.00	-672.00	-672.00	-1,482.10	-1,482.10	-1,368.19
企业所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-336.00	-672.00	-672.00	-1,482.10	-1,482.10	-1,368.19

(续表)

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	2,955.51	3,111.06	3,111.06	3,111.06	3,111.06	3,111.06
税金及附加	251.91	265.17	265.17	265.17	265.17	265.17
营业成本	4,071.79	4,100.17	4,100.17	4,100.17	4,100.17	4,100.17
利润总额	-1,368.19	-1,254.28	-1,254.28	-1,254.28	-1,254.28	-1,254.28
企业所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-1,368.19	-1,254.28	-1,254.28	-1,254.28	-1,254.28	-1,254.28

(续表)

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
营业收入	3,111.06	3,111.06	3,111.06	3,111.06	3,111.06	3,111.06
税金及附加	265.17	265.17	265.17	265.17	265.17	265.17
营业成本	4,110.73	4,110.73	4,110.73	4,110.73	4,110.73	4,121.82
利润总额	-1,264.84	-1,264.84	-1,264.84	-1,264.84	-1,264.84	-1,275.93
企业所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-1,264.84	-1,264.84	-1,264.84	-1,264.84	-1,264.84	-1,275.93

(续表)

年份	2040 年	2041 年	2042 年	合计
营业收入	3,111.06	3,111.06	1,296.28	53,251.00
税金及附加	265.17	265.17	110.49	4,538.84
营业成本	4,121.82	4,121.82	1,773.42	73,103.77
利润总额	-1,275.93	-1,275.93	-587.64	-24,391.61
企业所得税	-	-	-	-
净利润	-1,275.93	-1,275.93	-587.64	-24,391.61

(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 2022 年至 2042 年现金流量情况如下表：

金额单位：人民币万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	3,022.20	3,022.20	3,190.10
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	552.75	552.75	583.46
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	419.18	419.18	442.46
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	2,050.27	2,050.27	2,164.18
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	56,952.78	24,408.33	7,288.89	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	9,750.00	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-56,952.78	-24,408.33	-17,038.89	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	84,000.00	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	16,000.00	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	336.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	99,664.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	42,711.22	17,630.89	-80.00	1,298.27	2,676.55
2. 期内现金变动	42,711.22	-25,080.33	-17,710.89	1,378.27	1,378.27	1,492.18
3. 期末现金	42,711.22	17,630.89	-80.00	1,298.27	2,676.55	4,168.73

(续表)

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流						

1. 经营活动产生的现金流	3,190.10	3,358.00	3,358.00	3,358.00	3,358.00	3,358.00
2. 经营活动支付的现金流	583.46	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16
3. 经营活动支付的各项税金	442.46	465.75	465.75	465.75	465.75	465.75
4. 经营活动产生的现金流小计	2,164.18	2,278.09	2,278.09	2,278.09	2,278.09	2,278.09
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	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	4,168.73	5,660.91	7,267.00	8,873.08	10,479.17	12,085.26
2. 期内现金变动	1,492.18	1,606.09	1,606.09	1,606.09	1,606.09	1,606.09
3. 期末现金	5,660.91	7,267.00	8,873.08	10,479.17	12,085.26	13,691.35

(续表)

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	3,358.00	3,358.00	3,358.00	3,358.00	3,358.00	3,358.00
2. 经营活动支付的现金流	624.72	624.72	624.72	624.72	624.72	635.81
3. 经营活动支付的各项税金	465.75	465.75	465.75	465.75	465.75	465.75
4. 经营活动产生的现金流小计	2,267.53	2,267.53	2,267.53	2,267.53	2,267.53	2,256.44
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	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	13,691.35	15,286.88	16,882.41	18,477.94	20,073.47	21,668.99
2. 期内现金变动	1,595.53	1,595.53	1,595.53	1,595.53	1,595.53	1,584.44

3. 期末现金	15,286.88	16,882.41	18,477.94	20,073.47	21,668.99	23,253.44
---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(续表)

年份	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	3,358.00	3,358.00	1,399.17	57,477.77
2. 经营活动支付的现金流	635.81	635.81	264.92	10,639.16
3. 经营活动支付的各项税金	465.75	465.75	194.06	7,972.11
4. 经营活动产生的现金流小计	2,256.44	2,256.44	940.18	38,866.50
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	88,650.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	9,750.00
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-98,400.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	84,000.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	16,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	16,000.00	16,000.00
4. 支付融资利息	672.00	672.00	336.00	13,440.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-672.00	-672.00	-16,336.00	70,560.00
四、现金流总计	-	-	-	-
1. 期初现金	23,253.44	24,837.88	26,422.32	-
2. 期内现金变动	1,584.44	1,584.44	-15,395.82	11,026.50
3. 期末现金	24,837.88	26,422.32	11,026.50	11,026.50

(五) 其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券发行成功，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

本项目收入主要是租赁给专业机构进行后续的运营租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。通过对运营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 38,866.50 万元，融资本息合计为 29,440 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.32 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-德州运河新区传染病医院项目

（金额单位：万元）

项目名称	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
德州新区高新医院项目	16,000.00	38,866.50	29,440	1.32

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）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗承办方；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工；

(4) 材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

(二) 与项目收益相关的风险

资金、质量、进度三大风险一脉相承，资金风险是导致质量、进度风险的基础。为了确保项目能顺利实施，防止三大风险产生，可制定相应的对策：

(1) 承办方要抓好资金这一关键点，保证工程款按时到位；成立工程款督察小组，对每一笔工程款支出严格审核等；

(2) 承办方与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系等；对项目分部分项工程验收时，承办方及监理方、工程质量监督站、施工企业质检部门三方同时现场确认等；

(3) 承办方及监理单位要对施工单位的进度计划进行仔细审核，落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

概述项目主管部门、实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

德州运河新区德州新区高新医院项目，项目主管部门为德州市卫生健康委员会，实施单位为德州海川投资有限公司，本次拟申请专项债券 1.6 亿元用于德州运河新区传染病医院项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目的建设符合国家发改委《产业结构调整指导目录（2019年本）》中第一类“鼓励类”第三十七条“卫生健康”第1款：“预防保健、卫生应急、卫生监督服务设施建设”及第5款“医疗卫生服务设施建设”的相关规定，为国家鼓励发展的项目，符合国家产业政策。随着经济社会的发展，生活水平的不断提高，人们对预防保健、卫生医疗的要求也不断提高，对就医条件和环境的要求也越来越高。

随着当地经济社会事业的不断发展，及外来人口的不断增加，加之当地群众对医疗条件要求的不断提高，卫生医疗事业的发展，也要求进一步改善就医环境。因此，本项目的建设，是医院优化结构布局、扩大医疗资源供给、提高运行能力、提高服务水平的需要，也是满足人民群众不断增长的预防、保健、医疗卫生需求，保障人民群众身体健康的需要。

随着医院基础设施水平的提高，可满足患者的更多就医需求，促进当地医疗事业的发展，具有良好的社会效益。卫生事业是构建社会主义和谐社会的重要内容。随着社会经济的发展，人们对健康的需求不断提高，“奔小康，要健康”的观念被越来越多的人所接受。居民健康已成为经济社会发展的重要目标，国民健康素质已成为物质文明建设和精神文明建设的具体体现。健康是群众的基本权益，是保持正常生活和工作的前提，维护人民健康是政府的一项重

要职责。卫生工作涉及千家万户，事关人民群众的身体健康和生命安全，与广大人民群众切身利益密切相关。卫生工作做得好，可以有效维护人民的健康权益，反之，就会影响甚至损害群众的利益。在各级卫生医院取得长足发展的同时，卫生专业机构的发展却停滞不前，与社会的快速发展形成巨大的反差。为改变这种状况，国家发展改革委、卫生部安排中央专项投资加强卫生专业机构建设。

本项目建成后，将形成功能比较完善、与国民经济和社会服务水平相适应的卫生服务体系，将从整体上增强防治能力，提高卫生服务水平，承担运河经济开发区及周边地区疾病的预防、保健和康复任务。

《全国医疗卫生服务体系规划纲要（2015-2020 年）》确定总体目标为：优化医疗卫生资源配置，构建与国民经济和社会水平相适应、与居民健康需求相匹配、体系完整、分工明确、功能互补、密切协作的整合型医疗卫生服务体系，为实现 2020 年基本建立覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度和人民健康水平持续提升奠定坚实的医疗卫生资源基础。

本项目是医院为优化结构布局，有计划的地整合现有医疗资源，因此，本项目符合国家深化卫生体制改革的精神要求。

2、项目实施的公益性

本项目作为公益性项目，符合国家的有关政策，在技术上、经济上、规模上是切实可行的，具有显著的社会效益。项目建设可以进一步完善德城区医疗服务功能，为患者提供更加优质的服务，不

但可以提高德城区的整体医疗水平，使医院诊断治疗水平上一个新台阶，有助于人民群众身体健康，带动区域经济发展。

基本医疗卫生制度作为公共产品向全民提供，实现人人享有基本医疗卫生服务，这是我国医疗卫生事业发展从理念到体制的重大变革，是贯彻落实科学发展观的本质要求。

3、项目实施的收益性

经财务测算表明，项目运营期内正常年运营收入 8395.00 万元，正常年均利润总额即年均净利润 3752.65 万元，根据对项目计算期内全部投资现金流量的分析，全部投资财务内部收益率：税前 7.32%，税后 6.19%。通过财务计划现金流量表可知，各年累计盈余资金均远大于零，没有出现负值，并且在运营内具有较大的经营净现金流量，尤其在运营初期，就拥有足够的经营净现金流量。说明项目方案比较合理，能够实现自身的资金平衡具备较好的财务生存能力。

4、项目投资合规性

2021 年 9 月 2 日，德州运河经济开发区发展服务部出具《关于德州海川投资有限公司德州新区高新医院项目可行性研究报告的批复》（德运发改〔2021〕32 号）。

5、项目成熟度

2021 年 8 月，华瑞国际项目管理有限公司出具了《德州新区高新医院项目可行性研究报告》；

2021 年 9 月 2 日，德州运河经济开发区发展服务部出具《关于德州海川投资有限公司德州新区高新医院项目可行性研究报告的批

复》（德运发改〔2021〕32号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 100000.00 万元，其中：申请专项债 16000 万元，其余资金由建设单位自筹解决。根据《德城区区级政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》（德城财绩〔2020〕3号）规定，符合申请资金要求。本项目由德州海川投资有限公司成立项目建设实施领导小组负责工程建设资金的筹集，按照工程进度及时筹资到位，资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配。资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为整体租赁收入，到第七年，本项目全部达产后可实现营业收入 8395.00 万元（不含税收入）。项目成本主要为工资及福利费、其他管理费用、折旧及摊销。由于本项目采用租赁方式运营，因此项目承建单位不承担专科医院医护人员工资，只承担自身企业日常维护运营人员工资，人员 20 人，人均工资按 5500 元/人/月，福利费用按工资的 14% 计算。其他管理费用按营业收入的 2% 计取，正常年其他管理费用估算为 167.90 万元；其他营业费用按照营业收入的 1% 计取，正常年其他营业费用估算为 83.95 万元。在固定资产中，房屋、建筑物按照按 30 年直线折旧计算，残值率 5%，

设备按照按 30 年直线折旧计算，残值率 3%，其他项目按照 30 年直线折旧计算。项目的财务评价按照国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）和有关现行财税制度的原则进行。以工程投资项目运行管理、生产成本等作为项目的成本费用进行评价，以此作为判断项目财务可行性和经济合理性的主要依据。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 100000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 16000.00 万元，约占项目总投资的 16.00%，其余由财政配套解决。项目资本金比例为 84.00%，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。项目的息前净现金流量为 38,866.50 万元，融资本息合计为 29,440 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.32 倍，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

本项目建设属医疗卫生服务设施建设，有利于提高德州市专科医院的服务能力，加快当地医疗卫生事业发展。项目建成后，将加快完善德州运河新区专科医院基础设施条件，提高医学影像检查技术能力；改善医院就医环境，提升医院服务层次；尽快解决医院目

前就诊等候时间较长、患者满意度差等问题，具有较好的社会效益，同时可增加医院的业务收入，具有一定的经济效益。为患者提供更加优质、高效、便捷的医疗服务。经财务测算表明，项目运营期内正常年运营收入 8395.00 万元，正常年均利润总额即年均净利润 3752.65 万元，根据对项目计算期内全部投资现金流量的分析，全部投资财务内部收益率：税前 7.32%，税后 6.19%，项目具有较好的盈利能力。

（三）评估结论

德州运河新区传染病医院项目收益 38,866.50 万元，项目债券本息合计 29,440 万元，本息覆盖倍数为 1.32 倍，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。项目建成后能具备较好的财务生存能力。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。