

市荣军医院建设项目 实施方案



东营市城市资产经营有限公司

2022年05月





一、项目基本情况

（一）项目名称

市荣军医院建设项目

（二）项目单位

东营市城市资产经营有限公司 2003 年 11 月经东营市人民政府批准设立，是市政府运营国有资产、筹集重点项目建设资金和承担城市基础设施建设的大型国有企业。公司注册资本 14.56 亿元，公司经营范围为国家政策允许范围内的产业投资；政府授权范围内的国有资产经营；土地开发；工程管理；园林绿化工程；建筑工程；招标代理；物业服务；资产管理咨询服务。（不含证券、金融、期货）。

（三）项目规划审批

市荣军医院建设项目赋码号为 2102-370500-04-01-678449。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地 10941.55 平方米，床位 120 张，总建筑面积为 6500 平方米，包括门诊区、荣军部病房区（精神病区）、疗养部病房区、行政办公区、公共配套设施（营养餐厅、洗衣房、职工宿舍、门卫房、污水处理站、消防泵房等）。

（五）项目建设期限

本项目建设期 15 个月，预计工期为 2021 年 10 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）《山东省建筑安装工程综合定额东营地区价目表》；
- （2）《全国统一市政工程预算定额山东省单位估价表》；
- （3）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （4）《建设项目经济评价方法与参数》（第二版）；
- （5）《房地产开发项目经济评价方法》；
- （6）类似工程建设经济指标；
- （7）设备及材料按现行市场价格估算；
- （8）建设单位提供的其它资料。

2. 估算总额

项目总投资额为 4800.00 万元，其中：建安费用 2999.68 万元，工程暂列金额 149.97 万元，前期费用 1650.35 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	4,800.00	100%	
一、资本金	2,400.00	50%	
自有资金	2,400.00		
二、债务资金	2,400.00	50%	
专项债券	2,400.00		

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门诊收入、住院收入、疗养收入。

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

项目	合计
2021 年	-
2022 年	-
2023 年	1,218.00
2024 年	1,218.00
2025 年	1,218.00
2026 年	1,218.00
2027 年	1,218.00
2028 年	1,218.00
2029 年	1,218.00
2030 年	1,218.00
2031 年	1,218.00
2032 年	1,218.00
2033 年	1,218.00
2034 年	1,218.00
2035 年	1,218.00
2036 年	1,218.00
2037 年	1,218.00
2038 年	1,218.00
2039 年	1,218.00
2040 年	1,218.00
2041 年	1,218.00

2042 年	507.50
合计	23,649.50

收入预测方法说明：

1. 经营收入

(1) 门诊收入

门诊收入按照 5000 人次/年，每人每次平均收入 174 元进行测算，
则门诊收入测算如下：

$$\text{门诊收入} = 5000 \times 174 = 87 \text{ 万元}$$

(2) 住院收入

住院收入按照 2500 人次/年，每人每次平均收入 3480 元进行测算，
则住院收入测算如下：

$$\text{住院收入} = 2500 \times 3480 = 870 \text{ 万元}$$

(3) 疗养收入

疗养收入按照 100 人次/年，每人每次平均收入 26100 元进行测算，
则疗养收入测算如下：

$$\text{疗养收入} = 100 \times 26100 = 261 \text{ 万元}$$

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括人员工资、外购燃料动力费、运营维护费、办公及其他费用、医疗药品费、医疗卫生材料费、折旧费、利息支出等。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	人员工资	外购燃料动力费用	运营维护费	办公及其他费用	医疗药品费	医疗卫生材料费	合计
2021 年	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	300.00	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	796.23
2024 年	309.00	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	805.23
2025 年	318.27	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	814.50

2026 年	327.82	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	824.05
2027 年	337.65	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	833.88
2028 年	347.78	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	844.01
2029 年	358.22	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	854.45
2030 年	368.96	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	865.19
2031 年	380.03	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	876.26
2032 年	391.43	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	887.66
2033 年	403.17	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	899.40
2034 年	415.27	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	911.50
2035 年	427.73	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	923.96
2036 年	440.56	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	936.79
2037 年	453.78	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	950.01
2038 年	467.39	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	963.62
2039 年	481.41	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	977.64
2040 年	495.85	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	992.08
2041 年	510.73	44.10	47.88	36.75	220.50	147.00	1006.96
2042 年	219.19	18.38	19.95	15.31	91.88	61.25	425.95
合计	7754.25	856.28	929.67	713.56	4281.38	2854.25	17389.38

成本预测方法说明：

1. 折旧：按照直线折旧法计算折旧年限按照 30 年，固定资产残值按照 5% 计算，建设期不计提折旧。

2. 经营成本

按照人工环比增长 3%，其他费用同比增长 5% 测算

(1) 人员工资：按照 30 人，每人年工资 10 万元测算。

(2) 外购燃料动力费：按年收入额的 3% 测算。

(3) 运营维护费：按年折旧额的 30% 测算。

(4) 办公及其他费用：按年收入额的 2.5% 测算。

(5) 医疗药品费：按年收入额的 15% 测算。

(6) 医疗卫生材料费：按年收入额的 10% 测算。

3. 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

2400.00 万元，其中 2021 年已发 1000 万元年利率 3.5%，本次发行 1400 万元假设年利率 4.2%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 4：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
2021 年		1000.00		1000.00	0.00	0.00
2022 年	1000.00	1400.00		2400.00	64.40	64.40
2023 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2024 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2025 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2026 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2027 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2028 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2029 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2030 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2031 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2032 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2033 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2034 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2035 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2036 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2037 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2038 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2039 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2040 年	2400.00			2400.00	93.80	93.80
2041 年	2400.00		1000.00	1400.00	93.80	1093.80
2042 年	1400.00		1400.00	0.00	29.40	1429.40
合计	-	2400.00	2400.00	-	1876.00	4276.00

（三）项目运营损益表

年份	现金流入	运营成本现金流出	净现金流量
2021 年	-	-	-
2022 年	-	-	-
2023 年	1,218.00	796.23	421.77
2024 年	1,218.00	805.23	412.77
2025 年	1,218.00	814.50	403.50
2026 年	1,218.00	824.05	393.95
2027 年	1,218.00	833.88	384.12
2028 年	1,218.00	844.01	373.99

2029 年	1,218.00	854.45	363.55
2030 年	1,218.00	865.19	352.81
2031 年	1,218.00	876.26	341.74
2032 年	1,218.00	887.66	330.34
2033 年	1,218.00	899.40	318.60
2034 年	1,218.00	911.50	306.50
2035 年	1,218.00	923.96	294.04
2036 年	1,218.00	936.79	281.21
2037 年	1,218.00	950.01	267.99
2038 年	1,218.00	963.62	254.38
2039 年	1,218.00	977.64	240.36
2040 年	1,218.00	992.08	225.92
2041 年	1,218.00	1,006.96	211.04
2042 年	507.50	425.95	81.55
合计	23,649.50	17,389.38	6,260.12

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

现金流模拟测算表	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本金流入	1200.00	1200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2400.00
债券资金流入	1000.00	1400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2400.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	507.50	23649.50
现金流入总额	2200.00	2600.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	1218.00	507.50	28449.50
现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	2200.00	2535.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4735.60
运营期现金流出	-	-	796.23	805.23	814.50	824.05	833.88	844.01	854.45	865.19	876.26	887.66	899.40	911.50	923.96	936.79	950.01	963.62	977.64	992.08	1006.96	425.95	17389.38
债券还本付息	0.00	64.40	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80	1093.80	1429.40	4276.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2200.00	2600.00	890.03	899.03	908.30	917.85	927.68	937.81	948.25	958.99	970.06	981.46	993.20	1005.30	1017.76	1030.59	1043.81	1057.42	1071.44	1085.88	1100.76	1855.35	26400.98
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流	0.00	0.00	327.9	318.9	309.7	300.1	290.3	280.1	269.7	259.0	247.9	236.5	224.8	212.7	200.2	187.4	174.1	160.5	146.5	132.1	-882.	-1347.	2048.5

入			7	7	0	5	2	9	5	1	4	4	0	0	4	1	9	8	6	2	76	85	2
期末项目累计现金			327.9	646.9	956.6	1256.	1547.	1827.	2097.	2356.	2604.	2840.	3065.	3278.	3478.	3665.	3839.	4000.	4147.	4279.	3396.	2048.5	-
结存额	0.00	0.00	7	4	4	79	11	30	05	06	00	54	33	03	27	68	88	46	01	13	37	2	-

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，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

本项目收入主要是门诊收入、住院收入、疗养收入，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 6260.12 万元，融资本息合计为 4276 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.46 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	本息支付			经营净现金流量
	本金	利息	本息合计	
专项债券	2,400.00	1,876.00	4,276.00	
融资合计	2,400.00	1,876.00	4,276.00	6260.12
覆盖倍数				1.46

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. 工程建设风险

（1）技术难度

该项目建设采用的结构形式主要为框架结构，技术设计、施工难度不大，本工程在技术难度上风险较小。

（2）水文、地质条件

本工程场地区域稳定，无不良地质作用，场地地基稳定，根据搜集资料及勘探资料，场地地下水存在两种类型，上部为上层滞水，赋存于杂填土中，受大气降水及地表水补给影响。下部为承压水，具有弱承压性，受区域同层侧向补给经流排泄影响，地下水对砼及钢筋砼无腐蚀性。该工程的选址适宜建筑，水文、地质条件方面风险小。

2. 投资风险

本工程的设计规模能较好满足项目的实际需要，工程量变更的风险较小。最近一段时间，材料、设备的价格波动较大，对工程造价有一定影响。

3. 政策风险

项目政策风险影响很小。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

经分析可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目产量减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 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，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

市荣军医院建设项目，项目单位为东营市城市资产经营有限公司。项目总占地 10941.55 平方米，床位 120 张，总建筑面积为 6500 平方米，包括门诊区、荣军部病房区（精神病区）、疗养部病房区、行政办公区、公共配套设施（营养餐厅、洗衣房、职工宿舍、门卫房、污水处理站、消防泵房等）。本次拟申请专项债券 2,400.00 万元用于该项目建设，年限为 20 年。

（二）评估依据

1. 《中共山东省委山东省人民政府关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（鲁发〔2019〕2 号）；

2. 《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》（鲁财绩〔2019〕5 号）；

3. 《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估工作规程》（鲁财绩〔2020〕5 号）；

4. 《东营市市级政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》（东财绩〔2020〕10 号）；

5. 东营市财政局“关于组织开展 2022 年市级部门预算事前绩效

评估工作的通知”；

6. 该项目相关规划、实施方案以及涉及到相关资料信息；
7. 其他相关规章制度、法规和规划等。

（三）评估内容

根据上述评估依据，制定指标体系如下表：

事前绩效评估指标体系及权重

一级指标	二级指标	权重
立项必要性 (20)	政策相关性	5
	职能相关性	5
	需求相关性	5
	财政投入相关性	5
项目收益性 (20)	投入合理性	5
	成本控制措施有效性	7
	收益预测合理性	8
绩效目标合理性 (20)	目标明确性	10
	目标合理性	10
实施方案有效性 (20)	实施内容明确性	5
	投资合规性	5
	实施方案可行性	5
	过程控制有效性	5
筹资合理性 (20)	项目成熟度	5
	债券资金需求合理性	5
	财政投入能力	5
	偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施	5
合计		100

1. 立项必要性。该项目符合国家及省市相关行业发展政策，得分5分；与主管部门职能、规划及年度重点工作相关，得分5分；

项目有迫切的现实需求和明确的服务对象，得分 5 分；该项目属于公共财政支持范围，并且已按规定履行主管部门审批程序等，得分 5 分；综上，该指标得分为 20 分。

2. 项目收益性。该项目投入产出比合理，成本测算充分，得分 5 分；该项目采取了相关成本控制措施，成本控制有效。但项目实施过程中，缺少完善的成本控制制度，需要进一步完善相关控制措施扣 2 分，得分 5 分；项目收入预测以项目规划为上限，结合市场容量，进行适当修正，项目成本以经济运行为基础确定人工成本经营管理费，以年收入确定材料费，以年折旧费确定运营维护费，项目收入、成本预测合理性，得分 8 分；综上，该指标得分为 18 分。

3. 绩效目标合理性。该项目绩效目标是明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标是已细化、量化，得分 10 分；目标值具有科学性、前瞻性，得分 10 分。综上，该指标得分为 20 分。

4. 实施方案可行性。该项目内容明确、具体，与绩效目标匹配，得分 5 分；该项目实施方案设计合理可行，得分 5 分；人员、设施、物资等基础保障条件已具备，不确定因素和风险可控，项目已采取有效的过程控制措施等，得分 5 分；但项目清理、退出、调整机制存在不足扣 2 分，得分 3 分；综上，该指标得分为 18 分。

5. 筹资合规性。该项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范，得分 5 分；资金来源渠道、筹措程序合规，得分 5 分；投入渠道及方式合理，得分 5

分；筹资风险可控，已按规定开展财政承受能力评估和债务风险评估等得分 5 分；综上，该指标得分为 20 分。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施。项目负债合理，偿债计划安全可行，预期收益能如期实现带来的债务。风险应对措施：保证项目按期投入使用，加强项目管理降低项目成本；投入后加强企业管理，加大营销力度，不断提高项目收益水平和盈利能力。

7. 项目实施的公益性。该项目的实施有利于东营市公益事业发展，有利于荣誉军人幸福指数提高，同事也有利于构建和谐社会。市荣军医院建设项目既是东营市人民优良作风的展现，也符合广大人民群众的利益，有利于社会和谐。

综上，该项目事前绩效评估综合评价得分为 96 分，建议予以支持。

（三）总体结论

市荣军医院建设项目经营净现金流量 6260.12 万元，项目债券本息合计 4276 万元，本息覆盖倍数为 1.46，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。本项目符合城市规划要求；地理位置优越，自然及社会环境质量好，项目建设条件基本落实；项目建设规模适宜，建设方案合理可行，技术上先进、适用和可靠；投资估算合理、经济技术指标可行；项目的财务效益、社会效益、环境效益显著。但该项目在退出清理调整机制、成本控制制度等方面存在不足。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。