

济宁市梁山县人民医院新院区医养健康项目 实施方案

项目单位：山东水泊梁山城建投资有限公司

财政部门：梁山县财政局



2025 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

梁山县人民医院新院区医养健康项目

（二）立项单位

山东水泊梁山城建投资有限公司。负责人：徐明辉；机构地址：山东省济宁市梁山县水浒大道中银大厦；统一社会信用代码证书：91370832679238428B。

（三）项目规划审批

2020年12月1日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于<梁山县人民医院新院区医养健康项目可行性研究报告>的批复》（梁审服投字〔2020〕263号），经审查，同意本项目立项，对项目建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源进行了批复。

（四）项目规模与主要内容

本项目拟建目标以三级综合医院为核心，以康复养老为载体，打造低密度区域性医养示范性综合体。康养结合区位于梁山县新城區，雪峰路以东，规划路以西，迎宾路以北，九支渠以南，床位设置3000床，总建筑面积约23.13万平方米，占地300亩，楼层以多层为主，建设区域性高端康养综合体。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2022年12月至2025年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（1998年）；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（1989年）；
- 4、《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》；
- 5、《梁山县城市总体规划（2011-2030）》；
- 6、《梁山县土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- 7、《济宁市医养健康产业发展专项规划（2018-2022）》。
- 8、《医疗机构管理条例实施细则》；
- 9、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 10、相关行业开发内容费用估算；
- 11、主要设备款市场价格；
- 12、参照近期类似工程技术经济指标和相关估算数据；
- 13、国家、省、市相关法律法规和标准规范。

（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 109,800.00 万元，其中，项目单位自有资金 39,800.00 万元，已调整专项债券 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 14,800.00 万元，后续拟发行专项债券 25,200.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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	109,800.00	100.00%	
一、资本金	39,800.00	36.25%	
（一）自有资金	39,800.00	36.25%	
（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）	70,000.00	63.75%	
（一）已调整专项债券	30,000.00	27.32%	
（二）本期拟发行专项债券	14,800.00	13.48%	
（三）后续拟发行专项债券	25,200.00	22.95%	
（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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	277,769.80					8,167.40	8,167.40	8,167.40	8,167.40
经营活动支出	B	67,950.25					2,095.11	2,095.11	2,095.11	2,095.11
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	209,819.55					6,072.29	6,072.29	6,072.29	6,072.29
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	109,800.00	1,000.00	28,800.00	35,000.00	45,000.00				
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-109,800.00	-1,000.00	-28,800.00	-35,000.00	-45,000.00				
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	39,800.00	1,000.00	28,800.00	5,000.00	5,000.00				
专项债券	I	70,000.00			30,000.00	40,000.00				
银行借款	J									
偿还债券本金	K	70,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	75,904.28					2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-36,104.27	1,000.00	28,800.00	35,000.00	45,000.00	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15
四、期初现金	P							3,472.14	6,944.28	10,416.42
期内现金变动	Q=D+G+O	63,915.28					3,472.14	3,472.14	3,472.14	3,472.14
期末现金	R=P+Q	63,915.28					3,472.14	6,944.28	10,416.42	13,888.56

注：运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付，包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	8,167.40	8,575.77	8,575.77	8,575.77	8,575.77	8,575.77	9,004.56	9,004.56	9,004.56
经营活动支出	B	2,095.11	2,158.67	2,158.67	2,158.67	2,158.67	2,158.67	2,225.41	2,225.41	2,225.41
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,072.29	6,417.10	6,417.10	6,417.10	6,417.10	6,417.10	6,779.15	6,779.15	6,779.15
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金(自有资金)	II									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15
四、期初现金	P	13,888.56	17,360.70	21,177.65	24,994.60	28,811.55	32,628.50	36,445.45	40,624.45	44,803.45
期内现金变动	Q=D+G+O	3,472.14	3,816.95	3,816.95	3,816.95	3,816.95	3,816.95	4,179.00	4,179.00	4,179.00
五、期末现金	R=P+Q	17,360.70	21,177.65	24,994.60	28,811.55	32,628.50	36,445.45	40,624.45	44,803.45	48,982.45

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	9,004.56	9,004.56	9,454.79	9,454.79	9,454.79	9,454.79	9,454.79	9,927.53
经营活动支出	B	2,225.41	2,225.41	2,295.48	2,295.48	2,295.48	2,295.48	2,295.48	2,369.06
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,779.15	6,779.15	7,159.31	7,159.31	7,159.31	7,159.31	7,159.31	7,558.47
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金(自有资金)	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H-I+J-K-L-M-N	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15
四、期初现金	P	48,982.45	53,161.45	57,340.45	61,899.61	66,458.77	71,017.93	75,577.09	80,136.25
期内现金变动	Q=D+G+O	4,179.00	4,179.00	4,559.16	4,559.16	4,559.16	4,559.16	4,559.16	4,958.32
五、期末现金	R=P+Q	53,161.45	57,340.45	61,899.61	66,458.77	71,017.93	75,577.09	80,136.25	85,094.57

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	9,927.53	9,927.53	9,927.53	9,927.53	10,423.91	10,423.91	10,423.91	10,423.91	10,423.91
经营活动支出	B	2,369.06	2,369.06	2,369.06	2,369.06	2,446.32	2,446.32	2,446.32	2,446.32	2,446.32
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,558.47	7,558.47	7,558.47	7,558.47	7,977.59	7,977.59	7,977.59	7,977.59	7,977.59
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金(自有资金)	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K								30,000.00	40,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,600.15	2,200.08	900.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-2,600.15	-32,200.08	-40,900.00
四、期初现金	P	85,094.57	90,052.89	95,011.21	99,969.53	104,927.85	110,305.29	115,682.73	121,060.17	96,837.69
期内现金变动	Q=D+G+O	4,958.32	4,958.32	4,958.32	4,958.32	5,377.44	5,377.44	5,377.44	-24,222.49	-32,922.41
五、期末现金	R=P+Q	90,052.89	95,011.21	99,969.53	104,927.85	110,305.29	115,682.73	121,060.17	96,837.69	63,915.28

（二）应付本息情况

本项目 2024 年 12 月已调整专项债券 30,000.00 万元，其中：从 2024 年 5 月发行的 2024 年山东省政府专项债券（十一期）—济宁汽车工程职业学院（一期）项目调整专项债券 21,500.00 万元，期限 30 年，利率为 2.67%；从 2024 年 5 月发行的 2024 年山东省政府专项债券（十七期）—梁山县域污水处理厂建设及提升改造项目调整专项债券 7,500.00 万元，期限 30 年，利率为 2.66%；从 2024 年 5 月发行的 2024 年山东省政府专项债券（十七期）—梁山县现代农业产业园基础设施建设项目调整专项债券 1,000.00 万元，期限 30 年，利率为 2.66%；本期拟发行专项债券 14,800.00 万元，后续拟发行专项债券 25,200.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。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 余额	应付利息	还本付息 合计
2024 年		30,000.00		30,000.00		
2025 年	30,000.00	40,000.00		70,000.00	1,655.07	1,655.07
2026 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2027 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2028 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15

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 余额	应付利息	还本付息 合计
2029 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2030 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2031 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2032 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2033 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2034 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2035 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2036 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2037 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2038 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2039 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2040 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2041 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2042 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2043 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2044 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2045 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2046 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2047 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2048 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2049 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2050 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2051 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2052 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15
2053 年	70,000.00			70,000.00	2,600.15	2,600.15

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2054 年	70,000.00		30,000.00	40,000.00	2,200.08	32,200.08
2055 年	40,000.00		40,000.00		900.00	40,900.00
合计		70,000.00	70,000.00		77,559.34	147,559.34

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 209,819.55 万元，融资本息合计 147,559.34 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.42。

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，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

本项目存在的主要风险因素，一是生活污染物，如处理不当，可能会影响周边群众；二是项目建设产生的噪声，如果处理不当，可能会影响周边群众；三是建设期拖欠农民工工资，

可能给社会稳定造成不良影响。

（二）与项目收益相关的风险

1、经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

梁山县人民医院新院区医养健康项目，项目实施单位为山东水泊梁山城建投资有限公司，本次拟申请发行专项债券14,800.00万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）城市建设发展和完善城市基础设施的需要

在长期强调“先生产、后生活”的思想下，基础设施建设一直被看作“非生产性”领域或消费性事业，投资严重不足，历史欠账太多，设施建设起步水平低下一度成为制约经济发展

的严重“瓶颈”制约，也给居民生活造成了不便。随着人们提高生活水平及环境质量的要求，基础设施建设成为城市规划、建设和管理中的一项重要工作。本项目的建设将完善城市基础设施，完善城区医疗，方便居民的生活，是一项再塑和美化城市形象、鼓舞民心、振奋精神的工作。

（2）梁山县卫生健康体系发展的需要

梁山县卫生健康建设的发展，为广大人民群众提供了优质、高效、便捷的医疗卫生服务。由于受到地理位置的限制，加之长期以来投入不足，医院发展受到严重制约。医院养老基础薄弱。现有病房楼、门诊楼均为老式建筑，原有建筑设计不合理，标准要求低，影响到消毒隔离等养老医疗卫生服务的规范开展。

鉴于以上情况，现有的养老基础设施、环境条件已不适应现代医学要求以及广大人民群众的养老需求，严重制约了医院养老体系长远发展，影响到梁山县医疗卫生事业的快速推进。因此，医养健康项目已势在必行。

2.项目实施的公益性

随着梁山县城市中心的转移，县城新区将逐步成为梁山县政治、文化中心，而县城新区还没有医养结合的条件，医疗设施缺乏直接影响了该区域居民就医条件，并且随着经济社会的快速发展，广大人民群众物质、文化生活水平的不断提高，人

们对医疗保健养老提出了更高的要求。另外，随着生态环境恶化及服务辐射人群的不断扩大，每年有养老需求人数逐年增加，梁山县人民医院现有条件已不能满足广大群众多层次、多样化的医疗保健养老需求和业务发展需求。

3、项目实施的收益性

本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，预期收入主要来源于委托运营服务费收入。本项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2020年12月1日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于<梁山县人民医院新院区医养健康项目可行性研究报告>的批复》（梁审服投字〔2020〕263号），经审查，同意本项目立项，对项目建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源进行了批复。本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。因此本项目建设投资满足合规性。

5、项目成熟度

通过工程分析，本项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较

成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 109,800.00 万元，综合考虑各方情况，确定本项目申请专项债 70,000.00 万元，项目资本金为 39,800.00 万元。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 109,800.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是通过发行专项债券进行筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，主要参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。本项目收益是在项目收入、成本预测合理的前提下，结合国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的相关规定计算得出。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 109,800.00 万元，资本金 39,800.00 万元，占总投资 36.25%；发行专项债券筹资 70,000.00 万元，占总投资 63.75%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要来源于委托运营服务费收入，结合项目所

处区域及行业运营情况，合理考虑本项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 209,819.55 万元，融资本息合计为 147,559.34 万元，项目本息覆盖倍数为 1.42，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、

发行专项债券的方式完成资金筹措，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。