

2022 年山东省枣庄市峰城区-山东宇兴旅游开发集团
有限公司峰城区隔离点建设工程
专项债券项目实施方案

山东宇兴旅游开发集团有限公司

2022 年 3 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目规模与主要建设内容	1
(五) 项目建设期限	1
二、项目投资估算及资金筹措方案	2
(一) 投资估算	2
(二) 资金筹措方案	2
三、项目预收益、成本及融资平衡情况	3
(一) 运营收入预测	3
(二) 运营成本预测	4
(三) 项目运营损益表	8
(四) 项目资金测算平衡表	8
(五) 其他需要说明的事项	13
(六) 小结	13
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	13
五、项目风险分析	14
(一) 与项目建设相关的风险	14
(二) 与项目收益相关的风险	14
六、事前项目绩效评估报告	19
(一) 项目概况	19
(二) 评估内容	19
(三) 评估结论	23

一、项目基本情况

（一）项目名称

山东宇兴旅游开发集团有限公司峰城区隔离点建设工程

（二）项目单位

建设单位：山东宇兴旅游开发集团有限公司

注册资本：13000 万(元)

法人代表：刘林

统一社会信用代码：91370000556749535X

企业类型：有限责任公司(国有控股)

营业期限：2010-06-10 至 无固定期限

注册地址：枣庄市峰城区榴园路北侧

经营范围：旅游景点开发；房地产开发（凭资质经营）；计算机软硬件技术开发、生产、销售；农业种植；铝合金门窗生产、销售；建筑材料、装饰材料的销售；不动产租赁。（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

1. 项目于 2022 年 3 月 27 日取得了峰城区行政审批局立项批复峰发改行审【2022】9 号；

2. 项目于 2022 年 3 月 27 日取得了枣庄市自然资源和规划局建设项目用地规划预审预选址意见书用字第 37040420220004 号

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地约 61.67 亩（41115 平方米），总建筑面积 28856 平方

米，主要进行隔离点 1100 间及配套方离点基础设施建设。

（五）项目建设期限

该项目建设期为 4 个月，2022 年 4 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据

《山东省建筑工程概算定额》；

《山东省安装工程概算定额》；

枣庄市最新一期工程造价信息公布的材料价格；

国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》

（第三版）；

同类工程及相关工程的投资估算有关数据；

有关设备的询价资料；

现行建筑工程投资估算的有关规定。

2.估算总额

经估算，该项目总投资7700万元。其中：建筑工程费4032.27万元，设备购置及安装费2587.58万元，其他费用692.88万元，预备费387.27万元。

（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	7,700.00	100%	
一、资本金	4,000.00	51.95%	
自有资金	4,000.00		
二、债务资金	3,700.00	48.05%	
专项债券	3,700.00		
银行借款			

三、项目预收益、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出租收入，项目拟定于疫情爆发时租赁给当地卫健委用作临时隔离点使用，非疫情期间租赁给周边旅游景区作为露营、住宿房间使用。

1.收入预测

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	出租收入	收入
2022		0.00
2023	634.83	634.83
2024	714.19	714.19
2025	714.19	714.19
2026	714.19	714.19
2027	714.19	714.19
2028	714.19	714.19
2029	714.19	714.19
2030	714.19	714.19
2031	714.19	714.19
2032	714.19	714.19
2033	714.19	714.19
2034	714.19	714.19
2035	714.19	714.19
2036	714.19	714.19
2037	714.19	714.19
2038	714.19	714.19
2039	714.19	714.19
2040	714.19	714.19
2041	714.19	714.19
2042	714.19	714.19
合计	14,204.37	14204.37

收入预测方法说明：

（1）租赁收入

出租租金按照 1.0 元/平方米/天计算，则年出租收入 28856 平方米 × 275 日（除去防疫时间暂定 275 天/年）× 1 元/日 × 90%（正常年折扣）= 714.19 万元（第一年按照 80%折扣计算）。

经计算，正常年收入为 714.19 万元。

（二）运营成本预测

本项目成本费用包括工资及福利费用、折旧及摊销费、日常维

护费用、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）

年度	人员费用	修理费	其他费用	折旧费	摊销费	合计
2022	0.00		0.00			0.00
2023	46.00	6.46	4.60	323.00	45.00	425.06
2024	48.30	6.46	4.83	323.00	45.00	427.59
2025	50.72	6.46	5.07	323.00	45.00	430.25
2026	53.25	6.46	5.33	323.00	45.00	433.04
2027	55.91	6.46	5.59	323.00	45.00	435.96
2028	58.71	6.46	5.87	323.00	45.00	439.04
2029	61.64	6.46	6.16	323.00	45.00	442.27
2030	64.73	6.46	6.47	323.00	45.00	445.66
2031	67.96	6.46	6.80	323.00	45.00	449.22
2032	71.36	6.46	7.14	323.00	45.00	452.96
2033	74.93	6.46	7.49	323.00	45.00	456.88
2034	78.68	6.46	7.87	323.00	45.00	461.00
2035	82.61	6.46	8.26	323.00	45.00	465.33
2036	86.74	6.46	8.67	323.00	45.00	469.87
2037	91.08	6.46	9.11	323.00	45.00	474.64
2038	95.63	6.46	9.56	323.00	45.00	479.65
2039	100.41	6.46	10.04	323.00	45.00	484.91
2040	105.43	6.46	10.54	323.00	45.00	490.44
2041	110.70	6.46	11.07	323.00	45.00	496.23
2042	46.13	2.69	4.61	323.00	45.00	421.43
合计	1,450.92	125.43	145.09	6,460.00	900.00	9,081.45

成本预测方法说明：

（1）动力、燃料：

本项目建成后全部出租，燃料动力费用不计入本项目运营成本，由租户自行承担。

（2）工资及附加

项目定员 10 人，年工资及福利总额 46 万元，按照逐年递增 5% 估算。

（3）折旧及摊销

项目房屋建设投资 4219 万元，残值率 5%，按照 20 年期平均折旧，每年折旧金额约 200 万元。

项目医疗设备投资暂按 1588 万元估算，按照 15 年期平均折旧，每年折旧金额 123 万元。

每年折旧金额合计约 323.31 万元。

项目形成无形资产 893 万元，按照 10 年期平均摊销，每年摊销金额约 45 万元。

（4）修理费用

修理费用按照固定资产原值的 2% 计算，每年 6.4 万元。

（5）其他费用

其它费用主要为其它管理费用，按年工资福利的 10% 计算。

（6）项目年总成本

项目运营总支出费用为 1721.45 万元。

（7）相关税费

1. 增值税

增值税税率按照 9% 计算，

2. 城市建设维护税

城市建设维护税按增值税的 7% 计取。

3. 教育费附加

教育费附加税按增值税的 3% 计取，地方教育费附加税按增值税的 2% 计取。

。

(二) 企业所得税《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定免征。

表 4: 项目税费表

税目	税率	备注
增值税	9%	
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

6.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 3700 万元，期限 20 年（含建设期），债券票面利率以 4.2%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

本项目专项债券还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022		3700		3700.00	4.20%	77.70	77.70
2023	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2024	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2025	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2026	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2027	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2028	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2029	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2030	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2031	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2032	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2033	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2034	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2035	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2036	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2037	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2038	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2039	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2040	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2041	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2042	3700.00		3,700.00	0.00	4.20%	77.70	3777.70
合计		3,700.00	3,700.00			3,108.00	6,808.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、收入/成本/税金											
营业收入	0.00	634.83	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19
营业成本		57.06	59.59	62.25	65.04	67.96	71.04	74.27	77.66	81.22	84.96
税金及附加	0.00	128.60	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67
息税折旧及摊销前利润	0.00	449.17	509.92	507.27	504.48	501.55	498.47	495.25	491.85	488.29	484.56
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	0.00	470.06	470.06	470.06	470.06	470.06	470.06	470.06	470.06	470.06	470.06
息税前利润	0.00	-20.89	39.86	37.21	34.42	31.49	28.41	25.19	21.79	18.23	14.50
三、财务费用											
利息支出	77.70	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40
总财务费用	77.70	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40
税前利润	-77.70	-176.29	-115.54	-118.19	-120.98	-123.91	-126.99	-130.21	-133.61	-137.17	-140.90
四、所得税											
所得税费用											
五、净利润	-77.70	-176.29	-115.54	-118.19	-120.98	-123.91	-126.99	-130.21	-133.61	-137.17	-140.90

2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19
88.88	93.00	97.33	101.87	106.64	111.65	116.91	122.44	128.23	53.43
144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	215.94
480.63	476.51	471.40	467.64	462.87	457.86	452.60	447.08	441.28	444.81
470.06	470.06	470.06	470.06	470.06	470.06	470.06	470.06	470.06	470.06
10.57	6.45	2.12	-2.42	-7.19	-12.20	-17.46	-22.98	-28.78	-25.25
155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	77.70
155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	77.70
-144.83	-148.95	-153.28	-157.82	-162.59	-167.60	-172.86	-178.38	-184.18	-102.95
-144.83	-148.95	-153.28	-157.82	-162.59	-167.60	-172.86	-178.38	-184.18	-102.95

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	14204.37		634.83	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19
经营活动支出	1721.45		57.06	59.59	62.25	65.04	67.96	71.04	74.27	77.66	81.22
支付的各项税费	2948.63		128.60	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67
经营活动产生的现金净额	9534.29		449.17	509.92	507.27	504.48	501.55	498.47	495.25	491.85	488.29
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	7700	7000	700		0	0					
流动资金支出	0.000						0	0			
投资活动产生的现金净额	-7700.000	-7000	-700	0.00	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金											
资本金 1	4000.00	4000		0.00							
资本金 2（专项债券）	3700	3700									
银行借款	0			0	0	0					
偿还债券本金	3700										
偿还银行借款本金	0										
支付债券利息	3108	77.70	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40
支付银行借款利息	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
融资活动产生的现金净额	892.000	7622.300	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4
四、期初现金			622.3	216.07	570.60	922.47	1,271.55	1,617.69	1,960.77	2,300.61	2,637.07
期内现金变动		622.30	-406.23	354.52	351.87	349.08	346.15	343.07	339.85	336.45	332.89
五、期末现金		622.30	216.07	570.60	922.47	1,271.55	1,617.69	1,960.77	2,300.61	2,637.07	2,969.96

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19	714.19
84.96	88.88	93.00	97.33	101.87	106.64	111.65	116.91	122.44	128.23	53.43
144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	144.67	215.94
484.56	480.63	476.51	471.40	467.64	462.87	457.86	452.60	447.08	441.28	444.81
										3700
155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	77.70
0	0	0	0	0	0					
-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-155.4	-3777.7
2,969.96	3,299.12	3,624.35	3,945.46	4,262.25	4,574.49	4,881.96	5,184.42	5,481.62	5,773.30	6,059.18
329.16	325.23	321.11	316.78	312.24	307.47	302.46	297.20	291.68	285.88	-3,332.89
3,299.12	3,624.35	3,945.46	4,262.25	4,574.49	4,881.96	5,184.42	5,481.62	5,773.30	6,059.18	2,726.29

（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，运营期每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，债券偿还时间为 20 年（含建设期）。

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

本项目收入主要是建构筑物租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对营业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 9534.29 万元，债券本息合计为 6808 万元，项目收益覆盖项目债券本息总额倍数达到 1.40 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-山东宇兴旅游开发集团有限公司峰城区
隔离点建设工程（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	3700	3108	6808	9534.29
覆盖倍数	1.40			

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、政策规划和审批程序的风险识别

项目合法性、合理性遭质疑的风险—该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；项目选址、建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

项目为隔离点建设项目，项目建设符合国家产业政策，选址符合枣庄市发展规划，项目区内地质条件适宜；在采取有效的污染防治措施的前提下，项目的建设运营对周围环境影响较小，项目选址合理。

2、工程方案风险识别

（1）技术方面的风险识别

该项目工程技术方案执行的安全、环保排放标准如果未严格按照相关要求执行，会造成对周边环境污染等相关问题，与周边群众接受能力不一致，容易引发社会不稳定因素。

（2）资金筹措和保障

该项目用于固定资产投资的资金于项目建设期按进度逐步投入。

资本金比例符合《国务院关于调整固定资产项目资本金比例的通知》，工程的资金筹措方案是可行的，但是在项目建设过程中，由于自有资金不足，且工程方案的变更也会导致投资的增加，当资金不到位的情况下，会导致项目建设滞后。

3、生态环境影响的风险识别

(1)施工期环境影响分析

施工期对环境的不利影响主要表现在场地平整、施工机械、车辆和人员践踏等活动造成土壤扰动和植被的破坏；施工过程中要产生大量的弃土，这些弃土如若处理不当，不仅破坏植被，还会加重水土流失；工程建设，要动用土石方，必将破坏地表植被，改变土壤结构，取土及弃土措施如若不当，易引发水土流失等自然灾害。

(2)运行期环境影响分析

该项目运行期间的环境影响主要有：

酸性废水、含氰废水、含汞废水、含铬废水、放射性废水等废水；食堂燃气废气、油烟废气、停车场废气、污水处理站恶臭气体，带病原微生物的气溶胶等废气；医疗废物、废水处理污泥、废活性炭、生活垃圾等固废；以及放射性危害等环境影响因素。各类环境影响因素若不采取的有效措施，不达标排放，可能造成土壤污染和环境污染。

隔离点项目为社会各界所关注的焦点，当地民众对其产生的各

项环境有害因素能否有效治理存在担心，若项目各项措施不到位，运营缺少有效监管将引发社会不稳定风险的因素。

4、项目管理的风险识别

项目在项目管理方面可能引发不利于社会稳定的风险因素点可能包括：

(1)工程建设项目按照《中华人民共和国招标投标法》的要求应进行招标。但对于某些建设项目若出现应招未招，或违规招标的情况，其中还涉及腐败、交易等，将会在在投标单位和当地群众中造成负面影响。

(2)若项目承建单位对施工技术方案、重要施工步骤、重要节点控制等环节的质量控制降低，可能造成项目建设施工质量事故，这将影响项目建设质量，在公众中引起对项目建设施工质量的担心，降低对项目质量的信心，加剧公众的担心和抵触情绪。

(3)项目施工建设承包商和分包商雇用了部分的当地群众。若部分分包商不诚信，不履行合同承诺，拖欠农民工工资，造成农民工群体的不满，则有可能引发社会稳定风险。

5、经济社会影响的风险识别

(1)周边交通的影响分析

项目施工和运营过程中，各类工程车辆路过周边地区时，如未注意行驶安全、减速慢行、杜绝超载超限，有可能造成交通事故，影响周边交通的正常使用；该项目将增加附近道路的交通负荷，对附近居民出行造成影响。同时，项目运营期间，救护车、运输车辆

及人流量众多，若路线规划不合理，出现违章等现象，将增加道路交通运行量，并带来安全隐患。

(2)对当地经济发展的影响分析

本工程的开工建设，当地政府可以享受税收上带来的收益，有利于拉动地区经济发展，有利于优化调整当地经济结构；建设期间需混凝土、砂石料，钢筋，一定程度上促进当地建筑业的发展。

(3)居民生活质量的影响分析

随着经济的发展和社会的繁荣，人民群众对优质医疗设施与条件的要求越来越高，医疗卫生支出在人们的生活占的份额越来越大。该项目的建设运营，可提高当地医疗卫生条件，提高医疗卫生服务质量，有利于提高社会整体的医疗卫生水平，同时保障了当地居民的身体健康，为他们提供一个良好的就医条件，有利于提高全民素质，实现全民医疗，促进社会安定团结。

该项目经济社会的影响主要为对周边交通的影响，施工过程对周边人群交通出行的影响，运行期间就医人员与车流量增加对周边人群的影响；项目建成后，如果医疗废物处置不当，会造成周边群众的不满。

6、质量安全与社会治安的风险识别

(1)施工安全、卫生与职业健康

隔离点项目施工工艺及技术已非常成熟，该项目建设单位拥有丰富的同类项目建设和经营经验，同时，我国工程施工监管日益完善，项目建设将由资质合格、信誉度高的监理公司进行监督。因此，

大大提高了该项目施工安全水平，降低了卫生与职业健康因素的影响。

(2)医职、医患及社区关系的风险识别

项目运营应认真贯彻执行安全生产方针政策和法规，落实岗前教育制度、在职职工规范化培训制度和各种应急预案制度，若安全措施制定不合理，执行不到位，监督不严格，可能引发医职、医患及社区关系矛盾。

(3)社会治安和公共安全

该项目建设单位资金势力雄厚，管理制度完善。在项目招标工作中，将认真考察施工单位管理模式及人员组成，督促施工单位严格落实文明施工和人员管理。

7、媒体舆情的风险识别

新闻媒体对项目安全质量的舆论宣传导向。社会公众的直观判断，容易受到社会舆论环境影响。公众大多无法分辨从坊间、网络、媒体所获信息的真实性和可靠性，一旦有涉及项目任何负面信息，可能会在各种媒体上爆炸式的传播，再者负面信息很容易被强化和放大，从而在公众心中形成对项目的担心和抵触情绪，存在社会稳定风险点。

(二)与项目收益相关的风险

1.运营规模达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对就医规模较为敏感，如果区域医疗环境发生较大变化，就医需求减少，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，特别是日常设备、药品的采购、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运营。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目为山东宇兴旅游开发集团有限公司峰城区隔离点建设工程，项目主管部门为峰城区卫健局，实施单位为山东宇兴旅游开发集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.37 亿元用于山峰城区隔离点建设工程建设，专项债使用年限为 20 年。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

随着疫情的发展，当下最紧迫的任务就是解决病毒的社会传播和扩散问题。值得注意的是，目前家族式聚集发病形势很严峻。如果大量轻症患者居家或疑似病人在社区游动，会成为疫情扩散的主要源头，而且在医院床位紧缺的情况下，这些患者若得不到有效收治会陷入困境甚至生命危险。在这种情况下，当务之急是迅速地把确诊的轻症病人都收治起来，给予医疗照顾，与家庭与社会隔离，避免造成新的传染源。和火神山医院、雷神山医院这样的定点传染病医院相比，方舱医院最大的优势是面积大，收治的患者多。这种隔离治疗比居家隔离更安全，既能避免患者和家人、亲友之间的传

染，也能让患者得到妥善的治疗和照顾，所以是一种有效的管控措施。

2.项目实施的公益性

教育、卫生、文化等社会事业是提高人力资源素质的基础性领域，也是产生新增人力资本的主要部门，要加强这些领域建设，切实提高国民文化、健康和精神素质。健康是人最宝贵的财富之一，无论是自身的发展、自我价值的实现，还是社会发展的参与和社会发展成果的享有，都必须以身体健康为前提。而发展卫生事业正是人民健康的保障。只有卫生事业发展了，人们的身体健康才会有保障，才能投身经济建设之中。

3.项目实施的收益性

项目的建成可为峰城区提升防疫医疗卫生设施，改善了峰城区保障经济社会发展的基础条件，是不以盈利为目的社会公益性事业，在运营过程中通过收取基本的租金收入能够保障债券的本息偿还。

4.项目建设投资合规性

该项目的建设符合《产业结构调整指导目录》（2019年本）中第一类“鼓励类”第三十六条“教育、文化、卫生、体育服务业”第29条“医疗卫生服务设施建设”的要求，属于鼓励类项目，符合国家的产业政策。

目前本项目已取得立项批复、建设项目用地规划预审预选址意见书。环境影响评价批复、施工许可正在办理，项目建设合规。

5.项目成熟度

目前本项目已取得立项批复、建设项目用地规划预审预选址意见书。环境影响评价批复、施工许可正在办理，项目建设合规。项目前期工作扎实推进，项目投资合规、符合项目建设程序，专项债券资金到位即可马上投入使用并尽快形成实物工作量，项目成熟度高。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目规划总投资 7700 万元，资金来源为区财政拨付 4000 万元，申请专项债 3700 万元。

建设单位已按照建设进度计划将前期资金筹集到位，并结合项目建设进度实时确定资金到位情况，本项目资金来源明确，确保资金按时到位，制定的资金投入计划切实可行。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目为山东宇兴旅游开发集团有限公司峰城区隔离点建设工程，项目营业收入为出租场地收入，收费标准均参照周边同类项目计取，成本主要为工资及福利费用、折旧及摊销费、日常维护费用、利息支出等，项目收费、成本均以同类项目为参考，收入、成本、收益预测合理。

8.债券资金需求合理性

本项目总投资为 7700 万元，债券需求额度 3700 万元，占项目总投资的 48.05%。

根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知(国发[2019]26 号)》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例

48.05%，申请债券资金比例 51.95%，符合国务院对资本金的规定，且专项债券专项用于山东宇兴旅游开发集团有限公司峰城区隔离点建设工程，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

债券存续期内，本项目累计可实现收入 14204.37 万元，可偿债净现金流为 9534.29 万元，总债务还本付息为 6808 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.40，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，且项目单位不涉及隐债和拖欠农民工工资问题，因此，本项目具有较好的偿债能力。本项目不属于 PPP 项目，项目单位不涉及地方政府隐性债务问题。

10.绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

绩效目标表详见下表：

表 9：绩效目标表

项目目标		项目建成后，可显著提升峰城区医疗基础设施，改善区域内看病难问题，给人民生命安全提供有力保障。			
绩效指标					绩效指标设定依据及指标值数据来源
一级指标	二级指标	三级指标		指标值	
产出指标	数量指标	建设数量	占地面积	41115 平方米	项目备立项证明及可研
			总建筑面积	28856 平方米	
			停车位	100 个	
			绿化	16000 平方米	
			道路及硬化	8000 平方米	
		投资完成率		100%	
		资金使用率		100%	
	质量指标	工程验收合格率		100%	工程验收标注
	时效指标	开工时效		2022 年 4 月 1 日开工	可研
		完工时效		2022 年 7 月 31 日完工	可研
		建设期资金到位率		100%	可研
	成本指标	总投资		±10%	可研投资估算精度控制在 10%以内
效益指标	经济效益指标	产业发展		完善当地防疫隔离医疗卫生基础设施	城市规划
	社会效益指标	医疗功能		保障人民生命安全	社会发展规划
	生态效益指标	符合国家环保要求		符合国家环保要求	环评及批复
	可持续影响指标	偿债能力		≥1.4	财务要求
满意度指标	服务对象满意度	服务对象满意度		≥95%	社会公众认知

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

债券存续期内，本项目累计可实现收入 14204.37 万元，可偿债净现金流为 9534.29 万元，总债务还本付息为 6808 万元，经计算项

目偿债覆盖率 1.40，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。

该项目的建设符合枣庄市城市总体规划，符合国家的法规政策，根据项目特定的地块位置和特点，在规划设计上应该坚持“以人为本”的原则，充分考虑满足枣庄市的医疗、健康需求，提供包括医疗、康复、健康教育为一体的综合性服务。项目建成后，能够提升当地医疗服务的整体水平。

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。