

2022 年山东省烟台市  
蓬莱区方舱隔离点建设项目  
实施方案

财政部门：烟台市蓬莱区财政局

主管部门：烟台市蓬莱区卫生健康局

实施单位：蓬莱阁文化旅游集团有限公司

编制时间：2022 年 4 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

蓬莱区方舱隔离点建设项目

### （二）项目单位

项目建设单位蓬莱阁文化旅游集团有限公司，成立于2012年12月13日，法定代表人：杨开东，统一社会信用代码：9137068405903108XU，注册资本：贰亿元整，经营范围：一般项目：旅游开发项目策划咨询；工程管理服务；组织文化艺术交流活动；企业管理；市场营销策划；游览景区管理；规划设计管理；住房租赁；非居住房地产租赁；充电控制设备租赁；珠宝首饰批发；金银制品销售；建筑材料销售；地质灾害治理服务；以自有资金从事投资活动。

### （三）项目规划审批

1、2022年3月26日，项目登记单（项目代码：2203-370684-04-01-957882）。

2、2022年3月29日，烟台市蓬莱区行政审批服务局《关于蓬莱区方舱隔离点建设项目建议书的批复》（烟蓬审批投[2022]8号）。

### （四）项目规模与主要建设内容

目包含新建工程及改建工程，规划总占地面积64000 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积为32665 m<sup>2</sup>，其中新建工程建筑面积23778 m<sup>2</sup>，新建1325个集装箱包含829个隔离房间，全部为独立房间；改建工程含四栋宿舍楼，建筑面积8887 m<sup>2</sup>，共计409间房间，包含180间隔离病房、84间功能间和145间工作人员宿舍。项目共建设1734个房间，其中

隔离房间 1009 间，功能房间 725 间，并配备相关设备设施。

### （五）项目建设期限

本项目建设期 3 个月，预计工期为 2022 年 3 月至 2022 年 6 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）国家发改委、建设部发布的《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指南》（中国电力出版社）

（3）相关行业建设项目概算编制办法

（4）烟台市材料预算价格

（5）现行投资估算的有关规定

（6）建筑工程费用依据本地区最新材料预算价格进行测算调整计取

（7）当地相关工程的有关资料

（8）项目建设单位提供的有关基础数据资料

（9）项目《可行性研究报告》。

#### 2. 估算总额

本项目估算总投资 12,566.00 万元，其中建设投资 12,555.50 万元，建设期利息 10.50 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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

## 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	12,566.00	100%	
一、自有资金	2,566.00	20.42%	
二、债务资金	10,000.00	79.58%	
专项债券	10,000.00		
其中：用作资本金			
银行借款			

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）运营收入预测

发债项目主要收入为租赁收入。项目建成后，由烟台市蓬莱人民医院托管经营，蓬莱阁文化旅游集团有限公司按每年 1280 万元，每五年上浮一百万元收取固定收益。

烟台市蓬莱人民医院经营收入来源主要为门诊收入及住院费收入。根据烟台市蓬莱人民医院门诊及住院流量数据，编制床位 716 张，年门诊量 58 万人次，年收治住院病人 3.2 万人次，以此为测算基数，门诊及住院人数预计增长比例为 1%。门诊及住院价格参考烟台市蓬

莱人民医院 2019-2021 年价格数据后，本次测算以门诊费 148.50 元/人次，住院费 8,631.70 元/人次进行测算。

烟台市蓬莱人民医院经营成本主要包括药品、医疗用品等材料采购成本、工资及福利费、维护养护成本、其他管理费用等，经营成本明细具体为：

#### （1）材料采购成本

药品、医疗用品等材料采购成本主要为西药及中药的购置，根据现行市场调查资料，药品采购成本占门诊及住院收入的 36%。

#### （2）工资及福利费

本次测算按照定员 180 人，月平均工资为 5,000.00 元/人，预计增长比例为每五年增长 3%。

#### （3）维护养护成本

包括医院住院楼、方舱的养护及各医疗设备的维修，按照收入 1%计算。

#### （4）其他管理费用

其他管理费用主要包括管理和销售部门的办公费、取暖费、差旅费、培训费等各项办公开支，参考其他地区同类型医院经营成本，预计为前三项成本的 5%。根据以上预测信息，项目债券存续期内烟台市蓬莱人民医院年均经营利润为 24,341.69 万元，足以支付蓬莱阁文化旅游集团有限公司租金。烟台市蓬莱人民医院经营利润具体如下：

序 号	项 目	合 计	建设期	运营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	营业收入	839,343.51	36,234.44	36,579.52	36,926.09	37,272.65	37,620.70	37,968.76	38,318.29	38,669.31	39,020.33	39,372.84	
1.1	门诊收入	200,166.12	8,613.00	8,699.13	8,786.75	8,874.36	8,963.46	9,052.56	9,143.15	9,235.22	9,327.29	9,420.84	
	门诊人次（年/万人）		58.00	58.58	59.17	59.76	60.36	60.96	61.57	62.19	62.81	63.44	
	费用（元/人）		148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	
1.2	住院收入	639,177.39	27,621.44	27,880.39	28,139.34	28,398.29	28,657.24	28,916.20	29,175.15	29,434.10	29,693.05	29,952.00	
	出院人数（年/人）		3.20	3.23	3.26	3.29	3.32	3.35	3.38	3.41	3.44	3.47	
	费用（元/人）		8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	
2	经营成本	328,168.03	14,171.58	14,305.65	14,440.28	14,574.93	14,710.14	14,848.20	14,983.98	15,120.36	15,256.73	15,393.68	
2.1	药品、医疗用品成本	302,163.66	13,044.40	13,168.63	13,293.39	13,418.16	13,543.45	13,668.75	13,794.58	13,920.95	14,047.32	14,174.22	
2.2	工资及福利费	1,983.89	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	92.70	92.70	92.70	92.70	92.70	
2.3	维护养护成本	8,393.43	362.34	365.80	369.26	372.73	376.21	379.69	383.18	386.69	390.20	393.73	
2.4	其他管理费用	15,627.05	674.84	681.22	687.63	694.04	700.48	707.06	713.52	720.02	726.51	733.03	
3	经营利润	511,175.48	22,062.86	22,273.87	22,485.80	22,697.72	22,910.56	23,120.56	23,334.31	23,548.96	23,763.60	23,979.16	



序 号	项目	运营期											
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
1	营业收入	39,725.35	40,165.65	40,607.45	41,049.24	41,492.52	41,937.28	42,382.04	42,828.29	43,276.02	43,723.76	44,172.98	
1.1	门诊收入	9,514.40	9,609.44	9,705.96	9,802.49	9,900.50	9,999.99	10,099.49	10,200.47	10,302.93	10,405.40	10,509.35	
	门诊人次 (年/万人)	64.07	64.71	65.36	66.01	66.67	67.34	68.01	68.69	69.38	70.07	70.77	
	费用 (元/人)	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	148.50	
1.2	住院收入	30,210.95	30,556.22	30,901.49	31,246.75	31,592.02	31,937.29	32,282.56	32,627.83	32,973.09	33,318.36	33,663.63	
	出院人数 (年/人)	3.50	3.54	3.58	3.62	3.66	3.70	3.74	3.78	3.82	3.86	3.90	
	费用 (元/人)	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	8,631.70	
2	经营成本	15,533.54	15,704.62	15,876.24	16,047.89	16,220.11	16,395.89	16,568.69	16,742.04	16,915.99	17,089.94	17,267.55	
2.1	药品、医疗用品成本	14,301.12	14,459.64	14,618.68	14,777.73	14,937.31	15,097.42	15,257.54	15,418.18	15,579.37	15,740.55	15,902.27	
2.2	工资及福利费	95.48	95.48	95.48	95.48	95.48	98.34	98.34	98.34	98.34	98.34	101.29	
2.3	维护养护成本	397.25	401.66	406.07	410.49	414.93	419.37	423.82	428.28	432.76	437.24	441.73	
2.4	其他管理费用	739.69	747.84	756.01	764.19	772.39	780.76	788.99	797.24	805.52	813.81	822.26	
3	经营利润	24,191.80	24,461.03	24,731.20	25,001.35	25,272.41	25,541.39	25,813.36	26,086.25	26,360.03	26,633.82	26,905.42	

根据以上预测信息，项目债券存续期内年均运营收入 1,372.62 万元。具体如下：

年度	收入
2022 年	1,280.00
2023 年	1,280.00
2024 年	1,280.00
2025 年	1,280.00
2026 年	1,280.00
2027 年	1,380.00
2028 年	1,380.00
2029 年	1,380.00
2030 年	1,380.00
2031 年	1,380.00
2032 年	1,480.00
2033 年	1,480.00
2034 年	1,480.00
2035 年	1,480.00
2036 年	1,480.00
2037 年	1,580.00
2038 年	1,580.00
2039 年	1,580.00
2040 年	1,580.00
2041 年	1,580.00
2042 年	840.00
合计	29,440.00

## （二）运营成本预测

本项目总成本费用包括运营维护费、其他费用、折旧以及财务费用等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项目 年份	建设期	运营期					
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	运营维护费	17.50	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	其他费用	12.80	12.80	12.80	12.80	12.80	13.80	13.80
3	经营成本	30.30	42.80	42.80	42.80	42.80	43.80	43.80
4	折旧费	221.61	443.21	443.21	443.21	443.21	443.21	443.21
5	利息支出	220.50	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00



6	总成本合计	472.41	906.01	906.01	906.01	906.01	907.01	907.01
序号	项目 年份	运营期						
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	运营维护费	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	其他费用	13.80	13.80	13.80	14.80	14.80	14.80	14.80
3	经营成本	43.80	43.80	43.80	44.80	44.80	44.80	44.80
4	折旧费	443.21	443.21	443.21	373.55	323.80	323.80	323.80
5	利息支出	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
6	总成本合计	907.01	907.01	907.01	838.35	788.60	788.60	788.60
序号	项目 年份	运营期						
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	运营维护费	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	15.00
2	其他费用	14.80	15.80	15.80	15.80	15.80	15.80	8.40
3	经营成本	44.80	45.80	45.80	45.80	45.80	45.80	23.40
4	折旧费	323.80	323.80	323.80	323.80	323.80	323.80	161.90
5	利息支出	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	199.50
6	总成本合计	788.60	789.60	789.60	789.60	789.60	789.60	384.80
序号	项目 年份	运营期						
		合计						
1	运营维护费	602.50						
2	其他费用	294.40						
3	经营成本	896.90						
4	折旧费	7,660.15						
5	利息支出	8,400.00						
6	总成本合计	16,957.05						

成本预测方法说明：

### 1、项目运营维护费

本项目修理费按工程费用的 0.3%估算，经估算，年修理费支出 30 万元。

### 2、其他费用

其他费用主要包括经营管理费，按运营收入的 1%估算，年均其他费用为 15.52 万元。

### 3、折旧

项目建筑工程折旧年限 30 年，残值率 5%；项目设备折旧年限 10 年，残值率为 5%。正常年提取折旧费用为 443.21 万元。

### 4、相关税费

租赁收入的增值税税率为 9%；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税额的 7%、3%、2%；企业所得税，税率为 25%。

项目运营期年平均税金总额为 155.32 万元。

### 8、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 10,000.00 万元，假设年利率 4.20%，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	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 年		10,000.00		10,000.00	4.20%	220.50	220.50
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00

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
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2042 年	10,000.00		10,000.00	0.00	4.20%	199.50	10,199.50
合计		10,000.00	10,000.00			8,400.00	18,400.00

### (三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00
税金及附加					
营业成本	472.41	906.01	906.01	906.01	906.01
利润总额	807.59	373.99	373.99	373.99	373.99
企业所得税	201.90	93.50	93.50	93.50	93.50
净利润	605.69	280.49	280.49	280.49	280.49
年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00
税金及附加					13.60
营业成本	907.01	907.01	907.01	907.01	907.01
利润总额	472.99	472.99	472.99	472.99	459.39
企业所得税	118.25	118.25	118.25	118.25	114.85
净利润	354.74	354.74	354.74	354.74	344.54
年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00
税金及附加	15.98	15.98	15.98	15.98	15.98
营业成本	838.35	788.60	788.60	788.60	788.60
利润总额	625.67	675.42	675.42	675.42	675.42
企业所得税	156.42	168.86	168.86	168.86	168.86
净利润	469.25	506.56	506.56	506.56	506.56
年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00
税金及附加	17.06	17.06	17.06	17.06	17.06



营业成本	789.60	789.60	789.60	789.60	789.60
利润总额	773.34	773.34	773.34	773.34	773.34
企业所得税	193.34	193.34	193.34	193.34	193.34
净利润	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
年度	2042 年				
营业收入	840.00				
税金及附加	9.07				
营业成本	384.80				
利润总额	446.13				
企业所得税	111.53				
净利润	334.60				

#### (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）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流量：	1,047.80	1,143.70	1,143.70	1,143.70
1、经营活动收到的现金	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00
2、经营活动支付的现金	30.30	42.80	42.80	42.80
3、经营活动支付的各项税费	201.90	93.50	93.50	93.50
二、投资活动产生的现金流量：	-12,555.50			
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金	12,555.50			
三、筹资活动产生的现金流量	12,345.50	-420.00	-420.00	-420.00
1、项目资本金	2,566.00			
2、本期债券资金	3,000.00			
3、后续债券资金	7,000.00			
4、支付本期债券利息	73.50	126.00	126.00	126.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续债券利息	147.00	294.00	294.00	294.00
7、偿还后续债券本金				
年末现金结余	837.80	1,561.50	2,285.20	3,008.90
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流量：	1,143.70	1,217.95	1,217.95	1,217.95
1、经营活动收到的现金	1,280.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00
2、经营活动支付的现金	42.80	43.80	43.80	43.80
3、经营活动支付的各项税费	93.50	118.25	118.25	118.25
二、投资活动产生的现金流量：				
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00

1、项目资本金				
2、本期债券资金				
3、后续债券资金				
4、支付本期债券利息	126.00	126.00	126.00	126.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续债券利息	294.00	294.00	294.00	294.00
7、偿还后续债券本金				
年末现金结余	3,732.60	4,530.55	5,328.50	6,126.45
年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流量：	1,217.95	1,207.75	1,262.80	1,250.36
1、经营活动收到的现金	1,380.00	1,380.00	1,480.00	1,480.00
2、经营活动支付的现金	43.80	43.80	44.80	44.80
3、经营活动支付的各项税费	118.25	128.45	172.40	184.84
二、投资活动产生的现金流量：				
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00
1、项目资本金				
2、本期债券资金				
3、后续债券资金				
4、支付本期债券利息	126.00	126.00	126.00	126.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续债券利息	294.00	294.00	294.00	294.00
7、偿还后续债券本金				
年末现金结余	6,924.40	7,712.15	8,554.95	9,385.31
年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金流量：	1,250.36	1,250.36	1,250.36	1,323.80
1、经营活动收到的现金	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,580.00
2、经营活动支付的现金	44.80	44.80	44.80	45.80
3、经营活动支付的各项税费	184.84	184.84	184.84	210.40
二、投资活动产生的现金流量：				
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00
1、项目资本金				
2、本期债券资金				
3、后续债券资金				
4、支付本期债券利息	126.00	126.00	126.00	126.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续债券利息	294.00	294.00	294.00	294.00
7、偿还后续债券本金				
年末现金结余	10,215.67	11,046.03	11,876.39	12,780.19
年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年



一、经营活动产生的现金流量：	1,323.80	1,323.80	1,323.80	1,323.80
1、经营活动收到的现金	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00
2、经营活动支付的现金	45.80	45.80	45.80	45.80
3、经营活动支付的各项税费	210.40	210.40	210.40	210.40
二、投资活动产生的现金流量：				
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00
1、项目资本金				
2、本期债券资金				
3、后续债券资金				
4、支付本期债券利息	126.00	126.00	126.00	126.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续债券利息	294.00	294.00	294.00	294.00
7、偿还后续债券本金				
年末现金结余	13,683.99	14,587.79	15,491.59	16,395.39
年度	2042 年	合计		
一、经营活动产生的现金流量：	696.00	25,281.39		
1、经营活动收到的现金	840.00	29,440.00		
2、经营活动支付的现金	23.40	896.90		
3、经营活动支付的各项税费	120.60	3,261.71		
二、投资活动产生的现金流量：		-12,555.50		
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金		12,555.50		
三、筹资活动产生的现金流量	-10,199.50	-5,834.00		
1、项目资本金		2,566.00		
2、本期债券资金		3,000.00		
3、后续债券资金		7,000.00		
4、支付本期债券利息	52.50	2,520.00		
5、偿还本期债券本金	3,000.00	3,000.00		
6、支付后续债券利息	147.00	5,880.00		
7、偿还后续债券本金	7,000.00	7,000.00		
年末现金结余	6,891.89	6,891.89		

#### (五) 其他需要说明的事项

1. 假设专项债券于 2022 年 5 月发行 3,000.00 万元，6 月发行 7,000.00 万元，期限 20 年，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，2042 年仅计算 6 个月。

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收入，项目建设资金包含项目资本金及债券资金。通过对租赁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 25,281.39 万元，融资本息合计为 18,400.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.37 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（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	10,000.00	8,400.00	18,400.00	25,281.39
覆盖倍数				1.37

#### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

蓬莱阁文化旅游集团有限公司保证严格按照《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，蓬莱阁文化旅游集团有限公司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

本项目的实施会对当地的环境造成一定的影响，施工期间产生的扬尘、建筑垃圾会对当地的环境造成一定的污染，这样会引起部分居民的反对。建议建设单位应与城市环卫部门协作一致，加强施工过程中的安全卫生管理，可妥善解决以上风险。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1. 出租数量达不到预期的风险

从财务分析中的项目运营损益表可知，项目收益主要为租赁收入，如果出租数量达不到项目规划标准，将会对项目的收益带来一定风险。

#### 2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营成本管理，特别是管理费方面的运营成本存在一定的风险，项目成本管理部门的成本管理水平直接关系到项目投入运营后的正常成本运营及运营效益。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

烟台市蓬莱区方舱隔离点建设项目，实施单位为蓬莱阁文化旅游集团有限公司，拟申请专项债券 10,000.00 万元用于本项目建设，年限为 20 年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

### (1) 项目的建设是防止病毒的扩散的重要举措

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) 项目的建设可以大大加快医护人员的工作效率，节约医疗资源。

相比隔离密闭的小病房空间，除收治患者量大以外，方舱医院的病房是开放式的，看护效率可以大大提高，医生和护士可以照顾更多的患者。而且由于“方舱医院”收治的患者都是轻症的，一般情况下病人可以自理，并给予口服药、肌肉注射等必要的医疗护理，如果病友间互助性强一些，还可以参照社区互助模式。这样，就可以节省出更多医疗资源到最需要的地方去。

### (3) 项目的建设是疫情防控的必要措施

目前国际上一些主要国家还处于疫情大暴发阶段，防控还将长

期持续。要切实把疫情防控工作作为重中之重，协调本辖区内资源，加强联防联控工作。同时，要调配好医疗卫生资源，支援城市的防控工作。目前国家层面已派出了工作组、医疗组，省级层面也派出了专家组进行城市的现场指导。做好城市的疫情防控，严防境外输入病例再次引发本土疫情。所以项目建设是非常必要的。

## 2、项目实施的公益性

该项目建成后，能够为防控疫情提供良好的环境服务，为治疗患者提供良好的治疗，更好地保护全地区人民身体健康，为促进和谐社会的建设有着积极地现实意义。

## 3、项目实施的收益性

经测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为25,281.39万元，项目收益较高。

## 4、项目建设的投资合规性

本项目为蓬莱区方舱隔离点建设项目，充分满足项目需求，项目建设投资合规。

## 5、项目成熟度

项目单位严格按照规定进行项目立项、备案等项目申报及审批，资金申请、审批及拨付已经区财政局审批，项目成熟度高。

## 6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为单位自筹及发行专项债券，项目资金来源渠道合规，筹资方式符合规定，资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全，资金筹措体现权责对等，财权和事权相匹配，

无财政承受能力风险和筹资风险。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本测算依据充分，成本合理，项目投入成本与预期产出相匹配，收益预测合理。为加强项目成本有效控制，项目主管部门专门制定了《专项资金使用管理制度》和《项目绩效跟踪监控管理办法》，所有项目资金的使用都严格遵照《成本控制管理制度》，确保成本控制措施得到有效执行。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 12,566.00 万元，其中：单位自筹 2,566.00 万元，发行专项债券 10,000.00 万元。债券需求占总投资的 79.58%，债券资金占比合理，能满足项目需求。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目估算总投资 12,566.00 万元，其中发行专项债券 10,000.00 万元，债券期 20 年，假设贷款利率 4.20%。经测算可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 25,281.39 万元，融资本息合计为 18,400.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.37 倍，项目资本金充裕，应变能力强，表明项目具有付息能力，可用于还本付息的资金来源充裕，偿债能力强。

#### 10、绩效目标合理性

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到

一定的促进作用。通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行。

### （三）评估结论

烟台市蓬莱区方舱隔离点建设项目收益 25,281.39 万元，融资本息合计为 18,400.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.37 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。项目建成后能更好地应对新冠疫情，完善城市医疗设施，保障患者医疗效率。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。