

**2022 年山东省威海市东浦湾健康驿站  
(方舱医院)**

**专项债券项目实施方案**



**威海仁安旅游服务有限公司**



**2022 年 3 月**

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

东浦湾健康驿站项目（方舱医院）

### （二）项目单位

威海仁安旅游服务有限公司

公司成立于2022年2月21日，注册地位于山东省威海市经济技术开发区海瞳路—28号—501，法定代表人为徐观。经营范围包括许可项目：住宿服务；餐饮服务；歌舞娱乐活动；酒类经营；房地产开发经营；旅游业务；食品经营（销售散装食品）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：露营地服务；棋牌室服务；健身休闲活动；集贸市场管理服务；停车场服务；会议及展览服务；非居住房地产租赁；票务代理服务；日用百货销售；食品销售（销售预包装食品）；物业管理；婚庆礼仪服务；家政服务；游览景区管理；物业服务评估；酒店管理；汽车租赁；组织文化艺术交流活动；礼仪服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### （三）项目规划审批

- 1、山东省建设项目备案证明；
- 2、临时建设工程规划许可证；
- 3、中华人民共和国不动产权证书。

#### **（四）项目规模与主要建设内容**

项目规划用地面积 159779.73 平方米，总建筑面积 42718.89 平方米。整体分为 A 区、B 区、C 区三大功能区，由隔离区（隔离用房 800 间）、工作准备区、卫生通过区、室外配套用房等组成。

项目拟分期建设。其中一期为隔离点建设在 A 区、B 区，一期设置隔离房间 600 间（单床位），物资库、配套用房等 285 间；二期为方舱医院建设在 C 区，方舱医院设置隔离用房 200 间（双床位），医技楼、药库、垃圾暂存间、水泵房等配套用房 81 间。

A 区位于西侧，主要包括为物资库、配套用房，建筑面积 7762.5 平方米。

B 区位于中部，主要包括为隔离用房、物资库、垃圾暂存间、污水泵房，建筑面积 19073.1 平方米。

C 区位于东侧，主要功能为隔离用房、医技楼、物资库、药库、垃圾暂存间、水泵房，建筑面积 15470.01 平方米。

另设消防水池面积 413.28 平方米。

#### **（五）项目建设期限**

本项目建设期 2 个月，预计工期为 2022 年 3 月至 2022 年 5 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）《山东省建筑工程消耗量定额》（2016 版）；
- （2）《山东省安装工程消耗量定额》（2016 版）；

- (3) 《山东省建筑工程价目表》（2020）；
- (4) 《山东省安装工程价目表》（2020）；
- (5) 威海地区近期类似工程造价资料；
- (6) 威海地区预算定额价目表；
- (7) 国家现行投资估算的有关规定；
- (8) 建设单位提供的有关基础资料。

## 2. 估算总额

本项目估算总投资 63,645.00 万元，全部为建设投资。项目全部建筑均为 1 层建筑，对建设用地规模要求较高。工程内容包括：板房基础、主体框架、门窗工程、医用塑胶地板、给水、排水、电气、消防、空调、室外安装工程、对讲门禁、监控、移动、联通和广电以及室外配套及绿化等，工程内容多。此外工程建设周期短，进度要求较高，需要较高劳务等成本，工程建设标准需同时兼顾建筑 and 防疫功能，造价比普通板房建设成本高。

项目投资估算表

序号	工程名称	投资（万元）	比例	单方造价
1	工程费用	38656.23	60.7%	9048.98
2	工程建设其他费用	21958.06	34.6%	5140.13
3	基本预备费	3030.71	4.8%	709.45
4	建设投资	63645.00	100.0%	14898.56
5	总投资	63645.00	100.0%	14898.56

## （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：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	63,645.00	100%	
一、资本金	30,745.00	48.31%	
自有资金	30,745.00		
二、债务资金	32,900.00	51.69%	
专项债券	32,900.00		
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

项目营业收入为疫情期间为疫情防控指挥部、卫健委、医院等提供疫情隔离和救治场所的出租收入、非疫情期间提供康养、疗养服务收入。运营期各年收入预测如下：

运营收入估算表（单位：万元）

年度	疫情期间收入	非疫情期间收入	合计
2022 年	5,322.92		5,322.92
2023 年	9,125.00		9,125.00
2024 年	9,125.00		9,125.00

2025 年	9,125.00		9,125.00
2026 年	9,125.00		9,125.00
2027 年		9,600.00	9,600.00
2028 年		9,600.00	9,600.00
2029 年		9,600.00	9,600.00
2030 年		9,600.00	9,600.00
2031 年		9,600.00	9,600.00
2032 年		4,830.00	4,830.00

### 收入预测说明：

项目营业收入疫情期间为疫情防控指挥部、卫健委、医院等提供疫情隔离和救治场所的出租收入、非疫情期间提供康养、疗养服务收入。

1、疫情期间为疫情防控指挥部、卫健委、医院等提供疫情隔离和救治场所的出租收入

项目按照疫情期间为疫情防控指挥部、卫健委、医院等提供疫情隔离和救治场所运营，出租价格拟按照 250 元/床位·天计，运营期为 2022 年至 2026 年。此次威海疫情暴发严重，市区曾一度全城静止，截至目前，全市确诊和无症状感染者病例已突破 400 例，密接等其他需要隔离观察人员数量规模庞大。考虑疫情防控的复杂性和反复性，本项目本年度用于疫情防控期间整个项目全部用于疫情防控，按照谨慎性原则，收费标准暂按 250 元/床位·天。

2、非疫情期间提供康养、疗养服务收入

非疫情期间按照平疫结合的要求，本项目作为康养、疗养等场所运营，结合项目优越的地理位置和环境条件，运营价格按照 300

元/床位·天，可提供床位 1000 张，服务天数第 2027 到 2031 年按照 320 天，入驻比例 87.67%计算、第 2032 年按照 161 天，入驻比例 88.22%计算。

本项目非疫情期间提供康养和理疗服务，具有医疗诊治和养护能力，参考同类项目，本项目日均收费标准为：床位费 100 元+餐费 70 元+医疗诊治 50 元+护理费 80 元（包含喂饭、按摩、洗澡、洗衣、散步、陪护外出等项目）。

项目	收费标准(元)	备注
东发老年公寓		威海
床位费	3000	每月
护理费	2900	每月
餐费	1000	每月（不含喂饭）
江扬天乐湖康养中心		江苏
床位费	4300	每月
餐费	150	每天
散步	800	每月
喂饭	50	每次
按摩	1000	每月
陪护外出	300	每天
洗澡	35	每次
洗衣	20	每次
南康康养中心		江西
床位费	120	每天
餐费	120	每天
护理费	6900	每月

## （二）项目运营成本预测

项目运营成本包括外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等，其中疫情期间出租不产生运营成

本。年度运营支出预测如下：

运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购原辅材料费	外购燃料及动力	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2027 年	96.00	263.84	500.00	17.46	48.00	925.30
2028 年	96.00	263.84	500.00	17.46	48.00	925.30
2029 年	96.00	263.84	500.00	17.46	48.00	925.30
2030 年	96.00	263.84	500.00	17.46	48.00	925.30
2031 年	96.00	263.84	500.00	17.46	48.00	925.30
2032 年	48.30	132.74	251.56	8.78	24.15	465.54

成本预测说明：

1. 项目营业成本

（1）外购原辅材料费

非疫情期间，原辅材料按照收入的 1%估算。

（2）燃料动力费

非疫情期间，燃料动力费主要包括电和水，正常年 263.84 万元/年。

（3）工资及福利

非疫情期间，为满足项目运营需要，项目需劳动定员 100 人，5 万元/人/年。

（4）修理费

非疫情期间，修理费按折旧原值的 0.04%估算。

（5）其他费用

非疫情期间，年其他管理费用按照年营业收入的 0.5%估算。



## 2. 相关税费

增值税：本项目前期出租增值税税率为 9%，后期运营增值税税率为 6%，抵扣固定资产进项税额。

销售税金及附加：按增值税的 7%缴纳城市维护建设税，按 3%缴纳教育费附加，按 2%缴纳地方教育费附加。

房产税：房产税按照从租计征方式和从价计征，税率分别为 12% 和 1.2%。

## 3. 财务费用测算

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 32,900.00 万元，债券利率暂按 4%考虑，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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	应付利息	应付本息合 计
2022 年		32,900.00		32,900.00	658.00	658.00
2023 年	32,900.00			32,900.00	1,316.00	1,316.00
2024 年	32,900.00			32,900.00	1,316.00	1,316.00
2025 年	32,900.00			32,900.00	1,316.00	1,316.00
2026 年	32,900.00			32,900.00	1,316.00	1,316.00
2027 年	32,900.00			32,900.00	1,316.00	1,316.00
2028 年	32,900.00			32,900.00	1,316.00	1,316.00
2029 年	32,900.00			32,900.00	1,316.00	1,316.00
2030 年	32,900.00			32,900.00	1,316.00	1,316.00
2031 年	32,900.00			32,900.00	1,316.00	1,316.00
2032 年	32,900.00		32,900.00		658.00	33,558.00
合计		32,900.00	32,900.00		13,160.00	46,060.00

(三) 项目运营损益表 (金额单位: 万元)

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、收入/成本/ 税金						
营业收入	5,322.92	9,125.00	9,125.00	9,125.00	9,125.00	9,600.00
营业成本						925.30
税金及附加	807.68	506.88	506.88	506.88	675.59	1,073.21
息税折旧及摊销 前利润	4,515.24	8,618.12	8,618.12	8,618.12	8,449.41	7,601.49
二、折旧和摊销						
总折旧和摊销	3,458.03	5,928.05	5,928.05	5,928.05	5,928.05	5,928.05
息税前利润	1,057.21	2,690.07	2,690.07	2,690.07	2,521.36	1,673.44
三、财务费用						
财务费用	658.00	1,316.00	1,316.00	1,316.00	1,316.00	1,316.00
税前利润	399.21	1,374.07	1,374.07	1,374.07	1,205.36	357.44
四、所得税						
所得税费用	99.80	343.52	343.52	343.52	301.34	89.36
五、净利润	299.41	1,030.56	1,030.56	1,030.56	904.02	268.08
年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一、收入/成本/ 税金						
营业收入	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	4,830.00	
营业成本	925.30	925.30	925.30	925.30	465.54	
税金及附加	1,073.21	1,073.21	1,073.21	1,073.21	496.27	
息税折旧及摊销 前利润	7,601.49	7,601.49	7,601.49	7,601.49	3,868.19	
二、折旧和摊销						
总折旧和摊销	5,928.05	5,928.05	5,928.05	5,928.05	2,470.02	
息税前利润	1,673.44	1,673.44	1,673.44	1,673.44	1,398.17	
三、财务费用						

财务费用	1,316.00	1,316.00	1,316.00	1,316.00	658.00	
税前利润	357.44	357.44	357.44	357.44	740.17	
四、所得税						
所得税费用	89.36	89.36	89.36	89.36	185.04	
五、净利润	268.08	268.08	268.08	268.08	555.13	

#### （四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	94,652.92	5,322.92	9,125.00	9,125.00	9,125.00	9,125.00
经营活动支出	5,092.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付的各项税费	10,929.76	907.48	850.39	850.39	850.39	976.93
经营活动产生的现金净额	78,631.12	4,415.44	8,274.61	8,274.61	8,274.61	8,148.07
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	63,645.00	63,645.00				
流动资金支出						
投资活动产生的现金净额	-63,645.00	-63,645.00				
三、融资活动产生的现金						
资本金	30,745.00	30,745.00				
专项债券	32,900.00	32,900.00				
偿还债券本金	32,900.00					
支付债券利息	13,160.00	658.00	1,316.00	1,316.00	1,316.00	1,316.00
融资活动产生的现金净额	17,585.00	62,987.00	-1,316.00	-1,316.00	-1,316.00	-1,316.00
四、期初现金	379,847.06	3,757.44	7,514.87	14,473.48	21,432.08	28,390.69
期内现金变动	32,571.12	3,757.44	6,958.61	6,958.61	6,958.61	6,832.07
五、期末现金		7,514.87	14,473.48	21,432.08	28,390.69	35,222.76
年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金						

经营活动收入	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	4,830.00
经营活动支出	925.30	925.30	925.30	925.30	925.30	465.54
支付的各项税费	1,162.57	1,162.57	1,162.57	1,162.57	1,162.57	681.31
经营活动产生的现金净额	7,512.13	7,512.13	7,512.13	7,512.13	7,512.13	3,683.15
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
流动资金支出						
投资活动产生的现金净额						
三、融资活动产生的现金						
资本金						
专项债券						
偿还债券本金						32,900.00
支付债券利息	1,316.00	1,316.00	1,316.00	1,316.00	1,316.00	658.00
融资活动产生的现金净额	-1,316.00	-1,316.00	-1,316.00	-1,316.00	-1,316.00	-33,558.00
四、期初现金	35,222.76	41,418.89	47,615.02	53,811.15	60,007.28	66,203.41
期内现金变动	6,196.13	6,196.13	6,196.13	6,196.13	6,196.13	-29,874.85
五、期末现金	41,418.89	47,615.02	53,811.15	60,007.28	66,203.41	36,328.55

### （五）其他需要说明的事项

1. 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

本项目收入主要疫情期间为疫情防控指挥部、卫健委、医院等提供疫情隔离和救治场所的出租收入、非疫情期间提供康养、疗养服务收入。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、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 78,631.12 万元，融资本息合计为 46,060.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.71 倍。

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	32,900.00	13,160.00	46,060.00	78,631.12
融资合计	32,900.00	13,160.00	46,060.00	
覆盖倍数	1.71			

#### 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

本项目建设期间主要风险因素包括工程设计方案、施工期环境影响、施工方案及施工过程管理、资金筹措与保障等。

##### 1、工程设计方案

工程设计方案主要为项目选址、技术路线的可行性，项目总平面布置的合理性，相关设备、设施设计安全性能可靠性等。若总平面布局等方案设计不合理，可能会影响工作效率和安全性。

风险控制措施：（1）严格按照国家和地区有关规范、规程，以及主管部门批复文件进行设计、施工。（2）对建设场址进行详细地

质勘探，要求设计单位严格按照规范组织设计；设计完成后，组织专家进行论证，并按照程序报批。（3）在施工、运营过程中，应严格按国家的相关标准规范要求、项目工作进展计划和设计文件开展各项工作，保证项目工程技术措施和制度落实到位，将此类风险消除于萌芽阶段。

## 2、施工期环境影响

项目建设期间施工开挖、回填及沙石灰料装卸、车辆运输等产生的扬尘，施工废水和固体废弃物等处置不当，可能会对周边的景观和环境卫生造成不良影响；施工机械、运输车辆产生的噪声和振动，可能会影响居民的生产生活；污染严重时易引发附近居民投诉或产生矛盾纠纷。

风险控制措施：（1）加强建设期环境监督、管理，严格按照项目环评报告及批复文件中提出的要求执行。（2）建立信息沟通机制，及时掌握了解项目施工对居民、企事业单位的干扰和影响，及时采取有效措施，降低和消除项目施工过程中环境影响。（3）工程竣工后，制定恢复保障措施，保证施工过程中造成的道路损坏、临时占用农田等在施工结束后恢复。

## 3、施工方案及施工过程管理

项目实施过程中，可能存在各种原因，导致施工进度缓慢，拖延工期，致使对周边的负面影响延长；建设期间大型工程车辆频繁通行，封闭道路、夜间施工等施工方案如不合理，可能对周边的居民产生较大的影响；施工单位未严格执行文明施工、安全和管理的相关规定，或者出现欠薪讨薪问题，可能会造成工程意外伤害、施工班组群斗、阻挠施工等突发状况，导致社会风险。

根据目前新冠疫情发展态势来看，防疫形势愈发复杂，防控风险不确定性增加。项目建设施工等涉及人员聚集、流动，若项目卫生防疫安全措施不到位，存在新冠疫情等公共卫生方面的潜在风险。

风险控制措施：（1）合理安排工期，尽量避免夜间施工。定期对项目总体进展进行监控、协调，保障项目按整体进度计划推进，减少对周边居民生产生活的影响。按时拨付工程进度款，及时发放工人工资。（2）加强施工质量管理。选择具备相应资质、信誉度高的设计、施工、监理单位，优化调整施工方案，严格把关施工质量。加强对施工设施、材料质量控制，加强对施工期设备的检修频率，确保施工过程中不会因材料质量不过关、设备损坏等因素导致事故的发生。（3）加强文明施工管理，优化施工方案，建立健全安全文明施工管理各项制度，对施工人员加强管理和安全文明教育培训，确保施工有序推进，安全生产、文明施工，避免与当地群众发生冲突和纠纷，防止对周边群众生产生活造成不利影响。（4）施工期间对道路通行能力影响较大的路段和节点，与道路管理部门做好沟通协调，尽量不降低道路通行能力和服务水平。对施工影响较大路段做好交通疏导工作，特别应关注周边居住区等敏感场所周边的交通安全问题。

#### 4、资金筹措与保障

目前项目资金来源存在较大的不确定性。若因项目后续建设资金不足导致不能完工或达到计划目标，未发挥应有的区域发展带动作用、未达到项目预期效果，不仅会引发周边群众产生不满情绪，很有可能形成社会负面舆论，影响城市形象、影响项目建设单位形象。另外，若项目建设资金不能到位，施工人员工资未及时足额发

放，可能会导致工人讨薪等社会稳定风险事件的发生。

风险控制措施：制定科学合理的项目融资方案，保障项目资金来源。尽快制定详细的项目建设和资金年度使用计划，明确资金到位时间、资金管理制度等相关内容，保障项目资金按时足额到位。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、风险因素：

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、管理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、抢险救灾及运营效益。

2、风险控制措施：建议项目单位加强职工队伍培训，设置科学的业绩考核指标体系，提高全体员工的服务意识、质量意识、安全意识，最大程度降低管理风险。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

本项目主管部门为威海市住建局，实施单位为威海仁安旅游服务有限公司，本次拟申请专项债券 3.29 亿元用于项目建设，年限为 10 年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）有利于贯彻落实中央及省市疫情防控部署要求

新型冠状病毒感染的肺炎疫情发生以来，国家及地方各级政府高度重视，作出了一系列重大决策部署，形成了全面动员、全面部



署、全面加强疫情防控工作的局面。针对此轮新冠肺炎疫情特点，威海市委、市政府为确保疫情防控有力有序有效，坚决完成切断传播链、社会面动态清零、疫情不外溢等目标任务，实施集中隔离医学观察场所项目，将有利于贯彻落实国家及地方政府防疫部署要求。

(2) 是尽快实现“切断传播链、社会面动态清零、疫情不外溢”的目标需要

为有效阻隔病毒蔓延扩散的最大威胁——传染链，大大减轻人民群众感染风险，为疫情防控抢得时间、赢得主动，需要突出抓好资源保障。要大力增加隔离设施、定点医院，提升核酸检测能力，增加防疫物资、药品储备和生活物资供应。

为坚决守住不出现疫情规模性反弹的底线，尽快实现社会面动态清零的目标，建设集中隔离医学观察场所项目，是采取更加迅速、更加果断、更加有针对性的重要措施。此举不仅会大大减轻人民群众感染风险，还给统筹调配全市医疗资源，早期发现和诊断，集中病例、集中专家、集中资源，为全力救治患者提供了便利。

## 2、项目实施的公益性

本项目的建设，对完善威海市传染病医疗体系建设、完善新型冠状病毒肺炎医疗制度，对促进新型冠状病毒肺炎防控、促进居民传染病卫生防治事业发展极为有利。

项目的建设，能够提高威海市抗击新型冠状病毒肺炎医疗水平，既是重要的民生问题、经济问题和社会问题，也是建设和谐平安威海市的一项最实际的举措。本项目的建设符合国家“预防为主，防

治结合，重点干预，广泛覆盖，依法管理”的有关精神，项目的实施能使威海市卫生服务最大限度满足人民群众的需求，适应国民经济和社会发展的需要。

方舱医院的建设，是承担威海市新型冠状病毒肺炎的预防、隔离、治疗，是连接威海市基础卫生医疗工作与新时期新冠肺炎防治工作的重要枢纽，是全威海市医疗体系建设、也是新型医疗制度支撑体系中一个重要环节。

### 3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要为疫情期间为疫情防控指挥部、卫健委、医院等提供疫情隔离和救治场所的出租收入、非疫情期间提供康养、疗养服务收入，能够拥有足够的净现金流以维持正常经营。项目具有一定收益性。

### 4、项目建设投资合规性

项目总投资估算为 63645 万元，其中建设投资 63645 万元。测算依据为国家、省、市的相关规定及行业情况，有规定的按规定计算，无规定的参考行业相关取费依据及市场价格计算或估算，预备费按常规 5%考虑计算。建设投资测算符合相关规定。

### 5、项目成熟度

2022 年 3 月 20 日，项目获得了《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2203-371072-04-01-373156。

### 6、项目资金来源和到位可行性

项目拟申请债务融资 32900 万元，项目单位自筹资金 30745 万

元。如本次债券申请不成功，项目将采取银行贷款、公司债、引入基金等方式筹集建设资金。此外，项目将进一步争取相关领域扶持资金，多渠道满足项目建设资金需求。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要疫情期间为疫情防控指挥部、卫健委、医院等提供疫情隔离和救治场所的出租收入、非疫情期间提供康养、疗养服务收入，价格参考威海区域同类项目市场价格并进行下浮，收入、成本预测采取谨慎保守原则进行，收益预测较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 63645 万元，其中债券资金需求为 32900 万元，占投资的 51.69%，债券资金需求要符合实际情况。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目具有建设规模大、投资高等特点，可采取多渠道融资方式，如考虑银行贷款等，满足项目建设资金投入要求，降低投资风险。本项目专项债券存续期较长，经营收益可能受宏观经济环境、市场、政策等外部因素影响，若未能按计划实现收入将导致无法偿还到期债券本息。本项目属于民生社会公益事业，预测时已充分考虑了必要性及运营收入来源的可行性，已对风险因素做出了防范。

#### 10、绩效目标合理性

绩效目标与项目预计解决的问题完全匹配，与现实需求完全匹配。绩效目标具有前瞻性和合法性。绩效目标已细化和量化，详见下表：

2022 年地方政府专项债项目绩效目标表

项目名称	东浦湾健康驿站项目（方舱医院）						
主管部门	威海市住建局						
项目立项时间	2022 年 3 月 20 日		项目总预算		63645 万元		
资金情况	地方政府债券总金额：	32900	地方政府债券年度金额：		32900		
总体目标	长期目标（2022 年-2032 年）				年度目标（2022 年）		
	推进地方医疗事业，提高抗击新冠疫情能力				工程完工 100%		
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	新建面积	42719m <sup>2</sup>	数量指标	新建面积	42719m <sup>2</sup>
			隔离房间	800 间		隔离房间	800 间
		质量指标	工程一次验收合格率	100%	质量指标	工程一次验收合格率	100%
		成本指标	建设成本批复低于概算	≥1%	成本指标	建设成本批复低于概算	≥1%
		时效指标	进度计划完成率	100%	时效指标	进度计划完成率	100%
			工程验收及时率	100%		工程验收及时率	100%
	效益指标	社会效益	医疗能力	较大幅度提升	社会效益	医疗能力	较大幅度提升
		经济效益	正常年营收	9600 万元	经济效益	正常年营收	9600 万元
		生态效益	周边环境指数	提高	生态效益	周边环境指数	提高
		可持续影响指标	提高地方整体医疗卫生能力，可持续发展	提升	可持续影响指标	提高地方整体医疗卫生能力，可持续发展	提升
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	周边居民满意度	≥95%	社会公众或服务对象满意度指标	周边居民满意度	≥95%
			受益群众满意度	≥95%		受益群众满意度	≥95%

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

### （三）评估结论

本项目收益 7.86 亿元，项目债券本息合计 4.60 亿元，本息覆盖倍数为 1.71 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。但该项目在绩效目标细化、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。