

荣成市方舱医院建设项目

专项债券项目实施方案



荣成市城乡建设集团有限公司



2022 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

荣成市方舱医院建设项目

（二）项目单位

项目申报单位为荣成市城乡建设集团有限公司。该公司于 2017 年 10 月 9 日成立，经营范围包括一般项目：工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务；新材料技术研发；消防技术服务等一般项目。（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）许可项目：建设工程监理；建设工程设计；房地产开发经营；建设工程质量检测；测绘服务。（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）。

（三）项目规划审批

本项目已获得荣成市行政审批服务局出具的《关于荣成市城乡建设集团有限公司荣成市方舱医院项目可行性研究报告的批复》（荣审投〔2022〕16 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目主要为提升荣成市区域性医疗服务设施的保障能力，拟建地点位于荣成市富耕路南，黎明南路东，本次征用土地 7.8213 ha（约合 117.32 亩）。本项目新建建筑占地面积 3.0877 公顷（折合 46.32 亩），项目总建筑面积 16988m²，主要包括新建医疗业务用房

7743.60m²，地下消防水池及泵房 300m²，改造厂房 8944.40m²，室外硬化 14178.89m²，配套建设室外管网，购置医疗及信息化设备、污水处理设备等，项目建成后新增床位数 600 张。由于荣成市是港口开放城市，远洋渔业等外向型经济发展较为突出，人员流动频繁，疫情防控压力大，疫情扩散风险持续存在。因此预留土地面积 4.7336 公顷（折合 71 亩）作为方舱医院扩建储备用地，以应对未来突发疫情需要。

（五）项目建设期限

本项目由荣成市城乡建设集团有限公司负责组织实施。项目整体建设期拟定为 2 个月，自 2022 年 3 月至 2022 年 5 月。其中前期工作约 3 天，建设施工、设备采购安装约 57 天。

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）《“健康中国 2030”规划纲要》；

（2）国家卫生健康委员会 国家中医药管理局《关于坚持以人民健康为中心推动医疗服务高质量发展的意见》（国卫医发〔2018〕29 号）；

（3）山东省卫生健康委《关于实施山东省医疗能力“攀登计划”的意见》（鲁卫医字〔2019〕4 号）；

（4）《中共威海市委办公室 威海市人民政府办公室印发〈关于进一步深化医药卫生体制改革的实施意见〉的通知》（威办发〔2018〕57 号）；

(5)《威海市推动医疗服务能力高质量发展“攀登计划”实施方案》;

(6)《威海市基层医疗卫生服务能力提升行动三年实施方案》;

(7)中共荣成市委 荣成市人民政府《关于促进卫生健康事业高质量发展的意见》(荣发〔2020〕6号);

(8)《传染病医院建设标准》(建标〔2016〕131号);

(9)国家和省市有关政策、法规、规划,现行有关技术规范、标准;

(10)项目单位提供的相关技术文件。

2. 估算说明

本项目为永久性建筑,疫情结束也可考虑作为其他用途使用,同时还包含了设备设施投资,基于以上因素进行总投资估算。

3. 估算总额

项目总投资估算为 20500 万元,全部为固定资产投资,包含工程费用 14224.85 万元,工程建设其他费用 5678.07 万元,预备费 597.08 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	20500	100%	
一、资本金	4100	20%	
自有资金	4100		
二、债务资金	16400	80%	
专项债券	16400		
银行借款	0.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入来源为房屋出租收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	房屋出租收入	收入合计
2022 年	1,672.30	1,672.30
2023 年	2,852.29	2,852.29
2024 年	2,852.29	2,852.29
2025 年	2,852.29	2,852.29
2026 年	2,852.29	2,852.29
2027 年	2,937.85	2,937.85
2028 年	2,937.85	2,937.85
2029 年	2,937.85	2,937.85
2030 年	2,937.85	2,937.85
2031 年	2,937.85	2,937.85
2032 年	3,025.99	3,025.99
2033 年	3,025.99	3,025.99
2034 年	3,025.99	3,025.99
2035 年	3,025.99	3,025.99
2036 年	3,025.99	3,025.99
2037 年	3,116.77	3,116.77
2038 年	3,116.77	3,116.77

年度	房屋出租收入	收入合计
2039 年	3,116.77	3,116.77
2040 年	3,116.77	3,116.77
2041 年	3,116.77	3,116.77
2042 年	3,210.27	3,210.27
2043 年	3,210.27	3,210.27
2044 年	3,210.27	3,210.27
2045 年	3,210.27	3,210.27
2046 年	3,210.27	3,210.27
2047 年	3,306.58	3,306.58
2048 年	3,306.58	3,306.58
2049 年	3,306.58	3,306.58
2050 年	3,306.58	3,306.58
2051 年	3,306.58	3,306.58
2052 年	1,418.30	1,418.30
合计	92,487.06	92,487.06

本项目运营收入预测方法说明说下：

项目计算期 30 年，其中建设期 2 个月、运营期约 30 年。

1、房屋出租收入

根据《荣成市方舱医院建设项目可行性研究报告》及荣成市城乡建设集团有限公司与荣成市人民医院签订《方舱医院租赁意向书》的约定，由荣成市城乡建设集团有限公司负责方舱医院的建设和购置医疗设备等，由荣成市人民医院承租负责诊疗、护理等运营，租赁期限自 2022 年 6 月 1 日起至 2052 年 5 月 31 日止，2022 年租赁费用 1,672.30 万元，2023 年至 2026 年租赁费用每年为 2,852.29 万元/年，此后每五年上浮 3%，租赁费于每年的 8 月 31 日前付清，租金起算时间为 2022 年 6 月 1 日。

综上所述，项目在计算期内经营收入合计为 92,487.06 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费用、修理费、其他管理费等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营成本估算表（单位：万元）

年度	原辅材料费	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2022 年	0.00	0.00	14.58	34.37	33.45	82.40
2023 年	0.00	0.00	25.00	58.92	57.05	140.97
2024 年	0.00	0.00	25.00	58.92	57.05	140.97
2025 年	0.00	0.00	25.00	58.92	57.05	140.97
2026 年	0.00	0.00	25.00	58.92	57.05	140.97
2027 年	0.00	0.00	26.25	58.92	58.76	143.93
2028 年	0.00	0.00	26.25	58.92	58.76	143.93
2029 年	0.00	0.00	26.25	58.92	58.76	143.93
2030 年	0.00	0.00	26.25	58.92	58.76	143.93
2031 年	0.00	0.00	26.25	58.92	58.76	143.93
2032 年	0.00	0.00	27.56	58.92	60.52	147.00
2033 年	0.00	0.00	27.56	58.92	60.52	147.00
2034 年	0.00	0.00	27.56	58.92	60.52	147.00
2035 年	0.00	0.00	27.56	58.92	60.52	147.00
2036 年	0.00	0.00	27.56	58.92	60.52	147.00
2037 年	0.00	0.00	28.94	58.92	62.34	150.20
2038 年	0.00	0.00	28.94	58.92	62.34	150.20
2039 年	0.00	0.00	28.94	58.92	62.34	150.20
2040 年	0.00	0.00	28.94	58.92	62.34	150.20
2041 年	0.00	0.00	28.94	58.92	62.34	150.20
2042 年	0.00	0.00	30.39	58.92	64.21	153.52
2043 年	0.00	0.00	30.39	58.92	64.21	153.52
2044 年	0.00	0.00	30.39	58.92	64.21	153.52
2045 年	0.00	0.00	30.39	58.92	64.21	153.52
2046 年	0.00	0.00	30.39	58.92	64.21	153.52
2047 年	0.00	0.00	31.91	58.92	66.13	156.96
2048 年	0.00	0.00	31.91	58.92	66.13	156.96
2049 年	0.00	0.00	31.91	58.92	66.13	156.96
2050 年	0.00	0.00	31.91	58.92	66.13	156.96
2051 年	0.00	0.00	31.91	58.92	66.13	156.96
2052 年	0.00	0.00	13.96	24.55	28.37	66.88

年度	原辅材料费	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
合计	0.00	0.00	853.79	1,767.60	1,849.82	4,471.21

本项目成本预测方法说明如下：

1、工资福利费

本项目建成后主要用于出租，劳动定员主要考虑建设单位的运营管理人员，其他医护及后勤保障人员由荣成市人民医院在运营中考虑。本项目劳动定员 5 人，人均工资福利费按 5 万元/年计，考虑每 5 年增长 5%，计算期内工资福利费总额估算为 853.79 万元。

2、折旧费

本项目房屋建筑固定资产原值为 12826.18 万元，由于项目为永久建筑，设计年限为 70 年，折旧年限按 40 年考虑；机器设备固定资产原值 1902.79 万元，折旧年限 30 年；年折旧额估算为 384.08 万元。

3. 摊销费：项目无形资产 4500 万元，摊销 50 年，年摊销费为 90 万元。

4、修理费

因修理费实际发生不平衡，因此采用预提分摊法计入成本费用，按固定资产原值的 0.4% 计提，年修理费为 58.92 万元。

5、其它费用

主要包括物业管理等费用，按收入的 2% 确定，计算期内该费用合计 1849.82 万元。

6. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	电费
	9%	工程类费用、房屋租赁收入
	6%	其他服务类费用
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%	

7. 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 16,400 万元，于建设期第一年全额发行。假设年利率 4.5%，期限 30 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 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 年	0.00	16400.00	0.00	16400.00	4.5%	369.00	369.00
2023 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2024 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2025 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2026 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2027 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2028 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2029 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2030 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2031 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2032 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2033 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2034 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2035 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2036 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2037 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00

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
2038 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2039 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2040 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2041 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2042 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2043 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2044 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2045 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2046 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2047 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2048 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2049 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2050 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	738.00
2051 年	16400.00	0.00	0.00	16400.00	4.5%	738.00	17138.00
2052 年	16400.00		16400.00	0.00	4.5%	369.00	369.00
合计		16400.00	0.00			22140.00	38540.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6、7、8。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见 9、10、11、12。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

序号	项目	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
一	收入合计	1,672.30	2,852.29	2,852.29	2,852.29	2,852.29	2,937.85	2,937.85	2,937.85	2,937.85	2,937.85
1	房屋租赁收入	1,672.30	2,852.29	2,852.29	2,852.29	2,852.29	2,937.85	2,937.85	2,937.85	2,937.85	2,937.85
二	运营成本合计	268.18	457.83	457.83	457.83	457.83	528.16	741.98	741.98	741.98	741.98
1	工资及福利费	14.58	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
2	修理费	34.37	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92
3	其他费用	33.45	57.05	57.05	57.05	57.05	58.76	58.76	58.76	58.76	58.76
4	增值税						51.66	242.57	242.57	242.57	242.57
5	经营税金及附加	185.78	316.86	316.86	316.86	316.86	332.57	355.48	355.48	355.48	355.48
三	企业所得税	189.64	295.60	295.60	295.60	295.60	299.40	245.95	245.95	245.95	245.95
四	可用于偿付本息的 现金净流入	1,214.48	2,098.86	2,098.86	2,098.86	2,098.86	2,110.29	1,949.92	1,949.92	1,949.92	1,949.92

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

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
一	收入合计	3,025.99	3,025.99	3,025.99	3,025.99	3,025.99	3,116.77	3,116.77	3,116.77	3,116.77	3,116.77
1	房屋租赁收入	3,025.99	3,025.99	3,025.99	3,025.99	3,025.99	3,116.77	3,116.77	3,116.77	3,116.77	3,116.77
二	运营成本合计	763.01	763.01	763.01	763.01	763.01	784.68	784.68	784.68	784.68	784.68
1	工资及福利费	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94	28.94
2	修理费	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92
3	其他费用	60.52	60.52	60.52	60.52	60.52	62.34	62.34	62.34	62.34	62.34
4	增值税	249.85	249.85	249.85	249.85	249.85	257.35	257.35	257.35	257.35	257.35
5	经营税金及附加	366.16	366.16	366.16	366.16	366.16	377.13	377.13	377.13	377.13	377.13
三	企业所得税	262.73	262.73	262.73	262.73	262.73	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
四	可用于偿付本息的 现金净流入	2,000.25	2,000.25	2,000.25	2,000.25	2,000.25	2,052.09	2,052.09	2,052.09	2,052.09	2,052.09

(续) 表 8: 项目运营损益表 (单位: 万元)

序号	项目	运营期											合计
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	
一	收入合计	3,210.27	3,210.27	3,210.27	3,210.27	3,210.27	3,306.58	3,306.58	3,306.58	3,306.58	3,306.58	1,418.30	92,487.06
1	房屋租赁收入	3,210.27	3,210.27	3,210.27	3,210.27	3,210.27	3,306.58	3,306.58	3,306.58	3,306.58	3,306.58	1,418.30	92,487.06
二	运营成本合计	807.02	807.02	807.02	807.02	807.02	830.08	830.08	830.08	830.08	830.08	355.60	21,875.13
1	工资及福利费	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91	13.96	853.79
2	修理费	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	24.55	1,767.60
3	其他费用	64.21	64.21	64.21	64.21	64.21	66.13	66.13	66.13	66.13	66.13	28.37	1,849.82
4	增值税	265.07	265.07	265.07	265.07	265.07	273.02	273.02	273.02	273.02	273.02	117.11	6,365.50
5	经营税金及附加	388.43	388.43	388.43	388.43	388.43	400.10	400.10	400.10	400.10	400.10	171.61	11,038.42
三	企业所得税	297.79	297.79	297.79	297.79	297.79	316.11	316.11	316.11	316.11	316.11	124.04	8,562.43
四	可用于偿付本息的 现金净流入	2,105.46	2,105.46	2,105.46	2,105.46	2,105.46	2,160.39	2,160.39	2,160.39	2,160.39	2,160.39	938.66	62,049.50

表 9：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目	建设期	运营期						
	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流量	1,214.48	2,098.86	2,098.86	2,098.86	2,098.86	2,110.29	1,949.92	1,949.92
1、经营活动收到的现金	1,672.30	2,852.29	2,852.29	2,852.29	2,852.29	2,937.85	2,937.85	2,937.85
2、经营活动支付的现金	457.82	753.43	753.43	753.43	753.43	827.56	987.93	987.93
二、投资活动产生出的现金流量	-19,902.92							
1、投资活动收到的现金								
2、投资活动支付的现金	19,902.92							
三、筹资活动产生的现金流量	20,131.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00
1、项目资本金	4,100.00							
2、自筹资金								
3、本期债券筹资	16,400.00							
4、后续债券筹资								
5、支付本期债券利息	369.00	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00
6、偿还本期债券本金								
7、支付后续债券利息								
8、偿还后期债券本金								
合计	1,442.56	1,360.86	1,360.86	1,360.86	1,360.86	1,372.29	1,211.92	1,211.92
累计现金流合计	1,442.56	2,803.42	4,164.28	5,525.14	6,886.00	8,258.29	9,470.21	10,682.13

(续) 表 10: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目	运营期							
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金流量	1,949.92	1,949.92	2,000.25	2,000.25	2,000.25	2,000.25	2,000.25	2,052.09
1、经营活动收到的现金	2,937.85	2,937.85	3,025.99	3,025.99	3,025.99	3,025.99	3,025.99	3,116.77
2、经营活动支付的现金	987.93	987.93	1,025.74	1,025.74	1,025.74	1,025.74	1,025.74	1,064.68
二、投资活动产生出的现金流量								
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	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00
1、项目资本金								
2、自筹资金								
3、本期债券筹资								
4、后续债券筹资								
5、支付本期债券利息	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00
6、偿还本期债券本金								
7、支付后续债券利息								
8、偿还后期债券本金								
合计	1,211.92	1,211.92	1,262.25	1,262.25	1,262.25	1,262.25	1,262.25	1,314.09
累计现金流合计	11,894.05	13,105.97	14,368.22	15,630.47	16,892.72	18,154.97	19,417.22	20,731.31

(续) 表 11: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目	运营期							
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金流量	2,052.09	2,052.09	2,052.09	2,052.09	2,105.46	2,105.46	2,105.46	2,105.46
1、经营活动收到的现金	3,116.77	3,116.77	3,116.77	3,116.77	3,210.27	3,210.27	3,210.27	3,210.27
2、经营活动支付的现金	1,064.68	1,064.68	1,064.68	1,064.68	1,104.81	1,104.81	1,104.81	1,104.81
二、投资活动产生出的现金流量								
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	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00
1、项目资本金								
2、自筹资金								
3、本期债券筹资								
4、后续债券筹资								
5、支付本期债券利息	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00
6、偿还本期债券本金								
7、支付后续债券利息								
8、偿还后期债券本金								
合计	1,314.09	1,314.09	1,314.09	1,314.09	1,367.46	1,367.46	1,367.46	1,367.46
累计现金流合计	22,045.40	23,359.49	24,673.58	25,987.67	27,355.13	28,722.59	30,090.05	31,457.51

(续) 表 12: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目	运营期							合计
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	
一、经营活动产生的现金流量	2,105.46	2,160.39	2,160.39	2,160.39	2,160.39	2,160.39	938.66	62,049.50
1、经营活动收到的现金	3,210.27	3,306.58	3,306.58	3,306.58	3,306.58	3,306.58	1,418.30	92,487.06
2、经营活动支付的现金	1,104.81	1,146.19	1,146.19	1,146.19	1,146.19	1,146.19	479.64	30,437.56
二、投资活动产生出的现金流量								-19,902.92
1、投资活动收到的现金								
2、投资活动支付的现金								19,902.92
三、筹资活动产生的现金流量	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-738.00	-16,769.00	-18,040.00
1、项目资本金								4,100.00
2、自筹资金								
3、本期债券筹资								16,400.00
4、后续债券筹资								
5、支付本期债券利息	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00	369.00	22,140.00
6、偿还本期债券本金							16,400.00	16,400.00
7、支付后续债券利息								
8、偿还后期债券本金								
合计	1,367.46	1,422.39	1,422.39	1,422.39	1,422.39	1,422.39	-15,830.34	24,106.58
累计现金流合计	32,824.97	34,247.36	35,669.75	37,092.14	38,514.53	39,936.92	24,106.58	24,106.58

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券 16400 万元于 2022 年发行成功，期限 30 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小数位四舍五入所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入是房屋出租收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目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本息前净现金流量为 62,049.50 万元，融资本息合计为 38540.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.61 倍。

表 10：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	16400.00	22140.00	38540.00	
银行借款				
融资合计	16400.00	22140.00	38540.00	62,049.50
覆盖倍数				1.61

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

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

荣成市方舱医院建设项目主管部门为荣成市住建局，实施单位为荣成市城乡建设集团有限公司，本次拟申请专项债券 1.64 亿元用于项目建设，年限为 30 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）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。

（3）荣成市乃至威海市疫情防控的需要

近期，我国新冠肺炎疫情持续高位流行，本轮疫情传播隐匿、传染性强、传播速度快，波及地市范围继续扩大，疫情仍在发展阶段，呈现多点、多省区市、多起疫情并发的态势，疫情防控压力比以往更严峻。2022年3月以来，全国报告感染者超过6万例，平均日增2400多例。此次威海市疫情发生后，荣成市人民医院、石岛人民医院担负着为集中隔离、居家隔离者、在隔离期间有其他疾病需要治疗的患者提供诊疗的任务，医护人员和医院床位均处于超负荷运转状态。荣成市是港口开放城市，远洋渔业等外向型经济发展较为突出，人员流动频繁，当前全球疫情数据居高不下，荣成市入境外籍船员较多，疫情防控压力大，病毒变种传染性增强，且不断出现其他更加复杂的病毒变种，境外疫情持续扩散蔓延，疫情未来发展充满不确定性，疫情扩散风险持续存在。本项目建成后不仅仅承担着荣成市疫情防控救治的任务，同时还承担着威海市其他区市应对紧急疫情人员隔离救治分流的任务。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，对完善荣成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，能够提高荣成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，也是建设和谐平安荣成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，项目的实施能使荣成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，是承担荣成市新型冠状病毒肺炎的预防、隔离、治疗，是连接荣成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，是全荣成市医疗体系建设、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

本项目预期收入来源于房屋出租收入，计算期内总经营收入91037.50万元，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、项目投资合规性

项目总投资估算为20500万元，其中建设投资20500万元。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

本项目已获得荣成市行政审批服务局出具的《关于荣成市城乡建设集团有限公司荣成市方舱医院项目可行性研究报告的批复》（荣审投〔2022〕16号）

6、项目资金来源和到位可行性

项目拟申请债务融资 16400 万元，项目单位自筹资金 4100 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

项目预期收入主要来源于疫情隔离收入和房屋出租收入，由于此次建设的方舱医院为永久建筑，考虑其自身特殊性以及床位诊疗、护理等运营情况，出租价格及收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 20500 万元，其中债券资金需求为 16400 万元，占投资的 80%，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	荣成市方舱医院建设项目							
主管部门	荣成市住建局							
项目立项时间	2022 年 3 月 26 日		项目总预算		20500 万元			
资金情况	地方政府债券总金额：	16400	地方政府债券年度金额：		16400			
总体目标	长期目标（2022 年-2024 年）				年度目标（2022 年）			
	推进荣成市医疗事业，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	污染区	8944. 40m ²	数量指标	污染区	8944. 40m ²	
			洁净区	8043. 6 m ²		洁净区	8043. 6 m ²	
			床位数	600 张		床位数	600 张	
		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	3067 万元	经济效益	正常年营收	3402 万元
	生态效益		周边生态环境指数	提高	生态效益	周边生态环境指数	提高	
	可持续影响指标		提高荣成整体医疗卫生能力，可持续发展	提升	可持续影响指标	提高荣成整体医疗卫生能力，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 62,049.50 万元,项目债券本息合计 38540.00 万元,本息覆盖倍数为 1.61,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。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。