

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

# 2022 年山东省潍坊市本级 潍坊市方舱医院项目实施方案

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

潍坊市保障性住房建设投资有限公司



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

潍坊市方舱医院项目

### （二）项目单位

潍坊市保障性住房建设投资有限公司

### （三）项目规划审批

2022 年 3 月，山东恒基建设项目管理有限公司出具了《潍坊市方舱医院可行性研究报告》。

2022 年 3 月，滨海区自然资源和规划局出具了《关于潍坊市方舱医院用地规划情况的说明》。

2022 年 3 月，潍坊市发改委出具了《关于潍坊市方舱医院项目项目建议书的批复》。

2022 年 3 月，潍坊市发改委出具了《关于潍坊市方舱医院项目可行性研究报告的批复》（潍发改投资〔2022〕100 号）。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目占地面积 141085.0 平方米（包括 43200.22 平方米预留建设用地），规划总建筑面积 56900 平方米，其中改建面积 24900 平方米（包括 1 栋办公楼和宿舍 7 栋公寓楼、600 个房间，能够满足现场办公及医护、管理人员住宿需求），新建面积 32000 平方米，项目配置氧气瓶、抢救车、抢救药品、监护抢救设备、转运平车等医疗设备，项目建成后可容纳 2000 张病床。其中改建办公楼与公寓楼部分

总投资金额 8,623.00 万元，占总投资的 20.40%，项目单位承诺申请专项债券资金不用作项目办公楼和公寓楼建设费用支出。

### （五）项目建设期限

该项目建设期为 3 个月，计划于 2022 年 4 月开工建设，2022 年 6 月建设完成。

## 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）《山东省建筑工程概算定额》；
- （2）《山东省安装工程概算定额》；
- （3）潍坊市最新一期工程造价信息公布的材料价格；
- （4）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）；
- （5）同类工程及相关工程的投资估算有关数据；
- （6）有关设备的询价资料；
- （7）现行建筑工程投资估算的有关规定；
- （8）《潍坊市保障性住房建设投资有限公司潍坊市方舱医院可行性研究报告》。

#### 2. 估算总额

该项目总投资估算为 42268.40 万元，其中建设投资 41868.87 万元，建设期利息 392.00 万元，铺底流动资金 7.53 万元。建设投资中建筑工程费用 25648.00 元，设备购置及安装费 2100.00 万元，工程建设其他费用 12127.12 万元（含土地费用 10310.40 万元），基

本预备费用 1993.75 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	42,268.40	100.00%	
一、资本金	22,668.40	53.63%	
自有资金	22,668.40	53.63%	
二、债务资金	19,600.00	46.37%	
专项债券	19,600.00	46.37%	

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	床位租赁收入	合计
2022	2,427.25	2,427.25
2023	4,854.50	4,854.50
2024	4,854.50	4,854.50

2025	4,854.50	4,854.50
2026	4,854.50	4,854.50
2027	4,854.50	4,854.50
2028	4,854.50	4,854.50
2029	4,854.50	4,854.50
2030	4,854.50	4,854.50
2031	4,854.50	4,854.50
2032	4,854.50	4,854.50
2033	4,854.50	4,854.50
2034	4,854.50	4,854.50
2035	4,854.50	4,854.50
2036	4,854.50	4,854.50
2037	1,618.17	1,618.17
合计	72,008.42	72,008.42

收入预测方法说明：

该项目建成后，对 2000 张床位进行整体出租，租赁费参考当地价格，暂定为 70 元/床/天，年租赁天数为 365 天，年租赁费为 5,110.00 万元。

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 5.00% 进行项目净现金流入测算。

## （二）运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费、摊销费、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）

年份	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	8.40	44.89	26.83	80.12
2023	16.80	89.78	53.66	160.23
2024	16.80	89.78	53.66	160.23
2025	17.64	89.78	53.66	161.07
2026	17.64	89.78	53.66	161.07
2027	17.64	89.78	53.66	161.07

2028	18.52	89.78	53.66	161.95
2029	18.52	89.78	53.66	161.95
2030	18.52	89.78	53.66	161.95
2031	19.45	89.78	53.66	162.88
2032	19.45	89.78	53.66	162.88
2033	19.45	89.78	53.66	162.88
2034	20.42	89.78	53.66	163.85
2035	20.42	89.78	53.66	163.85
2036	20.42	89.78	53.66	163.85
2037	7.15	29.93	17.89	54.96
合计	277.24	1,331.66	795.88	2,404.78

成本预测方法说明：

#### （1）工资及福利费

该项目设置两名管理人员，人均工资福利费 8 万元/年，每五年上涨 5%，正常年工资及福利费为 16.00 万元。

#### （2）维修费

该项目年维修费按当期折旧费 10%计，年维修费为 85.50 万元。

#### （3）折旧及摊销费

该项目形成固定资产按平均年限法计提折旧，建筑物折旧年限为 40 年，残值率为 5%；设备折旧年限 15 年，残值率为 5%，年折旧费 855.00 万元。

该项目形成无形资产按 50 年摊销，年摊销费 206.00 万元。

#### （4）其他费用

年需管理费用、销售费用等其他费用按经营收入的 1%计取，年其他费用为 51.10 万元。

#### （5）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	9%	租赁收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
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 19,600.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。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	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	19,600.00		19,600.00	392.00	392.00
2023	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2024	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2025	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2026	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2027	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2028	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2029	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2030	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2031	19,600.00		-	19,600.00	784.00	784.00
2032	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2033	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2034	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2035	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2036	19,600.00			19,600.00	784.00	784.00
2037	19,600.00		19,600.00	-	392.00	19,992.00
合计		19,600.00	19,600.00		11,760.00	31,360.00

### (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）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入	2,226.83	4,453.67	4,453.67	4,453.67	4,453.67	4,453.67	4,453.67	4,453.67
增值税	194.49	388.99	388.99	388.99	388.99	388.99	388.99	388.99
税金及附加	23.34	46.68	46.68	46.68	46.68	46.68	46.68	46.68
营业成本	996.69	1,993.39	1,993.39	1,994.23	1,994.23	1,994.23	1,995.11	1,995.11
利润总额	1,206.80	2,413.60	2,413.60	2,412.76	2,412.76	2,412.76	2,411.88	2,411.88
企业所得税	301.70	603.40	603.40	603.19	603.19	603.19	602.97	602.97
净利润	905.10	1,810.20	1,810.20	1,809.57	1,809.57	1,809.57	1,808.91	1,808.91

(续) 表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	4,453.67	4,453.67	4,453.67	4,453.67	4,453.67	4,453.67	4,453.67	1,484.56
增值税	388.99	388.99	388.99	388.99	388.99	388.99	388.99	129.66
税金及附加	46.68	46.68	46.68	46.68	46.68	46.68	46.68	15.56
营业成本	1,995.11	1,996.04	1,996.04	1,996.04	1,997.01	1,997.01	1,997.01	796.68
利润总额	2,411.88	2,410.96	2,410.96	2,410.96	2,409.98	2,409.98	2,409.98	672.32
企业所得税	602.97	602.74	602.74	602.74	602.50	602.50	602.50	168.08
净利润	1,808.91	1,808.22	1,808.22	1,808.22	1,807.49	1,807.49	1,807.49	504.24

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	2,427.25	4,854.50	4,854.50	4,854.50	4,854.50
2. 经营活动支付的现金流	80.12	160.23	160.23	161.07	161.07
3. 经营活动支付的各项税金	519.53	1,039.07	1,039.07	1,038.86	1,038.86
4. 经营活动产生的现金流小计	1,827.60	3,655.20	3,655.20	3,654.57	3,654.57

二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金	41,868.87	-	-		
2. 支付的铺底资金	7.53				
3. 投资活动产生的现金流小计	-41,876.40	-	-		
三、筹资活动产生的现金流	-				
1. 项目资本金	22,668.40				
2. 债券及银行借款筹资款	19,600.00				
3. 偿还债券及银行借款本金					
4. 支付融资利息	392.00	784.00	784.00	784.00	784.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	41,876.40	-784.00	-784.00	-784.00	-784.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	-	1,827.60	4,698.80	7,570.01	10,440.58
2. 期内现金变动	1,827.60	2,871.20	2,871.20	2,870.57	2,870.57
3. 期末现金	1,827.60	4,698.80	7,570.01	10,440.58	13,311.15

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	4,854.50	4,854.50	4,854.50	4,854.50	4,854.50	4,854.50
2. 经营活动支付的现金流	161.07	161.95	161.95	161.95	162.88	162.88
3. 经营活动支付的各项税金	1,038.86	1,038.64	1,038.64	1,038.64	1,038.40	1,038.40
4. 经营活动产生的现金流小计	3,654.57	3,653.91	3,653.91	3,653.91	3,653.22	3,653.22
二、投资活动产生的现金流量						
1. 支付项目建设资金						
2. 支付的铺底资金						
3. 投资活动产生的现金流小计						
三、筹资活动产生的现金流						

1. 项目资本金						
2. 债券及银行借款 筹资款				-		
3. 偿还债券及银行 借款本金				-		
4. 支付融资利息	784.00	784.00	784.00	784.00	784.00	784.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-784.00	-784.00	-784.00	-784.00	-784.00	-784.00
四、现金流总计						
1. 期初现金	13,311.15	16,181.73	19,051.64	21,921.55	24,791.46	27,660.68
2. 期内现金变动	2,870.57	2,869.91	2,869.91	2,869.91	2,869.22	2,869.22
3. 期末现金	16,181.73	19,051.64	21,921.55	24,791.46	27,660.68	30,529.90

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	4,854.50	4,854.50	4,854.50	4,854.50	1,618.17	72,008.42
2. 经营活动支付的现金流	162.88	163.85	163.85	163.85	54.96	2,404.78
3. 经营活动支付的各项税金	1,038.40	1,038.16	1,038.16	1,038.16	313.30	15,373.15
4. 经营活动产生的现金流小计	3,653.22	3,652.49	3,652.49	3,652.49	1,249.91	54,230.48
二、投资活动产生的现金流量						-
1. 支付项目建设资金						41,868.87
2. 支付的铺底资金						7.53
3. 投资活动产生的现金流小计						-41,876.40
三、筹资活动产生的现金流						-
1. 项目资本金						22,668.40
2. 债券及银行借款筹资款						19,600.00
3. 偿还债券及银行借款本金						19,600.00
4. 支付融资利	784.00	784.00	784.00	784.00	392.00	11,760.00

息						
5. 筹资活动产生的现金流合计	-784.00	-784.00	-784.00	-784.00	-19,992.00	10,908.40
四、现金流总计						
1. 期初现金	30,529.90	33,399.11	36,267.60	39,136.09	42,004.58	-
2. 期内现金变动	2,869.22	2,868.49	2,868.49	2,868.49	-18,742.09	23,262.48
3. 期末现金	33,399.11	36,267.60	39,136.09	42,004.58	23,262.48	23,262.48

### （五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 5 月发行成功，期限 15 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，2037 年考虑 4 个月运营收入成本。

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、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 54,230.48 万元，融资本息合计为 31,360.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.73 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-潍坊市方舱医院项目（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	19,600.00	11,760.00	31,360.00	
银行借款				
融资合计	19,600.00	11,760.00	31,360.00	54,230.48
覆盖倍数				1.73

### 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

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

### （二）与项目收益相关的风险

本项目资金筹措渠道为企业自筹及政府专项债。财务制度健全，在工程建设资金按时足额到位后，能够做到专款专储、专账、专管、专用。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

潍坊市方舱医院，项目实施单位为潍坊市保障性住房建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 19,600.00 万元用于潍坊市方舱医

院建设，年限为 15 年。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### 1、项目建设符合国家产业政策

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”第三十七项“卫生健康”第 2 条“预防保健、卫生应急、卫生监督服务设施建设”、第 6 条“传染病、儿童、精神卫生专科医院和康复医院（中心）、护理院（中心、站）、安宁疗护中心、全科医疗设施建设与服务”的要求，符合国家的产业政策。

#### 2、项目建设符合相关规划

《关于印发公共卫生防控救治能力建设方案的通知》（发改社会〔2020〕735 号）中提出：全面改善疾控机构设施设备条件，实现每省至少有一个达到生物安全三级（P3）水平的实验室，每个地级市至少有一个达到生物安全二级（P2）水平的实验室，具备传染病病原体、健康危害因素和国家卫生标准实施所需的检验检测能力。全面提升县级医院救治能力。适应县城城镇化补短板需要，适度超前规划布局，重点改善 1 所县级医院（含县中医院）基础设施条件，充分发挥县级医院龙头作用，辐射带动县域内医疗服务能力整体提升，筑牢疫情救治第一道关口。

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：构建强大公共卫生体系。坚持以基层为重点，预防为主、防治结合、中西医并重，完善突发公共卫生事件监测预警和应急处置机制，构建平战结合、科学高效、功能完善的公共卫生体系。改革疾病预防控制体系，全面建成专业化、现代化的三级疾

病预防控制网络，建设省公共卫生临床中心和青岛、菏泽分中心。打造国家健康医疗大数据中心（北方）、济南国际医学科学中心，高水平建设康复大学。落实医疗机构公共卫生责任，完善科学研究、疾病控制、临床医疗协同机制，建立传染病救治网络。强化基层公共卫生体系，加强公共卫生人才队伍建设，增加公费医学生培养规模。完善严重精神障碍救治救助与服务管理，开展常见精神障碍早期筛查与干预，构建基层心理健康服务平台。巩固地方病消除成果，持续控制碘缺乏病危害。加强重点行业领域职业病危害源头治理。弘扬伟大抗疫精神，营造尊医重卫良好风尚。

《潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出：完善医疗卫生服务体系。有效提升城乡卫生服务水平，加强重大疾病防控能力，健全完善公共卫生体系，健全公共卫生事件监测、预警、决策、处置全链条响应机制，提升跨部门、跨领域的突发公共卫生事件联防联控能力，提高应对突发重大公共卫生事件的水平。落实医疗机构公共卫生责任，创新医防协同机制。提升基本公共卫生服务均等化水平，加强重大疾病综合防治和职业病危害防治。

### 3、该项目符合社会发展的需要

习近平在统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作部署会议中强调：这次新冠肺炎疫情，是新中国成立以来在我国发生的传播速度最快、感染范围最广、防控难度最大的一次重大突发公共卫生事件。加强对县乡防疫工作的指导，增援县域定点医院，防止出现“带病下乡”和“带病回城”的风险。要依法依规做好疫情防控，坚持运用法治思维和法治方式开展工作。



在这次应对疫情中，暴露出我国在重大疫情防控体制机制、公共卫生应急管理体系等方面存在的明显短板，要总结经验、吸取教训，深入研究如何强化公共卫生法治保障、改革完善疾病预防控制体系、改革完善重大疫情防控救治体系、健全重大疾病医疗保险和救助制度、健全统一的应急物资保障体系等重大问题，抓紧补短板、堵漏洞、强弱项，提高应对突发重大公共卫生事件的能力和水平。要坚持预防为主的卫生与健康工作方针，大力开展爱国卫生运动，加强公共卫生队伍建设和基层防控能力建设，推动医防结合，真正把问题解决在萌芽之时、成灾之前。

## 2、项目实施的公益性

卫生事业是政府实行一定福利政策的社会公益性事业，是促进经济发展和社会进步的重要保障，在国民经济和社会发展中具有独特的地位，发挥着不可缺少、不可替代的作用。

该项目建成后，将会极大地缓解潍坊市的防疫压力，为潍坊市提供有力的卫生保障，更安全健康的城市环境对城市的经济发展起到至关重要的作用。设施完备的感染病隔离方舱医院能够避免新冠病毒及其他传染性疾病的进一步扩散，促进传染病患者康复，为医护人员提供极大的基础保障，进而对维护社会稳定促进社会和谐方面具有重大的作用，社会效益明显。

## 3、项目实施的收益性

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目在政府专项债券存续期间可用于偿还债券本息的总收益为 54,230.48 万元。本项目发行债券和市场化融资本息共计 31,360.00 万元，本息覆盖倍数为 1.73 倍。

## 4、项目建设投资合规性

经通过专业机构对包含建筑工程费、土地使用费、工程建设及其他费用、预备费和建设期贷款利息等进行估算，该项目总投资估算为 42268.40 万元，其中建设投资 41868.87 万元，建设期利息 392.00 万元，铺底流动资金 7.53 万元。建设投资中建筑工程费用 25648.00 元，设备购置及安装费 2100.00 万元，工程建设其他费用 12127.12 万元(含土地费用 10310.40 万元)，基本预备费用 1993.76 万元。相关费用主要测算依据潍坊市最新一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，潍坊市本级方舱医院项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

## 5、项目成熟度

2022 年 3 月，山东恒基建设项目管理有限公司出具了《潍坊市方舱医院可行性研究报告》。

2022 年 3 月，滨海区自然资源和规划局出具了《关于潍坊市方舱医院用地规划情况的说明》。

2022 年 3 月，潍坊市发改委出具了《关于潍坊市方舱医院项目项目建议书的批复》。

2022 年 3 月，潍坊市发改委出具了《关于潍坊市方舱医院项目可行性研究报告的批复》（潍发改投资〔2022〕100 号）。

## 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 42,268.40 万元，其中拟发行地方政府专项债券 19,600.00 万元，占项目总投资的 46.37%，企业自筹资金 22,668.40 万元，占项目总投资的 53.63%。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。资金来源渠道符合相关规定，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，财权和事权匹配。

综上所述，资金来源明确，筹措程序基本规范，不存在重复投入风险。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于租赁收入，该项目建成后，对 2000 张床位进行整体出租，租赁费参考当地价格，暂定为 70 元/床/天，年租赁天数为 365 天，年租赁费为 5,110.0 万元。

本项目总成本费用包括工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费、摊销费、利息支出等。

### （1）工资及福利费

该项目设置两名管理人员，人均工资福利费 8 万元/年，每三年上涨 5%，正常年工资及福利费为 16.00 万元。

## （2）维修费

该项目年维修费按当期折旧费 10%计，年维修费为 85.50 万元。

## （3）折旧及摊销费

该项目形成固定资产按平均年限法计提折旧，建筑物折旧年限为 40 年，残值率为 5%；设备折旧年限 15 年，残值率为 5%，年折旧费 855.00 万元。

该项目形成无形资产按 50 年摊销，年摊销费 206.00 万元。

## （4）其他费用

年需管理费用、销售费用等其他费用按经营收入的 1%计取，年其他费用为 51.10 万元。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，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 42,268.40 万元，其中拟发行地方政府专项债券 19,600.00 万元，占总投资的 46.37%，企业自筹资本金 22,668.40 元，占总投资的 53.63%，满足发行专项债券资本金比例不低于 20% 的要求；项目可实现净现金流入 54,230.48 万元，债券本息 31,360.00 万元，本息覆盖倍数为 1.73，满足发行专项债券倍数不低于 1.20 倍的需求。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活

动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目建成后，正常年实现经营收入 5110.00 万元，财务分析表明，项目财务内部收益率 5.6%，投资回收期 10.4 年，总投资收益率 6.2%，财务评价指标较好，可实现净现金流入 54,230.48 万元，项目债券本息合计 31,360.00 万元，本息覆盖倍数为 1.73，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

#### 10、绩效目标合理性

该项目的建设符合潍坊市城市总体规划，符合国家的法规政策，可以很大程度上改善由于前期定点医院的容量十分有限，大量轻症患者无法收治的缺点，通过建设方舱医院，尽可能收治这些流动性较大的轻症病人，既能让他们得到医治，还能做到隔离，对控制疫情发展来说是很关键的举措。

同时，方舱医院可以对患者进行看护、观察，一旦出现病情恶化等情况，可及时转交给正规医院。因此，形成了一个有序的层级，用最小的社会资源，最简单的场所改动，能达到最迅速地扩大收治容量的作用，虽非目前解决问题的至善之策，但是可取之策、现实之策，是当为的办法。

和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。

项目对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。同时项目有效带动了当地第三产业的发展及其他行业（如运输业、服务业）的发展，繁荣了服务业，促进了第三产业的发展。因此各级政府及相关组织是非常支持该项目建设。

充分发挥在应急医疗救治和重大疾病预防中的重要作用，进一步加强潍坊市应急医疗救治和重大疾病预防能力建设，满足疾病防控的需求。

### （三）评估结论

潍坊市方舱医院收益 54,230.48 万元，项目债券本息合计 31,360.00 万元，本息覆盖倍数为 1.73，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。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。