

2022 年山东省烟台市
烟台八角湾国际医院医疗区项目
实施方案

财政部门：烟台市财政局

主管单位：烟台市财政局

实施单位：烟台八角湾国际医院有限公司

编制时间：2022 年 8 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

烟台八角湾国际医院医疗区

（二）项目单位

烟台八角湾国际医院有限公司，成立于 2021-09-29，注册资本为 50000 万，法定代表人为李明哲，经营状态为在业，工商注册号为 370635200377475，注册地址为中国（山东）自由贸易试验区烟台片区开发区沐河路 31 号国际人才港 17 楼，经营范围包括一般项目：医院管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；工程管理服务；物业管理；第二类医疗器械租赁；机械设备租赁；停车场服务；会议及展览服务；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动。（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：医疗服务；药品零售；第三类医疗器械经营；药品批发；第三类医疗器械租赁。（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，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

项目已取得项目立项证明，项目代码 2110-370672-04-01-270961。

烟台经济技术开发区行政审批服务局于 2022 年 6 月 14 日印发烟开审批项〔2022〕59 号《烟台经济技术开发区行政审批服务局关于烟台八角湾国际医院有限公司烟台八角湾国际医院医疗区项目建议书的批复》。核定项目总投资为 281,414.00 万元。

（四）项目规模与主要建设内容

烟台八角湾国际医院医疗区项目由烟台八角湾国际医院有限公司投资开发建设。项目建设地点位于烟台经济技术开发区八角湾中央创新区，河滨北路以北、长春大街以南、规划路以东、科创路以

西，总用地面积 126400.33 m²，总建筑面积 338317.25 m²，其中：地上建筑面积 198012.25 m²，地下建筑面积 140305.00 m²。建设内容包括：综合医院七项用房建筑面积 192246.81 m²（急诊部建筑面积 11200 m²、门诊部 33382.25 m²、住院部建筑面积 91664.56 m²、医技科室建筑面积 56000 m²）、大型应用设备用房建筑面积 4390 m²（X 线正电子发射断层扫描仪（PET/CT，含 PET）600 m²、内窥镜手术器械控制系统（手术机器人）150 m²、X 线计算机断层扫描仪（CT）1300 m²、磁共振成像设备（MRI）930 m²、直线加速器 1410 m²）、感染疾病科建筑面积 1200 m²、一二期风雨连廊建筑面积 175.44 m²；地下建筑面积 140305.00 m²。项目建筑容积率 1.57，绿地率 30%，建筑密度 35%。

（五）项目建设期限

项目建设期 35 个月，从 2022 年 6 月开始至 2025 年 4 月竣工验收。

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）《建设项目经济评价方法与参数》第三版（中国计划出版社）；

（2）《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）；

（3）《山东省建设用地控制标准》（2019 年版）；

（4）烟台市地区材料预算价格；

（5）临近地区类似工程造价；

（6）现行投资估算的有关规定。

2. 估算总额

本项目估算总投资 281,414.00 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	281,414.00	100%	
一、资本金	56,414.00	20.05%	
自有资金	56,414.00		
二、债务资金	225,000.00	79.95%	
专项债券	225,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目建成后将临床服务和医技部分资产出租给毓璜顶医院（暂定），由毓璜顶医院负责运营，八角湾国际医院公司运营期主要收入为租金收入、停车场收入和物业管理服务费。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	租赁收入	停车位收入	物业管理服务费收入	收入合计
2025 年 5-12 月	13,735.29	1,363.59	446.06	15,544.94
2026 年	21,118.02	2,045.38	669.09	23,832.49
2027 年	21,645.97	2,045.38	669.09	24,360.44
2028 年	22,187.12	2,045.38	669.09	24,901.59
2029 年	22,741.80	2,045.38	669.09	25,456.27
2030 年	23,310.35	2,045.38	669.09	26,024.82
2031 年	23,893.11	2,045.38	669.09	26,607.58
2032 年	24,490.44	2,045.38	669.09	27,204.91
2033 年	25,102.70	2,045.38	669.09	27,817.17

年 度	租赁收入	停车位收入	物业管理服务费收入	收入合计
2034 年	25,730.27	2,045.38	669.09	28,444.74
2035 年	26,373.53	2,045.38	669.09	29,088.00
2036 年	27,032.87	2,045.38	669.09	29,747.34
2037 年	27,708.69	2,045.38	669.09	30,423.16
2038 年	28,401.41	2,045.38	669.09	31,115.88
2039 年	29,111.45	2,045.38	669.09	31,825.92
2040 年	29,839.24	2,045.38	669.09	32,553.71
2041 年	30,585.22	2,045.38	669.09	33,299.69
2042 年	31,349.85	2,045.38	669.09	34,064.32
2043 年	32,133.60	2,045.38	669.09	34,848.07
2044 年	32,936.94	2,045.38	669.09	35,651.41
2045 年	33,760.36	2,045.38	669.09	36,474.83
2046 年	34,604.37	2,045.38	669.09	37,318.84
2047 年	35,469.48	2,045.38	669.09	38,183.95
2048 年	36,356.22	2,045.38	669.09	39,070.69
2049 年	37,265.13	2,045.38	669.09	39,979.60
2050 年	38,196.76	2,045.38	669.09	40,911.23
2051 年	39,151.68	2,045.38	669.09	41,866.15
2052 年	40,130.47	2,045.38	669.09	42,844.94
2053 年	41,133.73	2,045.38	669.09	43,848.20
2054 年 1-6 月	21,081.04	1,022.69	334.55	22,438.28
合 计	876,577.11	59,656.92	19,515.13	955,749.16

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

1. 租赁收入：项目建成后地上建筑面积 198012.25 平方米，可对外出租面积 197,012.25 平方米，租赁单价参考同地区周边产业园区租赁价格，按照 2.5 元/m²/天计算，根据查询：2020 年全年全国居民消费价格比上年上涨 2.5%，故项目租金每年上涨 2.5%。同地区相关产业园区租赁收费情况：

周边园区可比租金情况

项目名称	位置	用途	租金价格（元/m ² /天）
北京中长兴工业园	开发区	装备制造、生物医药、电子信息	0.8-3.0
业达科技园	开发区	产业研发、高端办公、新一代信息技术	1.0-2.5
烟台八角工业园	开发区	产业制造、科技研发	1.45-2.7
烟台鸿安工业园	开发区	产业制造、科技研发	1.45-3.0

2. 停车位收入：根据《关于烟台市市区机动车停放服务收费管理的通知》《关于明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》，通知中指出：“小（中）型机动车 1 元/半小时，不足半小时按半小时计费，连续停放的，每 24 小时收费额最高不超过 20 元”。项目设置停车位 3300 个，按照 2 元/小时，10 小时，365 天，利用率 90%计算。停车收费价格受国家政策指导，基于谨慎性原则不考虑收费价格上涨。

3. 物业管理服务费收入：根据烟台市物价局、烟台市住房和城乡建设局《关于明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》，普通住宅前期物业公共服务费实行政府指导价，其它物业的物业公共服务费实行市场调节价，参考周边园区物业收费情况，物业管理服务费按照 3 元/m²/月，服务面积为可对外出租面积 197,012.25 平方米，每年按照 12 月计算。物业收费价格受国家政策指导，基于谨慎性原则不考虑收费价格上涨。

周边园区物业收费情况

项目名称	位置	用途	租金价格（元/m ² /天）
北京中长兴工业园	开发区	装备制造、生物医药、电子信息	1.5-4.0
业达科技园	开发区	产业研发、高端办公、新一代信	2.0-5.0

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料及动力费用、工资及福利费、维护费用、其他费用、折旧费、摊销费、利息支出等。年度运营成本预测如下：

表 3：年运行成本估算表（单位：万元）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
新水				4.47	6.71
电力				18.95	28.43
工资及福利				528.54	800.74
工程维护费用				154.03	235.67
其他费用				104.15	159.20
折旧费				5,134.48	7,701.71

摊销				131.45	197.18
财务费用	184.56	6,619.62	9,207.12	9,994.62	9,994.62
成本费用合计	184.56	6,619.62	9,207.12	16,070.69	19,124.27
其中：付现成本(不含利息)				810.15	1,230.75
经营活动支付的现金流(调整)				810.15	1,230.75

续上表：

项 目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
新水	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71
电力	28.43	28.43	28.43	28.43	28.43
工资及福利	808.75	816.84	825.01	833.26	841.59
工程维护费用	240.39	245.19	250.10	255.10	260.20
其他费用	162.24	165.35	168.53	171.79	175.12
折旧费	7,701.71	7,701.71	7,701.71	7,701.71	7,701.71
摊销	197.18	197.18	197.18	197.18	197.18
财务费用	9,994.62	9,994.62	9,994.62	9,994.62	9,994.62
成本费用合计	19,140.03	19,156.04	19,172.29	19,188.80	19,205.56
其中：付现成本(不含利息)	1,246.52	1,262.52	1,278.78	1,295.29	1,312.05
经营活动支付的现金流(调整)	1,246.52	1,262.52	1,278.78	1,295.29	1,312.05

续上表：

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
新水	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71
电力	28.43	28.43	28.43	28.43	28.43
工资及福利	850.01	858.51	867.1	875.77	884.53
工程维护费用	265.41	270.71	276.13	281.65	287.28
其他费用	178.53	182.01	185.58	189.23	192.96
折旧费	7,701.71	7,701.71	7,701.71	7,701.71	7,701.71
摊销	197.18	197.18	197.18	197.18	197.18
财务费用	9,978.56	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50
成本费用合计	19,206.53	19,207.77	19,225.34	19,243.18	19,261.31
其中：付现成本(不含利息)	1,329.08	1,346.38	1,363.95	1,381.79	1,399.92
经营活动支付的现金流(调整)	1,329.08	1,346.38	1,363.95	1,381.79	1,399.92

续上表：

项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
新水	6. 71	6. 71	6. 71	6. 71	6. 71
电力	28. 43	28. 43	28. 43	28. 43	28. 43
工资及福利	893. 38	902. 31	911. 33	920. 44	929. 64
工程维护费用	293. 03	298. 89	304. 87	310. 96	317. 18
其他费用	196. 78	200. 70	204. 70	208. 79	212. 98
折旧费	7,701. 71	7,701. 71	7,701. 71	7,701. 71	7,701. 71
摊销	197. 18	197. 18	197. 18	197. 18	197. 18
财务费用	9,962. 50	9,962. 50	9,962. 50	9,962. 50	9,962. 50
成本费用合计	19,279. 73	19,298. 43	19,317. 43	19,336. 73	19,356. 34
其中：付现成本(不含利息)	1,418. 33	1,437. 03	1,456. 03	1,475. 34	1,494. 94
经营活动支付的现金流(调整)	1,418. 33	1,437. 03	1,456. 03	1,475. 34	1,494. 94

续上表：

项 目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
新水	6. 71	6. 71	6. 71	6. 71	6. 71
电力	28. 43	28. 43	28. 43	28. 43	28. 43
工资及福利	938. 94	948. 33	957. 81	967. 39	977. 06
工程维护费用	323. 53	330. 00	336. 60	343. 33	350. 20
其他费用	217. 27	221. 66	226. 15	230. 74	235. 45
折旧费	7,701. 71	7,701. 71	7,701. 71	7,701. 71	7,701. 71
摊销	197. 18	197. 18	197. 18	197. 18	197. 18
财务费用	9,962. 50	9,962. 50	9,962. 50	9,962. 50	9,962. 50
成本费用合计	19,376. 27	19,396. 52	19,417. 09	19,438. 00	19,459. 24
其中：付现成本(不含利息)	1,514. 88	1,535. 13	1,555. 70	1,576. 60	1,597. 84
经营活动支付的现金流(调整)	1,514. 88	1,535. 13	1,555. 70	1,576. 60	1,597. 84

续上表：

项 目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
新水	6. 71	6. 71	6. 71	6. 71	6. 71
电力	28. 43	28. 43	28. 43	28. 43	28. 43
工资及福利	986. 83	996. 7	1,006. 67	1,016. 74	1,026. 91

工程维护费用	357.20	364.34	371.63	379.06	386.65
其他费用	240.26	245.19	250.23	255.39	260.68
折旧费	7,701.71	7,701.71	7,701.71	7,701.71	7,701.71
摊销	197.18	197.18	197.18	197.18	197.18
财务费用	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50
成本费用合计	19,480.83	19,502.77	19,525.07	19,547.73	19,570.77
其中：付现成本(不含利息)	1,619.43	1,641.37	1,663.67	1,686.34	1,709.37
经营活动支付的现金流(调整)	1,619.43	1,641.37	1,663.67	1,686.34	1,709.37

续上表：

项 目	2052 年	2053 年	2054 年 1-6 月
新水	6.71	6.71	3.36
电力	28.43	28.43	14.22
工资及福利	1,037.18	1,047.55	529.01
工程维护费用	394.38	402.27	205.17
其他费用	266.08	271.62	138.64
折旧费	7,701.71	7,701.71	3,850.86
摊销	197.18	197.18	98.59
财务费用	9,794.00	3,375.00	787.5
成本费用合计	19,425.68	13,030.47	5,627.34
其中：付现成本(不含利息)	1,732.78	1,756.57	890.40
经营活动支付的现金流(调整)	1,732.78	1,756.57	890.40

注：2054 年运营收入和运营成本减半计算，与半年计息保持一致。

成本预测方法说明：

1. 燃料及动力费用

项目出租方所需燃料动力种类包括新水、电力。正常年用水量为 18731.99t，单价 3.9 元/t；正常年用电量为 38.25 万 kW·h，烟台市发展和改革委员会《关于转发〈山东省发展和改革委员会关于降低一般工商业电价的通知〉的通知》，按照通知中单一制电价的尖峰电价、高峰电价、平段电价、低谷电价的平均值，取电费单价为 0.84

元/kW·h。

2. 工资及福利

项目出租方劳动定员 105 人，其中管理人员 5 人，基本工资 15 万元/年；工勤人员 100 人，基本工资 6 万元/年，工资按照每年上浮 1%计算。福利费为工资总额的 14%。

3. 维护费用

工程维护费是指项目管理单位日常维护、岁修等一般维修费和大修理费，参照省内已建工程资料和现行有关费率标准，工程维护费取固定资产折旧费用的 3.0%。考虑后期工程随着时间推移工程维护费用会不断增加，工程维护费每年上浮 2%。

4. 其他费用：其它费用是指管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、维护费后的费用，以及项目运营期间日常不可预见费用。基于谨慎性原则，按照不含税收入的 5%和工资及福利费用的 5%测算。

5. 折旧费及摊销：项目建成后，预计固定资产原值 237,505.64 万元，企业按照平均年限法、年限 30 年、残值率 3%计提折旧；无形资产原值 5,915.51 万元，企业按照平均年限法、年限 30 年、无残值进行摊销。

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：

项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	电力
	9%	租赁收入、新水
	6%	停车位收入、物业管理服务费收入
城市维护建设税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	租赁收入
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 225,000.00 万元，其中 2022 年拟申请发行专项债券 110,000.00 万元，其中 2022 年 6 月已发行专项债券 10,000.00 万元，发行利率为 3.37%，发行期限 30 年；本期用途调整专项债券 1,100.00 万元，原项目专项债券发行日期 2022 年 5 月 26 日，发行期限 10 年，发行利率 2.92%；2022 年后续拟申请发行专项债券 98,900.00 万元；2023 年上半年拟申请发行专项债券 80,000.00 万元；2024 年上半年拟申请发行专项债券 35,000.00 万元。假设拟申请发行专项债券票面利率 4.50%，拟申请发行债券期限均为 30 年。按照债券发行要求，在债券存续期内每半年支付债券利息，到期一次偿还本金。专项债券发行计划及应还本付息情况如下。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）

(1)2022 年 6 月已发行专项债券应还本付息情况一览表

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2022		10,000.00		10,000.00	3.37%	168.50	168.50
2023	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2031	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2032	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2033	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2034	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2035	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2036	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2037	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2038	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2039	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00

2040	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2041	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2042	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2043	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2044	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2045	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2046	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2047	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2048	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2049	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2050	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2051	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2052	10,000.00		10,000.00	0.00	3.37%	168.50	10,168.50
合计		10,000.00	10,000.00			10,110.00	20,110.00

(2) 本期用途调整专项债券应还本付息情况一览表

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2022		1,100.00		1,100.00	2.92%	16.06	16.06
2023	1,100.00			1,100.00	2.92%	32.12	32.12
2024	1,100.00			1,100.00	2.92%	32.12	32.12
2025	1,100.00			1,100.00	2.92%	32.12	32.12
2026	1,100.00			1,100.00	2.92%	32.12	32.12
2027	1,100.00			1,100.00	2.92%	32.12	32.12
2028	1,100.00			1,100.00	2.92%	32.12	32.12
2029	1,100.00			1,100.00	2.92%	32.12	32.12
2030	1,100.00			1,100.00	2.92%	32.12	32.12
2031	1,100.00			1,100.00	2.92%	32.12	32.12
2032	1,100.00		1,100.00	0.00	2.92%	16.06	1,116.06
合计		1,100.00	1,100.00			321.20	1,421.20

注：根据烟财债〔2022〕39号文，2022年应付利息16.06万元，由本项目单位烟台八角湾国际医院有限公司负责支付。

(3) 2022年后续拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2022		98,900.00		98,900.00	4.50%		0.00
2023	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2024	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2025	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2026	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2027	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2028	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50

2029	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2030	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2031	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2032	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2033	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2034	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2035	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2036	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2037	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2038	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2039	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2040	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2041	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2042	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2043	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2044	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2045	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2046	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2047	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2048	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2049	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2050	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2051	98,900.00			98,900.00	4.50%	4,450.50	4,450.50
2052	98,900.00		98,900.00	0.00	4.50%	4,450.50	103,350.50
合计		98,900.00	98,900.00			133,515.00	232,415.00

(4) 2023 年上半年拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2023		80,000.00		80,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2024	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2025	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2026	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2027	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2028	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2029	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2030	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2031	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2032	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2033	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2034	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2035	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2036	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00

2037	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2038	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2039	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2040	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2041	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2042	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2043	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2044	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2045	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2046	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2047	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2048	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2049	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2050	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2051	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2052	80,000.00			80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
2053	80,000.00		80,000.00	0.00	4.50%	1,800.00	81,800.00
合计		80,000.00	80,000.00			108,000.00	188,000.00

(5) 2024 年上半年拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2024		35,000.00		35,000.00	4.50%	787.50	787.50
2025	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2026	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2027	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2028	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2029	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2030	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2031	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2032	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2033	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2034	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2035	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2036	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2037	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2038	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2039	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2040	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2041	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2042	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2043	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2044	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00

2045	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2046	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2047	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2048	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2049	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2050	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2051	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2052	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2053	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
2054	35,000.00		35,000.00	0.00	4.50%	787.50	35,787.50
合计		35,000.00	35,000.00			47,250.00	82,250.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入				15,544.94	23,832.49
税金及附加				1,809.26	2,781.27
营业成本及财务费用	184.56	6,619.62	9,207.12	16,070.69	19,124.27
利润总额	-184.56	-6,619.62	-9,207.12	-2,335.01	1,926.96
企业所得税					
净利润	-184.56	-6,619.62	-9,207.12	-2,335.01	1,926.96

续上表：

项 目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	24,360.44	24,901.59	25,456.27	26,024.82	26,607.58
税金及附加	2,850.32	2,921.10	2,993.66	3,068.02	3,144.25
营业成本及财务费用	19,140.03	19,156.04	19,172.29	19,188.80	19,205.56
利润总额	2,370.09	2,824.45	3,290.32	3,768.00	4,257.77
企业所得税				942.00	1,064.44
净利润	2,370.09	2,824.45	3,290.32	2,826.00	3,193.33

续上表：

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	27,204.91	27,817.17	28,444.74	29,088.00	29,747.34
税金及附加	3,222.38	3,302.46	3,384.54	3,468.69	3,554.93
营业成本及财务费用	19,206.53	19,207.77	19,225.34	19,243.18	19,261.31
利润总额	4,775.99	5,306.94	5,834.86	6,376.13	6,931.10
企业所得税	1,194.00	1,326.73	1,458.71	1,594.03	1,732.78

净利润	3,581.99	3,980.21	4,376.14	4,782.10	5,198.33
-----	----------	----------	----------	----------	----------

续上表：

项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	30,423.16	31,115.88	31,825.92	32,553.71	33,299.69
税金及附加	3,643.32	3,733.93	3,826.81	3,922.00	4,019.57
营业成本及财务费用	19,279.73	19,298.43	19,317.43	19,336.73	19,356.34
利润总额	7,500.11	8,083.52	8,681.69	9,294.98	9,923.78
企业所得税	1,875.03	2,020.88	2,170.42	2,323.74	2,480.94
净利润	5,625.08	6,062.64	6,511.27	6,971.24	7,442.83

续上表：

项 目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
营业收入	34,064.32	34,848.07	35,651.41	36,474.83	37,318.84
税金及附加	4,119.59	4,222.10	4,327.18	4,434.88	4,545.28
营业成本及财务费用	19,376.27	19,396.52	19,417.09	19,438.00	19,459.24
利润总额	10,568.46	11,229.45	11,907.14	12,601.95	13,314.32
企业所得税	2,642.11	2,807.36	2,976.78	3,150.49	3,328.58
净利润	7,926.35	8,422.09	8,930.36	9,451.46	9,985.74

续上表：

项 目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
营业收入	38,183.95	39,070.69	39,979.60	40,911.23	41,866.15
税金及附加	4,658.44	4,774.42	4,893.31	5,015.16	5,140.07
营业成本及财务费用	19,480.83	19,502.77	19,525.07	19,547.73	19,570.77
利润总额	14,044.69	14,793.50	15,561.23	16,348.33	17,155.32
企业所得税	3,511.17	3,698.38	3,890.30	4,087.08	4,288.83
净利润	10,533.52	11,095.13	11,670.92	12,261.25	12,866.49

续上表：

项 目	2052 年	2053 年	2054 年 1-6 月
营业收入	42,844.94	43,848.20	22,438.28
税金及附加	5,268.09	5,399.32	2,766.91
营业成本及财务费用	19,425.68	13,030.47	5,627.34
利润总额	18,151.17	25,418.41	14,044.02
企业所得税	4,537.79	6,354.60	3,511.00
净利润	13,613.38	19,063.81	10,533.02

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	2022 建设期	2023 建设期	2024 建设期	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金流量				11,583.65	17,761.28	18,156.90	18,562.55	18,978.50	18,463.01
1. 经营活动收到的现金				15,544.94	23,832.49	24,360.44	24,901.59	25,456.27	26,024.82
2. 经营活动支付的现金				810.15	1,230.75	1,246.52	1,262.52	1,278.78	1,295.29
3. 经营活动支付的各项税费				3,151.15	4,840.46	4,957.03	5,076.51	5,198.99	6,266.52
二、投资活动产生的现金流量	-119,098.62	-79,399.09	-66,165.91	-739.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金									
2. 投资活动支付的现金	119,098.62	79,399.09	66,165.91	739.08					
三、筹资活动产生的现金流量	166,229.44	73,380.38	25,792.88	-9,994.62	-9,994.62	-9,994.62	-9,994.62	-9,994.62	-9,994.62
1. 项目资本金	56,414.00								
2. 债券筹资款	110,000.00	80,000.00	35,000.00						
3. 支付本期债券利息	184.56	6,619.62	9,207.12	9,994.62	9,994.62	9,994.62	9,994.62	9,994.62	9,994.62
4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	47,130.82	-6,018.71	-40,373.03	849.95	7,766.66	8,162.28	8,567.93	8,983.88	8,468.39
加：期初现金及现金等价物余额		47,130.82	41,112.11	739.08	1,589.03	9,355.69	17,517.97	26,085.90	35,069.79
五、期末现金及现金等价物余额	47,130.82	41,112.11	739.08	1,589.03	9,355.69	17,517.97	26,085.90	35,069.79	43,538.18
年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一、经营活动产生的现金流量	18,777.89	19,096.74	19,423.79	19,763.25	20,111.31	20,468.19	20,834.13	21,209.34	21,594.06
1. 经营活动收到的现金	26,607.58	27,204.91	27,817.17	28,444.74	29,088.00	29,747.34	30,423.16	31,115.88	31,825.92
2. 经营活动支付的现金	1,312.05	1,329.08	1,346.38	1,363.95	1,381.79	1,399.92	1,418.33	1,437.03	1,456.03
3. 经营活动支付的各项税费	6,517.64	6,779.09	7,047.01	7,317.55	7,594.90	7,879.23	8,170.70	8,469.51	8,775.83

二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-9,994.62	-11,078.56	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50
1. 项目资本金									
2. 债券筹资款									
3. 支付本期债券利息	9,994.62	9,978.56	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50
4. 偿还本期债券本金		1,100.00							
四、现金及现金等价物净增加额	8,783.27	8,018.18	9,461.29	9,800.75	10,148.81	10,505.69	10,871.63	11,246.84	11,631.56
加：期初现金及现金等价物余额	43,538.18	52,321.45	60,339.64	69,800.92	79,601.67	89,750.48	100,256.17	111,127.80	122,374.64
五、期末现金及现金等价物余额	52,321.45	60,339.64	69,800.92	79,601.67	89,750.48	100,256.17	111,127.80	122,374.64	134,006.20
年度	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
一、经营活动产生的现金流量	21,988.53	22,392.99	22,807.69	23,232.89	23,668.86	24,115.86	24,574.17	25,044.09	25,525.89
1. 经营活动收到的现金	32,553.71	33,299.69	34,064.32	34,848.07	35,651.41	36,474.83	37,318.84	38,183.95	39,070.69
2. 经营活动支付的现金	1,475.34	1,494.94	1,514.88	1,535.13	1,555.70	1,576.60	1,597.84	1,619.43	1,641.37
3. 经营活动支付的各项税费	9,089.84	9,411.76	9,741.76	10,080.06	10,426.86	10,782.37	11,146.82	11,520.43	11,903.43
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50
1. 项目资本金									
2. 债券筹资款									
3. 支付本期债券利息	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,962.50

4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	12,026.03	12,430.49	12,845.19	13,270.39	13,706.36	14,153.36	14,611.67	15,081.59	15,563.39
加：期初现金及现金等价物余额	134,006.20	146,032.23	158,462.72	171,307.90	184,578.29	198,284.65	212,438.01	227,049.68	242,131.27
五、期末现金及现金等价物余额	146,032.23	158,462.72	171,307.90	184,578.29	198,284.65	212,438.01	227,049.68	242,131.27	257,694.66
年度	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计		
一、经营活动产生的现金流量	26,019.88	26,526.37	27,045.66	27,535.96	26,477.10	13,291.24	645,031.77		
1. 经营活动收到的现金	39,979.60	40,911.23	41,866.15	42,844.94	43,848.20	22,438.28	955,749.16		
2. 经营活动支付的现金	1,663.67	1,686.34	1,709.37	1,732.78	1,756.57	890.40	43,018.93		
3. 经营活动支付的各项税费	12,296.04	12,698.52	13,111.12	13,576.20	15,614.53	8,256.65	267,698.46		
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-265,402.70		
1. 投资活动收到的现金							0.00		
2. 投资活动支付的现金							265,402.70		
三、筹资活动产生的现金流量	-9,962.50	-9,962.50	-9,962.50	-118,694.00	-83,375.00	-35,787.50	-242,782.20		
1. 项目资本金							56,414.00		
2. 债券筹资款							225,000.00		
3. 支付本期债券利息	9,962.50	9,962.50	9,962.50	9,794.00	3,375.00	787.5	299,196.20		
4. 偿还本期债券本金				108,900.00	80,000.00	35,000.00	225,000.00		
四、现金及现金等价物净增加额	16,057.38	16,563.87	17,083.16	-91,158.04	-56,897.90	-22,496.26	136,846.87		
加：期初现金及现金等价物余额	257,694.66	273,752.04	290,315.91	307,399.08	216,241.04	159,343.14			
五、期末现金及现金等价物余额	273,752.04	290,315.91	307,399.08	216,241.04	159,343.14	136,846.87			
本息覆盖倍数	1.23								

（五）其他需要说明的事项

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

本项目预期收入主要来源于租赁收入、停车位收入、物业管理服务费收入。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 645,031.77 万元，融资本息合计为 524,196.2 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.23 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-烟台八角湾国际医院医疗区项目

（金额单位：万元）

融资方式	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	225,000.00	299,196.00	524,196.2	
融资合计	225,000.00	299,196.00	524,196.2	645,031.77
覆盖倍数	1.23			

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

资金到位风险：项目建设资金的投入较大，建设成功的关键在于资金按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

项目实施进度风险：项目建设单位应积极协调各管理部门，积极推进项目前期准备工作和施工建设工作，加强协调，搞好服务，为项目的顺利实施创造良好的外部环境，保证项目开发的顺利实施。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对出租率较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，出租率减少，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，特别是日常检查等方面存在一定的风险，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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

烟台八角湾国际医院医疗区项目，项目主管部门为烟台市财政局，实施单位为烟台八角湾国际医院有限公司，项目总投资 281,414.00 万元，其中项目资本金 56,414.00 万元，拟申请专项债券 225,000.00 万元用于项目建设。其中 2022 年拟申请发行专项债券 110,000.00 万元，其中 2022 年 6 月已发行专项债券 10,000.00 万元，发行利率为 3.37%，发行期限 30 年；本期用途调整专项债券 1,100.00 万元，原项目专项债券发行日期 2022 年 5 月 26 日，发行期限 10 年，发行利率 2.92%；2022 年后续拟申请发行专项债券 98,900.00 万元；2023 年上半年拟申请发行专项债券 80,000.00 万

元；2024 年上半年拟申请发行专项债券 35,000.00 万元。假设拟申请发行专项债券票面利率 4.50%，拟申请发行债券期限均为 30 年。按照债券发行要求，在债券存续期内每半年支付债券利息，到期一次偿还本金。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

医疗卫生资源配置是指政府或市场如何使卫生资源公平且有效率地在不同的领域、地区、部门、项目、人群中分配，从而实现卫生资源的社会和经济效益最大化。社会公平是社会主义卫生事业性质和宗旨的要求与表现，是卫生资源配置的基本原则。促进医疗卫生资源的优化配置，使人人都能享受到基本的医疗卫生保健服务，从而确保社会公平。项目建设能够补充烟台开发区紧缺的医疗资源，提高烟台开发区医疗服务水平，同时补充烟台西部优质医疗资源，有效辐射烟台周边县市区，吸引周边县市区居民前来就医，缓解烟台毓璜顶医院、烟台山医院等综合性三甲医院的压力，使居民病有所医，提高居民就医效率与医疗保障水平。

项目建设打造以三级甲等综合医院为引领、以周边三级综合医院为支撑、以各类中医和专病专科医院为骨干、以国际交流合作和高端医疗服务为特色、以临床重点专科和特色专科为重点的完整的先进的高层次医疗服务体系。项目建设以高标准、多层次为要求，提供面向国际化企业和高端人才的医疗服务。建设学科门类齐全，医教研一体的综合性区域医院、国内外医疗保险单位认可的高端医院、满足高端养老等特殊需求的特色医院。

本项目建成后将作为综合性三甲医院投入使用，成为烟台经济技术开发区西部的重要医疗资源。项目建设增强了烟台经济技术开发区医疗技术的实力，提升了全区、烟台市乃至山东省医疗服务水平，加强对国际化企业和高端人才的吸引力，有利于提升城市形象，具有明显的经济效益和社会效益。

综上所述：项目建设填补了开发区西部的医疗空缺，满足人民

群众看病就医的需求，对保障广大人民群众身心健康、促进当地经济发展、应对突发公共卫生事件和解决广大群众看病难、看病贵等问题有着重要意义，能够提高人民医疗保障水平，促进社会的和谐发展。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，将极大地推动烟台市开发区医疗行业的发展，实现医疗卫生事业与经济社会的协调发展，进一步完善城市基础设施，优化城市布局，完善城市功能。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于租赁收入、停车位收入、物业管理服务费收入。预期实现总收入 955,749.16 万元。

4、项目建设投资合规性

(1)筹资合规性

项目总投资 281414 万元，其中资本金 56414.00 万元，占总投资的 20.05%；其余 225000 万元通过专项债券解决，占总投资的 79.95%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26 号）中关于资本金比例的要求。

项目资本金已落实。同时，项目考虑采用专项债等多种融资渠道筹集资金。

经过论证，项目资金筹措方案可行，建议加强建设期的成本管控。

(2)筹资风险可控性

①项目通过合理安排筹资结构、降低资金成本，科学控制运营成本（合理安排项目建设进程），将利率风险进一步降低至可控范围之内。

②在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

③采取与施工单位通过协议方式直接锁定利率风险等措施减少利率风险对项目的影响。

项目资金来源、筹措程序合规，投入渠道及方式合理，筹资风险基本可控。

5、项目成熟度

(1)实施内容的明确性

烟台八角湾国际医院医疗区项目由烟台八角湾国际医院有限公司投资开发建设。项目建设地点位于烟台经济技术开发区八角湾中央创新区，河滨北路以北、长春大街以南、规划路以东、科创路以西，总用地面积 126400.33 m²，总建筑面积 338317.25 m²，其中：地上建筑面积 198012.25 m²，地下建筑面积 140305.00 m²。建设内容包括：综合医院七项用房建筑面积 192246.81 m²（急诊部建筑面积 11200 m²、门诊部 33382.25 m²、住院部建筑面积 91664.56 m²、医技科室建筑面积 56000 m²）、大型应用设备用房建筑面积 4390 m²（X 线正电子发射断层扫描仪（PET/CT，含 PET）600 m²、内窥镜手术器械控制系统（手术机器人）150 m²、X 线计算机断层扫描仪（CT）1300 m²、磁共振成像设备（MRI）930 m²、直线加速器 1410 m²）、感染疾病科建筑面积 1200 m²、一二期风雨连廊建筑面积 175.44 m²；地下建筑面积 140305.00 m²。项目建筑容积率 1.57，绿地率 30%，建筑密度 35%。

(2)设计方案的可行性

根据烟台开发区管理委员会（以下简称“管委”）对医疗卫生资源配置提升工作的有关要求，以改善区域医疗卫生环境、提高人民生活质量为出发点和落脚点，提升整体城市医疗资源，促进社会的和谐发展，进一步明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加快实施本项目建设。

在设计中，项目认真执行国家或地方现行的有关设计规范和规程，遵照安全实用、技术先进、经济合理的原则，以满足专业要求。项目结构方案选择合理，在建材选取、施工方法上能够做到：因地

制宜，就地取材，施工规范化，从而加快本项目的建设进度。

项目严格按照批复的设计文件进行建设。项目设计方案因地制宜，科学合理，与项目建设内容及绩效目标匹配。

(3)项目组织及实施进度安排合理性

本项目所涉及的项目是由烟台八角湾国际医院有限公司作为建设单位。为确保项目的规范管理和顺利实施，承办单位对项目实施“项目招投标制”“质量终身制”“项目监理制”“资金专款专户制”等管理制度。

项目组织机构健全、职责分工明确，进度安排合理，能够满足项目组织协调和管理工作需要。

(4)过程控制有效性

①施工组织管理

在项目经理的统一部署下，工程技术部负责编制项目招标文件，严格执行《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规，对项目的勘察、设计、监理等采购活动依法进行招标。

②严格执行工程监理制度

建设单位应通过招标有资格的工程质量监理单位，全面负责工程监理，并实行监理工程师负责制，以确保项目工程质量和建设工期要求。

③工程实施方案

项目具有开发强度大、品质要求高、施工建设水平要求高等特点。因此，在工程实施过程中要未雨绸缪，精心组织，精心管理，保证既定目标的顺利实现。

结合本工程的特点，为完成工程实施计划应采取下述措施：

A. 抓紧项目的前期准备工作，如立项、材料询价、施工队伍及材料、设备商的考察等工作。

B. 做好设计的准备工作，准备好设计所需的基础资料，如工程地质勘探、地形测量的技术资料。

C. 做好施工的技术准备工作，引进必要的施工机械。同时，在

施工中注意工种的配合，对某些可控制性工程在有条件的情况下应提前施工。力争高质量、快速度地完成工程的施工任务。

④质量保证

A. 建立健全施工现场监理质量保证体系，坚持“质量第一”的指导思想，对质量工作实施统一组织，统一指挥，统一管理，分工明确，各负其责。

B. 施工过程中严格按照规范要求质量标准精心组织施工，加强质量信息反馈，作为必要检查和实践，按标准进行工程质量检验和评定。

C. 施工过程中选择合格厂家加强进货检验，严格过程检验及最终检验，确保质量目标实现。

D. 加强基础资料管理工作，单位工程完工后，及时编制竣工资料，作好工程收尾工作，保证工程及时竣工验收。

项目业务管理制度、技术规程健全、完善，质量及进度方面配有相应的保障措施，保证项目实施能够得到有效管控。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 281414 万元，其中资本金 56414.00 万元，占总投资的 20.05%；其余 225000 万元通过专项债券解决，占总投资的 79.95%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26 号）中关于资本金比例的要求。

项目资本金已到位。同时，项目考虑采用专项债等多种融资渠道筹集资金。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1)项目营业收入

本项目预期收入主要来源于租赁收入、停车位收入、物业管理服务费收入。

(2)项目成本

本项目总成本费用包括燃料及动力费用、工资及福利费、维护

费用、其他费用、折旧费、摊销费、利息支出等。

(3)本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.23。项目偿还债券本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

8、债券资金需求合理性

项目建设符合烟台市城市总体规划，既能节约土地又能合理地利用国家资源；既可扩大劳务市场，又能实现人力资源的合理配置；既可增加就业渠道，又能提高居民的生活水平和质量；既可保护环境又能繁荣经济。

项目总投资 281414 万元，其中资本金 56414.00 万元，占总投资的 20.05%；其余 225000 万元通过专项债券解决，占总投资的 79.95%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26 号）中关于资本金比例的要求。

本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。因此，项目申请债券进行项目建设是合理的。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用

效率的收益对冲利率波动损失

10、绩效目标合理性

(1)目标明确性

烟台八角湾国际医院医疗区项目由烟台八角湾国际医院有限公司投资开发建设。项目建设地点位于烟台经济技术开发区八角湾中央创新区，河滨北路以北、长春大街以南、规划路以东、科创路以西，总用地面积 126400.33 m²，总建筑面积 338317.25 m²，其中：地上建筑面积 198012.25 m²，地下建筑面积 140305.00 m²。建设内容包括：综合医院七项用房建筑面积 192246.81 m²（急诊部建筑面积 11200 m²、门诊部 33382.25 m²、住院部建筑面积 91664.56 m²、医技科室建筑面积 56000 m²）、大型应用设备用房建筑面积 4390 m²（X 线正电子发射断层扫描仪（PET/CT，含 PET）600 m²、内窥镜手术器械控制系统（手术机器人）150 m²、X 线计算机断层扫描仪（CT）1300 m²、磁共振成像设备（MRI）930 m²、直线加速器 1410 m²）、感染疾病科建筑面积 1200 m²、一二期风雨连廊建筑面积 175.44 m²；地下建筑面积 140305.00 m²。项目建筑容积率 1.57，绿地率 30%，建筑密度 35%。

(2)目标合理性

绩效目标一方面能够补充烟台开发区紧缺的医疗资源，提高烟台开发区医疗服务水平，同时补充烟台西部优质医疗资源，满足人民群众看病就医的需求；另一方面有利于缓解社会就业压力，增加居民收入，提高烟台市经济技术开发区的经济地位和综合竞争力，实现烟台开发区建设的快速发展。同时，项目通过细化、量化绩效指标，有效实现绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

（三）评估结论

烟台八角湾国际医院医疗区项目收益现金流 645,031.77 万元，项目债券本息合计 524,196.2 万元，本息覆盖倍数为 1.23，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。项目建成后填补了开发区西部的医疗空缺,满足人民群众看病就医的需求,对保障广大人民群众身心健康、促进当地经济发展、应对突发公共卫生事件和解决广大群众看病难、看病贵等问题有着重要意义,能够提高人民医疗保障水平,促进社会的和谐发展。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。