

2022年山东省日照市
山东五莲康福家园项目养老片区一期工程
项目实施方案

五莲县康复医院

五莲县卫生健康局

五莲县财政局

2022年6月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目项目

(二) 项目单位

项目立项主体名称：五莲县康复医院

项目联系人：周仲明

联系电话：15166199838

项目单位简介：五莲县康复医院于 2018 年经日照市卫生和计划生育委员会、五莲县人民政府新核准成立的二级康复医院，属政府举办的非营利性医疗机构。注册资金 3408 万元，目前总资产 10882 万元，其中固定资产 8620 万元，无不良资产情况。目前医疗业务用房、社会养老业务用房及残疾人托养业务用房 20000 平方米，现有职工 381 人，其中专业技术人员 335 人，目前开设床位 280 张。五莲县康复医院承担着全县 51 万人口的全科基础医疗、康复医疗、医养结合、长期医疗护理、社会养老等业务，同时承担辖区 13.5 万人口的公共卫生工作，可延伸服务于省内周边乃至全国各地不同需求的康复医疗、医养结合、社会养老等业务，为全省首家二级专业康复医疗机构。

(三) 项目规划审批

绿之缘环境产业集团有限公司于 2021 年 2 月重新对该项目出具了《山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目可行性研究报告》；

2019 年 9 月 9 日，五莲县发展和改革局对该项目出具《关于山

东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目可行性研究报告的批复》，文号（莲发改审批〔2019〕6号），总投资额11,015.00万元；

2021年2月8日，五莲县发展和改革局对该项目出具《关于山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目可行性研究报告变更投资规模的批复》，文号（莲发改审批〔2021〕4号），同意项目总投资由11,015.00万元变更为14,239.00万元，（莲发改审批〔2019〕6号）文件其他批复内容不变。

（四）项目规模与主要建设内容

原建设内容为：规划用地面积约26亩，主要建设养老公寓6座，规划总建筑面积19568.4平方米，附属用房一座约800平方米，项目建成后设置养老床位610张。

变更后建设内容为：主要建设养老公寓6座，规划总建筑面积19633.88平方米，附属用房一座约753.87平方米，项目建成后设置养老床位610张。

（五）项目建设期限

原本项目建设期为2019年10月至2021年12月完成。

2021年8月2日，五莲县发展和改革局对该项目出具《关于同意山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目变更建设时间的批复》，文号（莲发改审批〔2021〕13号），根据实际情况，经研究，同意该项目建设时间变更为：2019年10月至2023年10月。莲发改审批〔2019〕6号、莲发改审批〔2021〕4号文件其他批复内容不变。

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) 《中华人民共和国预算法》;
- (2) 《中华人民共和国证券法》;
- (3) 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
- (4) 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
- (5) 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);
- (6) 财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见(财库〔2019〕23号);
- (7) 《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);
- (8) 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号文);
- (9) 《关于梳理2022年新增专项债券项目资金需求的通知》的通知》(鲁财预〔2021〕50号);

2. 估算总额

本期项目总投资预计为 14,239.00 万元,包括建设投资 13,691.61 万元,基本预备费 651.98 万元,建设期利息 484.78 万元,铺底流动资金 62.61 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：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	14,239.00	100.00%	
一、资本金	2,939.00	20.64%	
自有资金	2,939.00		
二、债务资金	11,300.00	79.36%	
专项债券	11,300.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于养老床位收入。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 5.00%进行项目净现金流入测算，运营期各年收入预测如下：

运营收入估算表（单位：万元）

年份	活力养老床位	失能养老床位	合计
2023	64.13	86.45	150.58
2024	384.75	518.70	903.45
2025	1,026.00	1,383.20	2,409.20
2026	1,282.50	1,729.00	3,011.50
2027	1,320.98	1,780.87	3,101.85
2028	1,360.60	1,834.30	3,194.90

2029	1,401.42	1,889.32	3,290.75
2030	1,443.47	1,946.00	3,389.47
2031	1,486.77	2,004.38	3,491.15
2032	1,531.37	2,064.52	3,595.89
2033	1,577.31	2,126.45	3,703.77
2034	1,624.63	2,190.25	3,814.88
2035	1,673.37	2,255.95	3,929.32
2036	1,723.57	2,323.63	4,047.20
2037	739.70	997.23	1,736.93
合计	18,640.57	25,130.25	43,770.83

根据山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目可行性研究报告数据，收入预测方法说明如下：

收入预测方法说明：年营业收入=数量×单价。

（1）数量

本项目按养老床位 580 张测算，其中活力养老床位 300 张，失能养老床位 280 张。

（2）单价

活力养老床位 330 张，年均每床位收入按 45000 元估算；

失能养老床位 280 张，年均每床位收入按 65000 元估算；

项目运营负荷投产首年按照 30%计，第 2 年按照 80%计，从第 3 年开始达到 100%，随后每年按照 3%增长速率递增。

（二）运营成本预测

项目成本主要为药品及卫生材料费、燃料动力费、工资福利费、折旧摊销费等。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本上浮 5.00%进行项目净现金流出测算，年度运营支出预测如下：

运营支出估算表（单位：万元）

年份	药品、卫生材料费	外购动力及燃料	维修费	工资福利费	其他费用	合计
----	----------	---------	-----	-------	------	----

2023	24.29	27.44	6.30	79.80	3.73	141.55
2024	145.72	73.16	37.80	478.80	22.37	757.84
2025	388.58	91.46	37.80	488.38	55.70	1,061.91
2026	485.73	91.46	37.80	498.14	69.06	1,182.19
2027	500.30	91.46	37.80	508.11	71.11	1,208.77
2028	515.31	91.46	37.80	518.27	73.22	1,236.05
2029	530.77	91.46	37.80	528.63	75.39	1,264.04
2030	546.69	91.46	37.80	539.21	77.62	1,292.77
2031	563.09	91.46	37.80	549.99	79.92	1,322.26
2032	579.99	91.46	37.80	560.99	82.29	1,352.52
2033	597.39	91.46	37.80	572.21	84.73	1,383.58
2034	615.31	91.46	37.80	583.65	87.25	1,415.46
2035	633.77	91.46	37.80	595.33	89.84	1,448.18
2036	652.78	91.46	37.80	607.23	92.50	1,481.77
2037	280.15	91.46	37.80	619.38	41.49	1,070.27
合计	7,059.87	1,289.52	535.46	7,728.12	1,006.21	17,619.17

根据山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目可行性研究报告数据，成本预测方法说明如下：

（1）药品及卫生材料费

运营辅助材料成本按食品、卫生材料、药品的消耗指标和营业规模进行测算。运营辅助材料成本测算：其中活力老人养老床位运营耗材费用=活力养老床位收入*10%；失能老人养老床位运营耗材费用=失能养老床位收入*18%；经计算；

（2）燃料动力费

本期项目所需水、电等均按现行市场价格计算，经测算，项目正常年需燃动力费用为 87.1 万元；

（3）工资福利费

项目总定员 100 人，平均工资按 40000 元/人·年；福利费按 14% 计取，年需工资及福利费 456 万元，本项目每年按 2% 递增测算；

(4) 修理费用

修理费费率按折旧费的 10%计取；

(5) 其它费用

其中其他管理费按照工资及福利费的计提比率 0.5%，其他营业费用按照营业收入的计提比率 2%；

(6) 折旧摊销费

该项目固定资产年年折旧费 359.97 万元；年摊销费用 3.96 万元；

(7) 相关税费

据中华人民共和国财政部、国家税务总局令《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》、《财税〔2000〕42号财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》、财政部、国家税务总局关于非盈利组织企业所得税免税收入问题的通知。(财税〔2009〕122号，免征各项税收。本项目为非营利性医院项目，项目免征增值税和企业所得税，与之相关的税金及附加亦随之免征。

(8) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本项目拟发行专项债券 11,300.00 万元，其中 2020 年 1 月已发行 5,000.00 万元，利率 3.34%，发行期限 10 年；2021 年 5 月已发行 4,700.00 万元，利率 3.36%，发行期限 10 年；本期拟发行 1,600.00 万元，假设专项债券利率为 4.00%，债券发行期限为 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：

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
2020		5,000.00		5,000.00	83.50	83.50
2021	5,000.00	4,700.00		9,700.00	245.96	245.96
2022	9,700.00	1,600.00		11,300.00	356.92	356.92
2023	11,300.00			11,300.00	388.92	388.92
2024	11,300.00			11,300.00	388.92	388.92
2025	11,300.00			11,300.00	388.92	388.92
2026	11,300.00			11,300.00	388.92	388.92
2027	11,300.00			11,300.00	388.92	388.92
2028	11,300.00			11,300.00	388.92	388.92
2029	11,300.00			11,300.00	388.92	388.92
2030	11,300.00		5,000.00	6,300.00	305.42	5,305.42
2031	6,300.00		4,700.00	1,600.00	142.96	4,842.96
2032	1,600.00			1,600.00	64.00	64.00
2033	1,600.00			1,600.00	64.00	64.00
2034	1,600.00			1,600.00	64.00	64.00
2035	1,600.00			1,600.00	64.00	64.00
2036	1,600.00			1,600.00	64.00	64.00
2037	1,600.00		1,600.00	-	32.00	1,632.00
合计		11,300.00	11,300.00		4,209.20	15,509.20

（三）项目运营损益表

项目运营损益表（金额单位：万元）

年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
营业收入	-	-	-	150.58	903.45	2,409.20	3,011.50
营业成本	83.50	245.96	356.92	592.52	1,510.69	1,814.76	1,935.04
利润总额	-83.50	-245.96	-356.92	-441.95	-607.24	594.44	1,076.46
净利润	-83.50	-245.96	-356.92	-441.95	-607.24	594.44	1,076.46

（续表）

年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
营业收入	3,101.85	3,194.90	3,290.75	3,389.47	3,491.15	3,595.89
营业成本	1,961.62	1,988.90	2,016.89	1,962.12	1,829.15	1,780.45
利润总额	1,140.23	1,206.00	1,273.86	1,427.35	1,662.00	1,815.44
净利润	1,140.23	1,206.00	1,273.86	1,427.35	1,662.00	1,815.44

（续表）

年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
营业收入	3,703.77	3,814.88	3,929.32	4,047.20	1,736.93	26,538.73
营业成本	1,811.51	1,843.39	1,876.11	1,909.70	1,466.20	18,078.52
利润总额	1,892.25	1,971.49	2,053.21	2,137.51	270.72	8,460.21
净利润	1,892.25	1,971.49	2,053.21	2,137.51	270.72	8,460.21

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表（金额单位：万元）

年份	2019	2020	2021	2022	2023
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	-	150.58
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	-	141.55
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	-
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	9.03
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	1,000.00	4,792.06	3,422.90	3,107.48	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	62.61
3. 投资活动产生的现金流小计	-1,000.00	-4,792.06	-3,422.90	-3,107.48	-62.61
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	1,000.00	939.00	1,000.00	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	5,000.00	4,700.00	1,600.00	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	83.50	245.96	356.92	388.92
5. 筹资活动产生的现金流合计	1,000.00	5,855.50	5,454.04	1,243.08	-388.92
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	-	1,063.44	3,094.57	1,230.17
2. 期内现金变动	-	1,063.44	2,031.14	-1,864.40	-442.50
3. 期末现金	-	1,063.44	3,094.57	1,230.17	787.67

(续表)

年份	2024	2025	2026	2027	2028
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	903.45	2,409.20	3,011.50	3,101.85	3,194.90
2. 经营活动支付的现金流	757.84	1,061.91	1,182.19	1,208.77	1,236.05
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	-
4. 经营活动产生的现金流小计	145.61	1,347.29	1,829.31	1,893.08	1,958.85
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	1,369.16	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-1,369.16	-	-	-
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	388.92	388.92	388.92	388.92	388.92
5. 筹资活动产生的现金流合计	-388.92	-388.92	-388.92	-388.92	-388.92
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	787.67	544.35	133.56	1,573.95	3,078.11
2. 期内现金变动	-243.31	-410.79	1,440.39	1,504.16	1,569.93
3. 期末现金	544.35	133.56	1,573.95	3,078.11	4,648.05

(续表)

年份	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	3,290.75	3,389.47	3,491.15	3,595.89	3,703.77
2. 经营活动支付的现金流	1,264.04	1,292.77	1,322.26	1,352.52	1,383.58

3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	-
4. 经营活动产生的现金流小计	2,026.71	2,096.70	2,168.89	2,243.37	2,320.18
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	-	5,000.00	4,700.00	-	-
4. 支付融资利息	388.92	305.42	142.96	64.00	64.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-388.92	-5,305.42	-4,842.96	-64.00	-64.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	4,648.05	6,285.83	3,077.11	403.04	2,582.41
2. 期内现金变动	1,637.79	-3,208.72	-2,674.07	2,179.37	2,256.18
3. 期末现金	6,285.83	3,077.11	403.04	2,582.41	4,838.59

(续表)

年份	2034	2035	2036	2037	合计
一、经营活动产生的现金流					-
1. 经营活动产生的现金流	3,814.88	3,929.32	4,047.20	1,736.93	43,770.83
2. 经营活动支付的现金流	1,415.46	1,448.18	1,481.77	1,070.27	17,619.17
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	-
4. 经营活动产生的现金流小计	2,399.42	2,481.14	2,565.44	666.65	26,151.66
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	13,691.61
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	62.61
3. 投资活动产生的现	-	-	-	-	-13,754.22

金流小计					
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	2,939.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	11,300.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	1,600.00	11,300.00
4. 支付融资利息	64.00	64.00	64.00	32.00	4,209.20
5. 筹资活动产生的现金流合计	-64.00	-64.00	-64.00	-1,632.00	-1,270.20
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	4,838.59	7,174.01	9,591.15	12,092.59	-
2. 期内现金变动	2,335.42	2,417.14	2,501.44	-965.35	11,127.24
3. 期末现金	7,174.01	9,591.15	12,092.59	11,127.24	11,127.24

(五) 其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券发行成功，期限 15 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保留小数位数所致，数据无实质性差异。

(六) 小结

本项目收入是养老床位收入，主要包括活力养老床位收入、失能养老床位收入；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运营成本、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 26,151.66 万元，融资本息合计为 15,509.20 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.69 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			项目净收益
	本金	利息	本息合计	

专项债券	11,300.00	4,209.20	15,509.20	26,151.66
融资合计	11,300.00	4,209.20	15,509.20	26,151.66
覆盖倍数				1.69

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

本项目生产过程中的不安全因素有：电气事故、机械伤害、操作事故等。建设过程中的高温、粉尘、运转设备及电力等也有对施工人员造成伤害，针对项目不安全因素，结合生产特点，依据有关规程、规范、标准及法规，对建设过程中的主要职业危害采取相应防范措施。

（二）与项目收益相关的风险

从财务计划现金流量表和资产负债表来看，项目的各项指标如盈余资金、资产负债率均优于行业指标，具有较强的抗风险能力。

六、事前项目绩效评估报告

（一）评估对象

项目名称：山东五莲康福家园项目养老片区一期工程

实施单位：五莲县康复医院

主管单位：五莲县卫生健康局

项目属性：延续

项目总投资：项目总投资为 14,239.00 万元，其中申请发行政府专项债券金额 11,300.00 万元。

项目概况：山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目，本次拟申请专项债券 1,600.00 万元用于本项目建设，发债年限为 15 年。

主要建设养老公寓 6 座，规划总建筑面积 19633.88 平方米，附属用房一座约 753.87 平方米，项目建成后设置养老床位 610 张。

（二）评估方式和方法

1、评估程序

评估程序主要遵照事前评估准备、事前评估实施、评估总结及应用的原则进行，具体程序如下：

（1）确定事前评估对象。根据《山东省财政厅关于印发山东省政府专项债券项目绩效管理暂行办法的通知》（鲁财债〔2020〕70号）及相关规定要求，对山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目确定为本次评估对象。

（2）成立事前评估工作组。组员主要包括财务、生产、基建等

有关科室，组织开展事前评估各项工作。

(3) 拟定工作方案。评估工作组按要求拟定具体的事前评估工作方案，包括工作程序、评估专家团队、工作时间等。

(4) 项目调研。评估工作组到与项目实施单位进行积极有效沟通，了解项目情况，辅导项目单位收集准备资料。

(5) 收集审核资料，现场调研。评估工作组收集审核项目资料，通过查阅资料对项目开展全面评估。

(6) 撰写报告。评估工作组根据评估意见，按照规定的文本格式和要求，撰写事前绩效评估报告，整理事前评估资料。

(7) 根据事前评估意见进一步完善项目管理。

2、评估思路

评估组成员根据该项目的必要性和实际使用情况、项目投入合理性、绩效目标合理性等方面综合进行评估。

3、评估方式、方法

本项目的主要评估方式是在项目单位提供的决策立项文件、组织实施及制度、绩效目标设定等资料基础上结合相关政策对项目展开分析与评估。采用因素分析法，通过综合分析影响绩效目标实现，实施效果的内外因素，进行评估。

(三) 评估内容

1、项目实施的必要性

随着区域经济社会的持续快速发展，人民生活水平的进一步提高，同时随着人们对医疗卫生的重视，以及随着国家医疗卫生体制

改革的深入，职工医保、居民医保、农村合作医疗全面推开，预计今后一段时期五莲县人民群众的医疗卫生服务需求必将进一步扩大，特别是随着全县经济建设的快速推进，汇聚人口急剧增加，就医需求也将同步扩大。

随着医院业务量的快速发展，医院的业务用房已远不能满足现在及将来发展的需要，严重影响该院的发展和业务的开展。随着人民群众对医疗服务需求的日益提高，业务用房紧张的情况还难以解决人民群众看病难等问题，无法满足人民群众对医疗卫生服务日益提高的需求。这与现代医院发展的要求及五莲县政治、经济、文化的发展水平不相吻合。本项目的提出，主要解决这些问题，将五莲县康复医院建成现代化的智慧健康医疗和养老示范基地，以满足五莲县及周边地区人民群众日益增长的医疗卫生服务需求。

综上所述，本项目建设是必要的。

2、项目实施的公益性

医疗卫生事业关系到人民群众的身体健康和生老病死，与人民群众切身利益密切相关，是贯彻落实科学发展观，实现经济和社会协调发展，构建社会主义和谐社会的重要内容之一。党的十八大把提高全民族的健康素质作为全面建设小康社会的奋斗目标之一，要求建立适应新形势要求的卫生服务体系和医疗保健体系，以提高人民群众的医疗保健水平。《中共中央 国务院 关于深化医药卫生体制改革的意见》（2009年3月17日）提出：医药卫生事业关系亿万人民的健康，关系千家万户的幸福，是重大民生问题。深化医药卫生

体制改革，加快医药卫生事业发展，适应人民群众日益增长的医药卫生需求，不断提高人民群众健康素质，是贯彻落实科学发展观、促进经济社会全面协调可持续发展的必然要求，是维护社会公平正义、提高人民生活质量的重要举措，是全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的一项重大任务。这些都对医疗卫生事业提出了更高的要求。

3、项目实施的收益性

本项目经营期营业收入来源养老床位收入，主要包括活力养老床位收入、失能养老床位收入。经营期内总收入 26,538.73 万元，收益性良好。

4、项目建设投资合规性

项目发行政府专项债券向社会筹资，保证项目投资合规。项目考虑资金成本，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确定项目资金来源合理合法。

5、项目成熟度

本项目符合国家相关的产业政策，符合医院建设相关的政策要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。项目得到了各级政府的大力支持。项目建设可以提高五莲县人民群众的幸福感和满意度，受到人民群众的大力支持。

6、项目资金来源和到位可行性

项目投入至少 20%的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可

能。同时发行政府专项债券向社会筹资等其他融资方式保证项目投资合规。本项目总投资 14,239.00 万元，其中资本金 2,939.00 万元（占比 20.64%），专项债券 11,300.00 万元（占比 79.36%），资金到位可行。项目结合实际情况，本项目业主单位根据国家有关规定确定项目资金来源，合理合法。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理。本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

项目需求债券资金数额符合相关政策。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

清偿能力分析应是综合在整个企业的清偿能力之中，企业的清偿能力是依据财务计划现金流量表、资产负债表来计算资产负债率、流动比率、速动比率，以及建设投资借款偿还期来考察企业的财务状况及贷款的清偿能力。项目本息备付率覆盖倍数达到 1.69，偿债能力较强，偿债计划可行性有保障。

10、绩效目标合理性

本项目本息覆盖倍数达到 1.69，符合相关规定，绩效目标合理。

（四）评估结论

山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目收益 26,151.66 万元，项目债券本息合计 15,509.20 万元，本息覆盖倍数为 1.69，

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。项目建成后能符合国家产业政策和行业发展规划,市场前景良好,经济效益和社会效益显著,因而该项目是可行的,也是必要的。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。

(五) 相关建议

为了保障项目能顺利实施,早日开工建设完成,建设采取以下措施作为保障:

(一) 组织保障建立项目工作班子,切实抓好各阶段项目的实施,必须保证不延误工期。

(二) 资金保障资金的落实是保证项目顺利完成的关键,本项目资金来源为申请专项债券外,剩余部分由建设单位自有资金投入解决。

(三) 政策保障本项目适应当地情况,符合国家产业政策,促进新型产业良性循环,激发市场主体发展产业的内生动力,打造新的经济增长点,是一个利国利民的工程,建设该项目势在必行。

（六）其他需要说明的问题

本报告是对项目单位所提供的材料进行全面分析与评估，结合现场考察情况，在专家评价意见的基础上综合形成的。报告重点针对山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目进行评估，同时考虑到项目具有长期性，对整个项目也进行了必要的附带评估。本报告的结论与意见是参考性的，仅供财政部门批复预算时使用，不做其他用途。