

2022 年山东省潍坊市高新技术产业开发区

潍坊市高新康复医院项目

专项债券项目实施方案



潍坊高新区国有资本运营管理有限公司



2022 年 1 月

目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	1
(四) 项目规模与主要建设内容.....	3
(五) 项目建设期限.....	3
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	3
(一) 投资估算.....	3
(二) 资金筹措方案.....	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	4
(一) 运营收入预测.....	4
(二) 运营成本预测.....	6
(三) 项目相关税费预测.....	8
(四) 利息支出.....	8
(五) 项目净现金流量.....	9
(六) 项目现金流分析表.....	10
(七) 其他需要说明的事项.....	12
(八) 小结.....	12
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	13
五、项目风险分析.....	13
(一) 与项目建设相关的风险.....	13
(二) 与项目收益相关的风险.....	14
六、事前项目绩效评估报告.....	15
(一) 项目概况.....	15
(二) 评估内容.....	15
(三) 评估结论.....	25
附表.....	26

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍坊市高新康复医院项目

（二）项目单位

1、项目单位名称：潍坊高新区国有资本运营管理有限公司

2、项目单位简介：潍坊高新区国有资本运营管理有限公司，持有潍坊高新技术产业开发区市场监督管理局于2016年05月24日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为：91370700MA3CB2C80D；法定代表人：石可法；注册资本：10000万元；类型：有限责任公司（国有独资）；地址：山东省潍坊高新区清池街道府东社区健康东街以北、潍安路以西创新大厦1507室；经营范围：国有资本运作及管理；股权投资；企业资产并购及重组；政府项目融资；教育项目投资；教育资产经营管理；物业管理；土地使用权租赁服务、自有商业房屋租赁服务；办公设备租赁服务；自有房地产经营活动；房地产开发经营；房地产中介服务（不含住房置业担保服务、房地产拍卖服务、典当服务、抵押贷款代理服务及司法鉴定估价服务）；森林经营和管护；管委会授权或委托的其他运营服务。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（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）。

（三）项目规划审批

2020年9月8日，潍坊市高新康复医院项目取得《潍坊高新区投资项目审批证明》，项目代码：2020-370791-84-01-095589。项目单位为潍坊高新区国有资本运营管理有限公司。

2020 年 9 月 24 日,项目取得潍坊市自然资源和规划局核发的编号为地字第 3707002020G0037 号《建设用地规划许可证》,项目名称潍坊市高新康复医院项目取得,用地位置潍坊高新区健康东街以北、高新一路以西,用地面积 16951 平方米。

2020 年 11 月 19 日,潍坊高新区国有资本运营管理有限公司取得编号为鲁(2020)潍坊市奎文区不动产权第 0069942 号《不动产权证书》,土地使用权坐落高新区健康东街以北、高新一路以西,权利性质为出让,用途为其他商服用地,面积 16951 平方米。

2020 年 11 月 23 日,潍坊市规划局高新区分局出具潍高规发【2020】24 号《关于"潍坊市高新康复医院项目"规划情况说明》,该项目符合高新区规划要求。

2020 年 12 月 18 日,潍坊高新技术产业开发区住房和城乡建设局出具潍高住便【2020】9 号《关于潍坊市高新康复医院项目施工许可的意见》,意见明确在本项目招标完成后及时办理施工许可。

2020 年 11 月 9 日,潍坊市生态环境局高新分局出具潍环高审字【2020】1102 号《关于潍坊高新区国有资本运营管理有限公司潍坊市高新康复医院项目环境影响报告表的批复》,同意该项目办理环评手续并按《报告表》所述内容建设。

2021 年 4 月 30 日,潍坊市自然资源和规划局出具建字第 3707002021G0048 号《建设工程规划许可证》,建设项目名称潍坊市高新区康复医院项目康复医院楼,建设规模 62069.72 平方米。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积 16951 平方米，主要建设康复医院 1 座。总建筑面积 66307 平方米，其中地上建筑面积 42617 平方米，地下建筑面积 23690 平方米，规划停车位 495 个。

（五）项目建设期限

该项目于 2020 年 9 月份开始前期准备工作,2021 年 6 月开工建设, 预计 2022 年 9 月工程全部竣工。

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）国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）建筑工程按当地询价估列；

（5）装置性材料购置按市场询价估列；

2、估算总额

经估算，该项目总投资 36000 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）项目资本金 7200 万元，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行地方政府专项债券向社会筹资 28800 万元。

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	36000	100%	
一、资本金	7200	20.00%	
自有资金	7200		
二、债务资金	28800	80.00%	
专项债券	28800		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目建成后，主要经营收入为康复医院综合楼等租赁收入、停车位收入。

（1）康复医院综合楼等租赁收入

康复医院综合楼租赁价格按 2.75 元/天* m^2 ，设备用房及其他配套用房租赁价格按 1.0 元/天* m^2 ，租赁价格按每年 5%的比例涨幅；项目康复医院综合楼建筑面积 42500 m^2 ；设备用房建筑面积 2970 m^2 、其他辅助用房建筑面积 2554 m^2 、垃圾房建筑面积 117 m^2 、物业管理用房建筑面积 200 m^2 ，合计面积 5841 m^2 。

（2）停车位收入

该项目新增停车位 495 个。停车位按小时收费，收费标准按 4

元/小时计取，每天按照 12 个小时计算，车位出租率在项目初期按 85%、第 2 年按 90%、每年增长 5%，增长至 95%不再考虑增长。

根据以上说明，本项目现金流入如下：

表 2：运营收入估算表（金额单位：万元）

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
康复医院综合楼租赁收入	0.00	1,066.48	4,479.23	4,703.20	4,938.36
单价（元/平方米/天）	0.00	2.75	2.89	3.03	3.18
面积（平方米）	0.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00
365 天	0.00	365.00	365.00	365.00	365.00
设备用房及其它配套用房等租赁收入	0.00	53.30	223.86	235.05	246.80
单价（元/平方米/天）	0.00	1.00	1.05	1.10	1.16
面积（平方米）	0.00	5,841.00	5,841.00	5,841.00	5,841.00
365 天	0.00	365.00	365.00	365.00	365.00
停车位收入	0.00	184.29	780.52	823.88	823.88
单价（元/个/h）	0.00	4.00	4.00	4.00	4.00
平均每天时长（h/天）	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00
数量（个）	0.00	495.00	495.00	495.00	495.00
车位出租率	0.00	0.85	0.90	0.95	0.95
365 天	0.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	0.00	1,304.07	5,483.61	5,762.13	6,009.04

（续表）

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
康复医院综合楼租赁收入	5,185.27	5,444.54	5,716.76	6,002.60
单价（元/平方米/天）	3.34	3.51	3.69	3.87
面积（平方米）	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00
365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
设备用房及其它配套用房等租赁收入	259.14	272.10	285.70	299.99
单价（元/平方米/天）	1.22	1.28	1.34	1.41
面积（平方米）	5,841.00	5,841.00	5,841.00	5,841.00
365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
停车位收入	823.88	823.88	823.88	823.88
单价（元/个/h）	4.00	4.00	4.00	4.00
平均每天时长（h/天）	12.00	12.00	12.00	12.00
数量（个）	495.00	495.00	495.00	495.00

车位出租率	0.95	0.95	0.95	0.95
365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	6,268.29	6,540.52	6,826.34	7,126.47

(续表)

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
康复医院综合楼租赁收入	6,302.73	6,617.87	6,948.76	7,296.20
单价 (元/平方米/天)	4.06	4.27	4.48	4.70
面积 (平方米)	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00
365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
设备用房及其它配套用房等租赁收入	314.99	330.74	347.27	364.64
单价 (元/平方米/天)	1.48	1.55	1.63	1.71
面积 (平方米)	5,841.00	5,841.00	5,841.00	5,841.00
365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
停车位收入	823.88	823.88	823.88	823.88
单价 (元/个/h)	4.00	4.00	4.00	4.00
平均每天时长 (h/天)	12.00	12.00	12.00	12.00
数量 (个)	495.00	495.00	495.00	495.00
车位出租率	0.95	0.95	0.95	0.95
365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	7,441.60	7,772.49	8,119.91	8,484.72

(续表)

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
康复医院综合楼租赁收入	7,661.01	8,044.06	8,446.26	8,868.58	97,721.91
单价 (元/平方米/天)	4.94	5.19	5.44	5.72	0.00
面积 (平方米)	42,500.00	42,500.00	42,500.00	42,500.00	0.00
365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
设备用房及其它配套用房等租赁收入	382.87	402.01	422.11	443.22	4,883.79
单价 (元/平方米/天)	1.80	1.89	1.98	2.08	0.00
面积 (平方米)	5,841.00	5,841.00	5,841.00	5,841.00	0.00
365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
停车位收入	823.88	823.88	823.88	823.88	12,499.13
单价 (元/个/h)	4.00	4.00	4.00	4.00	0.00
平均每天时长 (h/天)	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
数量 (个)	495.00	495.00	495.00	495.00	0.00
车位出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
现金流入合计	8,867.76	9,269.95	9,692.25	10,135.68	115,104.83

(二) 运营成本预测

项目运营现金流出主要包含原材料及动力费、修理费以及其他

费用，其中涉及增值税成本均为增值税含税价格。

1、原材料及燃动力

该项目正常年燃动力费 127 万元。其中，年耗电 142.2 万 kWh，按 0.8 元/kWh，年电费 114 万元；年耗水 2.57 万 m³，单价 5 元/m³，年水费 13 万元。

2、修理费

该项目修理费按折旧费的 1%计。

谨慎起见，以后年度上述成本每年考虑上浮 3%。

3、其他费用

该项目其他费用包括营售费、管理费及其他费用，按经营收入的 1%计取。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：

表 3：运营支出估算表（金额单位：万元）

年份	燃料动力费	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2021 年	-	-	-	-
2022 年	31.75	3.79	13.04	48.58
2023 年	127.00	15.14	54.84	196.98
2024 年	130.81	15.59	57.62	204.03
2025 年	134.73	16.06	60.09	210.89
2026 年	138.78	16.54	62.68	218.00
2027 年	142.94	17.04	65.41	225.39
2028 年	147.23	17.55	68.26	233.04
2029 年	151.64	18.08	71.26	240.99
2030 年	156.19	18.62	74.42	249.23
2031 年	160.88	19.18	77.72	257.78
2032 年	165.71	19.75	81.20	266.66
2033 年	170.68	20.35	84.85	275.87
2034 年	175.80	20.96	88.68	285.43
2035 年	181.07	21.59	92.70	295.36
2036 年	186.50	22.23	96.92	305.66
2037 年	192.10	22.90	101.36	316.36
合计	2,393.81	285.37	1,151.05	3,830.23

（三）项目相关税费预测

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12.5%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，地方水利建设基金税率 0.5%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

表 4：相关税费估算表（金额单位：万元）

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	123.28	-	123.28
2023 年	310.48	-	517.77	-	828.25
2024 年	453.49	-	543.66	-	997.15
2025 年	501.77	-	570.84	-	1,072.61
2026 年	552.47	-	599.38	-	1,151.86
2027 年	605.74	-	629.35	-	1,235.09
2028 年	659.94	55.62	660.82	6.95	1,383.34
2029 年	702.76	565.92	693.86	70.74	2,033.29
2030 年	763.70	591.21	728.56	73.90	2,157.37
2031 年	827.71	617.77	764.98	77.22	2,287.69
2032 年	894.93	645.67	803.23	80.71	2,424.55
2033 年	965.55	674.98	843.40	84.37	2,568.30
2034 年	1,039.72	705.77	885.56	88.22	2,719.27
2035 年	1,117.62	738.11	929.84	92.26	2,877.83
2036 年	1,274.84	772.08	976.33	96.51	3,119.76
2037 年	1,452.36	807.76	1,025.15	100.97	3,386.24
合计	12,123.08	6,174.89	11,296.04	771.86	30,365.87

（四）利息支出

项目计划发行地方政府专项债券 28,800.00 万元，2021 年 4 月已发行 16,000.00 万元，发行利率 3.77%，发行期限 15 年，2021 年 9 月已发行 1,000.00 万元，发行利率 3.47%，发行年限 15 年；2022 年 1 月发行 1,500.00 万元，2022 年下半年计划发行 10,300.00 万元，拟

发行专项债券期限为 15 年；从审慎角度出发，本期债券年利率按照 4.0%估算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

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	已发行			计划发行			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付 (3.77%、3.47%)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.00%)	合计
2021 年	17,000.00		301.60			-	301.60
2022 年			637.90	11,800.00		30.00	667.90
2023 年			637.90			472.00	1,109.90
2024 年			637.90			472.00	1,109.90
2025 年			637.90			472.00	1,109.90
2026 年			637.90			472.00	1,109.90
2027 年			637.90			472.00	1,109.90
2028 年			637.90			472.00	1,109.90
2029 年			637.90			472.00	1,109.90
2030 年			637.90			472.00	1,109.90
2031 年			637.90			472.00	1,109.90
2032 年			637.90			472.00	1,109.90
2033 年			637.90			472.00	1,109.90
2034 年			637.90			472.00	1,109.90
2035 年			637.90			472.00	1,109.90
2036 年		17,000.00	336.30		-	472.00	17,808.30
2037 年			-		11,800.00	442.00	12,242.00
合计	17,000.00	17,000.00	9,568.50	11,800.00	11,800.00	7,080.00	45,448.50

（五）项目净现金流量

经营期现金流入 115,104.83 万元，扣除相关运营成本现金流出 3,803.23 万元，税费现金流出 30,365.87 万元，项目净现金流量为 80,908.72 万元。具体如下：

表 6：项目净现金流量（金额单位：万元）

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2021 年	-	-	-	-
2022 年	1,304.07	48.58	123.28	1,132.22
2023 年	5,483.61	196.98	828.25	4,458.39
2024 年	5,762.13	204.03	997.15	4,560.95
2025 年	6,009.04	210.89	1,072.61	4,725.54
2026 年	6,268.29	218.00	1,151.86	4,898.43
2027 年	6,540.52	225.39	1,235.09	5,080.04
2028 年	6,826.34	233.04	1,383.34	5,209.96
2029 年	7,126.47	240.99	2,033.29	4,852.19
2030 年	7,441.60	249.23	2,157.37	5,035.00
2031 年	7,772.49	257.78	2,287.69	5,227.02
2032 年	8,119.91	266.66	2,424.55	5,428.70
2033 年	8,484.72	275.87	2,568.30	5,640.55
2034 年	8,867.76	285.43	2,719.27	5,863.05
2035 年	9,269.95	295.36	2,877.83	6,096.76
2036 年	9,692.25	305.66	3,119.76	6,266.83
2037 年	10,135.68	316.36	3,386.24	6,433.08
合计	115,104.83	3,830.23	30,365.87	80,908.72

（六）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 80,908.72 万元，对应本项目融资到期本息总计 45,448.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.78，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

表 7：项目现金流分析表（金额单位：万元）

现金流模拟 测算表	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	900.00	3600.00	2700.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	17000.00	11800.00	0.00	0.00	0.00	0.00

自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	0.00	0.00	1304.07	5483.61	5762.13	6009.04	6268.29
现金流入总额	900.00	20600.00	15804.07	5483.61	5762.13	6009.04	6268.29
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	900.00	20160.00	12636.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	0.00	0.00	171.85	1025.22	1201.18	1283.50	1369.86
债券还本付息及发行费	0.00	301.60	667.90	1109.90	1109.90	1109.90	1109.90
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	900.00	20461.60	13475.75	2135.12	2311.08	2393.40	2479.76
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	0.00	138.40	2328.32	3348.49	3451.05	3615.64	3788.53
期末项目累计现金结存额	0.00	138.40	2466.72	5815.20	9266.25	12881.90	16670.43

(续表)

现金流模拟测算表	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	6540.52	6826.34	7126.47	7441.60	7772.49	8119.91
现金流入总额	6540.52	6826.34	7126.47	7441.60	7772.49	8119.91
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	1460.48	1616.38	2274.28	2406.60	2545.47	2691.21
债券还本付息及发行费	1109.90	1109.90	1109.90	1109.90	1109.90	1109.90
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	2570.38	2726.28	3384.18	3516.50	3655.37	3801.11
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	3970.14	4100.06	3742.29	3925.10	4117.12	4318.80
期末项目累计现金结存额	20640.57	24740.63	28482.93	32408.03	36525.15	40843.95

(续表)

现金流模拟测算表	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7200.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28800.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	8484.72	8867.76	9269.95	9692.25	10135.68	115104.83
现金流入总额	8484.72	8867.76	9269.95	9692.25	10135.68	151104.83
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33696.00
运营期现金流出	2844.17	3004.71	3173.19	3425.42	3702.60	34196.11
债券还本付息及发行费	1109.90	1109.90	1109.90	17808.30	12242.00	45448.50
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	3954.07	4114.61	4283.09	21233.72	15944.60	113340.61
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	4530.65	4753.15	4986.86	-11541.47	-5808.92	37764.22
期末项目累计现金结存额	45374.60	50127.75	55114.61	43573.14	37764.22	

(七) 其他需要说明的事项

1、项目计划发行地方政府专项债券 28,800.00 万元，2021 年 4 月已发行 16,000.00 万元，发行利率 3.77%，发行期限 15 年，2021 年 9 月已发行 1,000.00 万元，发行利率 3.47%，发行年限 15 年；2022 年 1 月发行 1,500.00 万元，2022 年下半年计划发行 10,300.00 万元，拟发行专项债券期限为 15 年；从审慎角度出发，本期债券年利率按照 4.0%估算，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

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。

(八) 小结

根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发

行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

拟融资额度	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
28,800.00	80,908.72	45,448.50	1.78

综上，我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94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

1、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致实施效率降低，建设成本增加，工程质量达不

到预期要求。

2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

3、组织管理风险

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；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

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

1、利率风险

在本政府专项债存续期内，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影响，进而影响项目投资收益

的平衡。

2、收入的不确定性风险

收入的实现与租赁单价的变动等因素相关，上述这些因素都具有一定的不确定性。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

潍坊市高新康复医院项目，项目主管部门为潍坊高新区住房和城乡建设局，实施单位为潍坊高新区国有资本运营管理有限公司，申请专项债券 28,800.00 万元用于潍坊市高新康复医院项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性（3分）

根据国家《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，项目符合第一类“鼓励类”第三十七项“卫生健康”第 5 条“医疗卫生服务设施建设”的产业政策。因此，该项目的建设符合国家产业政策，属于国家鼓励建设项目。

国务院发布的《“健康中国 2030”规划纲要》中提出，完善医疗卫生服务体系。全面建成体系完整、分工明确、功能互补、密切协作、运行高效的整合型医疗卫生服务体系。加强康复、老年病、长期护理、慢性病管理、安宁疗护等接续性医疗机构建设。发展基于互联网的健康服务，鼓励发展健康体检、咨询等健康服务，促进个性化健康管理服务发展，培育一批有特色的健康管理服务产业，

探索推进可穿戴设备、智能健康电子产品和健康医疗移动应用服务等发展。规范发展母婴照料服务。培育健康文化产业和体育医疗康复产业。

《中华人民共和国第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：全面推进健康中国建设。把保障人民健康放在优先发展的战略位置，坚持预防为主的方针，深入实施健康中国行动，完善国民健康促进政策，织牢国家公共卫生防护网，为人民提供全方位全生命期健康服务。构建强大公共卫生体系。改革疾病预防控制体系，强化监测预警、风险评估、流行病学调查、检验检测、应急处置等职能。建立稳定的公共卫生事业投入机制，改善疾控基础条件，强化基层公共卫生体系。落实医疗机构公共卫生责任，创新医防协同机制。完善突发公共卫生事件监测预警处置机制，加强实验室检测网络建设，健全医疗救治、科技支撑、物资保障体系，提高应对突发公共卫生事件能力。建立分级分层分流的传染病救治网络，建立健全统一的国家公共卫生应急物资储备体系，大型公共建筑预设平疫结合改造接口。筑牢口岸防疫防线。加强公共卫生学院和人才队伍建设。完善公共卫生服务项目，扩大国家免疫规划，强化慢性病预防、早期筛查和综合干预。完善心理健康和精神卫生服务体系。

《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》中指出：全面推进健康山东建设。把保障人民健康放在优先发展的战略位置，加快卫生健康事业从以治病为中心向以健康为中心转变，为人民提供全生命周期健康服务。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。到 2025 年，实现全省国家卫生城市全覆盖。

《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》中指出：完善医疗卫生健康服务。深入推进健康潍坊建设，坚持预防为主，构建科学高效、功能完善的现代化医疗卫生体系，为人民提供全方位全周期健康服务。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。巩固地方病消除成果，持续控制碘缺乏病危害。建设完善市、区两级传染病报告、慢性病及其危险因素监测与管理、疫苗追溯、食品安全风险监测评估等疾控业务信息系统，实现全市疾控机构全部业务标准化、数字化。优化完善“医疗能力提升项目库”，依托人工智能联盟，推广发展基因诊断、细胞治疗、器官移植、干细胞移植、机器人手术等先进技术。

项目与国家及省、市、区相关行业宏观政策和发展规划相关。

此项分值 3 分，实际得分 3 分。

(2) 职能相关性 (3 分)

潍坊高新区国有资本运营管理有限公司为加快推动潍坊高新区医养结合创新融合发展，全面提升医疗卫生服务功能和品质，按照潍坊高新区政府的相关要求，潍坊高新区国有资本运营管理有限公司实施潍坊市高新康复医院项目。项目建成后，将有助于健全完善潍坊高新区公共卫生服务体系，增强高新区医院康复等医养结合服务能力，满足当地及周边居民康复医疗服务需求，从而提升居民的生活品质。

此项分值 3 分，实际得分 3 分。

(3) 需求相关性 (4分)

该项目的建设具有以下几点必要性：

该项目建成后，将有助于健全完善潍坊高新区公共卫生服务体系，增强康复等医养结合服务能力，满足当地及周边居民康复医疗服务需求，从而提升居民的生活品质。同时，有助于推动潍坊高新

区医疗卫生事业的快速发展，为提高当地区域竞争力和城市建设的
发展提供强劲有力的经济保障。

综上所述，本项目的实施是非常必要和十分迫切的，不具有替代性，社会公众是直接的受益对象。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目实施的必要性指标分值 10 分，实际得分 10 分。

2、项目实施的公益性

(1) 项目实施的外部公益性

潍坊市高新康复医院项目具有公益性。项目建成后，将有助于健全完善潍坊高新区公共卫生服务体系，增强康复等医养结合服务能力，满足当地及周边居民康复医疗服务需求，从而提升居民的生活品质。同时，有助于推动潍坊高新区医疗卫生事业的快速发展，为提高当地区域竞争力和城市建设的快速发展提供强劲有力的经济保障。

通过工作组以上评估，项目实施的公益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

3、项目实施的收益性

(1) 项目实施的自身收益性

根据《潍坊市高新康复医院项目可行性研究报告》，项目建成后，将健全完善潍坊高新区公共卫生服务体系，增强康复等医养结合服务能力，满足当地及周边居民康复医疗服务需求，从而提升居民的生活品质。项目主要收益来源为：康复医院综合楼等租赁收入、

停车位收入。

通过工作组以上评估，项目实施的收益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

4、项目投资合规性

(1) 投入成本合理性（6分）

根据《潍坊市高新康复医院项目可行性研究报告》，该项目依据以下几个方面来进行投资估算；

国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；材料生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理，成本测算依据充分。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 成本控制措施有效性（6分）

为严格控制项目前期的成本投入，主要制定了以下措施：

①人工成本控制

加强项目部管理水平，选用劳务水平较高的队伍，确保有效用工；
制定科学、合理的施工方案，减少无效用工；
尽量采用新材料、新技术、新工艺，提高劳动效率。

②机械成本控制

对于机械费用的支出，应“确保不赔，稍有盈余”，积极地进行机械成本的控制。具体如下：

在机械台班定额的标准上，结合市场行情，确定合理的机械租赁

价格，可通过招标竞争形式，择优选择；

根据合理的施工方案，最大限度地缩短机械的使用周期，最大限度地发挥机械地使用率，防止机械闲置或机械工作任务不饱满，降低机械租赁的成本支出；

保管、维护好租赁来的机械，防止损毁，避免赔偿；

③材料成本控制

在工程制造过程中，材料的消耗占了整个工程成本的 65%左右，因此，加强材料成本的控制是提高工程施工利润最有效、最直接的方法。

材料采购成本控制主要通过对材料的价格、质量、数量三个方面进行控制。第一，按照工程的实际需用量，制定详细、准确的材料采购计划，最大限度地控制材料采购费用的支出；第二，材料的采购尽可能从厂家或厂家代理商手里直接采；第四，材料保管人员在材料进场时，一定要认真核实实际进场材料的质量和数量是否与所要采购的材料相一致，特别是大体积的灰、砂、石之类的材料，质量和数量均不易核准，这就要求材料保管人员必须具备一定的专业素质，熟练掌握相关的材料知识。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目投资合规性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

5、项目成熟度

(1) 项目实施成熟度

该项目于 2020 年 9 月份开始前期准备工作,2021 年 6 月开工建

设，预计 2022 年 9 月工程全部竣工。属一次性投资项目，项目设立期限明确。项目环评、节能等前期相关手续齐全。

此项分值 10 分，实际得分 10 分。

通过工作组以上评估，项目成熟度指标分值 10 分，实际得分 10 分。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 36000 万元，申请政府专项债券 28800 万元，建设单位自筹解决 7200 万元，资金来源渠道符合相关规定；根据《潍坊市高新康复医院项目可行性研究报告》，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，项目资金来源和到位可行性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入合理性（4 分）

根据《潍坊市高新康复医院项目可行性研究报告》，项目建成后，改善潍坊高新区医疗服务环境，保障人民身体健康，而且对提高潍坊高新区的区域竞争力，为潍坊高新区医疗卫生事业和城市建设的发展提供强劲有力的经济保障。项目主要收益来源为：康复医院综合楼等租赁收入、停车位收入。可实现年均收入 7194 万元。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

（2）项目成本合理性（4 分）

根据《潍坊市高新康复医院项目可行性研究报告》，该项目的成本构成主要包括：动力费、修理费、其他费用。其中，动力费取值单价为参照国家相关能源收费标准计取；修理费按建筑物折旧费用进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

(3) 项目收益合理性 (4 分)

根据《潍坊市高新康复医院项目可行性研究报告》，该项目可实现年均收入 7194 万元。在相关行业收益测算的合理范围内。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目收入、成本、收益预测合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

8、债券资金需求合理性

依据《潍坊市高新康复医院项目可行性研究报告》，本项目总投资金额为 36000 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 28800 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，相关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，债券资金需求合理性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行性 (6 分)

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20% 的要求。项目资金来源为资本金和发行地方政

府专项债券。其中，项目资本金 7200.00 万元，由建设单位自筹解决，资本金比例 20.00%；发行地方政府专项债券 28800.00 万元，期限 15 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，还本付息资金来源为康复医院综合楼等租赁收入、停车位收入。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 偿债风险可控性 (6 分)

依据《潍坊市高新康复医院项目可行性研究报告》，本项目的主要风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目制定了完善的租赁计划，将收益最大化。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施指标分值 12 分，实际得分 12 分。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确性 (6 分)

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与潍坊高新区长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为周边居民，定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 目标合理性 (6 分)

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，绩效目标合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

综上，本项目事前项目绩效评估成绩为 100 分。

（三）评估结论

潍坊市高新康复医院项目收益 80,908.72 万元，项目债券本息合计 45,448.50 万元，本息覆盖倍数为 1.78，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情况，项目建成后，将有助于健全完善潍坊高新区公共卫生服务体系，增强潍坊高新区医院康复等医养结合服务能力，满足当地及周边居民康复医疗服务需求，从而提升居民的生活品质。

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。

附表

事前绩效评估评分指标体系

一级指标	二级指标	评估要点	指标分值	评估分值
项目实施的必要性(10分)	政策相关性	是否与国家及本省、本市、本区相关行业宏观政策相关。	3	3
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。	3	3
	需求相关性	①是否具有现实需求，需求是否迫切； ②是否有可替代性； ③是否有确定的服务对象或受益对象。	4	4
实施的公益性(8分)	实施的外部公益性	①对当地的经济发展是否有带动作用； ②是否能协调带动相关行业进一步发展； ③是否有利于完善推动社会公共服务事业的发展；	8	8
实施的收益性(8分)	实施的自身收益性	①是否有合理的收益来源； ②是否能形成稳定的现金流。	8	8
建设投融资合规性(12分)	投入成本合理性	①项目投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配； ②投入成本是否合理，成本测算依据是否充分； ③其他渠道是否有充分投入。	6	6
	成本控制措施有效性	项目是否采取相关成本控制措施，成本控制措施是否有效。	6	6
项目成熟度(10分)	项目实施成熟度	①项目前期立项、环评等相关手续是否合法、合规。 ②项目技术路线是否完整、先进、可行、合理； ③项目组织、进度安排是否合理； ④与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障。	10	10
资金来源和到位可行性(8分)	资金来源和到位可行性	①资金来源渠道是否明确； ②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证； ③是否针对预期风险设定应对措施；	8	8
项目收入、成本、收益预测合	项目收入合理性	是否对收入单价进行合理性论证，相关税收及计算标准是否科学规范；	4	4
	项目成本合理性	①成本构成是否齐全； ②对收入单价进行合理性论证，相关计算标准	4	4

理性(12分)		是否科学规范。		
	项目收益合理性	项目收益是否合理。	4	4
债券资金需求合理性(8分)	债券资金需求合理性	①申报额度是否符合政府专项债相关支持性文件中的需求比例; ②结合项目的建设资金实际需求,分析债券资金需求合理性。	8	8
项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施(12分)	项目偿债计划可行性	项目收益是否能覆盖偿债计划期内的还本付息金额的相关倍数要求。	6	6
	偿债风险可控性	①是否对偿债的风险点进行了逐一地识别; ②是否制定了有效、可控的防范化解措施。	6	6
绩效目标合理性(12分)	目标明确性	①是否有明确的受益范围和受益对象; ②绩效目标是否明确,是否设定总体性目标和阶段性目标,内容是否具体; ③绩效目标是否清晰,能否反映政策的主要内容; ④是否将绩效目标及指标细化分解到具体工作任务。	6	6
	目标合理性	①是否具有前瞻性、系统性及引导性; ②政策目标是否体现了政策的稳定性和持续性,如,政策总体执行期限、政策当前所处阶段以及政策后期逐步退出等; ③预期绩效是否显著,能否体现政策所需解决问题的明显改善; ④是否选取最能体现总体目标实现程度的关键指标并明确了指标值,指标值是否符合行业正常水平或事业发展规律; ⑤与其他地市同类项目对比,是否存在预期绩效较大差异等。	6	6
合计			100	100

