

济宁市邹城市
钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务楼项目
实施方案

项目单位：邹城市钢山社区卫生服务中心

财政部门：邹城市财政局

2025年3月



一、项目基本情况

（一）项目名称

邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务楼

（二）立项单位

项目立项主体名称邹城市钢山社区卫生服务中心（原名邹城市钢山街道妇幼保健计划生育服务中心）；现持有邹城市事业单位监督管理局为其核发的《事业单位法人证书》，统一社会信用代码：12370883681726383L，有效期自 2021 年 2 月 7 日至 2026 年 3 月 31 日；住所：邹城市护驾山北路路东、平安路路南（邹城市钢山小学对过）；证书号：137088300130；宗旨和业务范围：为社区居民提供基本卫生服务，为老人提供养老服务。社区疾病预防、社区保健、社区医疗、社区康复、社区健康教育、妇女保健、儿童保健；计划生育宣传教育技术服务信息咨询、配合承担孕前优生健康检查项目和社区计划生育技术服务；为入住老人提供生活照料、医疗诊治、康复护理、精神慰藉、文化娱乐、临终关怀等服务。

（三）项目规划审批

1、2014 年 3 月 3 日，邹城市国土资源局签发《国有建设用地划拨决定书》（编号：邹城-02-2014-0002），将宗地编号为 2013C17 号宗地划拨给邹城市人民政府钢山街道办事处用于建设钢山社区卫生服务中心项目。

2、2017 年 6 月 20 日，邹城市国土资源局颁发《不动产

权证书》[鲁（2017）邹城市不动产权第 0002420 号]，权利人：邹城市人民政府钢山街道办事处，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：划拨，用途：医卫慈善用地，面积：13597 m²。

3、2020 年 3 月 22 日，邹城市行政审批服务局对本项目做出《关于邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务楼项目可行性研究报告的批复》（邹行审字[2020]081 号）。

4、2020 年 3 月 23 日，项目单位邹城市钢山社区卫生服务中心对本项目进行了建设项目环境影响登记备案，备案号：2020370883000000111 号。

5、2021 年 3 月 3 日，邹城市行政审批服务局对本项目做出《关于邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务楼项目可行性研究报告变更的批复》（邹行审字[2021]44 号）。

6、2021 年 6 月 17 日，邹城市行政审批服务局对本项目颁发《建设工程规划许可证》（建字第 370883202100020 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目占地面积 10 亩（约 6667 平方米），总建筑面积 15850 平方米，包括：医养结合养老服务楼 11350 平方米，餐厅 500 平方米，地下车库 4000 平方米。设置床位 200 张。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 5 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《基本建设项目建设成本管理规定》财建(2016)504;

2、发改价格〔2015〕299 号文颁发的《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》;

3、《关于印发邹城市城市基础设施配套费征收使用管理暂行办法的通知》(邹政发〔2019〕6 号);

4、《山东省建设工程概算定额概算费用编制规定》;

5、《邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务楼项目可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1)通过自筹投入一定资本金,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

本项目估算总投资 6,000.00 万元,其中,项目单位自有资金 1,200.00 万元,已发行专项债券 3,000.00 万元,本次拟发行专项债券 1,800.00 万元,预计后续发行债券金额不代表

后续发行承诺。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	6,000.00	100.00%	
一、资本金	1,200.00	20.00%	
（一）自有资金	1,200.00	20.00%	
（二）专项债券			
1.已发行专项债券			
2.本期拟发行专项债券			
3.后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	4,800.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	3,000.00	50.00%	
（二）本期拟发行专项债券	1,800.00	30.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	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	—									
经营活动收入	A	31,424.10					528.00	660.00	660.00	726.00
经营活动支出	B	14,353.72					456.01	456.01	456.01	457.01
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	17,070.38					71.99	203.99	203.99	268.99
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	6,000.00	3,300.00	300.00	200.00	2,200.00				
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F	-6,000.00	-3,300.00	-300.00	-200.00	-2,200.00				
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	1,200.00	300.00	300.00	200.00	400.00				
专项债券	I	4,800.00	3,000.00			1,800.00				
银行借款	J									
偿还债券本金	K	4,800.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	4,013.10					179.40	179.40	179.40	179.40
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I-K-L-M+N	-2,813.10	3,300.00	300.00	200.00	2,200.00	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40
四、期初现金	P							-107.41	-82.82	-58.23
期内现金变动	Q=D+G+O	8,257.28					-107.41	24.59	24.59	89.59
五、期末现金	R=P+Q	8,257.28					-107.41	-82.82	-58.23	31.36

(续1) 表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	—								
经营活动收入	A	726.00	726.00	798.60	798.60	798.60	878.46	878.46	878.46
经营活动支出	B	457.01	457.01	458.11	458.11	458.11	459.32	475.56	475.56
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	268.99	268.99	340.49	340.49	340.49	419.14	402.90	402.90
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40
四、期初现金	P	31.36	120.95	210.54	371.64	532.73	693.82	933.56	1,157.06
期内现金变动	Q=D+G+O	89.59	89.59	161.09	161.09	161.09	239.74	223.50	223.50
五、期末现金	R=P+Q	120.95	210.54	371.64	532.73	693.82	933.56	1,157.06	1,380.56

(续2)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	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	—								
经营活动收入	A	966.31	966.31	966.31	1,062.94	1,062.94	1,062.94	1,169.23	1,169.23
经营活动支出	B	476.89	476.89	476.89	478.35	478.35	478.35	479.96	479.96
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	489.41	489.41	489.41	584.58	584.58	584.58	689.27	689.27
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金(自有资金)	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K					3,000.00			
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	179.40	179.40	179.40	179.40	130.20	81.00	81.00	81.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-179.40	-179.40	-179.40	-179.40	-3,130.20	-81.00	-81.00	-81.00
四、期初现金	P	1,380.56	1,690.57	2,000.59	2,310.60	2,715.79	170.17	673.75	1,282.02
期内现金变动	Q=D+G+O	310.01	310.01	310.01	405.18	-2,545.62	503.58	608.27	608.27
五、期末现金	R=P+Q	1,690.57	2,000.59	2,310.60	2,715.79	170.17	673.75	1,282.02	1,890.29

(续3)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生	—										
经营活动收入	A	1,169.23	1,286.15	1,286.15	1,286.15	1,414.77	1,414.77	1,414.77	1,556.25	1,556.25	1,556.25
经营活动支出	B	497.02	498.79	498.79	498.79	500.74	500.74	500.74	502.88	502.88	502.88
支付的各项税	C										
经营活动现金净流	D=A-B-C	672.21	787.36	787.36	787.36	914.03	914.03	914.03	1,053.37	1,053.37	1,053.37
二、投资活动产生	—										
建设成本支出	E										
流动资金支出	F										
投资活动现金净流	G=E-F										
三、融资活动产生	—										
资本金(自有)	H										
专项债券	I										
银行借款	J										
偿还债券本金	K										1,800.00
偿还银行借款	L										
支付债券利息	M	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	40.50
支付银行借款	N										
融资活动现金净流	O=H+I+J-K-L-M-	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-81.00	-1,840.50
四、期初现金	P	1,890.29	2,481.50	3,187.86	3,894.22	4,600.59	5,433.62	6,266.65	7,099.68	8,072.05	24,847.05
期内现金变动	Q=D+G+O	591.21	706.36	706.36	706.36	833.03	833.03	833.03	972.37	972.37	-787.13
五、期末现金	R=P+Q	2,481.50	3,187.86	3,894.22	4,600.59	5,433.62	6,266.65	7,099.68	8,072.05	9,044.42	8,257.28

注:运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付,包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中

（二）应付本息情况

本项目 2022 年 5 月已发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 20 年、利率为 3.28%；本期拟发行专项债券 1,800.00 万元，假设债券期限为 30 年、利率为 4.50%。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	49.20	49.20
2023 年	3,000.00			3,000.00	98.40	98.40
2024 年	3,000.00			3,000.00	98.40	98.40
2025 年	3,000.00	1,800.00		4,800.00	138.90	138.90
2026 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2027 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2028 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2029 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2030 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2031 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2032 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2033 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2034 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2035 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2036 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2037 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2038 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2039 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2040 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2041 年	4,800.00			4,800.00	179.40	179.40
2042 年	4,800.00		3,000.00	1,800.00	130.20	3,130.20

债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
2043 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2044 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2045 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2046 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2047 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2048 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2049 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2050 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2051 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2052 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2053 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2054 年	1,800.00			1,800.00	81.00	81.00
2055 年	1,800.00		1,800.00		40.50	1,840.50
合计		4,800.00	4,800.00		4,398.00	9,198.00

注：本期拟发行专项债券及后续拟发行专项债券利率预计均为 4.50%。

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 17,070.38 万元，融资本息合计为 9,198.00 元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.86。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、拟建项目合法性与合理性

（1）拟建项目合法，手续完备，程序完备。项目合法性、合理性遭质疑的风险很小。

（2）拟建项目所在地周边地区的自然环境现状和社会环境状况，以及项目实施可能对当地经济社会的影响。

拟建项目的建设符合《邹城市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》等文件精神，具有一定的前瞻性，通过科学规划，提高当地养老服务设施建设水平，并带动相关产业发展，进而提高当地居民生活质量，改善生活环境，推进“城镇化”健康发展；有利于提升城市形象，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业。项目的建设能促进嘉祥经济的繁荣和发展。

同时，项目在建设过程中主要耗费的钢筋、水泥、砂石、木材等一般性建筑材料。对建筑行业关联行业的发展起到了积极的影响作用，增加了间接就业机会。

2、项目与所在地区互适应分析

项目利益群体与项目有直接、间接的利害关系，对项目的成功与否有直接间接影响。一般为项目受益人、项目受害人、项目受影响人以及其他利益群体，例如，项目建设单位、有关的政府部门与非政府组织等。

根据项目单位的要求与项目的主要目标，确定项目包括的主要利益群体；明确各利益群体的利益所在及与项目的关

系；分析各利益群体间的相互关系；分析各利益群体参与项目的各种方式。

（1）利益相关者对拟建项目建设实施的意见和诉求

经过深入细致的对项目周边利益相关者的调查，得出了受影响的主要是项目周边居住区。工作人群主要针对周边地区交通的影响和施工噪声的影响的诉求；老人和小孩主要是对施工噪声的影响的诉求。另外项目运营后的交通噪声对他们生活的影响。除了上述受影响较大的群体之外，还有其他受影响的人群，但是相对来说这部分人群分布比较分散，影响特征不明显。

经过调查和走访，工程周边人群对施工期间和运营后噪声影响的主要诉求如下：务必杜绝夜间施工作业，并尽量避免过早、午休等敏感时间，基本保障项目建设用地周边居民一个比较舒适安静的休息环境。在施工期间以及项目运营后，做好充分的隔音和除噪声措施。确保符合国家相关隔音和除噪的标准和规范。

（2）拟建项目所在地政府及其有关部门、基层政府和基层组织、社会团体态度

项目的建设符合邹城市城市总体规划，拟建项目建成后将为邹城市稳定发展起到促进作用，项目建设节约了土地资源，提高了土地利用效率。项目建设过程中的环境影响包括扬尘、污水及固体废弃物。项目建设单位做到废弃物清理及时，积极搞好卫生工作，严谨扰民。通过以上措施，进一步降低项目的建设对周边居民的影响，取得周边居民的支持。

从长远来看，本项目实施必将对当地社会经济发展起到积极的促进作用。由此可见，广大人民群众和当地政府都对本项目持有肯定和积极支持的态度。

3、拟建项目主要风险因素

- (1) 项目合法性、合理性风险;
- (2) 项目可能造成环境破坏的风险、群众抵制征地的风险;
- (3) 群众对生活环境变化的不适风险;
- (4) 施工期间环境影响风险;
- (5) 安全问题及施工单位内部管理不善风险。

4、主要的风险防范、化解措施

对项目实施过程产生的任何问题，按照群众利益无小事、实事求是和“谁损害、谁负责”的原则进行处理，启动快速处理机制。与有关部门紧密配合，做好工程建设的秩序稳定工作，针对别有用心的煽动群众干扰工程建设的，加强监控。

(1) 通过电视、报纸、广播、网络、开通热线电话等方式加强宣传工作，宣传工程实施的意义，取得公众理解和支持;

(2) 加强与周围居民、社区和企业的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题；

(3) 成立维护社会稳定工作小组，确定维稳接待人员，制定工作方法，并进行必要的维稳工作培训；

(4)建立与居民、社区以及重点企事业单位的联系制度，加强基层的沟通与协调，将矛盾发现和化解在基层。

(二)与项目收益相关的风险

1、经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

2、价格达不到预期风险

根据测算，本项目的收益受价格的变动较为明显，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，将会对项目的收益带来一定风险。

3、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、养护、大修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及运营效益。

六、项目事前绩效评估

(一)项目概况

邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务楼项目，项目实施单位为邹城市钢山社区卫生服务中心，本次拟申请专项债券 1,800.00 万元用于项目建设。

(二)评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家的产业政策和相关政策要求

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019 年本）》。该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成，本目录将第四十三项“养老与托育服务”第 1 条“长期照护服务机构（包括养老院、老年养护院、农村养老设施等）”，列为鼓励类，为国家鼓励发展的项目。因此，本项目的建设符合国家产业政策。

（2）项目符合社会养老服务体系建设的国家规划

《养老服务业标准化建设规划（2016—2020）》指出，加强社会养老服务体系建设的，是应对人口老龄化、保障和改善民生的必然要求。是适应传统养老模式转变、满足人民群众养老服务需求的必由之路。

要发挥市场在资源配置中的基础性作用，打破行业界限，开放社会养老服务市场，引导、支持社会力量兴办各类养老服务设施。要落实老年人权益保障法的规定，将养老服务、相关设施建设纳入经济社会发展规划、土地利用总体规划和相关城乡规划。要科学分析本地区老龄化趋势，按照城乡老年人口发展态势、所占比例和分布情况以及养老服务业发展需要，完善和优化城镇养老、医疗卫生、文化等各类公共服

务体系，并将相关设施建设规划纳入城市总体规划、控制性详细规划，并严格实施，满足老年人生活需要。

（3）项目符合济宁市社会养老体系建设规划

济宁市人民政府关于《加快社会养老服务体系建设的意见》提出：社会养老服务是社会公共服务的重要组成部分。加强社会养老服务体系建设的，是应对人口老龄化、保障和改善民生的必然要求。近年来，全市各级各部门围绕加强社会养老服务体系建设的做了大量的工作，取得了显著成绩。但当前济宁市社会养老服务体系建设的总体上还处于起步阶段，养老服务供需矛盾十分突出，主要表现在：养老床位缺口大，居家和社区养老服务不足，养老服务制度建设滞后，养老服务扶持政策不完善，养老服务队伍专业化水平低等。各级各部门单位要切实增强做好社会养老服务工作的紧迫感和责任感，采取有效措施，加快济宁市社会养老服务体系建设的进程，不断满足人民群众日益增长的社会养老服务需求。

2、项目实施的公益性

（1）项目建设是加快济宁市社会福利事业发展和构建和谐社会的需要

本项目的实施，将极大的满足退休老年人对养老养身的需求，充分发挥社会保障作用，更好地履行“上为党和政府分忧，下为人民群众解愁”的服务宗旨，将在辖区内社会保障体系中发挥较为重要的作用。

随着“4-2-1”家庭的增多，老人供养已经成为一大社会难题，也是众多家庭的首要难题。家庭和谐是社会和谐的基础，

一个能够给予老人从生活照料、疾病诊疗、专业护理直到临终关怀的整体服务机构既能有效满足银发一族多层次需求，又能从根本上解决困扰众多家庭的难题和愧疚感，真正实现老有所依、老有所养、老有所乐，从而有效促进家庭和睦和社会和谐。

（2）项目建设是弘扬孝贤文化和现代养老的需要

本项目的建设，将为济宁市邹城市弱势老人等提供一个“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”的场所，让老人享受到良好的医疗、养老服务的同时，使老年人的晚年生活丰富多彩、快乐幸福，这必然对构建和谐社会起到积极的促进作用。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可收取医养结合医疗服务收费，因此该项目的实施具有一定的收益性。

4、项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和交通运输事业发展要求，是加快交通运输事业发展，全面提高社会效益的必然要求。本项目于2020年3月22日，邹城市行政审批服务局对本项目做出《关于邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务楼项目可行性研究报告的批复》（邹行审字[2020]081号）；2021年3月3日，邹城市行政审批服务局对本项目做出《关于邹城市钢山社区卫生服务中心医养结合养老服务楼项目可行性研究报告变更的批复》（邹行审字[2021]44号）。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资本金 1,200.00 万元，占总投资 20.00%，由项目单位自筹；发行专项债券筹资 4,800.00 万元，占总投资 80.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 6,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目采用国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）、项目所在地有关税收、劳动工资管理和社会保障等有关规定、《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》、国家现行财税政策、会计制度与相关法规以及《投资项目可行性研究指南（试用版）》所规定的原则与方法进行。在市场分析、建设内容和规模、工程建设方案和产品方案等基础上来进行项目的财务评价。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 6,000.00 万元，项目资本金 1,200.00 万元，

占总投资 20.00%，由项目单位自筹；发行专项债券筹资 4,800.00 万元，占总投资 80.00%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要是医养结合医疗服务收费收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位和财政局拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字量化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

本项目累计可用于还本付息的净现金流入为 17,070.38 万元，融资本息合计为 9,198.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.86。符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。