

2022 年山东省烟台市
芝罘区方舱式隔离项目
专项债券项目实施方案

财政部门：芝罘区财政局

主管单位：烟台市建投发展集团有限公司

实施单位：烟台市建投发展集团有限公司

编制时间：2022 年 4 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

芝罘区方舱式隔离项目

（二）项目单位

烟台市建投发展集团有限公司成立于 2017 年 8 月 3 日，注册资本 20 亿元，位于山东省烟台市芝罘区东山街道滨海广场 35 号。

公司经营范围包括：房地产开发；城市基础设施建设及维护；土地开发与整理；物业管理；房地产中介服务；建筑材料批发零售；建筑装修装饰工程、市政公用工程施工、园林绿化景观工程、城市及道路照明工程、建筑机电安装工程、管道工程（不含压力管道）、电子与智能化工程、消防设施工程、防水防腐保温工程、土石方工程、水暖安装工程、建筑工程施工、水利水电工程施工、钢结构工程、桥梁工程、环保工程、古建筑工程、公路工程施工、城市轨道交通工程、体育场地设施工程、电力工程施工、电力设施承装承修承试；金属门窗工程（以上凭资质证经营）；电气设备安装；工程勘察设计；展览展示服务；苗木、花卉种植、销售；照明产品、路灯、机械设备、电子产品、电子显示屏、五金交电、电子产品的批发、零售；建筑工程机械设备租赁；普通货运；仓储服务（不含危险化学品）；广告的设计、制作、代理、发布。（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

项目已取得项目备案证明，项目代码如下：

2203-370602-04-05-533730。

（四）项目规模与主要建设内容

芝罘区方舱隔离点项目共两处位置：1、位于港城大街以北，通世南路以东，项目用地约 15 亩，规划总建筑面积约 8169.7 平方米，其中地下约 1394.17 平方米；2、位于港城大街以南，通世南路以东 1861 创意产业园 B2、B4 两栋楼，需改造总建筑面积约 88000 平方米。

（五）项目建设期限

项目建设期 5 个月，从 2022 年 4 月开始至 2022 年 8 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

项目总投资 38,500.00 万元，其中项目建设投资 38,168.60 万元，铺底流动资金 43.40 万元，建设期利息 288.00 万元。项目建设

投资包括：工程费用 33,885.15 万元，工程建设其他费用 2,128.99 万元，不可预见费 2,154.46 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 | 38500.00 | 100% | |
| 一、资本金 | 19300.00 | 50.13% | |
| 自有资金 | 19300.00 | | |
| 二、债务资金 | 19200.00 | 49.87% | |
| 专项债券 | 19200.00 | | |

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目营业收入为场地租赁收入，本年度往后 5 年内（2022 年 9 月至 2026 年 12 月）为有疫情期，从第六年开始不考虑疫情期（2027 年 1 月至 2042 年 4 月），全为非疫情期间。

本项目场地租赁租金按照 1.8 元/m²/天计取，场地出租比例为 85%，每年按 360 天计取。参考烟台市十四五规划中关于地区生产总值增速设定，运营价格每五年上浮 5%。

经测算，项目年总收入 87539.91 万元，年均营业收入 4168.57 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

| 年份 | 收入 | 年份 | 收入 |
|------|---------|------|----------|
| 2022 | 0.00 | 2033 | 5692.02 |
| 2023 | 0.00 | 2034 | 5692.02 |
| 2024 | 0.00 | 2035 | 5692.02 |
| 2025 | 0.00 | 2036 | 5692.02 |
| 2026 | 0.00 | 2037 | 5976.62 |
| 2027 | 5420.97 | 2038 | 5976.62 |
| 2028 | 5420.97 | 2039 | 5976.62 |
| 2029 | 5420.97 | 2040 | 5976.62 |
| 2030 | 5420.97 | 2041 | 5976.62 |
| 2031 | 5420.97 | 2042 | 2091.82 |
| 2032 | 5692.02 | 合计 | 87539.91 |

（二）运营成本预测

项目营运成本总额 9,945.21 万元。营运成本主要包括外购原辅材料费、外购燃料和动力费用、工资及福利费、修理费、其他费用等。外购原辅材料费合计 549.56 万元，外购燃料和动力费用合计 1,287.04 万元，工资及福利费合计 7,280.88 万元，修理费合计 168.25 万元，其他费用合计 659.47 万元。

经计算，项目 2022 年-2042 年营运成本总额 9945.21 万元。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

| 年份 | 外购原辅材料费 | 外购燃料及动力费 | 工资及福利费 | 修理费 | 其他费用 | 合计 |
|------|---------|----------|--------|------|-------|--------|
| 2022 | 8.60 | 21.81 | 114.00 | 3.00 | 10.33 | 157.75 |

| 年份 | 外购原辅材料费 | 外购燃料及动力费 | 工资及福利费 | 修理费 | 其他费用 | 合计 |
|------|---------|----------|---------|--------|--------|---------|
| 2023 | 25.81 | 65.44 | 342.00 | 9.01 | 30.98 | 473.25 |
| 2024 | 25.81 | 65.44 | 342.00 | 9.01 | 30.98 | 473.25 |
| 2025 | 25.81 | 65.44 | 342.00 | 9.01 | 30.98 | 473.25 |
| 2026 | 25.81 | 65.44 | 342.00 | 9.01 | 30.98 | 473.25 |
| 2027 | 27.10 | 65.44 | 359.10 | 9.01 | 32.53 | 493.18 |
| 2028 | 27.10 | 65.44 | 359.10 | 9.01 | 32.53 | 493.18 |
| 2029 | 27.10 | 65.44 | 359.10 | 9.01 | 32.53 | 493.18 |
| 2030 | 27.10 | 65.44 | 359.10 | 9.01 | 32.53 | 493.18 |
| 2031 | 27.10 | 65.44 | 359.10 | 9.01 | 32.53 | 493.18 |
| 2032 | 28.46 | 65.44 | 377.06 | 8.70 | 34.15 | 513.81 |
| 2033 | 28.46 | 65.44 | 377.06 | 8.08 | 34.15 | 513.19 |
| 2034 | 28.46 | 65.44 | 377.06 | 8.08 | 34.15 | 513.19 |
| 2035 | 28.46 | 65.44 | 377.06 | 8.08 | 34.15 | 513.19 |
| 2036 | 28.46 | 65.44 | 377.06 | 8.08 | 34.15 | 513.19 |
| 2037 | 29.88 | 65.44 | 395.91 | 8.08 | 35.86 | 535.18 |
| 2038 | 29.88 | 65.44 | 395.91 | 8.08 | 35.86 | 535.18 |
| 2039 | 29.88 | 65.44 | 395.91 | 8.08 | 35.86 | 535.18 |
| 2040 | 29.88 | 65.44 | 395.91 | 8.08 | 35.86 | 535.18 |
| 2041 | 29.88 | 65.44 | 395.91 | 8.08 | 35.86 | 535.18 |
| 2042 | 10.46 | 21.81 | 138.57 | 2.69 | 12.55 | 186.09 |
| 合计 | 549.56 | 1287.04 | 7280.88 | 168.25 | 659.47 | 9945.21 |

成本预测方法说明：

1. 外购原辅材料费

外购原辅材料费用按照营业收入的 0.5%估算。运营期内（2022-2042 年）外购原辅材料费合计 549.56 万元。

2. 外购燃料和动力费用

电年需要量为 47.12 万 kW·h，单价 0.84 元/万 kW·h；水年需要量为 6.63 万吨，单价 3.90 元/吨。运营期（2022-2042 年）外购燃料和动力费用合计 1287.04 万元。

3. 工资及福利费

项目预计需新增定员 60 人，年平均工资 5.00 万元/年/人，年工资每 5 年上浮 5%。福利费按工资的 14%计，运营期（2022-2042 年）工资及福利费合计 7280.88 万元。

4. 修理费

修理费按照折旧费的 1%计算。运营期（2022-2042 年）修理费合计 168.25 万元。

5. 其他费用

其他费用包括其他营业费用和其他管理费用。其中，其他营业费用按照年营业收入的 0.5%测算，其他管理费用按照年营业收入的 0.1%测算。运营期（2022-2042 年）其他费用合计 659.47 万元。

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：

表 4：项目税费表

| 税目 | 税率 | 类别 |
|--------|-----|-----------------|
| 增值税 | 13% | 外购原辅材料费、动力费、修理费 |
| | 9% | 工程类费用 |
| | 6% | 其他服务类费用 |
| 城建税 | 7% | |
| 教育费附加 | 3% | |
| 地方教育附加 | 2% | |
| 企业所得税 | 25% | |
| 房产税 | 12% | |

7. 利息支出

本项目总投资 38500 万元，项目主体单位自有资金 19300 万元。本次拟发行债券金额 19200 万元，发行期限为 20 年，年利率 4.50%。

债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

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）

| 年度 | 期初 本金金额 | 本期增加 本金金额 | 本期偿还 本金金额 | 期末 本金余额 | 应付利息 | 还本付息 合计金额 |
|--------|------------|--------------|--------------|------------|-----------|--------------|
| 2022 年 | | 19,200.00 | | 19,200.00 | 432.00 | 432.00 |
| 2023 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2024 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2025 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2026 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2027 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2028 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2029 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2030 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2031 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2032 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2033 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2034 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2035 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2036 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2037 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2038 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2039 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2040 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2041 年 | 19,200.00 | | | 19,200.00 | 864.00 | 864.00 |
| 2042 年 | 19,200.00 | | 19,200.00 | | 432.00 | 19,632.00 |
| 合计 | | 19,200.00 | 19,200.00 | | 17,280.00 | 36,480.00 |

（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）

| 年度 | 一、年营业收入 | 二、减：年营运成本 | 减：年税金及附加 | 三、年运营收益 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2022 年 | - | 157.75 | 266.09 | -423.84 |
| 2023 年 | - | 473.25 | 798.28 | -1,271.53 |
| 2024 年 | - | 473.25 | 798.28 | -1,271.53 |
| 2025 年 | - | 473.25 | 798.28 | -1,271.53 |
| 2026 年 | - | 473.25 | 798.28 | -1,271.53 |
| 2027 年 | 5,420.97 | 493.18 | 596.80 | 4,330.98 |
| 2028 年 | 5,420.97 | 493.18 | 596.80 | 4,330.98 |
| 2029 年 | 5,420.97 | 493.18 | 596.80 | 4,330.98 |
| 2030 年 | 5,420.97 | 493.18 | 596.80 | 4,330.98 |
| 2031 年 | 5,420.97 | 493.18 | 596.80 | 4,330.98 |
| 2032 年 | 5,692.02 | 513.81 | 1,215.98 | 3,962.23 |
| 2033 年 | 5,692.02 | 513.19 | 1,231.60 | 3,947.23 |
| 2034 年 | 5,692.02 | 513.19 | 1,636.09 | 3,542.74 |
| 2035 年 | 5,692.02 | 513.19 | 1,733.02 | 3,445.81 |
| 2036 年 | 5,692.02 | 513.19 | 1,733.02 | 3,445.81 |
| 2037 年 | 5,976.62 | 535.18 | 1,841.78 | 3,599.67 |
| 2038 年 | 5,976.62 | 535.18 | 1,841.78 | 3,599.67 |
| 2039 年 | 5,976.62 | 535.18 | 1,841.78 | 3,599.67 |
| 2040 年 | 5,976.62 | 535.18 | 1,841.78 | 3,599.67 |
| 2041 年 | 5,976.62 | 535.18 | 1,841.78 | 3,599.67 |
| 2042 年 | 2,091.82 | 186.09 | 651.99 | 1,253.74 |
| 合计 | 87,539.91 | 9,945.21 | 23,853.82 | 53,740.88 |

（四）项目资金测算平衡表

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 年度 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|-----------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | -423.84 | -1,271.53 | -1,271.53 | -1,271.53 | -1,271.53 | 4,330.98 | 4,330.98 | 4,330.98 | 4,330.98 | 4,330.98 |
| 1、经营活动收到的现金 | - | - | - | - | - | 5,420.97 | 5,420.97 | 5,420.97 | 5,420.97 | 5,420.97 |
| 2、经营活动支付的现金 | 157.75 | 473.25 | 473.25 | 473.25 | 473.25 | 493.18 | 493.18 | 493.18 | 493.18 | 493.18 |
| 3、经营活动支付的各项税费 | 266.09 | 798.28 | 798.28 | 798.28 | 798.28 | 596.80 | 596.80 | 596.80 | 596.80 | 596.8 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | -38,212.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1、投资活动收到的现金 | | | | | | | | | | |
| 2、投资活动支付的现金 | 38,212.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | 38,639.55 | 1,364.45 | 1,236.00 | -864.00 | -864.00 | -864.00 | -864.00 | -864.00 | -864.00 | -864 |
| 1、项目资本金 | 19,271.55 | 28.45 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2、项目自有资金 | 600.00 | 2,200.00 | 2,100.00 | 2,100.00 | 2,200.00 | -3,500.00 | -3,500.00 | -2,200.00 | - | - |
| 3、债券筹资款 | 19,200.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4、其他方式融资 | | | | | | | | | | |
| 5、支付本期债券利息 | 432.00 | 864.00 | 864.00 | 864.00 | 864.00 | 864.00 | 864.00 | 864.00 | 864.00 | 864 |
| 6、支付其他方式融资利息 | | | | | | | | | | |
| 7、偿还融资本金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 四、现金及现金等价物净增加额 | 3.71 | 92.92 | -35.53 | -35.53 | 64.47 | -33.02 | -33.02 | 1,266.98 | 3,466.98 | 3,466.98 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 3.71 | 96.63 | 61.11 | 25.58 | 90.06 | 57.04 | 24.03 | 1,291.01 | 4,757.99 |
| 五、期末现金及现金等价物余额 | 3.71 | 96.63 | 61.11 | 25.58 | 90.06 | 57.04 | 24.03 | 1,291.01 | 4,757.99 | 8,224.98 |

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）续表

| 年度 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | 3,962.23 | 3,947.23 | 3,542.74 | 3,445.81 | 3,445.81 | 3,599.67 | 3,599.67 | 3,599.67 | 3,599.67 | 3,599.67 | 1,253.74 |
| 1、经营活动收到的现金 | 5,692.02 | 5,692.02 | 5,692.02 | 5,692.02 | 5,692.02 | 5,976.62 | 5,976.62 | 5,976.62 | 5,976.62 | 5,976.62 | 2,091.82 |
| 2、经营活动支付的现金 | 513.81 | 513.19 | 513.19 | 513.19 | 513.19 | 535.18 | 535.18 | 535.18 | 535.18 | 535.18 | 186.09 |
| 3、经营活动支付的各项税费 | 1,215.98 | 1,231.60 | 1,636.09 | 1,733.02 | 1,733.02 | 1,841.78 | 1,841.78 | 1,841.78 | 1,841.78 | 1,841.78 | 651.99 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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 | -864 | -864 | -864 | -864 | -864 | -864 | -864 | -864 | -864 | -864 | -19,632.00 |
| 1、项目资本金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2、项目自有资金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3、债券筹资款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4、其他方式融资 | | | | | | | | | | | |
| 5、支付本期债券利息 | 864 | 864 | 864 | 864 | 864 | 864 | 864 | 864 | 864 | 864 | 432 |
| 6、支付其他方式融资利息 | | | | | | | | | | | |
| 7、偿还融资本金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 19,200.00 |
| 四、现金及现金等价物净增加额 | 3,098.23 | 3,083.23 | 2,678.74 | 2,581.81 | 2,581.81 | 2,735.67 | 2,735.67 | 2,735.67 | 2,735.67 | 2,735.67 | -18,378.26 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 8,224.98 | 11,323.21 | 14,406.44 | 17,085.18 | 19,666.99 | 22,248.79 | 24,984.46 | 27,720.13 | 30,455.80 | 33,191.47 | 35,927.14 |
| 五、期末现金及现金等价物余额 | 11,323.21 | 14,406.44 | 17,085.18 | 19,666.99 | 22,248.79 | 24,984.46 | 27,720.13 | 30,455.80 | 33,191.47 | 35,927.14 | 17,548.88 |

（四）其他需要说明的事项

1. 利润总额=营业收入（不含增值税）-营业成本（不含增值税）-税金及附加-财务费用
2. 营业成本=营运成本（不含税）+折旧、摊销
3. 《企业所得税法》第十八条 企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。
4. 2022年9月至2026年12月为防疫期,2027年开始正常运营。2042年按4个月计算。
5. 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。

（五）小结

本项目收入主要是本项目预期收入主要来源于场地租赁收入，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 53740.90 万元，融资本息合计为 36480.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.47 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表-芝罘区方舱式隔离项目（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 | 19200.00 | 17280.00 | 36480.00 | |
| 融资合计 | 19200.00 | 17280.00 | 36480.00 | 53740.90 |
| 覆盖倍数 | 1.47 | | | |

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，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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、销售管理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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

芝罘区方舱式隔离项目，项目主管部门为烟台市建投发展集团有限公司，实施单位为烟台市建投发展集团有限公司。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 19200 万元，发行利率 4.50%，发行期限 20 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

当前烟台市集中隔离人员较多，对隔离场所管理提出了严峻考验。隔离场所是疫情防控的重要防线，市委指挥部高度重视，2021 年 10 月份成立了隔离点管理专班，聚焦风险环节和隐患部位，狠抓规范管理。

烟台市已有多个地区发现本土确诊病例，由于疫情传播迅速，疫情防控形势严峻，各地需要隔离观察的密切接触者数量较多，隔离场所是疫情防控的重要防线，芝罘区内符合疫情防控要求的隔离医学观察场所较少，难以完全容纳区内隔离监测人群，急需建设新的集中隔离医学观察场所。

项目建设能够进一步强化集中隔离点疫情防控与安全管理，切实做好集中隔离人员的健康服务保障，抓好密接、次密接等重点人群的管控，实行闭环管理，确保隔离点安全有序，提升芝罘区应急

处置能力，具有重要的战略意义。

2. 项目实施的公益性

生命至上，健康为重。发展医疗卫生事业是人民健康的保障，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。本项目的建设填补了芝罘区疫情防控资源的空缺，周密织牢疫情防线，压实常态化防控措施，满足集中隔离观察需求，对保持社会平稳有序运行、应对突发公共卫生事件有着重要意义，能够提高疫情防控保障水平，构筑疫情防控坚强防线。

3. 项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于场地租赁收入等。预期实现总收入 87539.91 万元。

4. 项目建设投资合规性

(1) 筹资合规性

项目总投资 38500.00 万元，其中：项目资本金 19300.00 万元，占总投资的 50.13%；计划融资 19200.00 万元，占总投资的 49.87%；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“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

(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调研多种融资和建设模式，“多条腿”走路，合理转移和降低风险发生概率。融资模式可采用政策性银行贷款、地方商业银行贷款、专项债、融资租赁、信托基金等。

③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。

④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

芝罘区方舱式隔离项目由烟台市建投发展集团有限公司投资开发建设。建设地点位于烟台市芝罘区。项目总投资额约 38500 万元，芝罘区方舱隔离点项目共两处位置：1、位于港城大街以北，通世南路以东，项目用地约 15 亩，规划总建筑面积约 8169.7 平方米，其中地下约 1394.17 平方米；2、位于港城大街以南，通世南路以东 1861 创意产业园 B2、B4 两栋楼，需改造总建筑面积约 88000 平方米。

(2)设计方案的可行性

项目建设能够进一步强化集中隔离点疫情防控与安全管理，切

实做好集中隔离人员的健康服务保障，抓好密接、次密接等重点人群的管控，实行闭环管理，确保隔离点安全有序，提升芝罘区应急处置能力。按照政府主导的方式，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市建投发展集团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。

6. 项目资金来源和到位可行性

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场地租赁收入。

(2)项目成本

本项目总成本费用包括外购燃料费、动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费和利息支出等。

(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 1.47。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

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

芝罘区方舱式隔离项目由烟台市建投发展集团有限公司投资开发建设。建设地点位于烟台市芝罘区。项目总投资额约 38500 万元，芝罘区方舱隔离点项目共两处位置：1、位于港城大街以北，通世南路以东，项目用地约 15 亩，规划总建筑面积约 8169.7 平方米，其

中地下约 1394.17 平方米;2、位于港城大街以南,通世南路以东 1861 创意产业园 B2、B4 两栋楼,需改造总建筑面积约 88000 平方米。

(2)目标合理性

绩效目标一方面能够进一步强化集中隔离点疫情防控与安全管理,切实做好集中隔离人员的健康服务保障,抓好密接、次密接等重点人群的管控,实行闭环管理;另一方面能够周密织牢疫情防线,压实常态化防控措施,维持社会平稳运行。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

芝罘区方舱式隔离项目收益 53740.90 万元,项目债券本息合计 36480.00 万元,本息覆盖倍数为 1.47,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。项目建成后能够进一步强化集中隔离点疫情防控与安全管理,提升芝罘区应急处置能力。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。