

2022 年山东省烟台市  
莱州市方舱隔离区项目  
专项债券实施方案

财政部门：莱州市财政局

主管单位：莱州市卫生健康局

实施单位：莱州市城市投资发展有限公司

编制时间：2022 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

莱州市方舱隔离区项目

### （二）项目单位

莱州市城市投资发展有限公司成立于 2017 年 07 月 21 日，注册地位于山东省烟台市莱州市文昌路街道光州东街 218 号，法定代表人为梁宇。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；市政设施管理；城乡市容管理；企业管理；水泥制品销售；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；食用农产品批发；谷物销售。（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：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（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）莱州市城市投资发展有限公司对外投资 15 家公司。

### （三）项目规划审批

项目已取得项目备案证明，项目代码如下：

2203-370683-04-05-378328。

### （四）项目规模与主要建设内容

莱州市方舱隔离区项目位于三山岛工业园区原信雅服饰院内，建设 1430 个房间，包括 1100 个隔离房间和 330 个辅助用房，其中隔离房间分为新建集装箱式板房 360 间，改造原有车间及宿舍 740 间。

## （五）项目建设期限

项目建设期 3 个半月，从 2022 年 3 月 14 日开始至 2022 年 6 月 30 日竣工验收。

## 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）莱州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 12625 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	12625.00	100%	
一、资本金	2525.00	20.00%	
自有资金	2525.00		
二、债务资金	10100.00	80.00%	
专项债券	10100.00		

### 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隔离收入、广告收入、床位租赁收入。

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	一	二	三	合计
	隔离收入	广告收入	床位租赁收入	
2022 年(6 个月运营期)	3,766.07	247.50	—	4,013.57
2023 年	7,532.14	495.00	—	8,027.14
2024 年	7,532.14	495.00	—	8,027.14
2025 年	7,532.14	495.00	—	8,027.14
2026 年	7,532.14	495.00	—	8,027.14
2027 年	—	495.00	220.00	715.00
2028 年	—	495.00	220.00	715.00
2029 年	—	495.00	220.00	715.00
2030 年	—	495.00	220.00	715.00
2031 年	—	495.00	220.00	715.00
2032 年	—	495.00	220.00	715.00
2033 年	—	495.00	220.00	715.00
2034 年	—	495.00	220.00	715.00
2035 年	—	495.00	220.00	715.00
2036 年	—	495.00	220.00	715.00
2037 年	—	495.00	220.00	715.00
2038 年	—	495.00	220.00	715.00
2039 年	—	495.00	220.00	715.00
2040 年	—	495.00	220.00	715.00

2041 年	-	495.00	220.00	715.00
2042 年	-	206.25	91.67	297.92
累计	33,894.63	9,858.75	3,391.67	47,145.05

收入预测方法说明:

营业收入（假设项目于 2022 年 7 月开始运营）:

### 1. 隔离收入

项目共设有隔离房间 1100 间,假设每个房间设有 4 个床位、每个床位的使用率达到 70%, 根据莱州市医保局《2020 年基层医疗机构普通门诊诊查费、床位费医保支付标准》普通门诊诊查费 3 元/次; 床位费 17 元/床日, 隔离人员需自负伙食费, 按照每日每床早餐 10 元、午餐晚餐各 20 元计算, 每床每日可收取 67 元隔离收入(诊查费以次收费忽略不计)。按照每床每日 67 元的单价预计, 年隔离收入可达 7,532.14 万元。假设本年度往后 5 年内为疫情期, 隔离收入估算至 2026 年。

### 2. 广告收入

项目共设有隔离房间 1100 间,假设每 4 个房间设有 1 个广告位。根据省《关于加强户外广告资源有偿使用收入管理意见》(鲁政办发【2005】55 号)规定, 户外广告是城市公共资源, 广告经营者设置户外广告获取经济利益, 必须依法缴纳有偿使用收入, 参照市场价格, 根据烟台市各类广告媒介 2019-2020 年租赁价格统计表, 广告资源的年租赁价格在 1.5 万~2.5 万元/个, 按照每个广告位 1500 元/月租金计算, 广告位收入可达到 495 万元/年。

### 3. 床位租赁收入

假设 5 年疫情期后，方舱不再用于新冠疫情隔离，设置的床位可租赁给医院作为临时床位，考虑莱州市方舱隔离区离莱州市主要医院的距离较远，空置率会较高，出于谨慎性假设床位出租率达到 50%，按照每张床位 1000 元/年的租赁收入预计，床位租赁收入可达 220 万元，本项收入自 2027 年开始测算。

## （二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购原辅材料费、工资及福利、其他费用、燃料动力费、相关税费、折旧摊销费等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购原辅材料费	工资及福利	其他费用	燃料动力费用	增值税及附加税费	合计
2022 年	1,506.43	275.00	120.41	251.26	1.49	2,154.58
2023 年	3,012.86	566.50	240.81	502.52	33.26	4,355.95
2024 年	3,012.86	583.50	240.81	502.52	33.26	4,372.95
2025 年	3,012.86	601.00	240.81	502.52	33.26	4,390.45
2026 年	3,012.86	619.03	240.81	502.52	33.26	4,408.48
2027 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50
2028 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50
2029 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50
2030 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50
2031 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50
2032 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50
2033 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50
2034 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50
2035 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50
2036 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50
2037 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50
2038 年	—	—	21.45	—	48.05	69.50

2039 年	-	-	21.45	-	48.05	69.50
2040 年	-	-	21.45	-	48.05	69.50
2041 年	-	-	21.45	-	48.05	69.50
2042 年	-	-	8.94	-	20.02	28.96

#### 成本预测方法说明:

##### 1. 外购原辅材料费

外购原辅材料费主要为给隔离人员提供的伙食材料等,根据项目特性按照隔离收入的 40%测算。假设本年度往后 5 年内为疫情期,外购原辅材料费成本估算至 2026 年。

##### 2. 工资及福利

项目需要配备医护人员、保洁人员及核酸、登记等其他辅助人员等,假设平均每 10 个隔离房间配备 1 名工作人员,共需配备工作人员 110 名,人均年工资福利估算 5 万元/人,年均工资及福利费 550 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,工资及福利将逐年持续稳定上涨,年增长率按 3%测算。假设本年度往后 5 年内为疫情期,工资及福利成本估算至 2026 年。

##### 3. 其他费用

其他费用是在管理费用、营业费用中扣除折旧费、修理费后的费用。根据项目特性按项目年营业收入的 3%测算。

##### 4. 燃料动力费

本项目燃料动力费主要为日常运营中发生的水电费。假设每张病床每日用水量为 0.5 吨,按照新鲜水 3.90 元/吨的单价计算,每年的水费预计 219.22 万元。假设每间房间每日用电量为 3 千瓦时,

按照外购电尖峰价 0.84 元/千瓦时计算，每年的电费预计 283.30 万元。假设本年度往后 5 年内为疫情期，燃料动力费成本估算至 2026 年。

## 5. 相关税费

增值税：根据财政部、税务总局《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 8 号）第五条：对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税。本项目仅对广告收入和床位租赁收入测算增值税，税率取 6%；城市维护建设税=增值税\*7%；教育费=增值税\*3%；地方教育费附加=增值税\*2%；企业所得税考虑折旧摊销等非付现成本支出后测算。

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%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

## 6. 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 10100 万元，预计利率 4%，发行期限 20 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。



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 余额	本期新增	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	0.00	10100.00	0.00	10100.00	4%	202.00	202.00
2023	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2024	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2025	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2026	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2027	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2028	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2029	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2030	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2031	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2032	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2033	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2034	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2035	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2036	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2037	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2038	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2039	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2040	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2041	10100.00	0.00	0.00	10100.00	4%	404.00	404.00
2042	10100.00	0.00	10100.00	0.00	4%	202.00	10302.00
合计	0.00	10100.00	10100.00	0.00		8080.00	18180.00

### （三）运营损益表

项目运营损益表见表 6。

### （四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

附表 6：预期净收益明细表

单位：万元

年度	息税折旧摊销前利润			折旧与摊销	利息支出			税前利润	弥补以前年度亏损	应纳税所得额	所得税 (25%)	净收益
	合计	项目收入	项目付现成本		合计	债券利息支出 (整年)	社会 融资 利息					
	1=2-3	2	3		5=6+7	6	7				11=10*25%	12=8-11
2022 年(6 个月运营期)	1,858.99	4,013.57	2,154.58	264.22	202.00	202.00	-	1,392.77	-	1,392.77	348.19	1,044.58
2023 年	3,671.19	8,027.14	4,355.95	528.44	404.00	404.00	-	2,738.75	-	2,738.75	684.69	2,054.06
2024 年	3,654.19	8,027.14	4,372.95	528.44	404.00	404.00	-	2,721.76	-	2,721.76	680.44	2,041.32
2025 年	3,636.69	8,027.14	4,390.45	528.44	404.00	404.00	-	2,704.25	-	2,704.25	676.06	2,028.19
2026 年	3,618.66	8,027.14	4,408.48	528.44	404.00	404.00	-	2,686.22	-	2,686.22	671.56	2,014.67
2027 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2028 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2029 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2030 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2031 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2032 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2033 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2034 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2035 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2036 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94

2037 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2038 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2039 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2040 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2041 年	645.50	715.00	69.50	528.44	404.00	404.00	-	-286.94	-	-	-	-286.94
2042 年	268.96	297.92	28.96	220.18	202.00	202.00	-	-153.22	-	-	-	-153.22
合计	26,391.21	47,145.05	20,753.84	10,524.71	8,080.00	8,080.00	-	7,786.50	-	12,243.75	3,060.94	4,725.56

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金流量											
1. 经营活动产生的现金流	4,013.57	8,027.14	8,027.14	8,027.14	8,027.14	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00
2. 经营活动支付的现金流	2,153.09	4,322.69	4,339.68	4,357.19	4,375.22	21.45	21.45	21.45	21.45	21.45	21.45
3. 经营活动支付的各项税金	349.68	717.95	713.70	709.33	704.82	48.05	48.05	48.05	48.05	48.05	48.05
4. 经营活动产生的现金流小计	1,510.80	2,986.50	2,973.75	2,960.63	2,947.10	645.50	645.50	645.50	645.50	645.50	645.50
二、投资活动产生的现金流量											
1. 征地拆迁安置费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 基础设施建设费用	4,517.65	5,082.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 投资活动产生的现金流小计	-4,517.65	-5,082.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量											

1. 自有资金	2,525.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 专项债券	10,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 偿还债券及银行借款利息	202.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00
6. 筹资活动产生的现金流小计	12,423.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00
四、现金流总计											
1. 期初现金	-	9,416.15	6,916.30	9,486.05	12,042.68	14,585.78	14,827.28	15,068.79	15,310.29	15,551.79	15,793.29
2. 本期现金变动	9,416.15	-2,499.85	2,569.75	2,556.63	2,543.10	241.50	241.50	241.50	241.50	241.50	241.50
3. 期末现金	9,416.15	6,916.30	9,486.05	12,042.68	14,585.78	14,827.28	15,068.79	15,310.29	15,551.79	15,793.29	16,034.79

（续表）

年份/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动产生的现金流量											
1. 经营活动产生的现金流	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	297.92	47,145.05
2. 经营活动支付的现金流	21.45	21.45	21.45	21.45	21.45	21.45	21.45	21.45	21.45	8.94	19,878.56
3. 经营活动支付的各项税金	48.05	48.05	48.05	48.05	48.05	48.05	48.05	48.05	48.05	20.02	3,936.22
4. 经营活动产生的现金流小计	645.50	645.50	645.50	645.50	645.50	645.50	645.50	645.50	645.50	268.96	23,330.27
二、投资活动产生的现金流量											-
1. 征地拆迁安置费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 基础设施建设费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,600.00
3. 其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,600.00
三、筹资活动产生的现金流量											-
1. 自有资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,525.00
2. 专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,100.00
3. 银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,100.00	10,100.00
5. 偿还债券及银行借款利息	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	202.00	8,080.00
6. 筹资活动产生的现金流小计	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-404.00	-10,302.00	-5,555.00
四、现金流总计											-
1. 期初现金	16,034.79	16,276.30	16,517.80	16,759.30	17,000.80	17,242.30	17,483.81	17,725.31	17,966.81	18,208.31	-
2. 本期现金变动	241.50	241.50	241.50	241.50	241.50	241.50	241.50	241.50	241.50	-10,033.04	8,175.27
3. 期末现金	16,276.30	16,517.80	16,759.30	17,000.80	17,242.30	17,483.81	17,725.31	17,966.81	18,208.31	8,175.27	8,175.27
本息覆盖倍数		1.28									

#### （四）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。

#### （五）小结

本项目收入主要是本项目预期收入主要来源于隔离收入、广告收入、床位租赁收入，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 23,330.27 万元，融资本息合计为 18180 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（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	10100.00	8080	18180	
融资合计	10100.00	8080	18180	23330.27
覆盖倍数	1.28			

#### 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

莱州市方舱隔离区项目，项目主管部门为莱州市卫生健康局，实施单位为莱州市城市投资发展有限公司。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 10100 万元，预计利率 4%，发行期限 20 年。

## （二）评估内容

### 1. 项目实施的必要性

新型冠状病毒肺炎是近百年来人类遭遇的影响范围最广的全球性大流行病，对全世界是一次严重危机和严峻考验。人类生命安全和健康面临重大威胁。2022 年开年以来，新型冠状病毒肺炎持续在全国部分省份反复，本次疫情毒株多为传播性强、隐蔽性强的奥密克戎毒株，由于我国疫苗接种率高，感染者多为轻症，传播以点性散发，隐匿传播为主。

2022 年 3 月 13 日 0 时至 24 时，烟台市新增本土确诊病例 1 例（蓬莱区 1 例），新增本土无症状感染者 3 例（其中，莱州市 1 例，蓬莱区 1 例，莱阳市 1 例）。新增境外输入确诊病例 1 例。

截至 3 月 24 日 24 时，全市现有本土确诊病例 19 例，本土无症状感染者 20 例。现有境外输入确诊病例 4 例，境外输入无症状感染者 3 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，莱州市内符合疫情防控要求的隔离酒店较少，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。

### 2. 项目实施的公益性

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，提升莱州市应急



处置能力，具有重要的战略意义。

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莱州市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隔离收入、广告收入、床位租赁收入等。预期实现总收入 47,145.05 万元。

### 4. 项目建设的投资合规性

#### (1) 筹资合规性

项目总投资 12625 万元，其中：项目资本金 2525 万元，占总投资的 20%；计划融资 10100 万元，占总投资的 80%。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。

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

莱州市方舱隔离区项目位于三山岛工业园区原信雅服饰院内，建设 1430 个房间，包括 1100 个隔离房间和 330 个辅助用房。隔离房间分为新建集装箱式板房 360 间，改造原有车间及宿舍 740 间。

### (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，提升莱州市应急处置能力。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莱州市城市投资发展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 and 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 12625 万元，其中：项目资本金 2525 万元，占总投资的 20%；计划融资 10100 万元，占总投资的 80%。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。

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

项目预期收入主要来源于隔离收入、广告收入、床位租赁收入。

##### (2) 项目成本

项目总成本费用包括外购原辅材料费、工资及福利、其他费用、燃料动力费、相关税费、折旧摊销费等。

(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 1.28。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，提升莱州市应急处置能力，具有重要的战略意义。

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

莱州市方舱隔离区项目位于莱州三山岛工业园区原信雅服饰院

内，建设 1430 个房间，包括 1100 个隔离房间和 330 个辅助用房。隔离房间分为新建集装箱式板房 360 间，改造原有车间及宿舍 740 间。

## (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

莱州市方舱隔离区项目收益 23330.27 万元，项目债券本息合计 18180 万元，本息覆盖倍数为 1.28，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，提升莱州市应急处置能力。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。