

# 2022 年山东省烟台市 烟台高新区集中隔离点改建项目实施方案

财政部门：烟台高新技术产业开发区财政金融部

实施单位：烟台高新建设投资开发有限公司

编制时间：2022 年 3 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

烟台高新区集中隔离点改建项目

### （二）项目单位

单位名称：烟台高新建设投资开发有限公司

法定代表人：王勇卫

成立日期：2015 年 1 月 21 日

注册资本：32500 万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2015 年 1 月 21 日至 2035 年 1 月 21 日

注册地址：山东省烟台高新区经三路 36 号

经营范围：一般项目：园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；物业管理；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理；公共事业管理服务；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；城市公园管理；森林公园管理；游览景区管理；环境卫生公共设施安装服务；土地整治服务；工程管理服务；停车场服务（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：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

### （三）项目规划审批

项目已于 2022 年 3 月 26 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2203-370671-04-01-475560。

#### （四）项目规模与主要建设内容

海越路 5 号完善隔离单元和房间设置，完善消防设施，完善智能化设施及门禁系统，建设污水处理设施及医疗废弃物暂存间，提供 430 个隔离单元及 120 间配套服务间，改建面积约 30000 平方米；经三路 36 号 21 号楼，完善布局及分区，完善智能化设施及门禁系统，提供防疫及应急物资储备支撑，改建面积约 2000 平方米。

#### （五）项目建设期限

本项目建设期共 3 个月，预计工期为 2022 年 4 月至 2022 年 7 月。

### 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）国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》；
- （2）现行投资估算有关规定、办法及各专业提供的设计数据；
- （3）烟台市材料预算价格；
- （4）当地及建设单位类似工程造价；
- （5）项目《可行性研究报告》；
- （6）建设单位提供的有关本项目的其他基础资料。

##### 2. 估算总额

本项目估算总投资约 7000 万元，全部为建设投资。

表 1：总投资构成表

序号	项目	总额 (万元)	占比	数量 (个)	单价 (万元)
一	工程费用	6350	90.71%		
1	隔离单元	2580		430	6
2	配套服务间	720		120	6
3	智能化设施及门禁系统	800			
4	消防改造	900			
5	污水处理设施及医疗废弃物暂存间、通风工程等	1350			
二	工程建设其他费	333	4.76%		
1	前期咨询服务费	30			
2	设计费	143			
3	工程监理费	100			
4	环境影响评价费	10			
5	招标代理服务费	50			
三	预备费	317	4.53%		
合计	总投资	7000	100.00%		

## (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 2：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	7000	100%	
一、资本金	1400	20%	
自有资金	1400		
二、债务资金	5600	80%	
专项债券融资	5600		

### 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疫情期间（2022 年-2026 年）的隔离单元配餐收入、仓库仓储费收入；解封后（2027 年-2042 年）的养老护理费、日间照料中心服务费、残疾康复辅助器具租赁费和仓库仓储费等。

##### 1. 疫情期间收入

###### （1）隔离单元配餐收入

项目建成后可提供 430 个隔离单元及 120 个配套服务间，疫情期按 5 年计。参考目前医院配餐价格，每个隔离单元配餐费为 60 元/天，430 个房间用于人员隔离利用率 80%。年累计有效天数 2022 年按 90 天计取，2023 年-2026 年每年按 240 天计取。则 2022 年隔离单元配餐收入为 185.76 万元/年。

###### （2）仓库仓储费收入

项目设有仓库 2000m<sup>2</sup>，2022 年出租率均为 50%，出租率每年递增 10%直至达到 95%，收费单价为 0.90 元/m<sup>2</sup>·天，仓储费每 5 年递增 5%，一年按 365 天计算。2022 年按 150 天计取，则 2022 年仓库仓储费收

入为 13.50 万元/年。

## 2. 解封后收入

疫情结束后，项目包含的 550 个房间将根据设计功能依次划分为养老院、日间照料中心及残疾康复中心等功能区，对外自主经营。仓库进行对外出租。

### （1）养老护理费收入

养老院共设有房间 180 间，第一年入住率为 50%，逐年递增 10% 直至达到 95% 负荷。参考周边养老院收费情况，收费单价定为 4800.00 元/月，则解封后第一年（2027 年）养老护理费年收入 518.40 万元，养老护理费每 5 年递增 5%。

表 3：参考养老院收费一览表

序号	名称	所在区域	类型	平均收费价格（元/人·月）	平均单价（元/人·月）	本项目取值（元/人·月）
1	烟台高新区蕾娜范颐养院	高新区	全自理	4000	6000	4800
			半自理	6000		
			全护理	8000		
2	烟台御花园老年公寓	高新区	全自理	3000	4333	
			半自理	4000		
			全护理	6000		

### （2）日间照料中心服务费收入

日间照料中心设有房间 300 间，第一年入住率为 50%，逐年递增 10% 直至达到 95% 负荷。参考周边日间照料中心收费情况，收费单价定为 3500.00 元/月，则解封后第一年（2027 年）日间照料中心服务费年收入 630.00 万元，服务费每 5 年递增 5%。

表 4：参考日间照料服务收费一览表

序号	名称	所在区域	平均收费价格 (元/人·月)	本项目取值 (元/人·月)
1	烟台市莱山区社会福利中心	莱山区	3543	3500
2	烟台市芝罘区幸福龙海老年人颐养中心	芝罘区	3433	

### (3) 残疾康复辅助器具租赁费收入

2019 年 6 月，根据《民政部 发展改革委 财政部中国残联关于开展康复辅助器具社区租赁服务试点的通知》（民发〔2018〕152 号），其中提到：“支持康复辅助器具社区租赁服务企业广泛开设服务网点，探索应用线上线下相结合的服务模式。引导老年人、残疾人、医疗卫生服务机构及城乡社区服务机构积极创造条件，为相关企业开设租赁服务网点提供场地。有条件的地区，可整合利用相关资源，建立统一的康复辅助器具社区租赁服务信息平台。”

本项目建设单位拟与康复辅助器具企业进行合作，由建设单位提供场地，康复辅助器具企业提供设备，合作对外进行器具租赁服务。服务面向群体主要是老年人、残疾人等。参考试点地区秦皇岛市的政府补贴标准：“市级租赁补贴金额为租金总额的 60%，每人每年不超过 1200 元；区级补贴在市级补贴的基础上，区级租赁补贴金额为租金总额的 20%，每人每年不超过 500 元”。正常半年租金（含区、市级补贴）总额为 2000 元，本项目建设单位分成部分为 1200 元。

残疾康复中心设有设备总数 280 台，解封后第一年出租率为 50%，逐年递增 10%直至达到 95%负荷。收费单价为 1200 元/半年，则解封后第一年（2027 年）残疾康复辅助器具租赁费年收入 33.60 万元，租赁

费每 5 年递增 5%。

#### （4）仓库仓储费收入

项目仓库面积为  $2000\text{m}^2$ ，解封后第一年（2027 年）出租率为 95%。  
收费单价为  $0.95 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$ ，一年按 365 天计算，则解封后第一年（2027 年）仓库仓储费年收入 65.54 万元，仓储费每 5 年递增 5%。

运营期各年收入预测如下：



表 5：运营收入估算表（单位：万元）

年度	隔离单元配餐收入	养老护理费收入	日间照料中心服务费收入	残疾康复辅助器具租赁费收入	仓库仓储费收入	合计
2022	185.76				13.50	199.26
2023	495.36				39.42	534.78
2024	495.36				45.99	541.35
2025	495.36				52.56	547.92
2026	495.36				59.13	554.49
2027		518.40	630.00	33.60	65.54	1247.54
2028		622.08	756.00	40.32	65.54	1483.94
2029		725.76	882.00	47.04	65.54	1720.34
2030		829.44	1008.00	53.76	65.54	1956.74
2031		933.12	1134.00	60.48	65.54	2193.14
2032		1034.21	1256.85	67.03	68.81	2426.90
2033		1034.21	1256.85	67.03	68.81	2426.90
2034		1034.21	1256.85	67.03	68.81	2426.90
2035		1034.21	1256.85	67.03	68.81	2426.90
2036		1034.21	1256.85	67.03	68.81	2426.90
2037		1085.92	1319.69	70.38	72.25	2548.25
2038		1085.92	1319.69	70.38	72.25	2548.25

2039		1085.92	1319.69	70.38	72.25	2548.25
2040		1085.92	1319.69	70.38	72.25	2548.25
2041		1085.92	1319.69	70.38	72.25	2548.25
2042		380.07	461.89	24.63	25.29	891.89
合计	2167.20	14609.50	17754.60	946.91	1268.90	36747.12

## （二）运营成本预测

本项目总成本费用包括原材料及燃料动力费、人员费用、修理费、其他费用、折旧、摊销、利息支出等。

年度运营支出预测如下：

表 6：运营支出估算表（单位：万元）

年度	原材料及燃料动力费	人员费用	修理费	其他费用	合计
2022	46.44	21.00	27.32	9.48	104.24
2023	123.84	56.00	65.57	24.54	269.95
2024	123.84	56.00	65.57	24.54	269.95
2025	123.84	56.00	65.57	24.54	269.95
2026	123.84	56.00	65.57	24.54	269.95
2027	74.30	315.00	65.57	45.49	500.35
2028	88.43	315.00	65.57	46.90	515.90
2029	102.57	315.00	65.57	48.31	531.46
2030	116.71	315.00	65.57	49.73	547.01
2031	130.85	315.00	65.57	51.14	562.56
2032	144.81	330.75	65.57	54.11	595.24
2033	144.81	330.75	65.57	54.11	595.24
2034	144.81	330.75	65.57	54.11	595.24
2035	144.81	330.75	65.57	54.11	595.24
2036	144.81	330.75	65.57	54.11	595.24
2037	152.05	347.29	65.57	56.49	621.40
2038	152.05	347.29	65.57	56.49	621.40
2039	152.05	347.29	65.57	56.49	621.40
2040	152.05	347.29	65.57	56.49	621.40
2041	152.05	347.29	65.57	56.49	621.40
2042	53.22	121.55	21.86	19.66	216.29
合计	2592.18	5331.74	1295.02	921.89	10140.83

成本预测方法说明：

（1）原材料、燃料及动力费：疫情期间以配餐收入为基数，按

25%计取。则 2022 年原材料、燃料及动力费为 46.44 万元。解封后参考同类项目综合考虑确定为年收入（不含税）的 6%，则解封后第一年（2027 年）原材料、燃料及动力费为 74.30 万元。

（2）人员工资福利：主要为工资及福利费。疫情期间该项目员工总数 14 人，按人均年工资福利 60000.00 元估算，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，假设工资福利每 5 年增长率 5%。2022 年有效工作时间按 3 个月计，则 2022 年人员费用为 21.00 万元。解封后出于运营需要核定该项目员工总数为 50 人，则解封后第一年（2027 年）年均工资及福利费 315.00 万元。

（3）修理费：按固定资产原值的 1%测算。

（4）其他费用：按前述成本之和的 10%估算。

（5）折旧：固定资产折旧年限为 30 年、净残值率为 5%。

（6）摊销：本项目无无形资产。

（7）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 7：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	/	仓库仓储费税率按 9%，残疾康复辅助器具租赁费收入税率 13%，其余收入免税
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	仓库仓储费收入需缴纳房产税
水利基金	--	免征
企业所得税	25%	疫情期间（2023-2026 年）免征

（8）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

5600.00 万元。假设年利率 4.20%，期限 20 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次偿还本金。

债券利息总额为 4704.00 万元。

本项目还本付息预测如下：

表 8：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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022		5600.00		5600.00	4.20%	117.60	117.60
2023	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2024	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2025	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2026	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2027	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2028	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2029	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2030	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2031	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2032	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2033	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2034	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2035	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2036	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2037	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2038	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2039	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2040	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2041	5600.00			5600.00	4.20%	235.20	235.20
2042	5600.00		5600.00	0.00	4.20%	117.60	5717.60
合计		5600.00	5600.00			4704.00	10304.00

### （三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 9。

#### （四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 10。

表 9：项目运营损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	运营期							
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	利润总额	17565.58	5.90	-185.61	-180.30	-175.00	-169.69	287.85	507.93	728.00	948.08
2	所得税	4567.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	71.96	126.98	182.00	237.02
3	净利润	12998.01	5.90	-185.61	-180.30	-175.00	-169.69	215.89	380.94	546.00	711.06
4	期初未分配利润	12998.01	5.90	-185.61	-180.30	-175.00	-169.69	215.89	380.94	546.00	711.06
5	提取法定盈余公积金	1370.86	0.59	0.00	0.00	0.00	0.00	21.59	38.09	54.60	71.11
6	累计盈余公积金		0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	22.18	60.27	114.87	185.98
7	可供投资者分配利润	11627.15	5.31	-185.61	-180.30	-175.00	-169.69	194.30	342.85	491.40	639.95
8	未分配利润	11627.15	5.31	-185.61	-180.30	-175.00	-169.69	194.30	342.85	491.40	639.95
9	累计未分配利润		5.31	-180.29	-360.60	-535.59	-705.29	-510.99	-168.14	323.26	963.21
10	息税前利润	22151.98	5.90	49.59	54.90	60.20	65.51	523.05	743.13	963.20	1183.28
11	息税折旧摊销前利润	26252.88	92.42	257.23	262.54	267.84	273.15	730.69	950.77	1170.84	1390.92

(续) 表 9: 项目运营损益表 (单位: 万元)

序号	项目	运营期											
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	利润总额	1168.15	1367.85	1367.85	1367.85	1367.85	1367.85	1461.99	1461.99	1461.99	1461.99	1461.99	481.08
2	所得税	292.04	341.96	341.96	341.96	341.96	341.96	365.50	365.50	365.50	365.50	365.50	120.27
3	净利润	876.11	1025.89	1025.89	1025.89	1025.89	1025.89	1096.49	1096.49	1096.49	1096.49	1096.49	360.81
4	期初未分配利润	876.11	1025.89	1025.89	1025.89	1025.89	1025.89	1096.49	1096.49	1096.49	1096.49	1096.49	360.81
5	提取法定盈余公积金	87.61	102.59	102.59	102.59	102.59	102.59	109.65	109.65	109.65	109.65	109.65	36.08
6	累计盈余公积金	273.59	376.18	478.77	581.36	683.95	786.53	896.18	1005.83	1115.48	1225.13	1334.78	1370.86
7	可供投资者分配利润	788.50	923.30	923.30	923.30	923.30	923.30	986.84	986.84	986.84	986.84	986.84	324.73
8	未分配利润	788.50	923.30	923.30	923.30	923.30	923.30	986.84	986.84	986.84	986.84	986.84	324.73
9	累计未分配利润	1751.72	2675.02	3598.31	4521.61	5444.91	6368.21	7355.05	8341.89	9328.73	10315.58	11302.42	11627.15
10	息税前利润	1403.35	1603.05	1603.05	1603.05	1603.05	1603.05	1697.19	1697.19	1697.19	1697.19	1697.19	598.68
11	息税折旧摊销前利润	1610.99	1810.69	1810.69	1810.69	1810.69	1810.69	1904.83	1904.83	1904.83	1904.83	1904.83	667.89



表 10：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	建设期	运营期							
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>一、经营活动产生的现金</b>										
经营活动现金流入	36747.12	199.26	534.78	541.35	547.92	554.49	1247.54	1483.94	1720.34	1956.74
经营活动现金流出	14848.10	105.72	274.29	275.01	275.74	276.46	579.53	650.10	720.67	791.24
经营活动产生的现金净额	21899.02	93.54	260.49	266.34	272.18	278.03	668.01	833.84	999.66	1165.49
<b>二、投资活动产生的现金</b>	0.00									
建设成本支出	7117.60	7117.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动产生的现金净额	-7117.60	-7117.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>三、融资活动产生的现金</b>	0.00									
资本金	1517.60	1517.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款	5600.00	5600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	5600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	4586.40	0.00	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20
融资活动产生的现金净额	-3068.80	7117.60	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20
<b>四、期初现金</b>	121907.25		<b>93.54</b>	<b>118.82</b>	<b>149.96</b>	<b>186.94</b>	<b>229.77</b>	<b>662.58</b>	<b>1261.21</b>	<b>2025.68</b>
期内现金变动	11712.62	93.54	25.29	31.14	36.98	42.83	432.81	598.64	764.46	930.29
<b>五、期末现金</b>		<b>93.54</b>	<b>118.82</b>	<b>149.96</b>	<b>186.94</b>	<b>229.77</b>	<b>662.58</b>	<b>1261.21</b>	<b>2025.68</b>	<b>2955.97</b>

(续) 表 10: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	运营期											
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
<b>一、经营活动产生的现金</b>												
经营活动现金流入	2193.14	2426.90	2426.90	2426.90	2426.90	2426.90	2548.25	2548.25	2548.25	2548.25	2548.25	891.89
经营活动现金流出	861.81	944.78	944.78	944.78	944.78	944.78	994.85	994.85	994.85	994.85	994.85	339.34
经营活动产生的现金净额	1331.32	1482.12	1482.12	1482.12	1482.12	1482.12	1553.40	1553.40	1553.40	1553.40	1553.40	552.54
<b>二、投资活动产生的现金</b>												
建设成本支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动产生的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>三、融资活动产生的现金</b>												
资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5600.00
支付债券利息	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	117.60
融资活动产生的现金净额	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-5717.60
<b>四、期初现金</b>	<b>2955.97</b>	<b>4052.09</b>	<b>5299.01</b>	<b>6545.93</b>	<b>7792.86</b>	<b>9039.78</b>	<b>10286.70</b>	<b>11604.89</b>	<b>12923.09</b>	<b>14241.28</b>	<b>15559.48</b>	<b>16877.67</b>
期内现金变动	1096.12	1246.92	1246.92	1246.92	1246.92	1246.92	1318.20	1318.20	1318.20	1318.20	1318.20	-5165.06
<b>五、期末现金</b>	<b>4052.09</b>	<b>5299.01</b>	<b>6545.93</b>	<b>7792.86</b>	<b>9039.78</b>	<b>10286.70</b>	<b>11604.89</b>	<b>12923.09</b>	<b>14241.28</b>	<b>15559.48</b>	<b>16877.67</b>	<b>11712.62</b>

### （五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 5 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2042 年收入与成本仅计算 4 个月。

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

本项目预期收入主要来源于疫情期间（2022 年-2026 年）的隔离单元配餐收入、仓库仓储费收入；解封后（2027 年-2042 年）的养老护理费、日间照料中心服务费、残疾康复辅助器具租赁费和仓库仓储费等。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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 21899.02 万元，融资本息合计为 10304.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.13 倍。

表 11：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	5600.00	4704.00	10304.00	21899.02
覆盖倍数	2.13			

## 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

#### 1. 设计变更或图纸供应不及时

设计变更会影响工程安排，从而带来一系列问题；设计图纸供应不及时，导致工程进度延误，造成工期推延和经济损失。

#### 2. 施工技术协调

工程施工过程出现与自身技术专业能力不相适应的工程技术问题，各专业间又存在不能及时协调的困难等。

### （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、养护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、抢险救灾及运营效益。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

烟台高新区集中隔离点改建项目，主管部门为烟台市卫健委高新区管理办公室，实施单位为烟台高新建设投资开发有限公司。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 5600.00 万元。

2022 年本批次发行债券 5600.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次偿还本金。

### （二）评估内容

#### 1. 项目实施的必要性

当前疫情防控形势依然严峻复杂，隔离点是斩断疫情的重要一环，是疫情防控的一个主阵地。本项目为烟台高新区集中隔离点改建项目，项目投入使用后将更好的保障烟台市高新区疫情防控工作，切实筑牢疫情防控的坚固屏障。因此，本项目的建设是十分必要的。

#### 2. 项目实施的公益性

本项目建成后将提供提供 430 个隔离单元及 120 间配套服务间，提供防疫及应急物资仓库 2000 平方米。项目投入使用后，能有利于加强政府的规范管理，保护人民群众的生命安全，维护社会安定和谐。

#### 3. 项目实施的收益性

本项目可实现正常年收入总额 2426.90 万元，利润总额 1367.85 万元，净利润 1025.89 万元。所得税前财务内部收益率为 12.93%，所得税后财务内部收益率为 10.70%，项目具有较好的盈利能力。

#### 4. 项目投资建设合规性

本项目总投资约 7000 万元，其中工程费用约 6350 万元，工程建设其他费用约 333 万元，预备费约 317 万元。相关费用主要测算依据国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、当地类似工程技术经济指标，同类工程造价情况、国家现行投资估算的有关规定等和项目单位提供的有关资料。

经专家论证，项目投资估算的编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

## 5. 项目成熟度

项目已于 2022 年 3 月 26 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2203-370671-04-01-475560。本项目为改建工程，海越路 5 号已完成房屋产权登记，已开展改建施工图设计工作，其他建设开工工作正在有序推进中。

## 6. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资约 7000 万元，其中资本金 1400 万元，申请专项债券融资 5600 万元。2022 年本批次发行债券 5600 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。

烟台市财政局、烟台市发展和改革委员会于 2022 年 3 月 25 日发布了《关于申报方舱医院、隔离点等专项债券拟支持项目的紧急

通知》，明确了本次申报支持的范围包括方舱医院和隔离点。要求隔离点每个隔离房间成本约 7 万元。

本项目为烟台高新区集中隔离点改建项目，每个隔离房间成本为 6 万元，符合相关要求。

#### 7. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于疫情期间（2022 年-2026 年）的隔离单元配餐收入、仓库仓储费收入；解封后（2027 年-2042 年）的养老护理费、日间照料中心服务费、残疾康复辅助器具租赁费和仓库仓储费等。本项目可实现正常年收入总额 2426.90 万元，经营成本 595.24 万元，净利润 1025.89 万元。

经评估论证：本项目投入资金及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

#### 8. 债券资金需求合理性

本项目总投资约 7000 万元，其中资本金 1400 万元，占总投资的 20%；申请专项债券融资 5600 万元，占总投资的 80%。资本金设置满足不低于 20%的要求。

#### 9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 21899.02 万元，融资本息合计为 10304.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.13 倍，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

#### 10. 绩效目标合理性

项目的绩效目标主要包括：对高新区疫情防控可持续发展影响、对当地富余劳动力就业岗位影响、对高新区疫情防控能力影响等。项目建成后，能提供 430 个隔离单元及 120 间配套服务间、防疫及应急物资仓库 2000m<sup>2</sup>，对高新区高新区疫情防控可持续发展带来长远影响、增加当地富余劳动力就业岗位、提高高新区疫情防控能力等。项目绩效目标设置合理。

#### 11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

### （三）评估结论

烟台高新区集中隔离点改建项目收益 21899.02 万元，融资本息合计为 10304.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.13 倍，符合专项债发行要求。项目建设符合当前防疫政策的要求，投入使用后，能有利于加强政府的规范管理，保护人民群众的生命安全，维护社会安定和谐。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。