

2022 年山东省烟台市福山区  
烟台市福山区方舱隔离点建设项目  
专项债券项目实施方案

财政部门：烟台市福山区财政局

主管单位：烟台市福山区卫生健康局

实施单位：烟台泓福城市投资开发有限公司

编制时间：2022 年 3 月

## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

烟台市福山区方舱隔离点建设项目

### (二) 项目单位

项目建设单位烟台泓福城市投资开发有限公司，成立于 2019 年 11 月 26 日；企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；注册资本：10000 万元；法定代表人：胡键；统一社会信用代码：91370600MA7ERP04L；注册地址：山东省烟台市福山区永达街 881 号；经营范围：以自有资金对建筑业、制造业、服务业和房地产业进行股权投资（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）；市政道路工程建筑施工；城市轨道交通工程建筑施工；桥梁工程建筑施工；房屋建筑工程施工；土石方工程施工；房地产开发经营；园林绿化工程施工；水利和水运工程建筑施工；管道工程建筑施工；节能环保工程施工；体育场地设施工程施工；管道和设备安装；物业管理；自有房屋租赁；园区管理服务；创业指导服务（不含培训；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）；批发、零售：建材、装饰材料、通用机械、专用机械。（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

项目已取得批复文件，文号为“烟福审批投字【2022】36 号”，项目代码 2203-370611-04-01-925550。

### (四) 项目规模与主要建设内容

南侧新建地块：规划用地面积 38546 平方米，总建筑面积 41500

平方米，包括隔离区、多功能区、保障区、后勤综合区。隔离区共 6 栋三层楼，实际房间数 760 个，22800 平方米；医疗区为 1 栋三层楼，4200 平方米；后勤综合区共 2 栋三层楼，7300 平方米。

北侧改造提升地块：利用现状宿舍改造，共 12 栋楼，主要进行外立面升级和室内装修，建筑面积为 47123 m<sup>2</sup>，共设置 1056 间。

## （五）项目建设期限

本项目建设期 2 年，预计工期为 2022 年 4 月至 2024 年 3 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）《国家计划委员会、建设部联合以“发改投资[2006]1325 号《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法；

（2）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；

（3）国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

（4）山东省及烟台市有关建设工程定额及近期工程造价信息；

（5）国家和地方发布的有关规范要求；

（6）山东省颁发的《山东省建筑与装饰工程综合定额（2016）》；

（7）《建设项目投资估算编审规程》；

（8）项目《可行性研究报告》。

### 2. 估算总额

项目总投资由建设投资、铺底流动资金及建设期利息构成。项

项目总投资为 60,000.00 万元，其中，建设投资 55,156.61 万元，占项目总投资的 91.93%；铺底流动资金 523.39 万元，占项目总投资的 0.87%；建设期利息 4,320.00 万元，占总投资的 7.20%。

## （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。

### 2. 资金来源

项目总投资 60000 万元，其中资本金 26000 万元，占总投资的 43.33%，由烟台泓福城市投资开发有限公司以自有资金出资；剩余 34000 万元，由地方政府专项债资金解决。项目资本金比例 43.33%，符合国家《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 号文）的要求。

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	60000.00	100%	
一、资本金	26000.00	43.33%	
自有资金	26000.00		
二、债务资金	34000.00	56.67%	
专项债券	34000.00		

### 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非疫情期间项目场地租赁收入、停车收入、配餐收入。假设全年按 360 天测算。本年度往后 5 年内为有疫情期，其中疫情期间 110 天，非疫情期 250 天；从第六年开始不考虑疫情期，全为非疫情期间。运营期各年收入预测如下：

##### 1. 场地租赁收入

项目房间数量 1816 间，自 2024-2026 年间非疫情期间可以转作简易仓库出租，假设 1.6 元/天/平方米，可出租面积为 75329.55 平方米，非疫情年全部转作养老出租用，根据市场调研并结合项目周边收费标准，按照约 200 元/天/间收费，假设第一年出租率为 60%，第二年出租率为 70%，第三年年出租率为 80%且以后年度始终按 80% 测算。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素假设自 2027 年开始每三年单价上浮 5%。

##### 2. 停车收入

项目达产后，停车数量按 200 个计取，停车位收费标准按 2 元/小时计取，每天停放 10 小时，假设前三年每年按 250 天测算，第四年开始按每年 360 天计取且自 2029 年开始每三年单价上浮 5%。

##### 3. 配餐收入

疫情期间预计平均每天有 100 人处于隔离，期间有配餐费收入，按 50 元/人/天。

## （二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、配餐成本、其他费用、相关税费等。

### 1. 外购燃料动力费

项目外购燃料动力主要指水和电力。项目用水达产期按照每年45000m<sup>3</sup>，2.40元/m<sup>3</sup>计算。达产期年均耗电量为2007.2万KWh，电价按0.7元/度计。假设第一年至四年分别按达产年50%、60%、70%和80%测算，第五年达到100%且每三年价格上浮5%。

### 2. 工资及福利费

项目达产期预计需新增定员23人，年平均工资4.8万元/年/人。福利费按工资的14%计。假设第一年需要人员13人，第二年至第五年分别需要16人、18人、21人，第五年达到满员。假设自第五年开始每三年上浮5%。

### 3. 修理费

修理费=固定资产原值×修理费率。修理费率按0.3%计，运营达产期修理费每年101.98万元。假设每五年价格上浮5%。假设第一年至四年分别按达产年60%、70%、80%和90%测算，第五年达到100%且每三年价格上浮5%。

### 4. 配餐成本

按配餐费收入的70%计提。

### 5. 其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折

旧费、修理费后的费用，按收入的 0.7%计提。

## 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 2：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购燃料动力费
	9%	租赁不动产
	6%	其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

## 7. 利息支出

本项目计划发行专项债券融资 34,000.00 万元。其中 2022 年计划发行 24,000.00 万元，本期计划发行 13,000.00 万元，本年后续计划发行 11,000.00 万元；2023 年计划发行 10,000.00 万元，期限均为 20 年，假设年融资利率 4.5%，在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 3：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		24,000.00		24,000.00	540	540
2023 年	24,000.00	10,000.00		34,000.00	1305	1305
2024 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2025 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2026 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2027 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2028 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2029 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2030 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2031 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2032 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2033 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2034 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2035 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2036 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2037 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2038 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2039 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2040 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2041 年	34,000.00			34,000.00	1530	1530
2042 年	34,000.00		24,000.00	10,000.00	990	24990
2043 年	10,000.00		10,000.00	0	225	10225
合计		34,000.00	34,000.00		30,600.00	64,600.00

### （三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 4。

### （四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 5。



表 4：项目运营损益表（单位：万元）

项目\年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、收入												
1、场地租赁收入	1,807.91	2,109.23	2,410.55	10,460.16	10,460.16	10,460.16	10,983.17	10,983.17	10,983.17	11,532.33	11,532.33	11,532.33
2、停车场收入	100	100	100	144	144	144	151.20	151.20	151.20	158.76	158.76	158.76
3、配餐收入	55	55	55									
收入合计	1,962.91	2,264.23	2,565.55	10,604.16	10,604.16	10,604.16	11,134.37	11,134.37	11,134.37	11,691.09	11,691.09	11,691.09
二、成本费用												
1、外购燃料动力费	707.92	849.50	991.09	1,132.67	1,415.84	1,415.84	1,415.84	1,486.63	1,486.63	1,486.63	1,560.96	1,560.96
2、工资及福利费	71.14	87.55	98.50	114.91	125.86	125.86	125.86	132.15	132.15	132.15	138.76	138.76
3、修理费	61.19	71.39	81.58	91.78	101.98	101.98	101.98	107.08	107.08	107.08	112.43	112.43
4、检测及配餐成本	38.50	38.50	38.50									
5、其他费用	13.74	15.85	17.96	74.23	74.23	74.23	77.94	77.94	77.94	81.84	81.84	81.84
6、相关税费	117.77	135.85	153.93	636.25	636.25	636.25	668.06	668.06	668.06	701.47	701.47	701.47
成本费用流出合计	1,010.26	1,198.65	1,381.56	2,049.84	2,354.16	2,354.16	2,389.68	2,471.87	2,471.87	2,509.17	2,595.46	2,595.46
三、项目净现金流入	952.64	1,065.58	1,183.99	8,554.32	8,250.00	8,250.00	8,744.69	8,662.50	8,662.50	9,181.92	9,095.63	9,095.63

(续) 表 4: 项目运营损益表 (单位: 万元)

项目\年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、收入									
1、场地租赁收入	12,108.94	12,108.94	12,108.94	12,714.39	12,714.39	12,714.39	13,350.11	6,675.05	199,749.81
2、停车场收入	166.70	166.70	166.70	175.03	175.03	175.03	183.78	91.89	2,962.75
3、检测费及配餐收入									165.00
收入合计	12,275.64	12,275.64	12,275.64	12,889.42	12,889.42	12,889.42	13,533.89	6,766.95	202,877.56
二、成本费用									0.00
1、外购燃料动力费	1,560.96	1,639.01	1,639.01	1,639.01	1,720.96	1,720.96	1,720.96	903.51	28,054.92
2、工资及福利费	138.76	145.70	145.70	145.70	152.98	152.98	152.98	80.32	2,538.78
3、修理费	112.43	118.05	118.05	118.05	123.96	123.96	123.96	65.08	2,061.53
4、检测及配餐成本									115.50
5、其他费用	85.93	85.93	85.93	90.23	90.23	90.23	94.74	47.37	1,420.14
6、相关税费	736.54	736.54	736.54	773.37	773.37	773.37	812.03	406.02	12,172.65
成本费用流出合计	2,634.63	2,725.23	2,725.23	2,766.36	2,861.49	2,861.49	2,904.67	1,502.28	46,363.53
三、项目净现金流入	9,641.02	9,550.41	9,550.41	10,123.07	10,027.93	10,027.93	10,629.22	5,264.66	156,514.03

表 5：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、年初资金余额		0.00	475.00	952.64	488.22	142.21	7,166.53	13,886.53	20,606.53	27,821.22	34,953.72	42,086.22
二、资金筹措金额												
1、资本金	5,000.00	19,000.00	2,000.00									
2、债券发行	24,000.00	10,000.00										
3、专项收入			952.64	1,065.58	1,183.99	8,554.32	8,250.00	8,250.00	8,744.69	8,662.50	8,662.50	9,181.92
合计	29,000.00	29,000.00	2,952.64	1,065.58	1,183.99	8,554.32	8,250.00	8,250.00	8,744.69	8,662.50	8,662.50	9,181.92
三、专项投资现金流出												
1、建设投资	28,260.00	26,896.61	945.00									
2、铺底流动资金	200	323.39										
3、建设期利息	540	1,305.00	1,530.00									
合计	29,000.00	28,525.00	2,475.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息				1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00
2、本次债券本金归还												
合计	0.00	0.00	0.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00
五、年度项目现金收支净额	0.00	475.00	477.64	-464.42	-346.01	7,024.32	6,720.00	6,720.00	7,214.69	7,132.50	7,132.50	7,651.92
六、本年资金结余	0.00	475.00	952.64	488.22	142.21	7,166.53	13,886.53	20,606.53	27,821.22	34,953.72	42,086.22	49,738.14
七、资金保障倍数												

(续) 表 5: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、年初资金余额	49,738.14	57,303.77	64,869.39	72,980.41	81,000.82	89,021.22	97,614.29	106,112.22	114,610.15	100,249.37	
二、资金筹措金额											
1、资本金											26,000.00
2、债券发行											34,000.00
3、专项收入	9,095.63	9,095.63	9,641.02	9,550.41	9,550.41	10,123.07	10,027.93	10,027.93	10,629.22	5,264.66	156,514.03
合计	9,095.63	9,095.63	9,641.02	9,550.41	9,550.41	10,123.07	10,027.93	10,027.93	10,629.22	5,264.66	216,514.03
三、专项投资现金流出											0.00
1、建设投资											56,101.61
2、铺底流动资金											523.39
3、建设期利息											3,375.00
合计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60,000.00
四、专项债券现金流出											0.00
1、本次债券利息	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	990.00	225	27,225.00
2、本次债券本金归还									24,000.00	10,000.00	34,000.00
合计	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	1,530.00	24,990.00	10,225.00	61,225.00
五、年度项目现金收支净额	7,565.63	7,565.63	8,111.02	8,020.41	8,020.41	8,593.07	8,497.93	8,497.93	-14,360.78	-4,960.34	95,289.03
六、本年资金结余	57,303.77	64,869.39	72,980.41	81,000.82	89,021.22	97,614.29	106,112.22	114,610.15	100,249.37	95,289.03	
七、资金保障倍数											2.42

### （五）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。

### （六）小结

本项目预期收入主要来源于非疫情期间项目场地租赁收入、停车收入、检测费及配餐收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本次发债项目债券存续期内产生的运营净收益 156514.03 万元，融资本息合计为 64600 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.42 倍。

表 8：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	34000	30600	64600	156514.03
覆盖倍数	2.42			

## 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

项目技术风险：主要指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较大变化，可能给项目带来风险。

项目建设环境风险：主要指选址的工程地质、水文地址条件与预测值发生较大变化，将会造成投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境带来一定的影响。

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：在项目实施阶段，从项目建设单位角度考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险：

人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；

经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等；

自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况，如地下存在文物古迹等。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1. 项目进度风险

进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用，导致对项目收益产生不良影响。

#### 2. 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。

### 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、抢险救灾及运营效益。

### 4. 收入与支出变动风险

因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营成本项目不确定等问题，可能存在因市场价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

(1)如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

(2)项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

(3)在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付，专项预算项目，以确保按时支付本息。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

烟台市福山区方舱隔离点建设项目，项目主管部门为烟台市财政局，实施单位为烟台泓福城市投资开发有限公司，项目建设内容

包括南侧新建地块：规划用地面积 38546 平方米，总建筑面积 41500 平方米，包括隔离区、多功能区、保障区、后勤综合区。隔离区共 6 栋三层楼，实际房间数 760 个，22800 平方米；医疗区为 1 栋三层楼，4200 平方米；后勤综合区共 2 栋三层楼，7300 平方米。

北侧改造提升地块：利用现状宿舍改造，共 12 栋楼，主要进行外立面升级和室内装修，建筑面积为 47123 m<sup>2</sup>，共设置 1056 间。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）项目建设有利于加强福山区隔离防控管理

到目前为止，烟台市已有多地发现本土确诊病例，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，福山区内符合疫情防控要求的隔离酒店不足，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，提升福山区应急处置能力。

#### （2）项目建设有利于促进卫生资源优化配置

医疗卫生资源配置是指政府或市场如何使卫生资源公平且有效率地在不同的领域、地区、部门、项目、人群中分配，从而实现卫生资源的社会和经济效益最大化。



本项目建设集中隔离医学观察场所，将需要隔离人员进行集中隔离管控，能够缓解福山区隔离酒店及周边医院的防疫压力，同时补充福山区卫生资源，使人民群众能够安心前往医院就医，提高居民就医效率。

### (3)项目建设有利于提高疫情防控保障水平

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福山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。

综上所述，该项目的建设是十分必要的。

## 2、项目实施的公益性

《山东省医疗卫生服务体系规划(2016-2020 年)》指出：以居民健康需求和存在问题为导向，以“调结构，补短板，促均衡，提效能”为主线，明确各级各类医疗卫生机构功能定位，引导公立医院适度发展，鼓励社会办医，促进医疗卫生资源下沉，构建与国民经济和社会发展水平相适应、与居民健康需求相匹配，体系完整、分工明确、功能互补、密切协作的整合型医疗卫生服务体系，为人民群众提供方便、快捷、高效的医疗卫生服务，为实现 2020 年建立覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度奠定坚实的医疗卫生资源基础。

项目的投入使用，大大提升了烟台市基层公共卫生治疗、城乡公共卫生水平，提高了新冠肺炎等大规模突发传染病集中救治需要和突发公共卫生事件应急反应能力，满足救治功能的充分实现和远期发展需要。为保证全市人民群众的生命安全和经济社会健康发展竖起了一道新的屏障。

项目的建设对促进公共医疗卫生事业发展、优化城市卫生资源配置、提高公共卫生服务水平、维护地方和谐稳定发展等都将产生重要而深远的影响。

### 3、项目实施的收益性

通过对项目收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本次发债项目债券存续期内产生的运营净收益 156514.03 万元。烟台市福山区方舱隔离点建设项目属于有一定收益的公益性项目。

### 4、项目建设的投资合规性

项目总投资由建设投资、铺底流动资金及建设期利息构成。项目总投资为 60,000.00 万元，其中，建设投资 55,156.61 万元，占项目总投资的 91.93%；铺底流动资金 523.39 万元，占项目总投资的 0.87%；建设期利息 4,320.00 万元，占总投资的 7.20%。

项目总投资 60000 万元，其中资本金 26000 万元，占总投资的 43.33%，由烟台泓福城市投资开发有限公司以自有资金出资；剩余 34000 万元，由地方政府专项债资金解决。项目资本金比例 43.33%，符合国家《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 号文）的要求。

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

烟台泓福城市投资开发有限公司在依法合规、确保工程质量安全的前提下，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，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

## 6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金筹措方案为：项目总投资 60000 万元，其中资本金 26000 万元，占总投资的 43.33%，由烟台泓福城市投资开发有限公司以自有资金出资；剩余 34000 万元，由地方政府专项债资金解决。项目资本金比例 43.33%，符合国家《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 号文）的要求。

## 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非疫情期间项目场地租赁收入、停车收入、配餐收入。预测具备合理性。

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 2.42。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

本项目总投资金额为 60000.00 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，本项目计划发行专项债券融资 34,000.00 万元。其中 2022 年计划发行 24,000.00 万元，本期计划发行 13,000.00 万元，本年后续计划发行 11,000.00 万元；2023 年计划发行 10,000.00 万元，期限均为 20 年，假设年融资利率 4.5%，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收入和运营成本项目不确定等问题，可能存在因数量和价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

（1）按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（2）如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》

（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

（3）项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

（4）在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

#### 10、绩效目标合理性

本项目建设集中隔离医学观察场所，将需要隔离人员进行集中隔离管控，能够缓解福山区隔离酒店及周边医院的防疫压力，同时补充福山区卫生资源，使人民群众能够安心前往医院就医，提高居民就医效率。

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，提升福山区应急处置能力。

#### 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

### （三）评估结论

烟台市福山区方舱隔离点建设项目收益 156514.03 万元，项目债券本息合计为 64600 万元，本息覆盖倍数为 2.42，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。但该项目在绩效目标合理性、绩效目标明确性、绩效指标细化和量化、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。