

山东省潍坊市奎文区
医疗安全物资冷冻储备库项目
项目实施方案



潍坊恒鑫精鹰医药科技有限公司



2021年10月

一、项目基本情况

（一）项目名称

医疗安全物资冷冻储备库项目

（二）项目单位

潍坊恒鑫精鹰医药科技有限公司

（三）项目规划审批

2101-370705-04-01-967672

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地面积30987平方米，总建筑面积34230平方米，规划建设以大数据、物联网为基础的2座丙类医疗安全物资冷冻库26587平方米、1座甲类医疗安全物资冷冻库1107平方米，配套供电等基础设施，项目建成后，冷链仓储容量可达3万吨。

（五）项目建设期限

项目建设期 3 年。2021 年 11 月份开始，2023 年 11 月份实施完毕。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为50,200.00万元，其中建设投资49,500.00万元，建设期利息700.00万元。建设投资中建筑工程37,575.00万元，设备购置4,860.00万元，安装费用389.00万元，其他费用1,806.00万元，预备费4,870.00万元。

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

根据《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号文件）规定，最低资本金比例为20%。鉴于项目投资回收期较长，综合考虑本项目给投资方带来的效益，尽量减轻运营期间财务负担，本次研究资本金比例暂定为50.20%，即项目资本金25,200.00万元，专项债券融资25,000.00万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目收入为出租收入及物业费收入，各项收入如下：

(1) 出租收入

项目建成后根据项目实施单位潍坊恒鑫精鹰医药科技有限公司（以下简称甲方）与山东恒拓产业发展有限公司（以下简称乙方）签订的租赁意向协议，参考奎文区现行租赁价格，合同暂定租金为96元/平方米/月，出租率经营期第一年70%，第二年85%，从第三年开始至以后为95%；价格每3年上涨5%，建筑面积为34230平方米，出租面积按照总建筑面积95%计算。

(2) 物业费收入

该项目提供物业服务，物业费为2.0元/平方/月，面积按当年出租面积核算。

金额单位：人民币万元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
出租收入	0.00	0.00	218.52	3,184.21	3,558.82
建筑面积（m ² ）	0.00	0.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00
可出租率面积率	0.00	0.00	0.95	0.95	0.95
租金（元/m ² /月）	0.00	0.00	96.00	96.00	96.00
1年=12个月	0.00	0.00	1.00	12.00	12.00
出租率	0.00	0.00	0.70	0.85	0.95
物业费收入	0.00	0.00	4.55	66.34	74.14
面积（m ² ）	0.00	0.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00
可出租率面积率	0.00	0.00	0.95	0.95	0.95
物业费价格（元/m ² /月）	0.00	0.00	2.00	2.00	2.00
1年=12个月	0.00	0.00	1.00	12.00	12.00
出租率	0.00	0.00	0.70	0.85	0.95
现金流入合计	0.00	0.00	223.08	3,250.55	3,632.97

（续表）

年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
出租收入	3,736.77	3,736.77	3,736.77	3,923.60	3,923.60
建筑面积（m ² ）	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00

可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
租金（元/m ² /月）	100.80	100.80	100.80	105.84	105.84
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费收入	74.14	74.14	74.14	74.14	74.14
面积（m ² ）	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费价格（元/m ² /月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
现金流入合计	3,810.91	3,810.91	3,810.91	3,997.75	3,997.75

（续表）

年份	2031年	2032年	2033年	2034年
出租收入	3,923.60	4,119.78	4,119.78	4,119.78
建筑面积（m ² ）	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
租金（元/m ² /月）	105.84	111.13	111.13	111.13
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费收入	74.14	74.14	74.14	74.14
面积（m ² ）	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费价格（元/m ² /月）	2.00	2.00	2.00	2.00
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95
现金流入合计	3,997.75	4,193.93	4,193.93	4,193.93

（续表）

年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
出租收入	4,325.77	4,325.77	4,325.77	4,542.06	4,542.06
建筑面积（m ² ）	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
租金（元/m ² /月）	116.69	116.69	116.69	122.52	122.52
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费收入	74.14	74.14	74.14	74.14	74.14
租赁面积（m ² ）	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费价格（元/m ² /月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
现金流入合计	4,399.92	4,399.92	4,399.92	4,616.20	4,616.20

（续表）

年份	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
出租收入	4,542.06	4,769.17	4,769.17	4,769.17	83,213.03
建筑面积（m ² ）	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00	
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	
租金（元/m ² /月）	122.52	128.65	128.65	128.65	
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00	

出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	
物业费收入	74.14	74.14	74.14	74.14	1,479.59
租赁面积（m ² ）	34,230.00	34,230.00	34,230.00	34,230.00	
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	
物业费价格（元/m ² /月）	2.00	2.00	2.00	2.00	
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	
现金流入合计	4,616.20	4,843.31	4,843.31	4,843.31	84,692.62

（二）项目运营现金流出预测

经营成本主要指项目经营过程中发生的工资及福利费、燃料动力费、维修费、其他费用。具体成本情况如下：

1、工资及福利费

该项目定员15人，年人均工资5万元，福利费按14%计提。正常年工资及福利为85.5万元。基于谨慎性原则，每年递增3%。

2、燃料动力费

项目正常年用水量5610m³，单价5.20元/ m³；用电量22.9万kWh，单价0.65元/kWh。正常年需水电费用17.8万元。

3、维修费用

维修费按固定资产原值扣除建设期利息后的0.1%计，固定资产原值为50200万元，建设期利息为700万元。

4、其他费用

该项目其他费用包括其他营业费用及其他管理费，其中，其他营业费用按经营收入的0.5%计取，其他管理费用按照工资及福利总得的0.2倍计取。

经测算，本项目各年预计运营现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

年份	人员工资费	燃料动力费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	7.13	1.48	4.13	2.54	15.27
2024年	88.07	17.80	49.50	33.87	189.24
2025年	90.71	17.80	49.50	36.31	194.32
2026年	93.43	17.80	49.50	37.74	198.47
2027年	96.23	17.80	49.50	38.30	201.83
2028年	99.12	17.80	49.50	38.88	205.30
2029年	102.09	17.80	49.50	40.41	209.80
2030年	105.15	17.80	49.50	41.02	213.48
2031年	108.31	17.80	49.50	41.65	217.26
2032年	111.56	17.80	49.50	43.28	222.14
2033年	114.90	17.80	49.50	43.95	226.16
2034年	118.35	17.80	49.50	44.64	230.29
2035年	121.90	17.80	49.50	46.38	235.58
2036年	125.56	17.80	49.50	47.11	239.97
2037年	129.33	17.80	49.50	47.86	244.49
2038年	133.21	17.80	49.50	49.72	250.23
2039年	137.20	17.80	49.50	50.52	255.02
2040年	141.32	17.80	49.50	51.34	259.96
2041年	145.56	17.80	49.50	53.33	266.19
2042年	149.92	17.80	49.50	54.20	271.43
2043年	154.42	17.80	49.50	55.10	276.82
合计	2,373.46	357.53	994.13	898.15	4,623.27

（三）项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率9%、6%，附加税12%（其中：城建税税率7%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%），房产税税率12%，所得税税率25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	24.06	-	24.06
2024年	-	-	350.56	-	350.56
2025年	-	-	391.80	-	391.80
2026年	129.07	-	411.39	-	540.46

2027年	144.49	-	411.39	-	555.88
2028年	143.63	-	411.39	-	555.02
2029年	180.23	-	431.96	-	612.19
2030年	179.32	-	431.96	-	611.28
2031年	178.39	-	431.96	-	610.35
2032年	216.79	-	453.55	-	670.34
2033年	215.79	-	453.55	-	669.34
2034年	214.77	-	453.55	-	668.32
2035年	255.05	-	476.23	-	731.28
2036年	253.96	-	476.23	-	730.19
2037年	242.77	335.86	476.23	40.30	1,095.15
2038年	284.03	368.67	500.04	44.24	1,196.98
2039年	282.84	368.63	500.04	44.24	1,195.75
2040年	281.62	368.58	500.04	44.23	1,194.47
2041年	325.37	387.22	525.05	46.47	1,284.10
2042年	349.07	387.17	525.05	46.46	1,307.75
2043年	477.93	387.12	525.05	46.45	1,436.55
合计	4,355.08	2,603.25	9,161.08	312.39	16,431.79

（四）专项债券应付本息情况

计划发行专项债券 25,000.00 万元，其中 2022 年 5 月本期发行 5,000.00 万元，2023 年内发行 20,000.00 万元，期限 20 年，假定专项债券年利率为 4.0%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022年		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2023年	5,000.00	20,000.00		25,000.00	4.00%	600.00	600.00
2024年	25,000.00	-		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2025年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2026年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2027年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2028年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2029年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2030年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2031年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2032年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2033年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2034年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2035年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2036年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00

2037年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2038年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2039年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2040年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2041年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2042年	25,000.00		5,000.00	20,000.00	4.00%	900.00	5,900.00
2043年	20,000.00		20,000.00	-	4.00%	400.00	20,400.00
合计		25,000.00	25,000.00			20,000.00	45,000.00

（五）项目净现金流量

经营期现金流入84,692.62万元，扣除相关运营成本现金流出4,623.27 万元，税费现金流出 16,431.79 万元，项目净现金流量为63,637.56万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2021年	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-
2023年	223.08	15.27	24.06	183.74
2024年	3,250.55	189.24	350.56	2,710.75
2025年	3,632.97	194.32	391.80	3,046.85
2026年	3,810.91	198.47	540.46	3,071.98
2027年	3,810.91	201.83	555.88	3,053.20
2028年	3,810.91	205.30	555.02	3,050.59
2029年	3,997.75	209.80	612.19	3,175.75
2030年	3,997.75	213.48	611.28	3,172.99
2031年	3,997.75	217.26	610.35	3,170.14
2032年	4,193.93	222.14	670.34	3,301.45
2033年	4,193.93	226.16	669.34	3,298.43
2034年	4,193.93	230.29	668.32	3,295.31
2035年	4,399.92	235.58	731.28	3,433.06
2036年	4,399.92	239.97	730.19	3,429.76
2037年	4,399.92	244.49	1,095.15	3,060.27
2038年	4,616.20	250.23	1,196.98	3,169.00
2039年	4,616.20	255.02	1,195.75	3,165.43
2040年	4,616.20	259.96	1,194.47	3,161.78
2041年	4,843.31	266.19	1,284.10	3,293.02
2042年	4,843.31	271.43	1,307.75	3,264.13
2043年	4,843.31	276.82	1,436.55	3,129.93
合计	84,692.62	4,623.27	16,431.79	63,637.56

（六）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余

均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 63,637.56 万元，对应本项目融资到期本息总计 45,000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.41，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	2,016.00	12,096.00	11,088.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	5,000.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	0.00	0.00	223.08	3,250.55	3,632.97	3,810.91
现金流入总额	2,016.00	17,096.00	31,311.08	3,250.55	3,632.97	3,810.91
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	2,016.00	15,052.00	32,432.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	0.00	0.00	39.33	539.80	586.12	738.93
债券还本付息及发行费	0.00	100.00	600.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	2,016.00	15,152.00	33,071.33	1,539.80	1,586.12	1,738.93
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	0.00	1,944.00	-1,760.26	1,710.75	2,046.85	2,071.98
期末项目累计现金结存额	0.00	1,944.00	183.74	1,894.50	3,941.34	6,013.33

(续表)

现金流模拟测算表	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	3,810.91	3,810.91	3,997.75	3,997.75	3,997.75
现金流入总额	3,810.91	3,810.91	3,997.75	3,997.75	3,997.75
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	757.71	760.32	822.00	824.76	827.61
债券还本付息及发行费	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	1,757.71	1,760.32	1,822.00	1,824.76	1,827.61
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	2,053.20	2,050.59	2,175.75	2,172.99	2,170.14
期末项目累计现金结存额	8,066.53	10,117.12	12,292.87	14,465.86	16,636.00

(续表)

现金流模拟测算表	2032年	2033年	2034年	2035年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	4,193.93	4,193.93	4,193.93	4,399.92
现金流入总额	4,193.93	4,193.93	4,193.93	4,399.92
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	892.48	895.50	898.61	966.86
债券还本付息及发行费	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	1,892.48	1,895.50	1,898.61	1,966.86
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	2,301.45	2,298.43	2,295.31	2,433.06
期末项目累计现金结存额	18,937.45	21,235.87	23,531.19	25,964.24

(续表)

现金流模拟测算表	2036年	2037年	2038年	2039年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	4,399.92	4,399.92	4,616.20	4,616.20
现金流入总额	4,399.92	4,399.92	4,616.20	4,616.20
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	970.16	1,339.64	1,447.20	1,450.77
债券还本付息及发行费	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	1,970.16	2,339.64	2,447.20	2,450.77
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	2,429.76	2,060.27	2,169.00	2,165.43
期末项目累计现金结存额	28,394.00	30,454.27	32,623.27	34,788.71

(续表)

现金流模拟测算表	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	25,200.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	25,000.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	4,616.20	4,843.31	4,843.31	4,843.31	84,692.62
现金流入总额	4,616.20	4,843.31	4,843.31	4,843.31	134,892.62
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	49,500.00
运营期现金流出	1,454.43	1,550.29	1,579.18	1,713.38	21,055.06
债券还本付息及发行费	1,000.00	1,000.00	5,900.00	20,400.00	45,000.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

现金流出总额	2,454.43	2,550.29	7,479.18	22,113.38	115,555.06
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	2,161.78	2,293.02	-2,635.87	-17,270.07	19,337.56
期末项目累计现金结存额	36,950.48	39,243.50	36,607.63	19,337.56	0.00

（七）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

项目名称	拟融资金额	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍坊市奎文区医疗安全物资冷冻储备库项目	25,000.00	63,637.56	45,000.00	1.41

综上，我们认为潍坊市奎文区医疗安全物资冷冻储备库项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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）风险因素及识别

该项目存在政策规划和审批程序、生态环境影响、经济社会影响和公共卫生等6类社会风险类别，其中包含立项审批程序、征地拆迁及补偿、公众参与、水土流失、对周边交通的影响、火灾、爆炸等灾害等13个主要社会稳定风险因素。

1、政策规划及审批程序分析

该项目符合《产业结构调整目录（2019年）》及山东省建设项目审批原则。不存在违法违规建设内容，符合国家和地方的政策法规及要求。

与该项目有关的相关立项手续完备，因此审批程序发生社会稳定风险的影响程度为较小。

2、征地拆迁及补偿

该项目土地属于建设用地，不涉及征地拆迁。

3、生态环境影响分析

该项目生态环境影响主要表现在大气、水体、噪声、固体废物污染几方面。根据产生时期的不同，皆发生在运行期。

项目营运期间的环境影响主要有：该项目针对废气、废水、噪声和固体废物均采取了切实可行的防护措施，生态环境影响风险发生概率较小，但影响程度较大。

4、经济社会影响分析

拟建项目经济社会影响类风险主要因素为对周边交通的影响和项目周边用地的规划控制。

(1)周边交通的影响分析

项目建成后，配套建设停车位。经分析认为该项目对周边交通的影响风险发生概率较低，影响程度较小。

(2)项目周边用地的规划控制分析

项目区严格按照规划设计条件要求进行规划实施，对环境影响较小。

5、安全卫生分析

该项目安全卫生类社会稳定风险因素主要包括卫生与职业健康，火灾等灾害及社会治安和公共安全。

(1)火灾灾害

拟建项目若安全措施制定不合理，执行不到位，监督不严格，可能引发项目区失火、触电等多种安全事故。

结合国内同类项目的运营管理经验，经估计，该项目火灾灾害风险发生概率较低，影响程度中等。

(2)社会治安和公共安全

本项目周边为交通干道。综合考虑，该项目社会治安和公共安全引起的风险概率较低，影响程度较小。

6、媒体舆情分析

该项目媒体舆情类风险因素主要为媒体舆论导向及其影响。

近年来，随着各类项目的增加，因项目前期申报不合规，未批先建；项目未征求公众意见；项目选址不合理等事件偶有发生，带来极大的负面影响，多次引起国内电台、报纸和网站等媒体的口诛笔伐，给项目的立项、建设及运营带来很大压力。因此，该项目在前期筹划、建设及运营过程中若出现不合法、不合理、不合规等现象，经曝光后可能引起媒体舆论的质疑，导致公众反对。

经分析，该项目社会稳定风险等级初始评判为较小。

（二）风险防范对策

对可能出现的问题应加强防范，对可能出现的问题应进行有效化解，根据有关规定和要求，为维护社会稳定，应成立维护社会稳定和平安实施工作协调领导工作组，以采取有效措施，制定化解社会稳定风险措施，维护社会稳定。

1、与当地基础设施协调问题风险化解措施

项目严格按照环评提出的污染物控制措施进行处理，加强环境监测力度，提高公众对拟建项目环保措施的信任度。

2、利益诉求问题风险化解措施

(1)当地政府和实施单位设立专门部门，听取群众的正常诉求。

(2)主动了解群众思想动态和诉求需求。

(3)及时解决和处理相关利益方的诉述，对不能及时解决的应协调有关部门解决。

(4)保持利益相关方诉求渠道的畅通，并及时与当地政府部门密切配合，解决有关问题。

3、社会治安问题风险化解措施

(1)与当地有关部门配合，加强居民和施工人员法制教育。

(2)当地公安部门按照有关规定加强对外来人口的管理和社会治安管理工作，打击违法犯罪活动，营造良好环境。

4、媒体舆情风险化解措施

项目实施单位将加强与当地媒体的沟通与联系，对项目情况进行及时公布，增加项目信息透明度，尽可能获得媒体支持和理解。项目实施单位将严格依据相关法律法规和条例进行，防止社会不稳定事件发生，对于发生的社会稳定风险，实施单位将及时采取相应措施防止事件扩大，并向社会及媒体公布事件真相，防止因信息不流畅造成媒体误报，公众误解，造成更大的负面影响。

5、其他不可预见性问题风险化解措施

针对其他不可预见性的问题，实施单位在日常工作中，除与当地居民多沟通交流外，还应注重与当地党委、政府沟通交流和互通情况，及时分析和预测可能出现的不确定问题，采取预防或防范措施，注重及时发现和观察细微矛盾的出现，及时制定应对和采取相应措施加以解决，预防矛盾的积累和集中暴发。

预防和解决社会稳定风险问题，实施单位所依靠的主要是当地政府，因此实施单位应与政府有关部门、当地群众及时交流信息，将有可能影响社会稳定和事关群众利益的问题尽可能圆满解决，前期各项工作积极稳妥地推进

，解决好项目实施与居民切身的利益问题，同时在地方政府的领导下，根据有关规定和要求，组建专门机构，并配备相应人员，处理相关事务，切实做好维护社会稳定，使项目实施真正起到带动地方经济，造福一方百姓之作。

（三）项目合法性、合理性、可行性和可控性

1、合法性

项目是在国家政策的指导下，严格按照相关规定开发建设的项目。

项目前期已取得了较为完整的前置性审批文件，项目的建设是合法的。

2、合理性

项目的建设符合国家相关发展政策的要求，满足人民群众的现实利益和长远利益，项目实施过程中相关工作尽可能做到公开、公正、透明，拟采取的措施和手段必要、适当，可切实做到不损害国家和人民的利益。因此，项目的实施是合理的。

3、可行性

项目的建设时机和条件成熟，市场前景良好，前期准备工作充分，开发方案合理有效，便于项目建设的控制和实施。项目建成后推动了区域经济的发展。项目工程技术方案和运作模式成熟可靠，项目的建设得到了当地政府的大力支持。因此，项目的实施是可行的。

4、可控性

项目建设实施过程中，在生态环境影响、经济社会影响、安全卫生等方面存在着引发群体性事件、集体上访等影响社会稳定的风险因素，但对各类风险因素均提出了可行、有效的风险防范、化解措施，在切实落实相关措施后，项目的风险因素均是可控的。

经综合评估，落实风险防范、化解措施后，各主要风险因素的风险概率

和影响程度均进一步降低，项目风险等级为低风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

医疗安全物资冷冻储备库项目，实施单位为潍坊恒建集团有限公司，拟申请专项债券 2.5 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

项目符合《产业结构调整指导目录（2019 年）》中的鼓励类第四十四项“公共安全与应急产品”第 36 条“应急物资储备基础设施建设”产业政策，属于国家鼓励发展的产业，符合国家产业政策。

（2）符合国家及地方规划

在过去的“十三五”时期，国家、省、市国民经济和社会发展规划纲要中都提出要健全救灾物资储备体系，提高资源统筹利用水平。

2021 年“十四五”开局之年，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出统筹发展和安全，建设更高水平的平安中国。保障人民生命安全。坚持人民至上、生命至上，把保护人民生命安全摆在首位，全面提高公共安全保障能力。完善国家应急管理体系，加强应急物资保障体系建设，发展巨灾保险，提高防灾、减灾、抗灾、救灾能力。

《中共山东省委关于制定山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出深入贯彻总体国家安全观，建设

更高水平的平安山东。完善防灾减灾救灾工作机制，加强地方应急物资储备体系建设，提升森林火灾、海洋灾害、危化品事故灾害、自然灾害、矿山和地质灾害等区域应急救援中心保障水平。

《中共潍坊市委关于制定潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出加强国家安全体系和能力建设。把保护人民生命安全摆在首位，全面提高公共安全保障能力。加强应急物资保障体系建设，发展巨灾保险，提高防灾、减灾、抗灾、救灾能力。

因此，该项目的实施是必要的。

2、项目实施的公益性

（1）是健全应急医疗物资储备体系的需要

应急医疗物资储备是应对大型突发公共卫生事件的第一道防火墙。新冠肺炎疫情防控期间，应急物资储备和防护物资供应始终牵动人心，对我国应对突发事件能力提出严峻挑战。

面对新冠肺炎疫情，很多地方医疗物资基本储备名义上虽然有，但实物储备中药品储备所占比重较大，而防护装备、医疗设备等储备较少。

为提高应对重大突发事件的物资保障水平，需健全应急物资保障网络，优化重要应急物资产能保障和区域布局，对应急物资集中管理、统一调拨、统一配送，确保关键时刻调得出、用得上、不误事。对短期可能出现的物资供应短缺问题，可建立集中生产调度机制，统一组织原材料供应、安排定点生产、规范质量标准。

项目建设是进一步扩大应急医疗物资储备规模，优化应急物资储备结构，提高应急物资能力储备的需要。

（2）是潍坊市医疗应急物资储备的需要

项目建设单位就医疗安全物资应急储备库项目与潍坊市红十字会达成战略合作协议，潍坊市红十字会系潍坊市卫生健康委员会在全市组织开展卫生 应急物资储备工作的单位之一，并拟将本项目作为潍坊市人民政府指定的应 急医疗物资储备定点基地。医疗安全物资应急储备库应做好相应规模的医疗 物资储备，在突发事件发生后，及时提供所需物资和设备，充分发挥项目的 社会效益。

（3）是保障人民身心健康的需要

面对疫情，应始终把救人放在第一位，最大程度保障人民群众生命安全和身体健康。充实紧急医学救援力量，加强国家及区域性紧急医学救援指挥中心和紧急医学救援基地建设，引导推进基层紧急医学救援网点建设，增强 一线人员的紧急医学救援能力，夯实基层紧急医学救援基础。完善的应急保 障体系，是有效应对突发事件、快速恢复社会秩序的重要支撑。针对卫生应 急保障体系存在的问题，应不断健全周到、顺畅、管用、便捷的应急保障体 系，逐步提升应急保障能力。要聚焦重特大突发公共卫生事件物资保障短板，完善应急医疗物资储备品种、规模、结构，创新完善储备方式，优化产能保 障和区域布局，切实提升应急处置能力，有效保障人民群众生命安全和身体 健康。同时，建立应急物资战略储备库，通过综合可靠的卫生物资供给和稳 定的医疗消耗，实现滚动更新并高效利用库存，保证“召之即来，来之能用”。健全突发公共卫生事件应急响应机制，明确切实可行的分级应急预案及标准 规范、社会征用及补偿机制。

《山东省突发事件应对条例》指出县级以上人民政府应统筹建立应急物资储备库；2019 年底，潍坊市发布《健康潍坊行动方案（2019-2021 年）》具体任务目标中提出要“推进疾病预防控制体系建设，优化疾控机构运

行机制，完善重点疾病综合防控措施，提升卫生应急能力”，要加强市人民医院、市疾控中心应急物资储备库建设，充实应急物资，配全检测设备和防护设备。潍坊市2020年全市卫生健康工作要点中重点提出，加强疾控体系建设。市县卫健部门明确专门负责公共卫生职能的机构，完善联防联控机制。修订突发公共卫生事件应急办法，完善预案，加强演练，及时高效处置突发公共卫生事件。

对于随时蔓延扩散的疫情等重大风险灾害来说，再强大的物流系统，有时也不能保证充分及时的供应，疫情防控常态化下，维护经济发展和社会稳定大局，就必须建设防疫等必备应急物资国家战略储备库。根据潍坊市卫健委卫生应急物资储备规划和储备目录以及相关要求进行物资储备。项目建设完成之后，将会大大提高潍坊市应对各种重特大灾情疫情及抢救用药品和医疗器械等医药物资储备的能力、物资综合协调及调配能力、分类分级保障能力，提升当地政府及群众对突发公共卫生事件的应急能力，切实保障人民群众生命财产安全，维护地区社会稳定。

4、项目投资合规性

（1）合法性

项目是在国家政策的指导下，严格按照相关规定开发建设的项目。

项目前期已取得了较为完整的前置性审批文件，项目的建设是合法的。

（2）合理性

项目的建设符合国家相关发展政策的要求，满足人民群众的现实利益和长远利益，项目实施过程中相关工作尽可能做到公开、公正、透明，拟采取的措施和手段必要、适当，可切实做到不损害国家和人民的利益。因此，项目的实施是合理的。

（3）可行性

项目的建设时机和条件成熟，市场前景良好，前期准备工作充分，开发方案合理有效，便于项目建设的控制和实施。项目建成后推动了区域经济的发展。项目工程技术方案和运作模式成熟可靠，项目的建设得到了当地政府的大力支持。因此，项目的实施是可行的。

（4）可控性

项目建设实施过程中，在生态环境影响、经济社会影响、安全卫生等方面存在着引发群体性事件、集体上访等影响社会稳定的风险因素，但对各类风险因素均提出了可行、有效的风险防范、化解措施，在切实落实相关措施后，项目的风险因素均是可控的。

经综合评估，落实风险防范、化解措施后，各主要风险因素的风险概率和影响程度均进一步降低，项目风险等级为低风险。

5、项目成熟度

项目的建设时机和条件成熟，市场前景良好，前期准备工作充分，开发方案合理有效，便于项目建设的控制和实施。项目建成后对改善当地居民的居住环境具有重要作用，同时推动了区域经济的发展。项目工程技术方案和运作模式成熟可靠，项目的建设得到了当地政府的大力支持。因此，项目的实施是可行的。

6、项目资金来源和到位可行性

根据《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号文件）规定，最低资本金比例为20%。鉴于项目投资回收期较长，综合考虑本项目给投资方带来的效益，尽量减轻运营期间财务负担，本次研究资本金比例暂定为50.20%，即项目资本金25,200.00万元，专项债券融资25,000.00万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为出租收入及物业费收入。

项目建成后根据项目实施单位潍坊恒鑫精鹰医药科技有限公司（以下简称甲方）与山东恒拓产业发展有限公司（以下简称乙方）签订的租赁意向协议，参考奎文区现行租赁价格，合同暂定租金为96元/平方米/月，出租率经营期第一年70%，第二年85%，从第三年开始至以后为95%；价格每3年上涨5%，建筑面积为34230平方米，出租面积按照总建筑面积95%计算，物业费为2.0元/平方/月，面积按当年出租面积核算。

经综合分析，本项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

项目发债25000.0万元，占总投资的49.8%。经过对项目收入、成本、收益的综合分析，本项目具有迫切的债券资金需求，并且债券资金规模合理，偿债能力匹配，整体风险可控。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

计划发行专项债券 25,000.00 万元，其中2022年5月本期发行5,000.00万元，2023年内发行20,000.00万元，期限20年，假定专项债券年利率为4.0%，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。经测算，项目年偿债备付率1.41，项目有较强的还款能力。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：技术风险。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重大变化，导致项目实施达不到预期要求。资金风险。项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。组织管理风险。由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。外部协作条件风险。交通运输、供水、供电等外部配套设施和原材料市场发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

建议本工程项目申请报告批准后，应尽快落实有关建设条件，拿出具体的设计方案，以便尽快开工建设。峡山区有关单位和部门，帮助建设单位解决协调项目实施过程中的问题，以保证项目的顺利进行。建设单位应尽快落实好建设资金来源，为工程顺利实施做好资金的准备。该项目建设要招标优化设计和施工队伍，安施工程监理制和项目法人责任制，要特别注意加强工程管理和工程质量监督，提高工程的综合效益。

（三）评估结论

该项目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。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。

