

威海经济技术开发区中韩自贸区园区消防站及 应急物资储备库项目实施方案

项目单位：威海欣安物业发展有限公司

财政部门：威海经济技术开发区财政金融局

2025 年 4 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

中韩自贸区园区消防站及应急物资储备库

（二）立项单位

本项目立项单位为威海欣安物业发展有限公司。公司成立于 2019 年 12 月 16 日，注册资本 1,500.00 万元，法定代表人宋巍，地址：山东省威海市经济技术开发区海瞳路-28 号-503。经营范围包括：一般项目：物业管理；房地产评估；物业服务评估；住房租赁；露营地服务；棋牌室服务；健身休闲活动；集贸市场管理服务；停车场服务；会议及展览服务；非居住房地产租赁；票务代理服务；日用百货销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；婚庆礼仪服务；家政服务；游览景区管理；酒店管理；小微型客车租赁经营服务；组织文化艺术交流活动；礼仪服务；建筑材料销售；园林绿化工程施工。（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：建设工程施工；住宿服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；歌舞娱乐活动；酒类经营；房地产开发经营；旅游业务；食品销售。（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）。

（三）项目规划审批

(1) 山东省建设项目备案证明 (项目代码: 2202-371072-04-01-695619) --2022 年 02 月 22 日;

(2) 威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》(地字第 3710012023 (经) 008 号) --2023 年 10 月 12 日;

(3) 威海市自然资源和规划局《不动产权证书》(鲁(2023)威海市不动产权第 0015827 号) --2023 年 4 月 7 日;

(4) 威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》(建字第 3710012023 (经) 015 号) --2023 年 10 月 12 日;

(5) 威海经济技术开发区管理委员会《建筑工程施工许可证》(编号: 371007202407230101) --2024 年 07 月 23 日。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目拟在威海市经济技术开发区海埠路以南建设消防站及应急物资储备库。项目规划建设用地面积 13,294 m², 规划总建筑面积 9,700 m², 其中综合办公楼建筑面积 8,679.82 m², 训练塔 280 m², 门卫 40 m², 地下建筑面积 700.18 m²。主要建设综合办公楼、底下应急物资储备库、配套服务设施以及区域内基础设施, 同时完善区域内基础设施, 配套建设区域内路网、绿化、亮化、雨污管网、水、电、天然气。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 7 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》;
- 2、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
- 3、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标的建议》;
- 4、《威海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纲要》;
- 5、《威海经济技术开发区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纲要》;
- 6、《产业结构调整指导目录（2019 版）》;
- 7、《应急物资储备体系建设规划（2020-2030）》;
- 8、《建设项目经济评价方法与参数及使用手册》（第三版）;
- 9、应急管理部消防救援局《消防救援队伍应急装备物资保障体系建设纲要（2021 版）》;
- 10、《中国十四五消防事业发展规划》;
- 11、其他相关法律法规;
- 12、现行有关专业规程及技术规范;
- 13、项目建设单位提供的其他有关资料;
- 14、《中韩自贸区园区消防站及应急物资储备库可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目总投资 7,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 3,500.00 万元，本期拟发行专项债券 3,500.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	7,000.00	100.00%	
一、资本金	3,500.00	50.00%	
（一）自有资金	3,500.00	50.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	3,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,500.00	50.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	12,000.00			800.00
经营活动支出	B	2,107.35			140.49
支付的各项税费	C	1,744.43			98.63
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,148.22			560.88
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	7,000.00	2,700.00	4,300.00	
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-7,000.00	-2,700.00	-4,300.00	
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	3,500.00	2,700.00	800.00	
专项债券	I	3,500.00		3,500.00	
银行借款	J				
偿还债券本金	K	3,500.00			
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	2,107.00			147.00
支付银行借款利息	N				
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	1,393.00	2,700.00	4,300.00	-147.00
四、期初现金	P				
期内现金变动	Q=D+G+O	2,541.22			413.88
五、期末现金	R=P+Q	12,000.00			800.00
项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
经营活动支出	140.49	140.49	140.49	140.49	140.49
支付的各项税费	98.63	98.63	98.63	98.63	98.63
经营活动现金净流量	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					

流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00
四、期初现金	413.88	827.76	1,241.64	1,655.53	2,069.41
期内现金变动	413.88	413.88	413.88	413.88	413.88
五、期末现金	827.76	1,241.64	1,655.53	2,069.41	2,483.29
项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
经营活动支出	140.49	140.49	140.49	140.49	140.49
支付的各项税费	98.63	98.63	98.63	98.63	146.73
经营活动现金净流量	560.88	560.88	560.88	560.88	512.78
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
支付银行借款利息					

融资活动现金净流量	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00
四、期初现金	2,483.29	2,897.17	3,311.05	3,724.93	4,138.82
期内现金变动	413.88	413.88	413.88	413.88	365.78
五、期末现金	2,897.17	3,311.05	3,724.93	4,138.82	4,504.60
项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	800.00	800.00	800.00	800.00	
经营活动支出	140.49	140.49	140.49	140.49	
支付的各项税费	146.73	146.73	146.73	171.23	
经营活动现金净流量	512.78	512.78	512.78	488.28	
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金				3,500.00	
偿还银行借款本金					
支付债券利息	147.00	147.00	147.00	49.00	
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-147.00	-147.00	-147.00	-3,549.00	
四、期初现金	4,504.60	4,870.38	5,236.16	5,601.94	
期内现金变动	365.78	365.78	365.78	-3,060.72	
五、期末现金	4,870.38	5,236.16	5,601.94	2,541.22	

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 3,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.20%。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		3,500.00		3,500.00	4.20%	98.00	98.00
2026 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2027 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2028 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2029 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2030 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2031 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2032 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2033 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2034 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2035 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2036 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2037 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2038 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2039 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2040 年	3,500.00		3,500.00		4.20%	49.00	3,549.00
合计		3,500.00	3,500.00			2,205.00	5,705.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,148.22 万元，融资本息合计 5,705.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

本项目建设期间主要风险因素包括建设风险、环境风险、筹资风险等。

1、建设风险

在建设过程中，工程方案可能会受施工情况与其他不可抗力等带来的不确定性因素影响；建设材料的价格可能会出现波动，项目有一定的成本风险；本项目为消防站建设，具有一定特殊性，对项目工程质量的要求较高，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量，项目存在一定的施工技术风险。

风险控制措施：（1）制定风险防控预案，以应对突发事件；为了降低建设材料价格上涨对项目的影响，要及时、全面、准确掌握国家政策、市场、宏观经济发展等信息，科学分析和预测建材市场的变化，根据市场变化及时作出正确判断，对施工方案、施工材料进行有效调整，同时加强对合同等具有法律效力文本的管理，明确合作双方违反协议、合同等应承担的赔偿责任。

(2) 为防范施工因素对工程质量造成的不利影响，要加强施工招标管理，对施工单位的资格资质严格审查，加强对施工单位的施工经验、施工技术水平和质量管理水平审查。严格工程监理招标制度，选择技术水平和管理水平较高的监理单位，加强对施工单位的监管。

2、环境风险

项目建设期间施工开挖、回填及沙石灰料装卸、车辆运输等产生的扬尘，施工废水和固体废弃物等处置不当，可能会对周边的景观和环境卫生造成不良影响；施工机械、运输车辆产生的噪声和振动，可能会影响居民的生产生活。

风险控制措施：(1) 加强建设期环境监督、管理，严格按照项目环评报告及批复文件中提出的要求执行。

(2) 建立信息沟通机制，及时掌握了解项目施工对居民、企事业单位的干扰和影响，及时采取有效措施，降低和消除项目施工过程中的环境影响。

(3) 工程竣工后，制定恢复保障措施，保证施工过程中造成的水污染、生活垃圾等在施工结束后尽快结束。

3、筹资风险

本项目主要资金风险是投资估算不满足实际需要、筹集资金能力达不到预期效果，资本金到位不及时等。若因项目后续建设资金不足导致不能完工或达到计划目标，未达到项目预期

效果，不仅会引发周边群众产生不满情绪，很有可能形成社会负面舆论，影响项目建设单位形象。此外，若项目建设资金不能到位，施工人员工资未及时足额发放，可能会导致工人讨薪等社会稳定风险事件的发生。

风险控制措施：制定详细、可行的资金使用计划，并建立资金监督管理机制；为把项目资金风险降低到最小，在保障项目品质的情况下，严控建设成本；在设计过程中，要密切监控主要专业设计的系统构成并进行技术经济论证，将建设标准和投资能力作为项目技术设计评定的主要因素加以考虑，以减轻投资负担。

（二）与项目收益相关的风险

与项目收益相关的风险一是该项目收入来源相对比较简单，如与威海市消防救援支队商谈价格不达预期或成本与预测出现偏差，将影响项目整体收益；二是若项目建设过程中因客观因素影响不能如期建成投入运营，将直接影响收益的实现。

风险控制措施：对于项目成本等进行充分估算，对项目实施进度准确掌控，同时与威海市消防救援支队做好事前沟通，以保证实现预期收益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

中韩自贸区园区消防站及应急物资储备库项目单位为威

海欣安物业发展有限公司，本次拟申请专项债券 3,500.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策

《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第一条第 44 款公共安全与应急产品中第 36 条为应急物资储备基础设施建设；第 37 条为应急救援基地、公众应急体验基础设施建设。项目主要是消防站以及应急物资储备库的建设，符合国家产业政策。

（2）项目建设符合 2022 年国务院政府工作报告

《2022 年国务院政府工作报告》中提出：推进社会治理共建共治共享。提高防灾减灾救灾和应急救援能力，做好洪涝干旱、森林草原火灾、地质灾害、地震等防御和气象服务。在经济技术开发区新建消防站和应急物资储备库，将大大提升区域及周边应急处置能力。

（3）项目建设符合我国十四五规划和 2035 年远景目标纲要

《中华人民共和国国民经济和社会发展十四五规划和 2035 年远景纲要》在第五十四章全面提高公共安全保障能力中提出：要坚持人民至上、生命至上，健全公共安全体制机制，

严格落实公共安全责任和管理制度，保障人民生命安全。要完善国家应急管理体系中，构建统一指挥、专常兼备、反应灵敏、上下联动的应急管理体制，优化国家应急管理能力建设，提高防灾减灾抗灾救灾能力。坚持分级负责、属地为主，健全中央与地方分级响应机制，强化跨区域、跨流域灾害事故应急协同联动。开展灾害事故风险隐患排查治理，实施公共基础设施安全加固和自然灾害防治能力提升工程，提升洪涝干旱、森林草原火灾、地质灾害、气象灾害、地震等自然灾害防御工程标准。加强国家综合性消防救援队伍建设，增强全灾种救援能力。加强和完善航空应急救援体系与能力。科学调整应急物资储备品类、规模和结构，提高快速调配和紧急运输能力。构建应急指挥信息和综合监测预警网络体系，加强极端条件应急救援通信保障能力建设。

(4)符合山东省十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要

《山东省第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》第二十一章扩大精准有效投资中提出：要安全发展工程,加强生物、食药、生产安全和监管体系建设，要加大社会治理和应急保障投入并筑牢安全发展底板。第六十四章构建现代应急管理体系中提出：要全面提升应急管理水平。发挥全省一体化综合指挥平台作用，提升监督管理、指挥救援、应急决策等功能。优化应急物资管理体制，建立以省级储备为支撑、市级储备为

依托、县级储备为基础的全省应急物资储备体系。布局建设若干区域应急救援中心,加强应急物资储备管理,综合提升航空、铁路、公路、水路和通信保障等应急救援能力。构建以综合性消防救援队伍为主、专业力量协同、社会力量辅助的应急救援体系,加强实战化常态化演练。科学布局城乡应急避难场所,加快应急广播平台建设,强化公众应急管理宣传教育。健全应急调运、征用补偿机制,完善地方性应急管理法规体系。

(5) 符合威海市国民经济和社会发展第十四个五年规划

《威海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景纲要》第十三章强化安全发展理念、打造平安威海法治威海,第四节构建现代应急管理体系中指出:加强灾害风险分级分类评估,建立市、县、镇三级自然灾害综合风险和综合减灾能力数据库。推进政府综合应急平台体系建设,提升平台监督管理、监测预警、指挥救援、应急决策支持和政务服务等功能。加强灾害监测预报预警和灾情会商研判,提高多灾种和灾害链综合监测、风险早期识别、预报预警以及快速处置能力。完善城乡消防站、消防供水、消防车通道、消防装备等公共消防基础设施建设布局。健全以综合性消防救援队伍为主力、专业应急力量为协同、社会应急力量为辅助的应急救援力量体系。

综上所述,项目的建设既符合城市发展规划和消防事业发

展规划，又能满足建立一支综合性救援队伍的需要。有利于提升威海市经济技术开发区及周边地区防火、灭火、救援的整体能力。因此本项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

(1) 本项目建成后，对加强威海市公共消防设施建设，提高火灾防御能力，保证威海市社会秩序稳定，人民安居乐业，切实为当地人民群众服务打下坚实的基础，将大大增强对所在区域的火灾和各种灾害事故的综合处置能力，保障区域内人民群众的生命财产安全。

(2) 在项目的建设过程中，解决了建筑施工队伍中大量农民工的就业问题，使其得到相应的经济收入，从而解决了这部分人的家庭生活困难，并促进社会的和谐稳定发展。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于建筑物出租收入，能够拥有足够的净现金流以维持正常经营，项目具有一定收益性。

4、项目投资建设合规性

项目建设估算依据为国家、省、市的相关规定及行业情况，有规定的按规定计算，无规定的参考行业相关取费依据及市场价格计算或估算，预备费按常规 6% 考虑计算。建设投资测算符合相关规定。

5、项目成熟度

项目已在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，取得不动产权证、规划许可证、施工许可证等，已开工建设，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 7,000.00 万元，拟通过发行专项债融资 3,500.00 万元，约占总投资的 50.00%；剩余 3,500.00 万元由项目单位自筹，约占总投资的 50.00%。项目资本金比例满足项目最低资本金比例 20%要求。

项目资本金由威海欣安物业发展有限公司筹措，基本可以保障及时足额到位。项目将发行政府专项债券 3,500.00 万元，本期拟发行专项债券 3,500.00 万元。因此，项目建设所需资金到位有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入预测合理性分析

本项目主要收入来源为建筑物出租收入。项目收入中预测的建筑物出租价格基本处于合理偏谨慎的水平，总体收入预测较为合理，可实现度较高。

（2）成本分析合理性

项目经营成本主要包括工资福利费、修理费及其他费用等。从运营角度费用测算列项基本合理，没有漏项。

（3）收益预测合理性

项目收入、税金、成本等预测采取谨慎保守原则进行，数据合理有据，收益测算逻辑正确。项目测算的还本付息覆盖倍数为 1.43，满足大于 1.2 的要求。

8、债券资金需求合理性

项目债券资金需求 3,500.00 万元，占总投资的 50.00%，资本金与债券配比基本合理，满足最低资本金比例要求，债券资金需求额总体设置合理。

从年度分配看，项目 2024 年 7 月开始建设，2024 年自有资金已投入 2,700.00 万元，本期专项债券需求 3,500.00 万元，基本与建设进度和年度投资需求匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划可行性

项目本期拟发行专项债券 3,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.20%。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，计算期内还本付息资金需 5,705.00 万元，项目偿债计划基本可行。

（2）偿债风险点

本项目还款来源及收入以建筑物出租收入为主，如未能达到设定的价格，则存在影响项目损益、现金流变化的经营风险，需通过提高管理水平与运营效率，降低风险。

项目具有建设规模大、投资高等特点，可采取多渠道融资方式，如考虑银行贷款等，满足项目建设资金投入要求，降低投资风险。同时，项目自身回收期较长，可进一步争取相关扶持资金，加强招商引资提高项目入驻率，保证后期具有良好经济效益，确保按期足额偿还专项债券本息资金。

10、绩效目标合理性

（1）从绩效目标指标体系设计上看，一二级指标设置符合《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》中关于绩效目标的要求。

（2）三级指标设置基本结合了项目建设阶段、运营阶段的实际情况，数量指标、质量指标、时效指标中绝对指标与可研批复文件、实施方案数据一致，同时还增加了工程验收合格率、建设进度偏差等相对指标，目标设置基本符合工程建设行业平均水平。经济效益指标设置了债券偿还期内收入，可以很好地控制债券偿还风险。

（3）社会效益、生态效益、可持续影响等指标设置结合项目实际对行业、以及当地经济、社会的影响提出了解决闲散劳动力情况、对环境影响程度、促进当地经济发展等指标，做到尽量量化，指标体系设置合理。

综上，项目绩效目标体系设置较为合理，目标值设定符合有关批复文件要求，也有效反映项目的预期产出、融资成本、

偿债风险等。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,148.22 万元，融资本息合计 5,705.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.43，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。