

2022 年山东省潍坊市坊子区
坊子区地理小镇隔离点项目

项目实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

坊子区地理小镇隔离点项目

（二）项目单位

山东北斗时空信息科技发展有限公司

法定代表人：李传玺

联系人：王洪刚

联系电话：15165648093

（三）项目规划审批

2022 年 6 月 8 日，潍坊市坊子区行政审批服务局出具《关于山东北斗时空信息科技发展有限公司建设坊子区地理小镇隔离点项目可行性研究报告的批复》坊投资审批〔2022〕第 15 号，项目代码 2203-370704-04-01-769910，项目总投资 2443 万元。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于坊子区兴国路以东、凤和街以南，总占地面积 7000 平方米，利用现有建筑面积 25633 平方米，计划建设隔离房间 900 套，并配备相关设施。

（五）项目建设期限

项目建设期从 2022 年 4 月开工建设，计划到 2022 年 8 月底竣工验收。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据及说明

（1）国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第四版）。

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数使用手册》。

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》。

（4）建筑工程按当地询价估列。

（5）装置性材料购置按市场询价估列。

（6）固定资产投资方向调节税按国家税务总局国税发〔1999〕158号文件有关规定暂缓征收。

（7）其他费用

1) 建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号文件规定计入；

2) 勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文；

3) 工程监理费：参照国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号文规定计入；

4) 建设项目前期工作咨询费：按国家计委计价格〔1999〕1283号文；

5) 招标代理服务费：按国家计委计价格〔2002〕1980号文及国家发改委办价格〔2011〕534号文规定计入；

6) 工程造价咨询费：根据《关于工程造价咨询服务项目及价格的通知》计取；

7) 项目前期工作咨询费：根据国家计委价格〔1999〕1283号计取；

8) 场地准备及建设单位临时设施费：根据《建设工程设计概算编制办法》计取。

(8) 根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，工程建设预备费按工程费用和固定资产其他费用的 5.0% 进行估算。

(9) 建设单位提供的其他资料。

2. 估算总额

项目总投资 2,443.00 万元，其中设备购置及安装费 1,480.00 万元，其他费用 500.00 万元，预备费 121.8 万元，建设期利息 38.00 万元，流动资金 303.20 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) 发行地方政府债券向社会筹资。

2. 资金来源

项目资本金 543 万元；申请地方政府债券 1900 万元。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	2443	100%	
一、政府专项债	1900	77.77%	
二、项目资本金	543	22.23%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

项目建成后，主要收入来源为隔离间租赁收入。

项目建成共出租隔离间 900 个，运营期内整体出租，租赁单价

按 40 元/个/天, 负荷率第一年为 50%, 以后每年增长 10%, 直至 80% 不在增长。项目建成后与区有关部门签订租赁协议, 租赁期限 20 年。

运营期各年收入预测如下:

表 2: 运营收入估算表 (单位: 万元)

项目 年度	运营收入	合计
2022 年	216.00	216.00
2023 年	788.40	788.40
2024 年	919.80	919.80
2025 年	1051.20	1051.20
2026 年	1051.20	1051.20
2027 年	1051.20	1051.20
2028 年	1051.20	1051.20
2029 年	1051.20	1051.20
2030 年	1051.20	1051.20
2031 年	1051.20	1051.20
2032 年	1051.20	1051.20
2033 年	1051.20	1051.20
2034 年	1051.20	1051.20
2035 年	1051.20	1051.20
2036 年	1051.20	1051.20
2037 年	1051.20	1051.20
2038 年	1051.20	1051.20
2039 年	1051.20	1051.20
2040 年	1051.20	1051.20
2041 年	1051.20	1051.20
2042 年	1051.20	1051.20

(二) 运营成本预测

本项目服务成本包括燃料动力费等公用费用、职工工资及福利、其他费用、修理费用等。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	燃料及动力费	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年	33.96	120.00	1.57	3.24	158.77
2023 年	101.89	370.80	4.70	11.83	489.22
2024 年	101.89	381.92	4.70	13.80	502.31
2025 年	101.89	393.38	4.70	15.77	515.74
2026 年	101.89	405.18	4.70	15.77	527.54
2027 年	101.89	417.34	4.70	15.77	539.70
2028 年	101.89	429.86	4.70	15.77	552.22
2029 年	101.89	442.75	4.70	15.77	565.11
2030 年	101.89	456.04	4.70	15.77	578.40
2031 年	101.89	469.72	4.70	15.77	592.08
2032 年	101.89	483.81	4.70	15.77	606.17
2033 年	101.89	498.32	4.70	15.77	620.68
2034 年	101.89	513.27	4.70	15.77	635.63
2035 年	101.89	528.67	4.70	15.77	651.03
2036 年	101.89	544.53	4.70	15.77	666.89
2037 年	101.89	560.87	4.70	15.77	683.23
2038 年	101.89	577.69	4.70	15.77	700.05
2039 年	101.89	595.03	4.70	15.77	717.39
2040 年	101.89	612.88	4.70	15.77	735.24
2041 年	101.89	631.26	4.70	15.77	753.62
2042 年	50.95	325.10	2.35	7.82	386.22
合计	2,020.82	9,758.43	93.22	304.78	12,177.25

成本预测方法说明：

一、基础数据

1、燃动力费用

该项目需要电力、新鲜水、天然气等燃动力 101.89 万元。

表 4：燃动力费一览表

序号	名称	实物量	单价（元）	合计（万元）
1	水	2.65 万 m ³	3.65 元/m ³	9.67
2	电力	103.58 万 kWh	0.8 元/kWh	82.86
3	天然气	2.97 万 m ³	3.15 元	9.36

4	合计			101.89
---	----	--	--	--------

3、职工工资福利

该项目需要日常管理及维护人员约 60 人，人均工资及福利按 6 万元计，基于谨慎性原则，每年递增 3%。

4、修理费

该项目维修费按固定资产折旧的 5%计。

5、其他费用

其它费用按照营业收入的 1.5%计取。

本项目还本付息预测如下：

表 5：债券还本付息测算表（金额单位：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		1900.00		1900.00	4.00%	38.00	38.00
2023 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2024 年	1900.00	-		1900.00	4.00%	76.00	76.00
2025 年	1900.00	-		1900.00	4.00%	76.00	76.00
2026 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2027 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2028 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2029 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2030 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2031 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2032 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2033 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2034 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2035 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2036 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2037 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2038 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2039 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2040 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2041 年	1900.00			1900.00	4.00%	76.00	76.00
2042 年	1900.00		1900.00	-	4.00%	38.00	1938.00
合计		1900.00	1900.00			1520.00	3420.00

(三) 项目投资现金流量表

现金流分析测算表见表 6。

四、开化															
现金流入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本金流入	543.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	1900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	216.00	788.40	919.80	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20
现金流入总额	2659.00	788.40	919.80	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20
现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	2405.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	182.55	576.02	609.56	676.09	764.60	773.72	783.11	792.78	802.74	813.00	823.57	834.46	845.67	857.22	857.22
债券还本付息及发行费	38.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2625.55	652.02	685.56	752.09	840.60	849.72	859.11	868.78	878.74	889.00	899.57	910.46	921.67	933.20	933.20
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	33.45	136.38	234.24	299.11	210.60	201.48	192.09	182.42	172.46	162.20	151.63	140.74	129.53	117.90	117.90
期末项目累计现金结余	33.45	169.83	404.06	703.17	913.77	1115.26	1307.35	1489.77	1662.23	1824.43	1976.06	2116.81	2246.34	2364.30	2364.30

（四）其他需要说明的事项

融资本金合计 1900 万元，2022 年 6 月发行 1900.00 万元，期限为 20 年，假定债券年利率为 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。

（五）小结

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 4246.68 万元，对应本项目融资到期本息总计 3420 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24，项目偿债能力较强。

表 7：现金流覆盖倍数表

金额单位：万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍坊市坊子区地理小镇隔离点项目	1900.00	4246.68	3420.00	1.24

四、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，并保证政府债券专款专用。

债券收支纳入政府预算管理，根据债券《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、足额支付政府债券本息。

五、项目风险分析

（一）风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设、生产和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、市场风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。它的损失主要表现在项目产品销路不畅，原材料供应不足，以至产量和销售收入达不到预期目标。本项目的市场风险主要来源于三个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

2、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，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

3、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

4、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。

5、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；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

6、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

7、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

8、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出技术风险和资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、做好项目的技术开发工作，确保项目的质量达到国际要求；同时应做好项目的知识产权保护；

2、公司应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

3、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用

计划，做好投资控制；

4、做好与外部交通运输、供水、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

坊子区地理小镇隔离点项目主管部门为山东北斗时空信息科技发展有限公司，实施单位为山东北斗时空信息科技发展有限公司，本次拟申请地方政府债券 1900 亿元用于坊子区地理小镇隔离点项目建设，项目建设年限为 4 个月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

当前我国进入了新型冠状病毒挑战的关键时期，交通发展、人口流动、贸易往来频繁，都增加了新冠疫情爆发流行的危险性，预防和控制疫情仍是我国今后较长时间内重要的公共卫生问题。强化紧急应对突发疫情和紧急公共卫生事件能力，被摆在特别重要的位置。

近几年来，我国出现的新型冠状病毒感染的肺炎疫情，到目前为止，已经在我国三十多个省市和 20 多个国家发现了病例，给人民群众的生产、生活造成了严重的影响。

因此，尽快建设集中隔离病区，是解决医院服务功能不完善问题，完善我市突发传染病应急救治机制的迫切需要。

2、项目实施的公益性

坊子区地理小镇隔离点项目投入使用后，能大大提升对新冠肺炎病毒的隔离能力，以应对当前对新冠隔离地点的需求。同时针对针刺疫情暴露出来的短板和不足，抓紧补短板、补漏洞、强弱项，该坚持的坚持，该完善的完善，该落实的落实。切实保障人民群众健康与安全，维护社会稳定。能加强潍坊市疾病预防控制中心建设，完善疾病预防控制中心这次抗击新冠肺炎疫情。项目的实施为中心更好地研究和加强疫情防控工作奠定了坚实的基础，规范和强化了免疫预防服务，进一步增强了潍坊市应对突发重大公共卫生事件的能力水平，更好地为广大人民群众服务，满足政府和群众对预防保健工作的要求和需求。

3、项目实施的收益性

本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 4246.68 万元，对应本项目融资到期本息总计 3420.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24，项目偿债能力较强。

4、项目投资合规性

项目总投资 2443.00 万元，其中设备购置及安装费 1480.00 万元，其他费用 500.00 万元，预备费 121.8 万元，建设期利息 38.00 万元，流动资金 303.20 万元。

项目采用招、投标形式进行项目建设，招、投标形式是基本建设承包责任制的一种表现形式，它通过建设单位(简称甲方)，建筑安装企业(简称乙方)双方的招、投标活动，共同达成承担基本建设

项目的建设责任，并以书面协议、合同作为法定的责任依据。

5、项目成熟度

项目实施主体为山东北斗时空信息科技发展有限公司，公司具有的按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力，本次项目的建设符合潍坊市发展规划，符合坊子区发展方向，具有很好的社会效益。其选址适宜、规划合理。项目的建设，将进一步完善潍坊市医疗体系建设，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目建设项目资本金 543 万元，所需资金申请债券 1900 万元。

该项目资本金所占比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》最低资本金比例大于 20%的要求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目建成后，平均年收入 1051.79 万元，平均年产生总成本 608.86 万元，平均年利润总额为 434.83 万元。本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 4246.68 万元，对应本项目融资到期本息总计 3420.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24，项目偿债能力较强。

8、债券资金需求合理性

从医养综合体建设方面看，山东北斗时空信息科技发展有限公司规划新建坊子区地理小镇隔离点项目符合国家养老住房政策，完善社会保障制度，解决好群众后顾之忧，健全的社会保障体系是民

生之所依，是社会稳定的“安全阀”，拟投资金额 12.8 亿元。目前，山东北斗时空信息科技发展有限公司已计划开展并推进坊子区地理小镇隔离点项目建设，项目资本金较计划投资金额不足，项目建设及运营资金需提前准备，故计划通过发行地方政府债券解决资金来源问题。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 4246.68 万元，对应本项目融资到期本息总计 3420 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.24 倍，项目偿债计划可行。

考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对产品价格、原材料价格、建设投资做单因素变化对财务内部收益率的敏感性分析。经计算可以看出，各因素的变化都不同程度的影响财务内部收益率。其中产品价格的提高或降低最为敏感，原材料价格次之，建设投资再次之。产品价格、原材料价格、建设投资、提高 5%或降低 5%，财务内部收益率仍大于同期银行贷款年利率。由此可见，项目具有一定的抗风险能力。

10、绩效目标合理性

本项目规划坊子区地理小镇隔离点项目。

项目位于坊子区兴国路以东、凤和街以南，总占地面积 7000 平方米，利用现有建筑面积 25633 平方米，计划建设隔离房间 900 套，并配备相关设施。

项目的建设是回应人民群众期待，满足人民群众需求，实现人民群众满意，直接面向群众，直接服务群众，是一项便民、利民、惠民的举措，为促进当地社会稳定发展具有积极的实现意义。项目与建设地区适应性良好，各级组织高度重视，社会风险较小，项目社会效益显著。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

立项必要性：

（1）项目建设的必要性。当前我国进入了新型冠状病毒挑战的关键时期，交通发展、人口流动、贸易往来频繁，都增加了新冠疫情爆发流行的危险性，预防和控制疫情仍是我国今后较长时间内重要的公共卫生问题。强化紧急应对突发疫情和紧急公共卫生事件能力，被摆在特别重要的位置。

近几年来，我国出现的新型冠状病毒感染的肺炎疫情，到目前为止，已经在我国三十多个省市和 20 多个国家发现了病例，给人民群众的生产、生活造成了严重的影响。因此，尽快建设集中隔离病区，是解决医院服务功能不完善问题，完善我市突发传染病急救救治机制的迫切需要。

（2）项目建设选址合理。项目位于潍坊市坊子区兴国路以东、风和街以南。该宗土地区位优势明显，交通便利，场地周边配套设施完善，具有得天独厚的建设条件。

（3）项目建设立项程序到位。2022 年 6 月 8 日，潍坊市坊子

区行政审批服务局出具《关于山东北斗时空信息发展有限公司建设坊子区地理小镇隔离点项目可行性研究报告的批复》坊投资审批〔2022〕15号，项目代码 2203-370704-04-01-769910。

（三）评估结论

坊子区地理小镇隔离点项目收益 4246.68 万元，项目债券本息合计 3420 万元，本息覆盖倍数为 1.24，通过此项目的进行，能大大提升对新冠肺炎病毒的隔离能力，以应对当前对新冠隔离地点的需求。

经以上分析论证，该项目选址得当，规模合理，规划科学，建设方案可行，建设条件具备，资金来源可靠，具有较强的可操作性。因此，项目建设具有必要性，技术上具有可行性，经济上具有合理性，同时具有一定的经济效益和社会效益。