2022年山东省济宁经济开发区防疫隔离点项目

实施方案

济宁经开城建开发集团有限公司

2022年5月

一、 项目基本情况

（一）项目名称

济宁经济开发区防疫隔离点项目

（二）项目单位

项目立项主体名称：济宁经开城建开发集团有限公司，成立于2017-08-15，注册资本为50000万，法定代表人为郭丽，注册地址为山东省济宁市经济开发区嘉诚路与呈祥大道交叉口（圣祥小镇），经营范围包括房地产开发、经营、销售；建筑安装工程、市政工程、园林绿化工程施工；物业管理；城市基础设施建设；土地储备开发；建设工程项目管理；新型建筑材料研发生产；仓储服务（不含危险化学品和易燃易爆品）；建材销售。（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）。

（三）项目规划审批

2022年3月27日，济宁经济开发区行政审批服务局对本项目进行了审批，可研批复编号：济开审服字〔2022〕3号。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济宁经济技术开发区汇祥路以北，嘉诚路以东，项目总占地面积20000.00平方米，总建筑面积17600.00平方米，共建设6栋2层隔离集成房屋，其中新冠肺炎疫情防控隔离用房611间，配套建设垃圾收集、洗消间等医疗配套工程和医学污水处理及市政雨污水管线、电力等配套设施。

（五）项目建设期限

本项目计划工期为8个月，即2022年3月25日-2022年11月20日。

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)《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》;

（2)《产业结构调整指导目录（2019年)》;

（3)《中华人民共和国环境保护法》;

（4)《中华人民共和国水污染防治法》;

（5)《中华人民共和国土地管理法》;

（6)《室外排水设计规范》(GB 50014-2016);

（7)《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014);

（8)《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010);

（9)《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2001);

（10)《民用建筑设计通则》(GB50352-2005);

（11)《办公建筑设计规范》JGJ67-2006;

（12)《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003)（2009年);

（13） 其他与项目有关资料。

（14）项目实施单位提供的基础数据。

2.估算总额

本项目估算总投资为5,600.00万元,其中建设投资5,583.84万元，铺底流动资金16.16万元。

建设投资包括工程费用 4,969.70 万元，工程建设其他费用348.24万元，基本预备费265.90万元。

（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。

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 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	5,600.00	100%	
一、资本金	1,200.00	21.43%	
自有资金	1,200.00	21.43%	
二、债务资金	4,400.00	78.57%	
专项债券	4,400.00	78.57%	
银行借款			

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租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	租赁收入	合计
2022 年	111.89	111.89
2023 年	1,342.62	1,342.62
2024 年	1,409.75	1,409.75
2025 年	1,480.23	1,480.23
2026 年	1,554.25	1,554.25

年度	租赁收入	合计
2027 年	1,631.96	1,631.96
2028 年	1,713.56	1,713.56
2029 年	1,799.23	1,799.23
2030 年	1,889.20	1,889.20
2031 年	1,983.66	1,983.66
2032 年	2,082.84	2,082.84
合计	16,999.19	16,999.19

收入预测方法说明：

项目建成后主要租赁给医院运营，营业收入为综合租赁收入。项目总建筑面积为 17600.00㎡，年租赁规模按建设规模的 95%计，综合租赁单价按 2.20 元/㎡.天计，按每年增长 5%计，则计算期内总收入 16,999.19 万元。

（二）运营成本预测

本项目运营成本和费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、税金。具体明细如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料动力	工资及福利费	修理费	其他费用	土地租赁费	合计
2022 年	0.19	10.45	1.08	1.31	2.63	15.66
2023 年	2.22	125.40	12.90	15.71	31.50	187.73
2024 年	2.22	125.40	12.90	16.05	31.50	188.07
2025 年	2.22	125.40	12.90	16.40	31.50	188.42
2026 年	2.22	125.40	12.90	16.77	31.50	188.79
2027 年	2.22	125.40	12.90	17.16	31.50	189.18
2028 年	2.22	137.94	12.90	18.47	31.50	203.03
2029 年	2.22	137.94	12.90	18.90	31.50	203.46
2030 年	2.22	137.94	12.90	19.35	31.50	203.91
2031 年	2.22	137.94	12.90	19.82	31.50	204.38
2032 年	2.22	137.94	12.90	20.31	31.50	204.87
合计	22.39	1,327.15	130.08	180.25	317.63	1,977.50

成本预测方法说明：

1.燃料动力费

本项目的燃料动力费包括水和电(办公与管理用电和道路照明等用电)，计算期内年均金额为2.22万元。

2.工资福利费

本项目劳动定员总计180人（150名医护人员工资暂不计入本项目成本)，其中管理人员10人，人均工资50,000.00元；后勤保障人员20人，人均工资30,000.00元。人员工资按每五年增长10%计，职工福利费按工资总额的14%计提。计算期内项目工资及福利费总计1,327.15万元。

3．修理费、其他营业及管理费用

维修费按固定资产折旧的0.3%计，年平均维修费12.90万元，年均需其他费用16.77万元，土地租赁费每年31.50万元。。

4.折旧费

折旧按平均年限法计算。设备折旧按10年计算，残值率取5%，每年折旧费为165.10万元；其他建筑物、构筑物折旧按10年计算，残值率取5%，每年折旧费为243.50万元，折旧费合计4,086.00万元。

5.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4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	租赁收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	

税目	税率	类别
企业所得税	25%	

（三）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4,400.00万元，2022年5月12日已发行1,800.00万元，实际利率2.97%,，2022年5月26日已发行200.00万元，实际利率2.92%，计划本期发行专项债券900.00万元，后续在2022年下半年拟再次发行1,500.00万元，假设年利率4.00%，期限10年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表5：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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022年		4,400.00		4,400.00	4.00%	47.65	47.65
2023年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2024年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2025年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2026年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2027年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2028年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2029年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2030年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2031年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2032年	4,400.00		4,400.00		4.00%	107.65	4,507.65
合计		4,400.00	4,400.00			1,553.00	5,953.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	111.89	1,342.62	1,409.75	1,480.23	1,554.25	1,631.96	1,713.56	1,799.23	1,889.20	1,983.66	2,082.84
营业成本	15.66	187.73	188.07	188.42	188.79	189.18	203.03	203.46	203.91	204.38	204.87
税金及附加	10.16	121.95	128.04	134.44	141.16	148.22	155.64	163.42	171.59	180.17	189.18
息税折旧及摊销前利润	86.07	1,032.94	1,093.64	1,157.37	1,224.30	1,294.56	1,354.89	1,432.35	1,513.70	1,599.11	1,688.79
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	34.05	408.60	408.60	408.60	408.60	408.60	408.60	408.60	408.60	408.60	238.35
息税前利润	52.02	624.34	685.04	748.77	815.70	885.96	946.29	1,023.75	1,105.10	1,190.51	1,450.44
三、财务费用											
利息支出		155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	107.65
总财务费用											
税前利润	52.02	469.04	529.74	593.47	660.40	730.66	790.99	868.45	949.80	1,035.21	1,342.79
四、所得税											
所得税费用	13.01	117.26	132.44	148.37	165.10	182.67	197.75	217.11	237.45	258.80	335.70
五、净利润	39.01	351.78	397.30	445.10	495.30	547.99	593.24	651.34	712.35	776.41	1,007.09

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	16,999.19	111.89	1,342.62	1,409.75	1,480.23	1,554.25	1,631.96	1,713.56	1,799.23	1,889.20	1,983.66	2,082.84
经营活动支出	1,977.50	15.66	187.73	188.07	188.42	188.79	189.18	203.03	203.46	203.91	204.38	204.87
支付的各项税费	3,549.63	23.17	239.21	260.48	282.81	306.26	330.89	353.39	380.53	409.04	438.97	524.88
经营活动产生的现金净额	11,472.06	73.06	915.68	961.20	1,009.00	1,059.20	1,111.89	1,157.14	1,215.24	1,276.25	1,340.31	1,353.09
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	5,600.00	5,600.00										
其中：建设期利息	47.65	47.65										
投资活动产生的现金净额	-5,647.65	-5,647.65										
三、融资活动产生的现金												
资本金	1,200.00	1,200.00										
专项债券	4,400.00	4,400.00										
银行借款												
偿还债券本金	4,400.00											4,400.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	1,505.35		155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	107.65
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-305.35	5,600.00	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-4,507.65
四、期末现金	5,566.71	73.06	760.38	805.90	853.70	903.90	956.59	1,001.84	1,059.94	1,120.95	1,185.01	-3,154.56
五、累计盈余		73.06	833.44	1,639.34	2,493.04	3396.94	4,353.53	5,355.37	6,415.31	7,536.26	8,721.27	5,566.71

（六）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于2022年6月发行成功，期限10年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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。

（七）小结

本项目收入主要是租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营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11,472.06万元，融资本息合计为5,953.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.93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	4,400.00	1,553.00	5,953.00	
融资合计	4,400.00	1,553.00	5,953.00	11,472.06
覆盖倍数				1.93

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.项目管理风险：集中隔离医学观察场所建设管理相对比较复杂，目前对该类项目管理缺乏深刻、科学的认知和手段。同时，尽量减少对周边居民日常生活的影响。

2．质量控制风险：根据工程特点，本项目整体设计、建设技术要求较高，因此项目全过程加强质量控制，建立和健全质量保证体系，使质量管理工作制度化。要聘请监理机构，督促总包及分包，设专职质量部、质量科及质检员，形成质检网络。建立分包自检、总包复检、施工监理跟踪检验的制度、隐蔽工程验收制度和质量一票否决制度。要牢牢把住材料选用关，严把工程质量关。。

3.运营风险：本项目的后期运营主要是集中隔离医学观察场所内设施的运营维护等。

（二）与项目收益相关的风险

1 数量和价格达不到预期风险

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。项目收益对价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，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，基础设施日常维护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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济宁经济开发区防疫隔离点项目，实施单位为济宁经开城建开发集团有限公司，本项目拟申请专项债券 4,400.00 万元，用于济宁经济开发区防疫隔离点项目，本期申请发行 900.00 万元，建设期限为 8 个月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家政策

根据《国家卫生健康委办公厅关于基层医疗卫生机构在新冠肺炎疫情防控中分类精准做好工作的通知》，疫情防控低风险县市、区）的基层医疗卫生机构，一方面要贯彻落实区域“外防输入”策略，加强门诊预检分诊筛查，做好对发热患者的监测、发现、报告和转诊。协助落实对重点地区和高风险地区返回人员管理措施。加强公众健康宣教，引导做好个人防护。另一方面要全面恢复正常医疗卫生服务秩序，为居民提供基本诊疗、基本公共卫生服务、健康管理等服务。要合理安排门诊时间，积极推行预约服务，减少就诊居民排队聚集，要注意加强内部消毒、环境卫生工作，严防机构内感染事件发生。

（2）项目的建设是适应国内疫情形势的必然举措

近日来，国内不断出现新增确诊病例和无症状感染者，再次给我们敲响了警钟。要坚决克服麻痹松懈思想，汲取教训、举一反三，慎终如始、毫不放松抓好常态化疫情防控，坚决维护好人民群众生命安全和身体健康。要抓好病例流调溯源，在现有密切接触者已全部落实

医学观察措施基础上，进一步科学细致开展流行病学调查，加强确诊病例深度分析，确保不漏一人。要坚决切断传播渠道，聚焦重点人群、重点部位，采取最坚决、最果断、最严格的措施，做到应查尽查、应检尽检，坚决遏制疫情扩散蔓延。要严格落实防控措施，坚持和完善“外防输入、内防反弹”各项措施，加强人员进出区管理和区内流动人员疫情监测防控，全面加强人员密集场所管控，强化社区、农村网格化管理，扎实做好医院发热门诊筛查，织密疫情防控网络。要积极开展科学救治，调动优质资源，完善诊疗方案，优化诊疗流程，确保患者得到科学有效救治。要加强宣传教育引导，及时公布疫情，主动回应社会关切，加强科普宣传，引导各族人民群众做好科学防护。

定点隔离是切断疫情传播途径的关键，是防止疫情扩散的重中之重，超前准备充足的隔离场所，打有准备之仗、有把握之仗，确保实现“应隔尽隔”目标，能够对患者进行看护、观察，一旦出现病情恶化等情况，可及时转交给正规医院，形成了一个有序的层级，用最小的社会资源，最简单的场所改动，能达到最迅速的扩大收治容量的作用，虽非目前解决问题的至善之策，但是可取之策、现实之策，是当为的办法。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，对完善经济开发区居民传染病医疗体系建设、完善新型冠状病毒肺炎医疗制度，对促进新型冠状病毒肺炎防控、促进居民传染病卫生防治事业发展极为有利。

项目的建设，能够提高经济开发区新型冠状病毒肺炎医疗水平，

既是重要的民生问题、经济问题和社会问题，也是建设和谐平安经济开发区的一项最实际的举措。本项目的建设符合国家“预防为主，防治结合，重点干预，广泛覆盖，依法管理”的有关精神，项目的实施能使经济开发区卫生服务最大限度满足人民群众的需求，适应国民经济和社会发展的需要。医学观察集中隔离点的建设，是承担经济开发区新型冠状病毒肺炎的预防、隔离、治疗，是连接经济开发区基础卫生医疗工作与新时期新冠肺炎防治工作的重要枢纽，是全经济开发区医疗体系建设、也是新型医疗制度支撑体系中一个重要环节。

项目建成后，使区域性的医疗服务实现了上规模、上档次、上质量、上水平，进一步满足了区域性的在医疗救治、预防保健、疫情防控等方面的医疗服务需求。同时，通过满足旅游患者、边境外商患者医疗服务需求，树立了开放型、旅游型的城市形象应有的医疗保障体系。因此，项目建设改善了医院辐射区的医疗服务条件，提高了疾病诊断和水平，为群众提供了安全、有效、方便、价廉的公共卫生和基本医疗服务，提高了服务区民众的健康水平。

3、项目实施的收益性

经估算，项目经营期可创收16,999.19万元。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为1.93倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

本项目的建设，是济宁市疫情防控体系建设中的一个重要环节，也是建设和谐平安济宁一项最实际的举措。本项目的建设符合国家疫

情防控的有关要求，项目的实施能使济宁市疫情防控服务最大限度满足人民群众的需求，适应国民经济和社会发展的需要。2022 年 3 月 27 日，济宁经济开发区行政审批服务局对本项目进行了审批，可研批复编号：济开审服字〔2022〕3 号。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 1,200.00 万元，占总投资 21.43%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 4,400.00 万元，占总投资 78.57%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 5,600.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 5,600.00 万元，发行专项债券筹资 4,400.00 万元，占总投资 78.57%；本项目资本金 1,200.00 万元，占总投资 21.43%，项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入为租赁收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，济宁市财政局经济开发区分局拟通过提供财政补助的方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

本项目累计可用于还本付息的净现金流入为11,472.06万元，累计需支付融资债券本金和利息共 5,953.00 万元，本息覆盖倍数为

1.93 倍。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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。