

2022 年山东省烟台市
招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目
实施方案

财政部门：招远市财政局

主管部门：招远市卫生健康局

实施单位：招远东鑫投资管理有限公司

编制时间：2022 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目

（二）项目单位

单位名称：招远东鑫投资管理有限公司

统一社会信用代码：91370685069951314F

法定代表人：冷启迪

注册资本：22000.00 万人民币

成立日期：2013-05-20

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：山东省招远市金晖路 271 号

经营范围：一般项目：公共事业管理服务；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；土地整治服务；市政设施管理；住房租赁；珠宝首饰制造；珠宝首饰零售；小微型客车租赁经营服务；水污染治理；水资源管理；水资源专用机械设备制造；防洪除涝设施管理；水利相关咨询服务；生态恢复及生态保护服务；建筑用石加工；建筑材料销售。

（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；建设工程设计；房地产开发经营；天然水收集与分配。（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

2022 年 3 月 26 日，招远市行政审批服务局出具《关于招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目可行性研究报告的申请》的批复（招审批建〔2022〕14 号）。项目代码 2203-370685-04-01-585328。

（四）项目规模与主要建设内容

建设地点：招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目，位于招远经济技术开发区初山东路 75 号，已有建筑楼，改扩建为疫情防控集中隔离点。

建设内容包括：改造房屋总建筑面积 72000 平方米，对原有 1#、2#（新购，建筑面积 19000 平方米）、3#、5#、6#楼进行改扩建改造。主要改造内容为砌体、内外墙体抹灰、门窗安装、水暖安装、强弱电安装、消防工程、空调工程、室内二次装修及房间内的配套设施（电视、床及床上用品、卫浴用品等工程）；设置 1500 个隔离房间，包括隔离区、工作准备区、卫生通过区“三区”以及不交叉的工作人员通道、隔离人员通道“两通道”；配套污水处理系统、通风系统、视频监控、语音对讲等。设置多功能床 1500 张。

（五）项目建设期限

本项目建设期 5 个月，预计工期为 2022 年 3 月至 2022 年 8 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）国家建设部发布的《全国市政工程投资估算指标》（2007）
- （2）建标〔2007〕164 号文《市政工程投资估算编制办法》
- （3）住房和城乡建设部《市政公用设施建设项目经济评价》

- (4) 烟建价管（2016）7 号文件
- (5) 《山东省市政工程消耗量定额》2016
- (6) 《山东省建筑工程消耗量定额》2016
- (7) 《山东省安装工程消耗量定额》2016
- (8) 本次设计提交的图纸及文字说明
- (9) 不足部分套用已建成同类工程经济指标

2. 估算总额

本项目总投资为 45,000.00 万元，其中建筑安装工程费用 32,839.14 万元，设备购置费 1,241.27 万元，工程建设其他费用 8,340.15 万元，预备费 1,271.28 万元，建设期利息 774.00 万元，铺底流动资金 534.16 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	45,000.00	100.00%	
一、资本金	9,000.00	20.00%	
自有资金	9,000.00	20.00%	

二、债务资金	36,000.00	80.00%	30 年期
专项债券	36,000.00	80.00%	

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疫情期间（2022 年-2026 年）配餐收入、广告资源出租收入和非疫情期间（2027 年-2052 年）养老护理费收入、广告资源出租收入。

运营期各年收入预测如下：

1. 疫情期间（2022 年-2026 年）运营收入

（1）配餐收入

本项目共提供 1500 张床位，参考目前医院配餐价格，每张床位每天餐费 60.00 元/天。2022 年按 60 天计取，2023 年-2026 年每年按 270 天计取，床位入住率 80%，经计算，2022 年配餐费收入为 432.00 万元（60.00 元/天*1500 张*80%*60 天/10000）。

（2）广告资源出租收入

根据可研报告，参考 2019-2021 年烟台各类广告媒介租赁价格统计表，楼体广告按照 7,000.00 元/块·月计，本项目共 5 栋建筑物，2022 年运营期 4 个月。经计算 2022 年广告资源出租收入为 210.00 万元（7,000.00 元/块·月*15 块*5 栋*4/10000）。运营后，每 3 年，收费标准在原来的基础上上涨 3%。

烟台各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/块·月）
灯箱广告	4,000.00
楼体广告	7,000.00
LED 广告	4,500.00
高炮广告	10,000.00
围挡广告	3,000.00

2. 非疫情期间（2027 年-2052 年）运营收入

（1）养老护理费收入

疫情结束后，项目包含的 1500 个房间将根据设计功能作为养老院，对外自主经营。

养老院共设有房间 1500 间，第一年入住率为 50%，逐年递增 10% 直至达到 90% 负荷。参考周边养老院收费情况，收费单价定为 3,500.00 元/月，则非疫情期间第一年（2027 年）养老护理费年收入 3,150.00 万元（1500 间*3,500.00 元/月*12 月*50%/10000），养老护理费每 3 年递增 3%。

参考养老院收费一览表

序号	机构名称	地点	床位规模	服务类型	单人间收费标准（元/月/人）	平均收费标准（元/月/人）	本项目取值（元/月/人）
1	招远市社会福利中心	招远市温泉路579号	620张	自理	2660	3726	3500
				半自理	3860		
				全护理	4660		
2	招远金城老年福利中心	招远市罗峰温泉路390号	400张	自理	2000	2933	
				半自理	3000		
				全护理	3800		
3	招远市蚕庄镇敬老院	招远市蚕庄镇敬老院	50张	自理	1500	1500	

项目现金流入为项目建成后的运营收益，项目建成后的运营收益按照合理预估法，假设疫情期间为 2022 年-2026 年共 5 年，2027 年-2052 年为非疫情运营期间。项目预计于 2022 年 8 月完工，保守估算，2022 年运营期按 2 个月（60 天）估算，2023 年-2026 年按 9 个月（270 天）估算。根据可研，2019 年、2020 年、2021 年烟台市 GDP 分别为增速 6.5%、3.6%、8.0%，三年平均增速 6.0%，保守估算，除配餐收入外其他运营收入均按照每 3 年上涨 3%测算。

注：假设本期债券于 2022 年 6 月发行成功，故 2052 年运营收入与营运成本仅计算 5 个月。

表 2：运营收入估算表（金额单位：人民币万元）

年份	配餐收入	广告资源出租收入	养老护理费收入	运营收入合计
2022	432.00	210.00		642.00
2023	1,944.00	630.00		2,574.00
2024	1,944.00	630.00		2,574.00
2025	1,944.00	648.90		2,592.90
2026	1,944.00	648.90		2,592.90
2027		648.90	3,150.00	3,798.90
2028		668.37	3,780.00	4,448.37
2029		668.37	4,410.00	5,078.37
2030		668.37	5,191.20	5,859.57
2031		688.42	5,840.10	6,528.52
2032		688.42	5,840.10	6,528.52
2033		688.42	6,015.30	6,703.72
2034		709.07	6,015.30	6,724.37
2035		709.07	6,015.30	6,724.37
2036		709.07	6,195.76	6,904.83
2037		730.34	6,195.76	6,926.10
2038		730.34	6,195.76	6,926.10
2039		730.34	6,381.63	7,111.98
2040		752.25	6,381.63	7,133.89
2041		752.25	6,381.63	7,133.89
2042		752.25	6,573.08	7,325.34

2043		774.82	6,573.08	7,347.90
2044		774.82	6,573.08	7,347.90
2045		774.82	6,770.28	7,545.10
2046		798.07	6,770.28	7,568.34
2047		798.07	6,770.28	7,568.34
2048		798.07	6,973.38	7,771.45
2049		822.01	6,973.38	7,795.39
2050		822.01	6,973.38	7,795.39
2051		822.01	7,182.59	8,004.59
2052		352.78	2,992.74	3,345.52
合计	8,208.00	21,599.51	155,115.07	184,922.58

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧及摊销费等。年度运营成本预测如下：

（1）原辅材料费

疫情期间（2022 年-2026 年），原辅材料费以配餐收入为基数，按照 25%计取。经计算，2022 年原辅材料费为 108.00 万元（432.00 万元*25%）。非疫情期间（2027 年-2052 年），原辅材料费以养老护理费收入的 6%计取，则非疫情期间第一年（2027 年）原辅材料费为 189.00 万元（3,150.00*6%）。

（2）燃料及动力费

燃料动力主要为项目用电、用水等。经预测，疫情期间（2022 年-2026 年），每个房间每月耗水按 1 吨、每月耗电按 50 千瓦时计取；非疫情期间（2027 年-2052 年），每个房间每月耗水按 2 吨、每月耗电按 100 千瓦时计取。水费按 3.90 元/吨计算、电费按尖峰电价 0.9507 元/千瓦时计算。则项目建成后第一年（2022 年）燃料及动力费为 12.34 万元{（1 吨*3.9 元/吨+50 千瓦时*0.9507 元/千

瓦时) *1500 间*80%*2 个月/10000}。

(3) 工资及福利费

疫情期间(2022 年-2026 年)该项目员工总数 40 人,按人均年工资福利 60,000.00 元估算,考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,假设工资福利每 3 年增长率 3%。2022 年有效工作时间按 2 个月计,2023 年-2026 年有效工作时间按 9 个月计。则 2022 年工资及福利费为 40.00 万元。疫情后出于运营需要核定该项目员工总数为 120 人,则非疫情期间(2027 年-2052 年)第一年(2027 年)年工资及福利费 741.60 万元(120 人*6 万元*1.03)。

(4) 修理费

按固定资产年折旧额的 20%测算。参考可研报告,固定资产原值为 39,693.43 万元,其中房屋建筑物原值 36,549.67 万元,净残值率 5%,折旧年限 30 年;机器设备原值 1,098.47 万元,净残值率 5%,折旧年限 10 年;属于固定资产的其他费用 2,045.29 万元,折旧年限 20 年。经计算,运营期年折旧额 1,364.03 万元,则 2022 年修理费为 90.94 万元(1,364.03 万元*20%/12*4)。

(5) 其他费用

其他费用包括其他营业费用和其他管理费用,按前述成本之和的 10%估算,则项目建成后第一年(2022 年)其他费用为 25.13 万元{(108.00 万元+12.34 万元+40.00 万元+90.94 万元)*10%}。

(6) 相关税费

增值税及附加税:养老护理费收入根据财税〔2016〕36 号附件 3 第一条第二条的规定,养老机构提供的养老服务免征增值税。养老机构是指按照民政部《养老机构设立许可办法》(民政部令第 48 号)设立并登记的各类养老机构,为老年人提供集中生活和护理服务;

养老服务是指上述养老机构按照民政部《养老机构管理办法》(民政部令第49号)为老年人提供的生活护理、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务。根据财税〔2019〕20号财政部、税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策第一条的规定,上述养老机构,包括依照《中华人民共和国老年人权益保障法》向民政部门备案,为老年人提供集中生活和护理服务。广告资源出租收入增值税税率9%,经计算销项税额为1,783.45万元,进项税额为1,799.75万元,建设期进项税3,432.27万元,经计算无需缴纳增值税。故本项目计算期内,税金及附加为0。

企业所得税:按利润总额的25%计算缴纳企业所得税。经计算,企业所得税合计金额14,122.59万元。疫情期间(2023年-2026年)免征企业所得税。

(7) 折旧及摊销费

参考可研报告,固定资产原值为39,693.43万元,其中房屋建筑物原值36,549.67万元,净残值率5%,折旧年限30年;机器设备原值1,098.47万元,净残值率5%,折旧年限10年;属于固定资产的其他费用2,045.29万元,折旧年限20年。经计算,运营期年折旧额1,364.03万元。

属于无形资产的其他费用1,340.15万元,按20年摊销。年摊销费用67.01万元。

表 3：运营支出估算表（金额单位：人民币万元）

年份	原辅材料费	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	运营成本合计
2022	108.00	12.34	40.00	90.94	25.13	276.41
2023	486.00	55.55	180.00	272.81	99.44	1,093.79
2024	486.00	55.55	180.00	272.81	99.44	1,093.79
2025	486.00	55.55	185.40	272.81	99.98	1,099.73
2026	486.00	55.55	185.40	272.81	99.98	1,099.73
2027	189.00	92.58	741.60	272.81	129.60	1,425.59
2028	226.80	111.10	763.85	272.81	137.46	1,512.01
2029	264.60	129.62	763.85	272.81	143.09	1,573.96
2030	311.47	148.13	763.85	272.81	149.63	1,645.88
2031	350.41	166.65	786.76	272.81	157.66	1,734.29
2032	350.41	166.65	786.76	265.85	156.97	1,726.63
2033	360.92	166.65	786.76	251.93	156.63	1,722.89
2034	360.92	166.65	810.37	251.93	158.99	1,748.85
2035	360.92	166.65	810.37	251.93	158.99	1,748.85
2036	371.75	166.65	810.37	251.93	160.07	1,760.77
2037	371.75	166.65	834.68	251.93	162.50	1,787.51
2038	371.75	166.65	834.68	251.93	162.50	1,787.51
2039	382.90	166.65	834.68	251.93	163.62	1,799.77
2040	382.90	166.65	859.72	251.93	166.12	1,827.32
2041	382.90	166.65	859.72	251.93	166.12	1,827.32
2042	394.39	166.65	859.72	245.12	166.59	1,832.46
2043	394.39	166.65	885.51	231.48	167.80	1,845.83
2044	394.39	166.65	885.51	231.48	167.80	1,845.83
2045	406.22	166.65	885.51	231.48	168.99	1,858.84
2046	406.22	166.65	912.07	231.48	171.64	1,888.06
2047	406.22	166.65	912.07	231.48	171.64	1,888.06
2048	418.40	166.65	912.07	231.48	172.86	1,901.47
2049	418.40	166.65	939.44	231.48	175.60	1,931.57
2050	418.40	166.65	939.44	231.48	175.60	1,931.57
2051	430.96	166.65	939.44	231.48	176.85	1,945.38
2052	179.56	69.44	403.17	96.45	74.86	823.49
合计	11,358.90	4,285.05	22,292.75	7,504.34	4,544.10	49,985.15

（三）专项债券还本付息测算

根据本项目资金筹措计划，拟发行专项债券金额 36,000.00 万元。债券期限 30 年，假设债券利率 4.30%，在债券存续期间内每半年支付一次利息，到期偿还本金，还本付息情况如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：人民币万元）

债券 存续 期	期初本金 余额	本期新增 债券	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	偿还本息 合计
2022		36,000.00		36,000.00	4.30%	774.00	774.00
2023	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2024	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2025	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2026	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2027	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2028	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2029	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2030	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2031	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2032	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2033	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2034	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2035	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2036	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2037	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2038	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2039	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2040	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2041	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2042	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2043	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2044	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2045	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2046	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2047	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2048	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2049	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2050	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2051	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2052	36,000.00		36,000.00	0.00	4.30%	774.00	36,774.00
合计		36,000.00	36,000.00			46,440.00	82,440.00

（四）项目运营收益表

项目运营收益表见表 5。

表 5：项目运营收益表（金额单位：人民币万元）

年份	运营收入	减：运营成本	减：企业所得税	运营收益
2022	642.00	276.41	0.00	365.59
2023	2,574.00	1,093.79	0.00	1,480.21
2024	2,574.00	1,093.79	0.00	1,480.21
2025	2,592.90	1,099.73	0.00	1,493.17
2026	2,592.90	1,099.73	0.00	1,493.17
2027	3,798.90	1,425.59	0.00	2,373.31
2028	4,448.37	1,512.01	0.00	2,936.36
2029	5,078.37	1,573.96	0.00	3,504.41
2030	5,859.57	1,645.88	277.91	3,935.77
2031	6,528.52	1,734.29	453.80	4,340.43
2032	6,528.52	1,726.63	464.41	4,337.48
2033	6,703.72	1,722.89	526.54	4,454.29
2034	6,724.37	1,748.85	525.21	4,450.31
2035	6,724.37	1,748.85	525.21	4,450.31
2036	6,904.83	1,760.77	567.35	4,576.72
2037	6,926.10	1,787.51	565.98	4,572.62
2038	6,926.10	1,787.51	565.98	4,572.62
2039	7,111.98	1,799.77	609.38	4,702.82
2040	7,133.89	1,827.32	607.97	4,698.60
2041	7,133.89	1,827.32	607.97	4,698.60
2042	7,325.34	1,832.46	668.66	4,824.22
2043	7,347.90	1,845.83	699.17	4,802.91
2044	7,347.90	1,845.83	699.17	4,802.91
2045	7,545.10	1,858.84	745.21	4,941.04
2046	7,568.34	1,888.06	743.72	4,936.56
2047	7,568.34	1,888.06	743.72	4,936.56
2048	7,771.45	1,901.47	791.14	5,078.84
2049	7,795.39	1,931.57	789.60	5,074.22
2050	7,795.39	1,931.57	789.60	5,074.22
2051	8,004.59	1,945.38	838.45	5,220.77
2052	3,345.52	823.49	316.44	2,205.59
合计	184,922.58	49,985.15	14,122.59	120,814.83

项目资金测算平衡表见表 6。

表 6：项目资金测算平衡表（金额单位：人民币万元）

年度	2022 建设期	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金流量	365.59	1,480.21	1,480.21	1,493.17	1,493.17	2,373.31	2,936.36	3,504.41	3,935.77
1. 经营活动收到的现金	642.00	2,574.00	2,574.00	2,592.90	2,592.90	3,798.90	4,448.37	5,078.37	5,859.57
2. 经营活动支付的现金	276.41	1,093.79	1,093.79	1,099.73	1,099.73	1,425.59	1,512.01	1,573.96	1,645.88
3. 经营活动支付的各项税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	277.91
二、投资活动产生的现金流量	-44,226.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金									
2. 投资活动支付的现金	44,226.00								
三、筹资活动产生的现金流量	44,226.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00
1. 项目资本金	9,000.00								
2. 债券筹资款	36,000.00								
3. 支付本期债券利息	774.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00
4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	365.59	-67.79	-67.79	-54.83	-54.83	825.31	1,388.36	1,956.41	2,387.77
加：期初现金及现金等价物余额		365.59	297.80	230.01	175.18	120.35	945.66	2,334.02	4,290.43
五、期末现金及现金等价物余额	365.59	297.80	230.01	175.18	120.35	945.66	2,334.02	4,290.43	6,678.21

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一、经营活动产生的现金流量	4,340.43	4,337.48	4,454.29	4,450.31	4,450.31	4,576.72	4,572.62	4,572.62	4,702.82
1. 经营活动收到的现金	6,528.52	6,528.52	6,703.72	6,724.37	6,724.37	6,904.83	6,926.10	6,926.10	7,111.98
2. 经营活动支付的现金	1,734.29	1,726.63	1,722.89	1,748.85	1,748.85	1,760.77	1,787.51	1,787.51	1,799.77
3. 经营活动支付的各项税费	453.80	464.41	526.54	525.21	525.21	567.35	565.98	565.98	609.38
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金									
2. 投资活动支付的现金									
三、筹资活动产生的现金流量	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00
1. 项目资本金									
2. 债券筹资款									
3. 支付本期债券利息	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00
4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	2,792.43	2,789.48	2,906.29	2,902.31	2,902.31	3,028.72	3,024.62	3,024.62	3,154.82
加：期初现金及现金等价物余额	6,678.21	9,470.64	12,260.12	15,166.41	18,068.72	20,971.02	23,999.74	27,024.36	30,048.98
五、期末现金及现金等价物余额	9,470.64	12,260.12	15,166.41	18,068.72	20,971.02	23,999.74	27,024.36	30,048.98	33,203.80

年度	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
一、经营活动产生的现金流量	4,698.60	4,698.60	4,824.22	4,802.91	4,802.91	4,941.04	4,936.56	4,936.56	5,078.84
1. 经营活动收到的现金	7,133.89	7,133.89	7,325.34	7,347.90	7,347.90	7,545.10	7,568.34	7,568.34	7,771.45
2. 经营活动支付的现金	1,827.32	1,827.32	1,832.46	1,845.83	1,845.83	1,858.84	1,888.06	1,888.06	1,901.47
3. 经营活动支付的各项税费	607.97	607.97	668.66	699.17	699.17	745.21	743.72	743.72	791.14
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金									
2. 投资活动支付的现金									
三、筹资活动产生的现金流量	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00
1. 项目资本金									
2. 债券筹资款									
3. 支付本期债券利息	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00
4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	3,150.60	3,150.60	3,276.22	3,254.91	3,254.91	3,393.04	3,388.56	3,388.56	3,530.84
加：期初现金及现金等价物余额	33,203.80	36,354.40	39,504.99	42,781.22	46,036.13	49,291.04	52,684.08	56,072.64	59,461.20
五、期末现金及现金等价物余额	36,354.40	39,504.99	42,781.22	46,036.13	49,291.04	52,684.08	56,072.64	59,461.20	62,992.04

年度	2049	2050	2051	2052	合计
一、经营活动产生的现金流量	5,074.22	5,074.22	5,220.77	2,205.59	120,814.83
1. 经营活动收到的现金	7,795.39	7,795.39	8,004.59	3,345.52	184,922.58
2. 经营活动支付的现金	1,931.57	1,931.57	1,945.38	823.49	49,985.15
3. 经营活动支付的各项税费	789.60	789.60	838.45	316.44	14,122.59
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	-44,226.00
1. 投资活动收到的现金					0.00
2. 投资活动支付的现金					44,226.00
三、筹资活动产生的现金流量	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-36,774.00	-37,440.00
1. 项目资本金					9,000.00
2. 债券筹资款					36,000.00
3. 支付本期债券利息	1,548.00	1,548.00	1,548.00	774.00	46,440.00
4. 偿还本期债券本金				36,000.00	36,000.00
四、现金及现金等价物净增加额	3,526.22	3,526.22	3,672.77	-34,568.41	39,148.83
加：期初现金及现金等价物余额	62,992.04	66,518.26	70,044.48	73,717.24	
五、期末现金及现金等价物余额	66,518.26	70,044.48	73,717.24	39,148.83	

（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，债券期限 30 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

本项目收入主要是疫情期间（2022 年-2026 年）配餐收入、广告资源出租收入和非疫情期间（2027 年-2052 年）养老护理费收入、广告资源出租收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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收益为 120,814.83 万元，融资本息合计为 82,440.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.47 倍。

表 7：项目本息覆盖倍数表（金额单位：人民币万元）

融资方式	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	36,000.00	46,440.00	82,440.00	120,814.83
融资合计	36,000.00	46,440.00	82,440.00	
覆盖倍数	1.47			

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

该项目的风险贯穿于项目开发建设中，着重研究和识别的风险包括：

1. 工程风险

工程风险主要为：气候、水利条件异常，导致项目不能按计划进行；工程地质条件与原勘察资料发生重大偏离，导致工期延长、工程量及投资增加。本项目建设范围小、工程子项较少，基本不存在工程风险。

2. 资金风险

资金不能及时到位，或者原定的资金筹措方案发生变化，导致资金供应不足，影响项目开展。

3. 外部协作条件风险

外部配套设施中交通运输条件、供水、供电、通讯等主要外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

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，可能存在因价格下降而影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目，项目主管部门为招远市卫生健康局，实施单位为招远东鑫投资管理有限公司。项目改造总建筑面积 72000 平方米，设置 1500 个隔离房间，包括隔离区、工作准备区、卫生通过区“三区”以及不交叉的工作人员通道、隔离人员通道“两通道”；配套污水处理系统、通风系统、视频监控、语音对讲等。设置多功能床 1500 张。

项目总投资 45,000.00 万元，2022 年拟申请专项债券 36,000.00 万元，债券期限 30 年，全部用于招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

本项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中鼓励类三十七项“卫生健康”第 5 小项“医疗卫生服务设施建设”。因此，项目属于国家鼓励类建设项目。

随着疫情的发展，当下最紧迫的任务就是解决病毒的社会传播和扩散问题。值得注意的是，目前家族式聚集发病形势很严峻。如果大量密切接触者、轻症患者居家或疑似病人在社区游动，会成为疫情扩散的主要源头。在这种情况下，当务之急是迅速地把相关接

触者都集中隔离收治起来，给予医疗照顾，与家庭与社会隔离，避免造成新的传染源。

相关患者在集中隔离点的隔离治疗比居家隔离更安全，既能避免患者和家人、亲友之间的传染，也能得到妥善的治疗和照顾，所以是一种有效的管控措施。

由于集中隔离点收治的患者大部分都是密切接触者、次密切接触者、疑似患者及无症状感染者等，一般情况下病人可以自理。这样，就可以节省出更多医疗资源到最需要的地方去。

目前国际上一些主要国家还处于疫情大爆发阶段，境外输入疫情压力依旧很大，防控工作不能有丝毫放松。国家卫健委做了几方面的工作：

一是压实地方属地化责任，包括落实好主体责任、主管责任。这些边境口岸城市要切实把疫情防控工作作为重中之重，协调本辖区内资源，加强联防联控工作。同时，要调配好医疗卫生资源，支援这些口岸城市的防控工作。

二是目前国家层面已派出了工作组、医疗组，省级层面也派出了专家组进行边境口岸城市的现场指导。这些专家组充分发挥作用，帮助这些口岸城市完善防控输入的各项政策措施、技术方案，同时加强检测能力、救治能力建设，争取让整个防控工作实现环节和环节之间的无缝衔接，实行闭环管理。三是根据边境口岸城市的工作需要，从国家层面进一步协调好医疗设备、检测试剂、相关实验室设备、防护物资等工作的保障，切实帮助边境口岸城市在短期内提升防控能力，应对防控输入风险。

做好边境地区和口岸城市的疫情防控，严防境外输入病例再次引发本土疫情。所以项目建设是非常必要的。

该项目建成后，能够为招远市及周边地区防控疫情提供良好的环境服务，为患者提供良好的治疗，更好地保护全地区人民身体健康，为促进和谐社会的建设有着积极地现实意义。

2. 项目实施的公益性

根据通知要求，专项债项目必须符合专项债券风险管理要求和发行条件，必须是经济社会效益比较明显，群众期盼、早晚要干的政府投资项目，必须是有一定收益的基础设施和公共服务项目，优先安排在建项目，优先安排纳入相关规划的国家重大战略任务项目，要按照项目建设的工期和年度建设任务合理提出资金需求。

本项目部分资金使用地方政府专项债券，地方政府专项债券重点围绕“九大领域”进行谋划，包括：（一）交通基础设施：铁路、收费公路、机场（不含通用机场）、水运、城市轨道交通、城市停车场。（二）能源：天然气管网和储气设施、城乡电网（农村电网改造升级和城市配电网）。（三）农林水利：农业、水利、林业。（四）生态环保：城镇污水垃圾处理。（五）社会事业：卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）、教育（学前教育和职业教育）、养老、文化旅游、其他社会事业。（六）城乡冷链物流基础设施（含粮食仓储物流设施）。（七）市政和产业园区基础设施：供水、供热、供气、地下管廊类市政基础设施，产业园区基础设施建设。（八）国家重大战略项目：“一带一路”建设、黄河流域生态保护和高质量发展。（九）保障性安居工程：城镇老旧小区改造、

保障性租赁住房、棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）。

招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目符合国家建设和谐社会的总体发展目标，同时也是适应卫生事业发展与改革，建立完善社会保障体系及实施区域卫生规划的具体措施，可以获得充足的医疗卫生技术资源配置，惠及全区人民的福祉，充分体现了党和政府对发展卫生事业的重视和支持。可见，项目从属（五）社会事业：卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）、教育（学前教育和职业教育）、养老、文化旅游、其他社会事业，是地方支付专项债券支持的领域。

3. 项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于疫情期间（2022 年-2026 年）配餐收入、广告资源出租收入和非疫情期间（2027 年-2052 年）养老护理费收入、广告资源出租收入。预期实现总收益 120,814.83 万元。

4. 项目建设的投资合规性

（1）筹资合规性

项目总投资为 45,000.00 万元，其中：项目资本金 9,000.00 万元，占总投资的 20.00%；计划融资 36,000.00 万元，占总投资的 80.00%。项目资本金比例符合《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）的要求。

项目资本金已到位。同时，项目考虑采用专项债等多种融资渠道筹集资金。

经过论证，项目资金筹措方案可行，建议加强建设期的成本管控。

(2)筹资风险可控性

①项目通过合理安排筹资结构、降低资金成本，科学控制运营成本（合理安排项目建设进程），将利率风险进一步降低至可控范围之内。

②在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

③采取与施工单位通过协议方式直接锁定利率风险等措施减少利率风险对项目的影响。

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

(1)实施内容的明确性

招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目由招远东鑫投资管理有限公司建设实施。项目建设地点为招远经济技术开发区初山东路75号，已有建筑楼，改扩建为疫情防控集中隔离点。建设内容包括：改造房屋总建筑面积72000平方米，对原有1#、2#（新购，建筑面积19000平方米）、3#、5#、6#楼进行改扩建改造。主要改造内容为砌体、内外墙体抹灰、门窗安装、水暖安装、强电弱电安装、消防工程、空调工程、室内二次装修及房间内的配套设施（电视、床及床上用品、卫浴用品等工程）；设置1500个隔离房间，包括隔离区、工作准备区、卫生通过区“三区”以及不交叉的工作人员通道、隔离人员通道“两通道”；配套污水处理系统、通风系统、视频监

控、语音对讲等。设置多功能床 1500 张。

项目总投资额 45,000.00 万元，自有资金 9,000.00 万元，拟发行专项债券金额 36,000.00 万元。债券期限 30 年，假设债券票面利率 4.30%，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

(2)设计方案的可行性

根据政府对疫情防控工作的有关要求，以改善区域医疗环境、提高人民生活质量为出发点和落脚点，确保密接、次密接等重点人群的管控，实行闭环管理，隔离点安全有序，提升招远经济技术开发区应急处置能力，促进全区医疗卫生事业与经济社会的协调发展，按照政府主导、平战结合的原则，进一步明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加快实施本项目建设。

在设计中，项目认真执行国家或地方现行的有关设计规范和规程，遵照安全实用、技术先进、经济合理的原则，以满足专业要求。项目结构方案选择合理，在建材选取、施工方法上能够做到：因地制宜，就地取材，施工规范化，从而加快本项目的建设进度。

项目严格按照批复的设计文件进行建设。项目设计方案因地制宜，科学合理，与项目建设内容及绩效目标匹配。

(3)项目组织及实施进度安排合理性

项目组织机构健全、职责分工明确，进度安排合理，能够满足项目组织协调和管理工作需要。

(4)过程控制有效性

①施工组织管理

在项目经理的统一部署下,工程技术部负责编制项目招标文件,严格执行《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规,对项目的勘察、设计、监理等采购活动依法进行招标。

②严格执行工程监理制度

建设单位应通过招标有资格的工程质量监理机构,全面负责工程监理,并实行监理工程师负责制,以确保项目工程质量和建设工期要求。

③工程实施方案

项目具有开发强度大、品质要求高、施工建设水平要求高等特点。因此,在工程实施过程中要未雨绸缪,精心组织,精心管理,保证既定目标的顺利实现。

结合本工程的特点,为完成工程实施计划应采取下述措施:

A. 抓紧项目的前期准备工作,如立项、材料询价、施工队伍及材料、设备商的考察等工作。

B. 做好设计的准备工作,准备好设计所需的基础资料,如工程地质勘探、地形测量的技术资料。

C. 做好施工的技术准备工作,引进必要的施工机械。同时,在施工中注意工种的配合,对某些可控制性工程在有条件的情况下应提前施工。力争高质量、快速度地完成工程的施工任务。

④质量保证

A. 建立健全施工现场监理质量保证体系,坚持“质量第一”的指导思想,对质量工作实施统一组织,统一指挥,统一管理,分工明确,各负其责。

B. 施工过程中严格按照规范要求质量标准精心组织施工，加强质量信息反馈，作为必要检查和实践，按标准进行工程质量检验和评定。

C. 施工过程中选择合格厂家加强进货检验，严格过程检验及最终检验，确保质量目标实现。

D. 加强基础资料管理工作，单位工程完工后，及时编制竣工资料，作好工程收尾工作，保证工程及时竣工验收。

项目业务管理制度、技术规程健全、完善，质量及进度方面配有相应的保障措施，保证项目实施能够得到有效管控。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 45,000.00 万元，其中：项目资本金 9,000.00 万元，占总投资的 20.00%；计划融资 36,000.00 万元，占总投资的 80.00%。项目资本金比例符合《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）的要求。

项目资本金已到位。同时，项目考虑采用专项债等多种融资渠道筹集资金。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目营业收入

本项目预期收入主要来源于疫情期间（2022 年-2026 年）配餐收入、广告资源出租收入和非疫情期间（2027 年-2052 年）养老护理费收入、广告资源出租收入。

(2) 项目成本

本项目总成本费用包括原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧及摊销费等。

(3)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 1.47。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

项目建设符合招远市城市总体规划，既能强化集中隔离观察需求又能压实常态化防控措施；既可切实维护人民群众生命安全和身体健康，又能实现卫生资源效益最大化；既可保护环境又能繁荣经济。

项目总投资为 45,000.00 万元，其中：项目资本金 9,000.00 万元，占总投资的 20.00%；计划融资 36,000.00 万元，占总投资的 80.00%。项目资本金比例符合《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）的要求。

本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。因此，项目申请债券进行项目建设是合理的。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位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，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

10. 绩效目标合理性

(1) 目标明确性

项目建设地点为招远经济技术开发区初山东路 75 号，已有建筑楼，改扩建为疫情防控集中隔离点。建设内容包括：改造房屋总建筑面积 72000 平方米，对原有 1#、2#（新购，建筑面积 19000 平方米）、3#、5#、6#楼进行改扩建改造。主要改造内容为砌体、内外墙体抹灰、门窗安装、水暖安装、强电弱电安装、消防工程、空调工程、室内二次装修及房间内的配套设施（电视、床及床上用品、卫浴用品等工程）；设置 1500 个隔离房间，包括隔离区、工作准备区、卫生通过区“三区”以及不交叉的工作人员通道、隔离人员通道“两通道”；配套污水处理系统、通风系统、视频监控、语音对讲等。设置多功能床 1500 张。

(2) 目标合理性

项目建设填补了招远市经济技术开发区疫情防控资源的空缺，进一步完善城市基础设施，完善城市功能，对构建和谐安宁社会具

有重大意义。项目通过细化、量化绩效指标，有效实现绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

（三）评估结论

招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目收益为 120,814.83 万元，融资本息合计为 82,440.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.47 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。项目建成后能改善当前招远市经济技术开发区应急处置能力，能够提高疫情防控保障水平，构筑疫情防控坚强防线。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。