

2022 年山东省青岛市疫情防控集中隔离点
项目实施方案



山东恒基开发区运营有限公司

2022 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

曲阜市疫情防控集中隔离点项目

（二）项目单位

山东恒基开发区运营有限公司。山东恒基开发区运营有限公司是一家有限责任公司，成立于 2019 年 11 月 15 日，注册资金 10000 万元，法人代表：吴孟周；主要经营范围：房地产开发及销售、工业地产开发、园区开发、基础设施建设，商品房营销策划，房屋租赁，物业管理，房屋建筑工程、园林、古建筑工程、建筑装饰装潢工程施工，建筑工程设备租赁，社会经济咨询，投资与资产管理，融资信息服务等。

（三）项目规划审批

2022 年 3 月 26 日，曲阜市城乡规划中心出具了《关于曲阜市疫情防控集中隔离点项目的规划意见》（曲规字〔2022〕24 号），经审查，本项目符合曲阜市相关规划要求。

2022 年 3 月 26 日，曲阜市自然资源和规划局出具了《关于曲阜市疫情防控集中隔离点项目的用地意见》（曲自然资函〔2022〕13 号），符合曲阜市土地利用总体规划。

2022 年 3 月 26 日，曲阜市行政审批服务局做出《关于曲阜市疫情防控集中隔离点项目可行性研究报告的批复》（曲审政投〔2022〕23 号），对建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源和建设年限进行了批复。

2022 年 3 月 26 日，济宁市生态环境局曲阜市分局做出《关于曲阜市疫情防控集中隔离点项目办理环评手续问题的说明》（济环曲函〔2022〕04 号），本项目属可以豁免办理环境影响评价手续的项目，应免于办理环境影响评价手续。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点为长春西路以南，工三路以东，项目规划用地面积约 15.2625 公顷（228.9375 亩），总建筑面积 32652 平方米，建设标准化集中隔离点房间 1210 间。

（五）项目建设期限

本项目建设期计划为 2022 年 3 月至 2022 年 9 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）国家发展改革委员会《投资项目可行性研究报告指南》；
- （2）国家发展改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第四版）；
- （3）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （4）国务院办公厅《“十四五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》；
- （5）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- （6）《济宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- （7）《邹城市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- （8）国家有关规程、规范、政策及条例等；
- （9）建设单位提供的其它有关资料及数据。

2. 估算总额

本项目总投资为 15,000.00 万元，其中：建筑工程费用 12,162.01 万元，基本预备费 1,193.94 万元，工程建设其他费用 1,644.05 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

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	15,000.00	100%	
一、资本金	3,000.00	20.00%	
自有资金	3,000.00		
二、债务资金	12,000.00	80.00%	
专项债券	12,000.00		
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	收入合计
2022 年	794. 97	794. 97
2023 年	3,179. 88	3,179. 88
2024 年	3,179. 88	3,179. 88
2025 年	3,179. 88	3,179. 88
2026 年	3,179. 88	3,179. 88
2027 年	3,179. 88	3,179. 88
2028 年	3,338. 87	3,338. 87
2029 年	3,338. 87	3,338. 87
2030 年	3,338. 87	3,338. 87
2031 年	3,338. 87	3,338. 87
2032 年	1,669. 44	1,669. 44
合计	31,719. 29	31,719. 29

收入预测方法说明：

本项目收入主要为隔离间租赁收入，可出租隔离间 1210 间，参考市场价格并结合项目实际情况，初步确定租赁单价为 90 元/间/天计，隔离间的年租赁率为 80%，每五年增长 5%，运行期年均租赁收入为 3,171.93 万元。

（二）运营成本预测

本项目运营成本主要为外购燃料动力费、工资及福利费、修理费和其他费用，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	外购燃料及动	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2022 年	3. 75	15. 00	3. 68	7. 95	30. 38

年度	外购燃料及动	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	15.00	60.00	14.73	31.80	121.53
2024 年	15.00	60.00	14.73	31.80	121.53
2025 年	15.00	60.00	14.73	31.80	121.53
2026 年	15.00	60.00	14.73	31.80	121.53
2027 年	15.00	60.00	14.73	31.80	121.53
2028 年	15.00	66.00	14.73	33.39	129.12
2029 年	15.00	66.00	14.73	33.39	129.12
2030 年	15.00	66.00	14.73	33.39	129.12
2031 年	15.00	66.00	14.73	33.39	129.12
2032 年	7.50	33.00	7.37	16.69	64.56
合计	146.25	612.00	143.62	317.20	1,219.07

成本预测方法说明：

1. 燃料及动力费用

项目运营后，年耗电量 97651kWh，电费 0.82 元/kWh，年用水量 24476m³，水费 2.86 元/ m³，则正常运营期每年燃料及动力费用合计为 15 万元。

2. 工资及福利费

本项目劳动定员为 15 人，平均工资及福利为 4 万元/人·年，则正常运营期每年工资福利总额为 60 万元，预计运营期每五年递增 10%。

3. 修理费

修理费按照固定资产原值的 1‰计取，则正常运营期每年合计为 14.73 万元。

4. 其他费用

其他费用包含其他制造费用、其他管理费用、其他营业费用和日常维护费用，按照营业收入的 1‰计取，正常运营期每年合计为

31.80 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	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

（三）利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟分期发行地方政府专项债券 12,000.00 万元，本期发行 10,400.00 万元，后续在 2022 年上半年拟再次发行 1,600.00 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。

表 5-1：债券发行计划表（单位：万元）

序号	发行年份	发行规模	利率	期限	利息合计
1	2022 年 5 月	10,400.00	4.00%	10 年	4,160.00
2	2022 年上半年后续	1,600.00	4.00%	10 年	640.00
合计		12,000.00			4,800.00

表 5-2：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	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		12,000.00		12,000.00	4.00%	240.00	240.00
2023 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2024 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2025 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2026 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2027 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2028 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2029 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2030 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2031 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2032 年	12,000.00		12,000.00	-	4.00%	240.00	12,240.00
合计		12,000.00	12,000.00			4,800.00	16,800.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：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	794.97	3,179.88	3,179.88	3,179.88	3,179.88	3,179.88	3,338.87	3,338.87	3,338.87	3,338.87	1,669.44
营业成本	30.38	121.53	121.53	121.53	121.53	121.53	129.12	129.12	129.12	129.12	64.56
税金及附加						40.96	45.10	45.10	45.10	45.10	22.55
息税折旧及摊销前利润	764.59	3,058.35	3,058.35	3,058.35	3,058.35	3,017.39	3,164.65	3,164.65	3,164.65	3,164.65	1,582.33
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	199.93	799.72	799.72	799.72	799.72	799.72	799.72	799.72	799.72	799.72	399.86
息税前利润	564.66	2,258.63	2,258.63	2,258.63	2,258.63	2,217.67	2,364.93	2,364.93	2,364.93	2,364.93	1,182.47
三、财务费用											
利息支出	240.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	240.00
总财务费用	240.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	240.00
税前利润	324.66	1,778.63	1,778.63	1,778.63	1,778.63	1,737.67	1,884.93	1,884.93	1,884.93	1,884.93	942.47
四、所得税	81.16	444.66	444.66	444.66	444.66	434.42	471.23	471.23	471.23	471.23	235.62
所得税费用											
五、净利润	243.50	1,333.97	1,333.97	1,333.97	1,333.97	1,303.25	1,413.70	1,413.70	1,413.70	1,413.70	706.85

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	31,719.29	794.97	3,179.88	3,179.88	3,179.88	3,179.88	3,179.88
经营活动支出	1,219.07	30.38	121.53	121.53	121.53	121.53	121.53
支付的各项税费	6,691.19	81.16	444.66	444.66	444.66	444.66	816.71
经营活动产生的现金净额	23,809.03	683.43	2,613.69	2,613.69	2,613.69	2,613.69	2,241.64
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	15,000.00	15,000.00					
流动资金支出							
投资活动产生的现金净额	-15,000.00	-15,000.00					
三、融资活动产生的现金							
资本金	3,000.00	3,000.00					
专项债券	12,000.00	12,000.00					
银行借款							
偿还债券本金	12,000.00						
偿还银行借款本金							
支付债券利息	4,800.00	240.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-1,800.00	14,760.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00
四、期末现金	7,009.03	443.43	2,133.69	2,133.69	2,133.69	2,133.69	1,761.64
五、累计盈余		443.43	2,577.12	4,710.81	6,844.50	8,978.19	10,739.83

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	7	8	9	10	11
	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	3,338.87	3,338.87	3,338.87	3,338.87	1,669.44
经营活动支出	129.12	129.12	129.12	129.12	64.56
支付的各项税费	892.15	892.15	892.15	892.15	446.08
经营活动产生的现金净额	2,317.60	2,317.60	2,317.60	2,317.60	1,158.80
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动产生的现金净额					
三、融资活动产生的现金					
资本金					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					12,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	480.00	480.00	480.00	480.00	240.00
支付银行借款利息					
融资活动产生的现金净额	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-12,240.00
四、期末现金	1,837.60	1,837.60	1,837.60	1,837.60	-11,081.20
五、累计盈余	12,577.43	14,415.03	16,252.63	18,090.23	7,009.03

（六）其他需要说明的事项

1. 本项目计划 2022 年度发行政府专项债券 12,000.00 万元,, 期限 10 年, 本期发行 10,400.00 万元, 后续在 2022 年上半年拟再次发行 1,600.00 万元, 每半年付息一次, 到期一次偿还本金, 利率 4.00%。

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自有资金。通过对标准化隔离间租赁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 23,809.03 万元, 融资本息合计为 16,800.00 万元, 项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.42 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	12,000.00	4,800.00	16,800.00	
融资合计	12,000.00	4,800.00	16,800.00	23,809.03
覆盖倍数				1.42

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

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。要聘请监理单位，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。

项目管理风险：集中隔离点管理相对比较复杂，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。

资金管理风险：本项目在建设过程中要及时支付工程款，防止承包商以此为由拖延工期，对项目资金实行分阶段验收，报帐管理，对不达进度、不合质量标准的工程坚决不予验收和拨付资金。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

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。

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

曲阜市疫情防控集中隔离点项目，实施单位为山东恒基开发区运营有限公司，建设地点为长春西路以南，工三路以东，项目规划用地面积约 15.2625 公顷(228.9375 亩),总建筑面积 32652 平方米，建设标准化集中隔离点房间 1210 间。本项目计划分期发行专项债券 12,000.00 万元，建设年限为 6 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。

曲阜市疫情防控集中隔离点的建设，在防与治两个方面发挥了重要的、不可替代的作用。首先是快速控制住了传染源，杜绝了病毒在社区内扩散。其次，患者住进医学观察隔离点后得到了专业医务人员的指导和标准治疗，绝大多数轻症患者病情明显好转，达到康复出院标准，降低了患者从轻症向重症的转化。最后，通过严格的筛查和监测，对有重症苗头的患者及时干预，对重症患者转诊到

定点医院，确保救治及时。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，对完善曲阜市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，能够提高曲阜市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，也是建设和谐平安任城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，项目的实施能使曲阜市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，是承担曲阜市新型冠状病毒肺炎的预防、隔离、治疗，是连接曲阜市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，是全曲阜市医疗体系建设、也是新型医疗制度支撑体系中一个重要环节。

3、项目实施的收益性

经估算，运行期年均租赁收入为 3,171.93 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 1.42 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的建设符合国家和地方发展规划的要求，对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。2022 年 3 月 26 日，曲阜市行政审批服务局做出《关于曲阜市疫情防控集中隔离点项目可行性

研究报告的批复》（曲审政投〔2022〕23号），对建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源和建设年限进行了批复。因此该项目建设投资合规。

5、项目成熟度

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。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

本项目总投资为 15,000.00 万元，其中，项目资本金 3,000.00 万元，占总投资 20.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 12,000.00 万元，占总投资 80.00%。项目总投资为 15,000.00 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曲阜市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

本项目总投资为 15,000.00 万元，其中，项目资本金 3,000.00 万元，占总投资 20.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资

12,000.00 万元，占总投资 80.00%。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，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，项目单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。

（三）评估结论

曲阜市疫情防控集中隔离点项目累计可用于还本付息的净现金流入为 23,809.03 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 16,800.00 万元，本息覆盖倍数为 1.42 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。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。