2022年山东省泗水县新建集中隔离医学观察场所

项目实施方案

山东泗兴投资集团有限公司

2022年4月

一、 项目基本情况

（一）项目名称

泗水县新建集中隔离医学观察场所项目

（二）项目单位

项目立项主体名称：山东泗兴投资集团有限公司，成立于2014年09月04日，注册地位于山东省济宁市泗水县经济开发区泉鑫路7号，法定代表人为赵涛。经营范围包括城乡基础设施、公共事业、标准化厂房、保障性住房等项目的投资、建设、运营；教育、卫生项目的投资、建设；政府授权的国有资产经营管理和资本运作；土地整理及综合开发；农田水利项目投资、建设；建筑材料经营；文旅康养项目的投资开发建设；政府授权的其他业务。（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）山东泗兴投资集团有限公司对外投资10家公司。

（三）项目规划审批

2022年3月27日，泗水县行政审批服务局对本项目做出《关于泗水县新建集中隔离医学观察场所项目可行性研究报告的批复》（泗行审字（投）〔2022〕10号），同意本项目建议。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目是泗水县新建集中隔离医学观察场所项目，共规划建设新冠肺炎疫情防控隔离场所用房2306套，主要包括应急隔离区规划建设房间1306套，生活区规划建设房间1000套。

本项目总占地面积273亩（约182,000.91平方米），总建筑面积41,508.00平方米，包括：应急隔离区建筑面积23,508.00平方米，生活区建筑面积18,000.00平方米。配套建设垃圾收集、洗消间等医

疗级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，并配备有相关运维用房。

（五）项目建设期限

项目建设期共 7 个月，计划 2022 年 4 月 20 日-2022 年 11 月 18 日；

项目运营期共 10 年，具体时间为 2022 年 12 月至 2032 年 11 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）《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》（GB50014-2016）;

（7）《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）;

（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

本项目总投资24,000.00万元,其中:建设投资23,975.43万元,铺底流动资金24.57万元。建设投资包括工程费用21,501.06万元,建设期利息384.00万元，工程建设其他费用948.58万元，基本预备费1,141.69万元。

（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	24,000.00	100%	
一、资本金	4,800.00	20.00%	
自有资金	4,800.00	20.00%	
二、债务资金	19,200.00	80.00%	
专项债券	19,200.00	80.00%	
银行借款			

计划本期发行专项债券8,000.00万元,后续在2022年上半年拟再次发行11,200.00万元，期限均为10年。

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综合租赁收入。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	综合租赁收入	合计
2023 年	3,956.98	3,956.98
2024 年	4,154.83	4,154.83
2025 年	4,362.57	4,362.57
2026 年	4,580.70	4,580.70
2027 年	4,809.73	4,809.73
2028 年	5,050.22	5,050.22
2029 年	5,302.73	5,302.73
2030 年	5,567.87	5,567.87
2031 年	5,846.26	5,846.26
2032 年	6,138.57	6,138.57
合计	49,770.46	49,770.46

收入预测方法说明:

1.租赁收入

项目建成后主要租赁给泗水县第一人民医院运营，营业收入为综合租赁收入。项目可租赁建筑面积为 38,718.00m2，综合租赁单价按 2.80 元/m2.天计，按每年增长 5%计，则计算期内总收入 49,770.46 万元，正常年可实现平均运营收入 4,977.05 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	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费	合计
2023 年	6.37	159.60	53.48	31.78	251.23
2024 年	6.37	159.60	53.48	32.77	252.22
2025 年	6.37	159.60	53.48	33.81	253.26
2026 年	6.37	159.60	53.48	34.90	254.35
2027 年	6.37	175.56	53.48	36.05	255.50
2028 年	6.37	175.56	53.48	38.45	273.86
2029 年	6.37	175.56	53.48	39.71	275.12
2030 年	6.37	175.56	53.48	41.04	276.45
2031 年	6.37	175.56	53.48	42.43	277.84
2032 年	3.19	79.80	53.48	43.89	279.30
合计	63.70	1,675.80	534.80	374.83	2,649.13

成本预测方法说明:

1、燃料、动力费用

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 6.37 万元。

2、工资及福利费

本项目劳动定员总计 260 人(220 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 50000.00 万元;后勤保障人员 30 人,人均工资 30000.00 万元。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。计算期内项目年均工资及福利费总计 167.58 万元。

3、折旧方法及费率

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 856.66 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 836.71 万元,折旧费合计 1693.37 万元。

4、维修费

维修费按固定资产折旧的 0.3%计，年平均维修费 53.48 万元。

5、其他费用

年均需其他费用 37.49 万元，其中其他管理费 12.60 万元，其他营业费 24.89 万元。

按照《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，项目综合租赁收入增值税率按 9%，项目正常年税金及附加 41.09 万元，年增值税 410.95 万元。

（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 19,200.00 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 4：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		8,000.00		8,000.00	4.00%	384.00	384.00
	8,000.00	11,200.00		19,200.00			
2023 年	19,200.00			19,200.00	4.00%	768.00	768.00
2024 年	19,200.00			19,200.00	4.00%	768.00	768.00
2025 年	19,200.00			19,200.00	4.00%	768.00	768.00
2026 年	19,200.00			19,200.00	4.00%	768.00	768.00
2027 年	19,200.00			19,200.00	4.00%	768.00	768.00
2028 年	19,200.00			19,200.00	4.00%	768.00	768.00
2029 年	19,200.00			19,200.00	4.00%	768.00	768.00
2030 年	19,200.00			19,200.00	4.00%	768.00	768.00
2031 年	19,200.00			19,200.00	4.00%	768.00	768.00

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
2032年	19,200.00		19,200.00		4.00%	384.00	19,584.00
合计		19,200.00	19,200.00			7,680.00	26,880.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表5。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	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	3,956.98	4,154.83	4,362.57	4,580.70	4,809.73	5,050.22	5,302.73	5,567.87	5,846.26	6,138.57
营业成本	251.23	252.22	253.26	254.35	255.50	273.86	275.12	276.45	277.84	279.30
税金及附加	359.39	377.37	396.23	416.04	436.84	458.69	481.62	505.70	530.99	557.54
息税折旧及摊销前利润	3,346.36	3,525.24	3,713.08	3,910.31	4,117.39	4,317.67	4,545.99	4,785.72	5,037.43	5,301.73
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	1,693.38	1,693.38	1,693.38	1,693.38	1,693.38	1,693.38	1,693.38	1,693.38	1,693.38	1,693.38
息税前利润	1,652.98	1,831.86	2,019.70	2,216.93	24.01	2,624.29	2,852.61	3,092.34	3,344.05	3,608.35
三、财务费用										
利息支出	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	384.00
总财务费用										
税前利润	884.98	1,063.86	1,251.70	1,448.93	1,656.01	1,856.29	2,084.61	2,324.34	2,576.05	3,224.35
四、所得税										
所得税费用	221.24	265.97	312.92	362.23	414.00	464.07	521.15	581.08	644.01	806.09
五、净利润	663.74	797.89	938.78	1,086.70	1,242.01	1,392.22	1,563.46	1,743.26	1,932.04	2,418.26

表 6：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	49,770.46	-	3,956.98	4,154.83	4,362.57	4,580.70	4,809.73	5,050.22	5,302.73	5,567.87	5,846.26	6,138.57
经营活动支出	2,649.13	-	251.23	252.22	253.26	254.35	255.50	273.86	275.12	276.45	277.84	279.30
支付的各项税费	9,113.17	-	580.63	643.34	709.15	778.27	850.84	922.76	1,002.77	1,086.78	1,175.00	1,363.63
经营活动产生的现金净额	38,008.16	-	3,125.12	3,259.27	3,400.16	3,548.08	3,703.39	3,853.60	4,024.84	4,204.64	4,393.42	4,495.64
二、投资活动产生的现金	-											
建设成本支出	24,000.00	24,000.00	-									
其中：建设期利息	384.00	384.00										
投资活动产生的现金净额	-24,000.00	-24,000.00	-									
三、融资活动产生的现金	-											
资本金	4,800.00	4,800.00										
专项债券	19,200.00	19,200.00										
银行借款	-											
偿还债券本金	19,200.00											19,200.00
偿还银行借款本	-											

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
金												
支付债券利息	7,296.00	-	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	768.00	384.00
支付银行借款利息	-											
融资活动产生的现金净额	-2,496.00	24,000.00	-768.00	-768.00	-768.00	-768.00	-768.00	-768.00	-768.00	-768.00	-768.00	-19,584.00
四、期末现金	11,512.16	-	2,357.12	2,491.27	2,632.16	2,780.08	2,935.39	3,085.60	3,256.84	3,436.64	3,625.42	-15,088.36
五、累计盈余		-	2,357.12	4,848.39	7,480.55	10260.63	13,196.02	16,281.62	19,538.46	22,975.10	26,600.52	11,512.16

（六）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于2022年5月发行成功，期限10年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。第一年（2022年）和最后一年数（2032年）据均按半年计算债券利息。

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

本项目收入主要是综合租赁收入，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38,008.16万元，融资本息合计为26,880.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.41倍。

表7：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	19,200.00	7,680.00	26,880.00	
融资合计	19,200.00	7,680.00	26,880.00	38,008.16
覆盖倍数				1.41

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：基础设施项目管理相对比较复杂，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.工程建设风险：医疗卫生基础设施项目具有投资大、周期长、施工协调难度大以及工程建设参与方众多等特点，在建设过程中不可预见的因素较多，不可避免的面临着各种风险。包括前期拆迁、征地因素，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾。

3.环保风险：本项目建设在一定程度上改变项目建设地的生态环境；设计方案、建筑垃圾处理不当会产生与自然环境不协调造成污染；施工中泥土、扬尘与噪声对建设区周围环境会有一定的负面影响等问题。

4.运营风险：本项目的后期运营主要是项目范围内基础设施的运营维护等。

（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

泗水县新建集中隔离医学观察场所项目，实施单位为山东泗兴投资集团有限公司，本项目拟申请专项债券19,200.00万元，用于泗水县新建集中隔离医学观察场所项目，本期申请发行8,000.00万元，建设期限为7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

近年来，公共安全事件不断发生，尤其是这次新冠肺炎疫情，是对公共安全管理体系和治理能力的一次大考。防范化解重大疫情和突发公共卫生风险，事关国家安全和发展，事关社会政治大局稳定。在抗击新冠肺炎疫情斗争中，我国公共安全管理体系发挥了重要作用，但也暴露出公共卫生防控体制机制及公共卫生应急管理体系的短板和不足。人民至上、生命至上，人民健康既是民生问题，也是社会政治问题，防范化解重大疫情和突发公共卫生风险，事关国家安全和发展，事关社会政治大局稳定。如何以人民健康为中心科学建立强大的公共安全管理体系，提升疫情监测预警和应急响应能力，时刻防范卫生健康领域重大风险，最大限度地降低突发重大公共卫生事件给人民群众造成的危害，是我国经济社会发展和全面深化改革的重大任务之一。

习近平总书记强调，要研究和加强疫情防控工作，从体制机制上创新和完善重大疫情防控举措，健全国家公共卫生应急管理体系，提高应对突发重大公共卫生事件的能力水平。这是从体制机制、管理体系上强基固本，为进一步增强打赢疫情防控人民战争、总体战、阻击战的能力指明了方向和路径。当前，应从五个方面增强制胜能力。一是从强化公共卫生法治保障上增强制胜能力。要全面加强和完善公共卫生领域相关法律法规建设，认真评估传染病防治法、野生动物保护法等法律法规的修改完善。尽快推动出台生物安全法，加快构建国家生物安全法律法规体系、制度保障体系。二是从改革完善疾病预防控制体系上增强制胜能力。要坚持常备不懈，将预防关口前移，避免小

病酿成大疫。强化风险意识，完善公共卫生重大风险研判、评估、决策、防控协同机制。三是从改革完善重大疫情防控救治体系上增强制胜能力。健全重大疫情应急响应机制，建立集中统一高效的领导指挥体系，做到指令清晰、系统有序、条块畅达、执行有力，精准解决疫情第一线问题。四是从健全重大疾病医疗保险和救助制度上增强制胜能力。在出现突发疫情等紧急情况时，确保医疗机构先救治、后收费，探索建立特殊群体、特定疾病医药费豁免制度。五是从健全统一的应急物资保障体系上增强制胜能力。要优化重要应急物资产能保障和区域布局，做到关键时刻调得出、用得上。完善重大疫情防控体制机制，健全国家公共卫生应急管理体系，将使打赢疫情防控人民战争、总体战、阻击战的能力更加强大，应对突发重大公共卫生事件的能力水平得到提高，从而为实现“两个一百年”奋斗目标提供更加坚实的公共卫生安全保障。

为加快建设疾病预防控制体系、医疗救治体系、突发公共卫生事件应急体系和卫生监督执法体系，提高公共卫生服务水平和应急处置能力。突出抓好新冠肺炎预防，切实控制疫情的发生和流行，必须尽快落实泗水县新建集中隔离医学观察场所建设，完善济宁市疫情防控服务体系建设，为保障济宁市人民群众的健康安全，提供有力的保障。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，对完善泗水县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，能够提泗水县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，也是建设和谐平安泗水县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，项目的实施能使泗水县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，是承担泗水县新型冠状病毒肺炎的预防、隔离、治疗，是连接泗水县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，是全泗水县医疗体系建设、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，项目平均年可创收 4,977.05 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 1.41 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快

企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2022 年 3 月 27 日，泗水县行政审批服务局对本项目做出《关于泗水县新建集中隔离医学观察场所项目可行性研究报告的批复》（泗行审字（投）〔2022〕10 号），同意本项目建议。

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 4,800.00 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 19,200.00 万元，占总投资 80.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 24,000.00 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 24,000.00 万元，发行专项债券筹资 19,200.00 万元，占总投资 80.00%；本项目资本金 4,800.00 万元，占总投资 20.00%，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，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，项目实施单位和泗水县财政局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

（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 38,008.16 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 26,880.00 万元，本息覆

盖倍数为 1.41 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。