

2022 年金乡县集中隔离医学观察场所
建设项目实施方案



蒜都（金乡）医养健康产业有限公司

2022 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

金乡县集中隔离医学观察场所建设项目。

（二）项目单位

项目立项主体名称：蒜都（金乡）医养健康产业有限公司。经营范围包括许可项目：第三类医疗器械租赁；第三类医疗器械经营。（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）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；远程健康管理服务；医院管理；第二类医疗器械销售；第二类医疗器械租赁；智能家庭消费设备销售；医护人员防护用品生产（I类医疗器械）；医护人员防护用品零售；第一类医疗器械销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医用口罩零售；中草药收购；第一类医疗器械生产；养老服务；制药专用设备制造；会议及展览服务；游乐园服务；家政服务；酒店管理；中草药种植。（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）。

主管部门：金乡县卫生健康局。

（三）项目规划审批

2022年3月27日金乡县行政审批服务局出具《关于金乡县集中隔离医学观察场所建设项目可行性研究报告的批复》（金行审批复〔2022〕14号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点为金乡县金司路以西、王丕庄以南，拟占地20.13

亩。项目建设内容及规模为：总建筑面积约 **45280** 平方米，共计建设 **2210** 个隔离房间及办公用房，其中新建隔离房间 **2000** 间，办公用房 **210** 间（包含办公室、医护人员单人间、监控室、餐厅、库房，垃圾收集间、洗消间等）。同时配套建设管网、道路等配套工程。建成后可容纳 **2000** 余人同时使用。

（五）项目建设期限

项目建设期为 **9** 个月，具体为 **2022** 年 **4** 月至 **2022** 年 **12** 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）《关于进一步加强集中隔离医学观察场所设置与管理的通知》（鲁指办发〔**2021**〕**215** 号）

（2）关于印发《发热门诊设置管理规范》、《新冠肺炎定点救治医院设置管理规范》的通知；

（3）《建设项目可行性研究与经济评价方法参数》（第三版）；

（4）现行有关技术规范、标准、规定；

（5）《金乡县集中隔离医学观察场所建设项目可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 **23,207.11** 万元。其中：建安工程费用 **18,607.02** 万元，建设其他费用 **2,809.28** 万元，预备费及建设期利息 **1,790.81** 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

工程总投资 **23,207.11** 万元。其中 **16,000.00** 万元采用专项债券，其余部分自筹解决。

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	23,207.11	100.00%	
一、资本金	7,207.11	31.06%	
自有资金	7,207.11		
二、债务资金	16,000.00	68.94%	
专项债券	16,000.00		

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
2023 年	3,182.40	3,182.40
2024 年	3,182.40	3,182.40
2025 年	3,182.40	3,182.40
2026 年	3,182.40	3,182.40
2027 年	3,182.40	3,182.40
2028 年	3,341.52	3,341.52
2029 年	3,341.52	3,341.52
2030 年	3,341.52	3,341.52
2031 年	3,341.52	3,341.52
2032 年	3,341.52	3,341.52
2033 年	3,508.60	3,508.60
2034 年	3,508.60	3,508.60
2035 年	3,508.60	3,508.60
2036 年	3,508.60	3,508.60
2037 年	3,508.60	3,508.60
合计	50,162.60	50,162.60

收入预测方法说明：

本项目共计建设隔离房间及办公用房数量为 2210 个，根据市场调研情况，本项目租金按 80 元/个/天计取（每 5 年增长 5%），运营期正常年租赁天数 180 天。经估算，运营期第 1 年租赁收入 3,182.40 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括职工工资及福利费、管理费用、折旧摊销费、利息支出等。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	职工工资及福利费	其他费用	合计
2023 年	10.50	31.82	42.32
2024 年	10.50	31.82	42.32
2025 年	10.50	31.82	42.32
2026 年	10.50	31.82	42.32
2027 年	10.50	31.82	42.32
2028 年	11.03	33.42	44.45
2029 年	11.03	33.42	44.45
2030 年	11.03	33.42	44.45
2031 年	11.03	33.42	44.45
2032 年	11.03	33.42	44.45
2033 年	11.58	35.09	46.67
2034 年	11.58	35.09	46.67
2035 年	11.58	35.09	46.67
2036 年	11.58	35.09	46.67
2037 年	11.58	35.09	46.67
合计	165.55	501.65	667.20

成本预测方法说明：

1. 职工工资及福利费

本项目劳动定员 3 人，年均职工工资及福利费用暂按 3.50 万元/年（每五年增长 5%），运营期第一年职工工资及福利费用 10.50 万元。

2. 管理费用

本项目管理费用包括差旅费、交通费、办公费用、工会经费、职工养老保险费、医疗保险费、失业保险费等，按经营收入的 1%测算。

运营期第一年管理费用 **31.82** 万元。

3. 折旧摊销费：房屋建筑物折旧年限 **15** 年，机器设备折旧年限 **15** 年，残值率均按 **5%** 计提，经估算，本项目运营期年折旧费用 **1,118.42** 万元；无形资产及其它资产摊销年限按 **15** 年，年摊销费用 **369.86** 万元。

4. 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%	
企业所得税	25%	

5. 利息支出

假设本项目专项债券于 **2022** 年发行 **16,000.00** 万元，其中本次拟发行 **6,700.00** 万元，后续 **2022** 年上半年拟发行 **9,300.00** 万元，期限 **15** 年，利率 **4.00%**，每半年还本付息一次。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。

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	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息 合计
2022 年		16,000.00		16,000.00	320.00	320.00
2023 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息 合计
2024 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2025 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2026 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2027 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2028 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2029 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2030 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2031 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2032 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2033 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2034 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2035 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2036 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2037 年	16,000.00		16,000.00		320.00	16,320.00
合计		16,000.00	16,000.00		9,600.00	25,600.00

（三）项目运营损益表

表 6：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
一、收入/成本/税金								
营业收入	3,182.40	3,182.40	3,182.40	3,182.40	3,182.40	3,341.52	3,341.52	3,341.52
营业成本	42.32	42.32	42.32	42.32	42.32	44.45	44.45	44.45
税金及附加	289.05	289.05	289.05	289.05	289.05	303.50	303.50	303.50
息税折旧及摊销前利润	2,851.03	2,851.03	2,851.03	2,851.03	2,851.03	2,993.57	2,993.57	2,993.57
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	1,488.28	1,488.28	1,488.28	1,488.28	1,488.28	1,488.28	1,488.28	1,488.28
息税前利润	1,362.75	1,362.75	1,362.75	1,362.75	1,362.75	1,505.29	1,505.29	1,505.29
三、财务费用								
利息支出	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
总财务费用								
税前利润	722.75	722.75	722.75	722.75	722.75	865.29	865.29	865.29
四、所得税								
所得税费用	180.69	180.69	180.69	180.69	180.69	216.32	216.32	216.32
五、净利润	542.06	542.06	542.06	542.06	542.06	648.97	648.97	648.97

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金							
营业收入	3,341.52	3,341.52	3,508.60	3,508.60	3,508.60	3,508.60	3,508.60
营业成本	44.45	44.45	46.67	46.67	46.67	46.67	46.67
税金及附加	303.50	303.50	318.67	318.67	318.67	318.67	318.67
息税折旧及摊销前利润	2,993.57	2,993.57	3,143.26	3,143.26	3,143.26	3,143.26	3,143.26
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	1,488.28	1,488.28	1,488.28	1,488.28	1,488.28	1,488.28	1,488.28
息税前利润	1,505.29	1,505.29	1,654.98	1,654.98	1,654.98	1,654.98	1,654.98
三、财务费用							
利息支出	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	320.00
总财务费用							
税前利润	865.29	865.29	1,014.98	1,014.98	1,014.98	1,014.98	1,334.98
四、所得税							
所得税费用	216.32	216.32	253.75	253.75	253.75	253.75	333.75
五、净利润	648.97	648.97	761.23	761.23	761.23	761.23	1,001.23

（四）项目资金测算平衡表

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	7	8
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	50,162.60		3,182.40	3,182.40	3,182.40	3,182.40	3,182.40	3,341.52	3,341.52
经营活动支出	667.20		42.32	42.32	42.32	42.32	42.32	44.45	44.45
支付的各项税费	7,889.90		469.74	469.74	469.74	469.74	469.74	519.82	519.82
经营活动产生的现金净额	41,605.50		2,670.34	2,670.34	2,670.34	2,670.34	2,670.34	2,777.25	2,777.25
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	23,207.11	23,207.11							
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额	-23,207.11	-23,207.11							
三、融资活动产生的现金									
资本金	7,207.11	7,207.11							
专项债券	16,000.00	16,000.00							
偿还债券本金	16,000.00								
支付债券利息	9,280.00		640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
融资活动产生的现金净额	-2,072.89	23,207.11	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
四、期末现金	16,325.50		2,030.34	2,030.34	2,030.34	2,030.34	2,030.34	2,137.25	2,137.25
五、累计盈余			2,030.34	4,060.68	6,091.02	8,121.36	10,151.70	12,288.95	14,426.20

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	9	10	11	12	13	14	15	16
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	3,341.52	3,341.52	3,341.52	3,508.60	3,508.60	3,508.60	3,508.60	3,508.60
经营活动支出	44.45	44.45	44.45	46.67	46.67	46.67	46.67	46.67
支付的各项税费	519.82	519.82	519.82	572.42	572.42	572.42	572.42	652.42
经营活动产生的现金净额	2,777.25	2,777.25	2,777.25	2,889.51	2,889.51	2,889.51	2,889.51	2,809.51
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								
偿还债券本金								16,000.00
支付债券利息	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	320.00
融资活动产生的现金净额	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-16,320.00
四、期末现金	2,137.25	2,137.25	2,137.25	2,249.51	2,249.51	2,249.51	2,249.51	-13,510.49
五、累计盈余	16,563.45	18,700.70	20,837.95	23,087.46	25,336.97	27,586.48	29,835.99	16,325.50

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本项目专项债券于 2022 年发行成功，期限 15 年，每半年还本付息一次。

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。

（六）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 41,605.50 万元，融资本息合计为 25,600.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.63 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	16,000.00	9,600.00	25,600.00	
融资合计	16,000.00	9,600.00	25,600.00	41,605.50
覆盖倍数	1.63			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

蒜都（金乡）医养健康产业有限公司保证严格按照《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. 政策性风险

国家经济高速发展，通货膨胀问题显现，国家财政、货币等调控政策频频出台，对部分行业投资和投机的强制性遏制等证明，政策性风险是投资开发项目最大的风险，本项目的政策性风险主要是指因济宁市、金乡县经济条件发生改变或者政府政策作出调整，导致项目原定目标难以实现或者无法实现。

2. 工程风险

本项目的工程风险主要包括设计方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

3. 资金风险

项目的资金风险主要来自于各方面的影响使得工程方案变动造成的工程量增加、工期延长以及人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高。

4. 技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适应性等存在的不确定性可能给项目带来的风险。

（二）与项目收益相关的风险

1. 价格达不到预期风险

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，特别是人员工资等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

金乡县集中隔离医学观察场所建设项目实施单位为蒜都（金乡）医养健康产业有限公司。主管部门为金乡县卫生健康局。本项目建设地点为金乡县金司路以西、王丕庄以南，拟占地 **20.13** 亩。项目建设内容及规模为：本项目总建筑面积约 **45,280.00** 平方米，共计建设 **2210** 个隔离房间及办公用房，其中新建隔离房间 **2000** 间，办公用房 **210** 间（包含办公室、医护人员单人间、监控室、餐厅、库房、垃圾收集间、洗消间等）。同时配套建设管网、道路等配套工程。建成后可容纳 **2000** 余人同时使用。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

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。因新型冠

状病毒的传染，金乡县现有病区、病房还远远不能满足疫情需求，且存在交叉传染风险，尽快建设集中隔离医学观察场所已迫在眉睫。

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，而且在医院床位紧缺的情况下，这些患者若得不到有效收治会陷入困境甚至生命危险。在这种情况下，当务之急是迅速地把确诊的轻症病人都收治起来，给予医疗照顾，与家庭与社会隔离，避免造成新的传染源。

相比隔离密闭的小病房空间，除收治患者量大以外，方舱医院的病房是开放式的，看护效率可以大大提高，医生和护士可以照顾更多的患者。而且由于“方舱医院”收治的患者都是轻症的，一般情况下病人可以自理，并给予口服药、肌肉注射等必要的医疗护理，如果病友间互助性强一些，还可以参照社区互助模式。这样，就可以节省出更多医疗资源到最需要的地方去。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，对完善金乡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，能够提高金乡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，也是建设和谐平安金乡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，项目的实施能使金乡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。

本项目的建设，是承担金乡县新型冠状病毒肺炎的预防、隔离、治疗，是连接金乡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，是全金乡县医疗体系建设、也是新型医疗制度支撑体系中一个重要环节。具有典型的社会公益特征。

3、项目实施的收益性

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 **41,605.50** 万元，融资本息合计为 **25,600.00** 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 **1.63** 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目投资建设合规性

项目已经按规定程序完成可行性研究报告、立项等项目前期工作。项目融资主体及融资担保方式合法合规，项目投资建设依据相关编制规定、定额、工程量计量规范编写完成，预算编制符合预算管理、地方政府债务管理规定，符合工程实际需求，与建设规模、内容相适应，建设投资依据充分、科学规范、合法合规。

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

工程总投资 **23,207.11** 万元。其中 **16,000.00** 万元采用专项债券，其余部分自筹解决。

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，项采用灵活的投融资结构方式，通过发行政府专项债券，债券金额为 **16,000.00** 万元，其余资金有地方自筹解决，集资速度较快，能在短时间内完成预定筹资目标，资金到位有保障，切实可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合金乡县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

本项目估算总投资 **23,207.11** 万元，资本金项目投入 **7,207.11** 万元，发行债券 **16,000.00** 万元，资本金所占比例大于资金总额的 **20%**，资本金及债券发行的比例合理，满足项目建设单位财政承受能力和债务风险承担能力需求，极大程度上能保证项目顺利推进，符合项目投融资需求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入来源为租赁收入，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，项目偿债计划可行性。

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，金乡县财政拟通过增加项目资本金、提供财政补助、发行短期周转专项债券等方式进行弥补，

确保项目顺利实施。待项目收益按期实现后，及时足额归垫。

10、绩效目标合理性

项目符合金乡县城市发展总体规划，与主管单位的职责、中长期规划目标及年度目标相匹配，通过绩效考核可以准确衡量实际工作需求。绩效目标的产出和效益明确合理、把工作细化量化，便于考核，具有一定的前瞻性。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目上述评估事项覆盖内容广泛、全面，基本能包涵评估所需的内容，不再纳入其他事前绩效评估事项，符合评估要求。

（三）评估结论

金乡县集中隔离医学观察场所建设项目在债券存续期间内共生产可用以偿还债务的现金流量为 **41,605.50** 亿元，项目债券本息合计 **25,600.00** 亿元，本息覆盖倍数为 **1.63**，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医疗保障体系发展规划，能在较短时间内满足本地区在医疗救治、预防保健、疫情防控等方面的医疗服务需求。项目建成后，改善了医院辐射区的医疗服务条件，提高了疾病诊断水平，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。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。