

一、项目基本情况

(一) 项目名称

2022 年兖州区公共卫生保障能力提升项目

(二) 建设单位

二期工程项目实施方案

济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司

(三) 项目制单审批

1.《济宁市进一步加强集中隔离医学观察场所设置与管理的意见》

2.《鲁政办发〔2023〕215 号》

3.《济宁市卫生健康局关于印发〈新冠肺炎疫情应急处置预案〉的通知》

4.《济宁市卫生健康局关于印发〈新冠肺炎疫情应急处置预案〉的通知》

5.《济宁市卫生健康局关于印发〈新冠肺炎疫情应急处置预案〉的通知》

6.《济宁市卫生健康局关于印发〈新冠肺炎疫情应急处置预案〉的通知》

7.《济宁市卫生健康局关于印发〈新冠肺炎疫情应急处置预案〉的通知》



济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司

2022 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

兖州区公共卫生保障能力提升项目二期工程

（二）项目单位

济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司

（三）项目规划审批

（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）项目承办单位提供的有关基础资料；

（6）济宁兖州区公共卫生保障能力提升项目二期工程可行性研究报告编制委托书。

（四）项目规模与主要建设内容

1、项目建设规模

兖州区公共卫生保障能力提升项目二期工程于兖州区新兖镇选址建设，本项目占地面积 **183.00** 亩，建筑面积约 **24,700.00** 平方米。

2、主要建设内容：

建设兖州区应急隔离点，设置隔离房间及配套用房 **1369** 间，设人员隔离区、医护工作区、检查检验区、附属设施区、生活办公区

等，配备配齐相应医疗护理、应急处置、移动核酸检测车、污水污物处理、生活办公等相关设施设备，用于密接、次密接及风险人员隔离观察。

（五）项目建设期限

项目建设工期为 10 个月，2022 年 3 月动工，2022 年 12 月完成。

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）本项目相关立项文件、项目规划前期文件及政府相关会议纪要；

（2）《山东省建筑工程概算定额》；

（3）《山东省安装工程概算定额》；

（4）《山东省建设项目的概预算费用编制规定》；

（5）山东省类似建设项目的概预算价格和技术经济指标等；

（6）根据设计方案进行估算；

（7）根据山东省建筑工程量消耗定额及安装工程量消耗定额估算；

（8）根据国家建筑安装计价规范；

（9）材料价格采用当地信息指导价。

2. 估算总额

本项目总投资估算为 30,000 万元，其中：土建、设备购置安装费用、办公医疗设备购置及配套工程投资 25,600.00 万元，工程建

设其他费用 2,471.43 万元，预备费及建设期利息 1,928.57 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	30,000.00	100.00%	
一、资本金	15,000.00	50.00%	
自有资金	15,000.00	50.00%	
二、债务资金	15,000.00	50.00%	
专项债券	15,000.00	50.00%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目收入主要为隔离房间出租收入、停车收入。根据项目可行性研究报告，本项目建设期无经营收益，经营期开始计算收益。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	隔离房间及配套用房出租收入	停车位收入	合计
2023 年	4,791.50	162.00	4,953.50
2024 年	4,791.50	162.00	4,953.50

2025 年	4,791.50	162.00	4,953.50
2026 年	4,791.50	162.00	4,953.50
2027 年	4,791.50	162.00	4,953.50
2028 年	5,031.08	170.10	5,201.18
2029 年	5,031.08	170.10	5,201.18
2030 年	5,031.08	170.10	5,201.18
2031 年	5,031.08	170.10	5,201.18
2032 年	5,031.08	170.10	5,201.18
合计	49,112.90	1,660.50	50,773.40

收入预测方法说明：

1、隔离房间出租收入

隔离点投入使用后，隔离房间及配套用房每间按 **140.00** 元（含税）进行出租，一年按 **250** 天计算，共 **1369** 间房屋，第一年出租收入为 **4,791.50** 万元（不含税为 **4,651.94** 万元），一直延续五年房租不变，到第六年增长 **5%**，以后保持不变到经营期末。

2、停车费收费权收入

隔离点建设约 **150** 个停车位，按每个车位每天停车收费 **30.00** 元，则 **150** 个车位一年停车费收入为 **162.00** 万元（不含税为 **157.28** 万元），停车位收入自第一年开始一直延续五年停车费价格不变，到第六年增长 **5%**，以后保持不变到经营期末。

（二）运营成本预测

本项目运营成本主要为医护人员管理员工资、固定资产维修费、水电费、隔离房间及配套用房成本、其他管理费用，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	人员工资	固定资产维修费	水电费	隔离房间成本	其他管理费用	合计
2023 年	60.00	30.00	196.27	958.30	4.80	1,249.37
2024 年	63.00	30.00	196.27	958.30	5.04	1,252.61
2025 年	66.15	30.00	196.27	958.30	5.29	1,256.01
2026 年	69.46	30.00	196.27	958.30	5.56	1,259.59
2027 年	72.93	30.00	196.27	958.30	5.83	1,263.33
2028 年	76.58	30.00	196.27	1,006.22	6.13	1,315.20
2029 年	80.41	30.00	196.27	1,006.22	6.43	1,319.33
2030 年	84.43	30.00	196.27	1,006.22	6.75	1,323.67
2031 年	88.65	30.00	196.27	1,006.22	7.09	1,328.23
2032 年	93.08	30.00	196.27	1,006.22	7.45	1,333.02
合计	754.69	300.00	1,962.70	9,822.60	60.37	12,900.36

成本预测方法说明：

1、医护人员管理人员工资

隔离点人员工资为全额事业，其他差额或聘用人员预计新增非财政支付人员约 **12** 人，每人工资及福利约 **5.00** 万元，工资薪金总计约 **60.00** 万元，以后每年平均增长 **5%**。

2、固定资产维修费

固定资产维修费按折旧费的 **2%** 估算，年均 **30.00** 万元。

3、水电费

经测算，根据床位数量及绿化等项目用水测算每年新增用水 **3.20** 万吨，水费 **4.30** 元/每吨，每年水费 **13.76** 万元。本项目每年总耗电 **331.83** 万度，电费 **0.55** 元/每度，新增电费 **182.51** 万元。

4、隔离房间成本

隔离房间及配套用房经营等成本按隔离收入的 **20%** 考虑。

5、其他管理费用

包括办公费、差旅费、职工教育费、考察费、审计费、会务费等，根据以前年度费用支出经验，暂按人员工资的 **8%** 估算。

（三）利息支出

本项目计划发行专项债券 15,000.00 万元。本期发行 6,300.00 万元，于 2032 年偿还债券本金，2022 年后续拟发行 8,700.00 万元。假设债券期限为 10 年，利率为 4.0%，该债券还本付息共计 21,000.00 万元。根据本项目总体实施方案，债券利息按半年度支付，可综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。详见下表：

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	当期偿还利 息	当期还本付息 合计
2022 年		6,300.00		15,000.00	4.00%	300.00	300.00
		8,700.00					
2023 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2024 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2025 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2032 年	15,000.00		15,000.00	-	4.00%	300.00	15,300.00
合计		15,000.00	15,000.00			6,000.00	21,000.00

（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
一、收入/成本/税金							
营业收入	4,953.50	4,953.50	4,953.50	4,953.50	4,953.50	5,201.18	5,20
营业成本	1,249.37	1,252.61	1,256.01	1,259.59	1,263.33	1,315.20	1,31
税金及附加	17.45	17.45	17.45	17.45	17.45	18.32	1
息税折旧及摊销前利润	3,686.68	3,683.44	3,680.04	3,676.46	3,672.72	3,867.66	3,86
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,50
息税前利润	2,186.68	2,183.44	2,180.04	2,176.46	2,172.72	2,367.66	2,36
三、财务费用							
利息支出	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	60
总财务费用	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	60
税前利润	1,586.68	1,583.44	1,580.04	1,576.46	1,572.72	1,767.66	1,76
四、所得税							
所得税费用	396.71	395.90	395.05	394.15	393.22	441.95	44
五、净利润	1,189.98	1,187.55	1,185.00	1,182.31	1,179.51	1,325.71	1,32

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	50,773.40		4,953.50	4,953.50	4,953.50	4,953.50	4,953.50	5,201.18	5,201.18	5,201.18	5,201.18	5,201.18
经营活动支出	12,900.36		1,249.37	1,252.61	1,256.01	1,259.59	1,263.33	1,315.20	1,319.33	1,323.67	1,328.23	1,333.02
支付的各项税费	5,905.20		558.30	557.49	556.64	555.74	554.81	611.62	610.59	609.50	608.36	682.17
经营活动产生的现金净额	31,967.84		3,145.84	3,143.41	3,140.86	3,138.17	3,135.37	3,274.36	3,271.26	3,268.01	3,264.59	3,186.00
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	29,700.00	29,700.00										
建设期利息	300.00	300.00										
投资活动产生的现金净额	-30,000.00	-30,000.00										
三、融资活动产生的现金												
资本金	15,000.00	15,000.00										
专项债券	15,000.00	15,000.00										
银行借款												
偿还债券本金	15,000.00											15,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	5,700.00		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	300.00
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	9,300.00	30,000.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-15,300.00
四、期末现金	11,267.84		2,545.84	2,543.41	2,540.86	2,538.17	2,535.37	2,674.36	2,671.26	2,668.01	2,664.59	-12,114.01
五、累计盈余			2,545.84	5,089.24	7,630.10	10,168.27	12,703.63	15,377.99	18,049.25	20,717.26	23,381.85	11,267.84

（六）其他需要说明的事项

1. 假设 2022 年计划发行 15,000.00 万元，本期发行 6,300.00 万元，于 2032 年偿还债券本金，2022 年后续拟发行 8,700.00 万元。发行期限 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

本项目运营收入主要为隔离房间出租收入、停车收入。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 31,967.84 万元，融资本息合计为 21,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.52 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	15,000.00	6,000.00	21,000.00	31,967.84
融资合计	15,000.00	6,000.00	21,000.00	31,967.84
覆盖倍数				1.52

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），《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于申报方舱医院、隔离点等专项债券拟支持项目的紧急通知》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. 来源于施工条件风险：施工过程中，如果遇到特殊地形地貌工程地质条件和水文地质条件，会出现实际施工与前期勘查设计不符的情况。这些施工环境和恶劣天气不仅会因施工方案不合理对施工进度产生影响，造成临时停工或破坏，而且还会引发施工事故。冬季、雨季和五级以上大风天气时，如果要继续户外施工，则施工时要制订相应的施工措施，避免因考虑不周而影响施工进度和工程质量。

2. 来源于业主方风险：在项目实施阶段，从业主方考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险：人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等；自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况。

3. 来源于施工方风险：来自施工单位的风险因素较多，如施工组织安排不合理、施工工艺和技术落后、施工准备不充分等。

4. 来源于设计单位的风险：在施工过程中，由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求，都会出现设计变更。也可能由于设计深度不足和设计水平不高导致出现设计错误和疏漏风

险，如结构计算错误、无地勘报告或者地勘报告有误、其他计算错误、制图错误、设备材料选用错误等，进而引起工程纠纷，严重的导致工程设计质量事故。

5. 工程事故风险：工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

（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，特别是水电费、人工工资、修理费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

兖州区公共卫生保障能力提升项目二期工程实施单位为济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，计划发行债券 15,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，用于兖州区公共卫生保障能力提升项目二期工程项目建设，建设年限为 9 个月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设是防止病毒的扩散的重要举措

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密接和次密接人员进行隔离，确诊的轻症病人进行收治，给予医疗照顾，与家庭与社会隔离，避免造成新的传染源。和火神山医院、雷神山医院这样的定点传染病医院相比，方舱医院及应急隔离点最大的优势是面积大，收治的患者多。这种隔离观察和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，也能让患者得到妥善的治疗和照顾，所以是一种有效的管控措施。

（2）可以大大加快医护人员的工作效率，节约医疗资源。

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。

（3）项目建设有利于完善突发性紧急救助体系

近年来济宁市兖州区人民政府针对突发性自然灾害及疫情紧急救助体系做了大量工作，建立健全了应对突发性灾害紧急救助体系和运行机制，规范了紧急救助行为，提高了紧急救助能力，确保在

重大疫情或突发状况发生时能够迅速、有序、高效地实施紧急救助，最大限度地减轻损失，维护了社会稳定，特别是从资金上给予了充足的保证。但是在医用场地及医用物资储备方面略显不足，不能及时在地区内调用资源或分配场地，因此有必要建设本项目，保证医疗场地及时供应。

2、项目实施的公益性

该项目建成后，能够为兖州区防控疫情提供良好的环境服务，为患者提供良好的治疗环境，更好的保护全地区人民的身体健康，为促进和谐社会的建设有着积极地现实意义。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常可创收入年平均 **5,077.34** 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 **1.52** 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 27 日，济宁市兖州区行政审批服务局做出《关于兖州区公共卫生保障能力提升项目二期工程可行性研究报告的批复》（济充审服投〔**2022**〕**21** 号），因此该项目建设投资合规。

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

本项目总投资为 **30,000.00** 万元，其中项目单位自有资本金 **15,000.00** 万元，占总投资 **50.00%**；发行专项债券筹资 **15,000.00** 万元，占总投资 **50.00%**。项目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

本项目总投资为 **30,000.00** 万元，其中项目单位自有资本金 **15,000.00** 万元，占总投资 **50.00%**；发行专项债券筹资 **15,000.00** 万元，占总投资 **50.00%**。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

本项目收入有以下来源：隔离房间出租收入、停车收入，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，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

绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字量化，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

兖州区公共卫生保障能力提升项目二期工程项目累计可用于还本付息的净现金流入为 **31,967.84** 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 **21,000.00** 万元，本息覆盖倍数为 **1.52** 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。