

2022 年山东省临沂市费县  
费县突发公共卫生事件应急隔离场所建设项目  
专项债券项目实施方案

财政部门：临沂市费县财政局

主管单位：费县国有资产管理服务中心

立项主体：山东沂蒙原乡文化旅游发展集团有限公司

编制时间：2022 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

费县突发公共卫生事件应急隔离场所建设项目

### （二）项目单位

名称：山东沂蒙原乡文化旅游发展集团有限公司

住所：山东省临沂市费县建设路 189 号

注册资本：5000 万元人民币

所属行业：商务服务业

成立日期：2019-11-05

经营范围：文化（文物古迹）、旅游景区、景点及文旅产业项目、基础设施的规划策划、设计、开发建设、管理及运营；旅游市场的推介营销，文旅信息平台及监管监控中心系统的建设运营；文体、艺术、演艺、体育赛事、节庆活动、旅游交流活动的组织、宣传、策划及咨询；舞台美术的设计、开发及运营；影视制作、传播、营销；广告设计、制作、发布；票务代理；装饰装修工程施工、园林绿化；房屋租赁、汽车租赁；景区景点游览讲解、摄影摄像及礼仪服务；会议及展览服务；安全系统监控服务；旅行社、影院、酒店管理、运营；物业管理；餐饮服务、住宿服务、停车服务；码头、索道、游船、游艇、旅游车辆及游乐设施的运营与管理；文旅商品和土特产品的创意制作、研发开发、产品销售；文化体育、旅游地产项目的开发及运营；教育信息咨询、教育软件技术开发、投资信

息咨询服务（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）

### （三）项目规划审批

2022 年 3 月 28 日，费县行政审批服务局核发《费县突发公共卫生事件应急隔离场所建设项目备案证明》，项目代码 2203-371325-04-01-813573。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于费县费城街道南峪村，总用地面积 120.1 亩，符合费县土地利用总体规划和城乡规划，总建筑面积 46767 平方米，拟建设 1000 间隔离房及办公用房、医护人员配套用房、物资库房等配套附属设施。

### （五）项目建设期限

本项目预计建设期为 3 个月，拟定为：自 2022 年 3 月至 2022 年 5 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）《建设工程造价咨询规范 GB/T51095-2015》；

（2）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

（3）建筑工程项目依据项目的建设内容和工程量，按照国家建筑工程单位估算指标综合定额，并参考 2021 年第四季度临沂市材料信息价格；

（4）中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

（5）《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

（6）其它费用计算根据国家、自治区规定的相关文件进行估算。

#### （7）建筑工程费估算

建筑工程费是指为建造永久性建筑物和构筑物所需要的费用，本项目的建筑工程费包括以下内容：

各类土建工程和列入土建建筑工程预算的供水、供电、供暖等设备费用及其装饰工程的费用，列入建筑工程预算的各种管道、电力、电信和电缆导线敷设工程的费用。

#### （8）安装工程费估算

本项目安装工程费按估算工程量乘以单价估算。

#### （9）工程建设其他费用估算

项目建设管理费：按照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）文件执行。

工程监理费：参考国家发展和改革委员会、建设部《建设工程工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）文件执行。

勘察设计的费：参考国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）文件执行。

招标代理费：参考《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）和发改办价格〔2011〕534号执行。

同时建设前期工作咨询费、勘察费、设计费、监理费、招标代理费执行国家发展改革委关于《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），可参照市场价调节。

（10）基本预备费估算

为支付难以预料因素的影响而计算的费用，项目基本预备费考虑按第一、第二部分费用之和的5%计算。

（11）项目单位提供的相关资料；

2. 估算总额

项目总投资17,220万元，其中建筑安装工程费13,475.92万元，设备及防疫物资采购1,215.94万元，工程建设其他费用1,161.30万元，基本预备费1,266.84万元，建设期利息100万元。

（二）资金筹措方案

项目总投资17,220万元，资金来源：通过专项债券融资5,000万元。其余资金由项目单位自筹解决。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比%	备注
估算总投资	17,220.00	100.00%	
一、资本金	12,220.00	70.96%	
自有资金	12,220.00	70.96%	
二、债务资金	5,000.00	29.04%	
专项债券	5,000.00	29.04%	
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

本项目建设的应急隔离场所本身无收益，项目指定将非疫情防控期应急隔离场所作为青少年研学培训收入及食宿收入作为项目还本付息来源。预计每年容纳学生 1,500 人，年接待天数平均为 100 天，每天的培训收入约为 50 元/人/天，食宿收入为 50 元/人/天。

债券存续期间，债券期内预测收入为 29,250 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
培训人数	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
单价	0.01	0.01	0.01	0.01
运行天数	100.00	100.00	100.00	100.00
培训收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
培训人数	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
单价	0.01	0.01	0.01	0.01
运行天数	100.00	100.00	100.00	100.00
培训收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
培训人数	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
单价	0.01	0.01	0.01	0.01
运行天数	100.00	100.00	100.00	100.00
培训收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
培训人数	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
单价	0.01	0.01	0.01	0.01
运行天数	100.00	100.00	100.00	100.00
培训收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
培训人数	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
单价	0.01	0.01	0.01	0.01	
运行天数	100.00	100.00	100.00	50.00	
培训收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	750.00	29,250.00

## (二) 运营成本预测

费县突发公共卫生事件应急隔离场所建设项目付现成本包括人员经费、燃料及动力费、材料费用、房屋维护费用、利息支出、其他费用和税金及附加等。

### 1. 人员经费

本项目新增职工 10 人，人均年工资 8 万元，则年工资成本为 80 万元。根据谨慎性原则，考虑通货膨胀影响，人员工资按照每年增长 3%进行测算。

### 2. 燃料及动力费

本项目主要年能耗为水、电，根据费县电费 0.6226 元/千瓦和水费 3.65 元/立方米的收费标准计算，满负荷年燃料及动力费约为 27.63 万元。

### 3. 材料费用

材料费主要为青少年书本费用约为 100 元/人，每天的食材费为 20 元/人/天，每年材料费用为 315 万元。

4. 房屋维护费用

本项目疫情防控隔离点改造成青少年研学基地后，主要负责房屋的日常维护，预计年维护费用为固定资产的 0.2%，每年 33.96 万元。

5. 利息支出

本项目拟发专项债券资金 5,000 万元，预计于 2022 年 5 月发行，利率 4%，期限 20 年。

6. 其他费用

按照营业收入的 10%计取，每年约为 150 万元。

7. 税金及附加

(1) 根据财税〔2016〕57 号文件规定，现代服务业增值税税率按收入的 6%征收率计算；

(2) 城市维护建设税，按 5%计算，计征依据是增值税；

(3) 教育费附加，按 3%计算，计征依据是增值税；

(4) 地方教育费附加，按 2%计算，计征依据是增值税；

(5) 企业所得税，按 25%计算。

债券存续期间，预测产生成本为 18,214.19 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元				
项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
直接燃料费	27.63	27.63	27.63	27.63



项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
工资及附加	80.00	82.40	84.87	87.42
材料费	315.00	315.00	315.00	315.00
维护费	33.96	33.96	33.96	33.96
其他费用	150.00	150.00	150.00	150.00
利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00
税金及附加	98.11	97.51	96.89	96.26
合计	904.70	906.50	908.35	910.26

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
直接燃料费	27.63	27.63	27.63	27.63
工资及附加	90.04	92.74	95.52	98.39
材料费	315.00	315.00	315.00	315.00
维护费	33.96	33.96	33.96	33.96
其他费用	150.00	150.00	150.00	150.00
利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00
税金及附加	95.60	94.92	94.23	93.51
合计	912.23	914.26	916.34	918.49

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
直接燃料费	27.63	27.63	27.63	27.63
工资及附加	101.34	104.38	107.51	110.74
材料费	315.00	315.00	315.00	315.00
维护费	33.96	33.96	33.96	33.96
其他费用	150.00	150.00	150.00	150.00
利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00
税金及附加	92.77	92.01	91.23	90.43
合计	920.71	922.99	925.33	927.75

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
直接燃料费	27.63	27.63	27.63	27.63
工资及附加	114.06	117.48	121.01	124.64
材料费	315.00	315.00	315.00	315.00
维护费	33.96	33.96	33.96	33.96
其他费用	150.00	150.00	150.00	150.00
利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00
税金及附加	89.90	89.90	89.90	89.90
合计	930.55	933.97	937.50	941.13

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
直接燃料费	27.63	27.63	27.63	13.82	538.79
工资及附加	128.38	132.23	136.19	70.14	2,079.49
材料费	315.00	315.00	315.00	157.50	6,142.50
维护费	33.96	33.96	33.96	16.98	662.22
其他费用	150.00	150.00	150.00	75.00	2,925.00
利息支出	200.00	200.00	200.00	100.00	3,900.00
税金及附加	89.90	89.90	190.59	102.73	1,966.20
合计	944.87	948.72	1,053.37	536.17	18,214.19

### (三) 项目资金测算平衡表

表 2：资金测算平衡表（金额单位：万元）

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
付现成本费用	904.70	906.50	908.35	910.26
现金净流入	595.30	593.50	591.65	589.74
加：支付的债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00
可支付本息的项目收益	795.30	793.50	791.65	789.74

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
付现成本费用	912.23	914.26	916.34	918.49
现金净流入	587.77	585.74	583.66	581.51
加：支付的债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00
可支付本息的项目收益	787.77	785.74	783.66	781.51

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
付现成本费用	920.71	922.99	925.33	927.75
现金净流入	579.29	577.01	574.67	572.25
加：支付的债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00
可支付本息的项目收益	779.29	777.01	774.67	772.25

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
付现成本费用	930.55	933.97	937.50	941.13
现金净流入	569.45	566.03	562.50	558.87
加：支付的债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00
可支付本息的项目收益	769.45	766.03	762.50	758.87

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	750.00	29,250.00
付现成本费用	944.87	948.72	1,053.37	536.17	18,214.19
现金净流入	555.13	551.28	446.63	213.83	11,035.81
加：支付的债券利息	200.00	200.00	200.00	100.00	3,900.00

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
可支付本息的项目收益	755.13	751.28	646.63	313.83	14,935.81

#### （四）小结

本项目收入主要是青少年研学培训收入及食宿收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对青少年研学培训收入及食宿收入以及相关营运成本的估算，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 14,935.81 万元，融资本息合计为 9,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.66 倍。

表 3：还本付息表（金额单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		100.00	100.00	
2023 年		200.00	200.00	795.30
2024 年		200.00	200.00	793.50
2025 年		200.00	200.00	791.65
2026 年		200.00	200.00	789.74
2027 年		200.00	200.00	787.77
2028 年		200.00	200.00	785.74
2029 年		200.00	200.00	783.66
2030 年		200.00	200.00	781.51
2031 年		200.00	200.00	779.29
2032 年		200.00	200.00	777.01
2033 年		200.00	200.00	774.67
2034 年		200.00	200.00	772.25
2035 年		200.00	200.00	769.45
2036 年		200.00	200.00	766.03
2037 年		200.00	200.00	762.50

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2038 年		200.00	200.00	758.87
2039 年		200.00	200.00	755.13
2040 年		200.00	200.00	751.28
2041 年		200.00	200.00	646.63
2042 年	5,000.00	100.00	5,100.00	313.83
合计	5,000.00	4,000.00	9,000.00	14,935.81
利息备付率				3.73
偿债备付率				1.66

#### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

费县突发公共卫生事件应急隔离场所建设项目保证严格按照《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）流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使看病人员数量及收费价格发生变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目

的现金流量。

## （二）运营风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全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。

## （三）利率波动风险

在融资存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

# 六、事前项目绩效评估报告

## （一）项目概况

费县突发公共卫生事件应急隔离场所建设项目，实施单位为山东沂蒙原乡文化旅游发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 5,000 万元用于费县突发公共卫生事件应急隔离场所建设项目，期限为 20 年。

## （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。和火神山医院、雷神山医院这样的定点传染病医院相比，应急隔离场所最大的优势是面积大，收治的患者多。这种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）项目的建设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，应急隔离场所的病房是开放式的，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“应急隔离场所”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。

综上所述，所以项目建设是非常必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目建成后，将进一步提升费县应对新冠肺炎疫情等传染病的能力，更好地为感染者提供优质、高效、便捷、满意的服务，改善医院隔离用房严重不足的现状。

## 3、项目实施的收益性

项目收益 1.49 亿元，从财务盈利能力分析看，内部收益率、投

资回收期、总投资收益率等财务评价指标均优于行业基准值。

#### 4、项目投资合规性

项目的建设符合《产业结构调整指导目录》（2019 年本），本项目属于“第一类鼓励类”、“第三十七条卫生健康”、“第 5 款医疗卫生服务设施建设”之规定，本项目为应急隔离场所项目，属于“医疗卫生服务设施建设”的范畴，为“鼓励类”建设项目，符合国家“鼓励类”相关产业政策。

#### 5、项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

总投资为 17,220 万元，自有资本金 12,220 万元，通过发行政府专项债券融资 5,000 万元，符合专项债发行要求。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目属于一定收益的公益性项目发行的，符合专项债发行要求。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施



本项目收益1.49亿元,具有良好的财务状况和足够的偿债能力。

根据项目可行性研究报告内容及结论,尽快完成项目审批实施,给予一定的政策支持和资金支持,使项目早日发挥社会效益。

#### 10、绩效目标合理性

本项目的建设将不仅适应时代潮流的发展,更是“以人为本”和构建“和谐社会”的需要。项目的建设可进一步提升费县应对新冠肺炎疫情等传染病的能力,更好地为感染者提供优质、高效、便捷、满意的服务,改善医院隔离用房严重不足的现状,逐步提高人民的生活水平和生活质量。

#### 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

### （三）评估结论

费县突发公共卫生事件应急隔离场所建设项目收益1.49亿元,项目债券本息合计0.90亿元,本息覆盖倍数为1.66,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。本项目的建设能够提升费县应对新冠肺炎疫情等传染病的能力,更好地为感染者提供优质、高效、便捷、满意的服务,改善医院隔离用房严重不足的现状,逐步提高人民的生活水平和生活质量。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。

