

三、项目详细信息  
项目1

项目名称		儋州市残疾人康复综合服务中心项目										
项目类型（一级）		民生服务										
项目类型（二级）		医疗										
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）		0.10000000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）		0.00000000										
项目简要描述		<p>项目实施单位及主管部门：儋州市残疾人联合会，负责项目的招标、工程项目监督、资金管理以及未来债券的还本付息事项。</p> <p>项目建设地址：儋州市那大镇。</p> <p>建设规模及内容：拟建1栋地上五层、地下一层的康复楼，建筑占地面积为956.29平方米，建筑面积为5058.40平方米，其中地上建筑面积4600.13平方米，地下建筑面积458.27平方米。项目拟采用装配式混凝土框架技术，主体结构采用预制模壳柱、预制叠合楼板、预制楼梯。主要建设内容包括土建工程、装修工程、给排水工程、电气工程、弱电智能工程、消防工程、通风空调工程、室外配套工程及设备购置等。</p> <p>项目进展情况：工程于2023年12月开始动工，拟于2025年4月竣工。累计完成形象进度95%，已完成外墙涂料、水电、消防、铝合金门窗、室外围墙等施工。正在进行室外附属施工及主体工程收尾。</p> <p>项目已取得可行性研究报告的批复，批复文号为：儋可研审批（2023）42号。</p> <p>项目已取得初步设计及概算的批复，批复文号为：儋初概审批（2023）79号。</p>										
项目建设期		2023年至2025年										
项目运营期		2026年至2055年										
本项目本次拟发行债券期限（单位：年）		30										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		0.37669200										
其中：不含专项债券的项目资本金（单位：亿元）		0.16669200										
专项债券融资（单位：亿元）		0.21000000										
其他债务融资（单位：亿元）		0.00000000										
项目分年融资计划（单位：亿元）												
		2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后		
专项债券融资（单位：亿元）		0.00000000	0.00000000	0.11000000	0.10000000							
其他债务融资（单位：亿元）												
债券存续期内项目总收益（单位：亿元）		0.49287100										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）												
2020年及以前	0.00000000	2021年	0.00000000	2022年	0.00000000	2023年	0.00000000	2024年	-0.00012100	2025年	-0.00011000	
2026年	0.00959500	2027年	0.01142000	2028年	0.01324500	2029年	0.01507000	2030年	0.01507000	2031年	0.01507000	
2032年	0.01507000	2033年	0.01507000	2034年	0.06702200	2035年	0.01507000	2036年	0.01507000	2037年	0.01507000	
2038年	0.01507000	2039年	0.01507000	2040年	0.01507000	2041年	0.01507000	2042年	0.01507000	2043年	0.01507000	
2044年	0.01507000	2045年	0.01507000	2046年	0.01507000	2047年	0.01507000	2048年	0.01507000	2049年	0.01507000	
2050年	0.01507000	2051年	0.01507000	2052年	0.01507000	2053年	0.01507000	2054年	0.01507000	2055年及以后	0.01507000	
债券存续期内项目总债务融资本息（单位：亿元）		0.30887000										1.31
债券存续期内项目总债务融资本金（单位：亿元）		0.21000000										1.60
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息												2.35
债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息												1.60
债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金												2.35
项目收益预测依据		（一）项目运营收益										
		（1）项目运营收入										
		本项目主要收入来源为床位费收入、门诊收入										
		①床位费收入										
		依据可行性研究报告，本项目计划设置100个床位，参考同类型项目，预计收费为100元/床/天，假设前三年床位使用率分别为50%、60%、70%，从第四年开始使用率稳定在80%。										
		②门诊收入										
		本康复中心门诊收入包括挂号费收入、检查收入、治疗收入、药品收入等。										
		参考已经建成运营的儋州市中医院的数据，人均门诊费用为235元。基于谨慎性原则，本项目按照中医院人均费用的40%进行测算，即人均门诊费用为94元。										
		根据儋州市民政局2024年6月公布的数据显示，儋州市共有重度残疾人11535人，预计每年有1000人选择本康复中心进行康复治疗。										
		（2）项目运营支出										
		项目运营支出主要为日常管理人员薪酬、设备维护费、水电费等，预计为床位费及门诊收入合计的50%。										
项目收益预测依据		（二）土地出让收益										
		1、土地出让价格的确定										
		参照海南省自然资源和规划厅近三年公示的城镇住宅用地、工业用地和商业服务用地成交金额：										
		（1）工业用地：儋自然资公告【2022】15号公示的工业用地成交价格约为42.73万元/亩，儋自然资公告【2022】20号公示的工业用地成交价格约为35.00万元/亩，2023年公告的儋州工业园王五片区（一期）W01-02（04）地块成交价格约为30.00万元/亩。2024年公告的儋州市儋自然资公告【2024】18号成交公示的西塔农场端门岭石矿用地A-01地块成交价格约为16.69万元/亩。										
		（2）住宅用地：2021年公告的E-02-09城镇住宅用地成交价格约为448.00万元/亩，儋自然资公告【2022】11号公示的城镇住宅用地成交价格约为125.16万元/亩，儋自然资公告【2023】2号公示的城镇住宅用地成交价格约为281.16万元/亩。										
		（3）商业用地：2021年公告的那大城西片区控规D0115地块商业用地成交价格约为412.25万元/亩，儋自然资公告【2023】9号公示的商业用地成交价格约为258.46万元/亩，儋自然资公告【2023】12号公示的商业用地成交价格约为318.30万元/亩。										
		2、上缴或扣除的土地出让收益										
		①国有土地收益基金，以国有土地出让总价款为计算基数，扣除比例为3%。										
		②农业土地开发资金，以土地出让面积为基数，按41元/㎡的20%计算。										
		③被征地农民保障金，以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额为基数，计提比例为5%。										
		④上缴土地出让金，以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额为基数，上缴比例为15%。										
⑤土地出让业务费，以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保障金、上缴土地出让金、土地成本后的余额为基数，计提比例为3%。												
⑥农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障金、征收补偿安置统筹基金，以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保障金、上缴土地出让金、土地成本、土地出让业务费后的余额为基数，计提比例均为10%。												

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。  
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。