

2022 年山东省枣庄市
市中区方舱医院及方舱隔离点项目
专项债券项目实施方案

枣庄市市中区住房和城乡建设局

2022 年 3 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

枣庄市市中区方舱医院及方舱隔离点项目

（二）项目单位

1、单位名称：枣庄市市中区住房和城乡建设局

2、法定代表人：王绥良

3、地址：市中区振兴路 107 号

（三）项目规划审批

项目已完成立项手续，枣庄市市中区发改局于 2022 年 3 月 26 日出具《关于枣庄市市中区方舱医院及方舱隔离点项目可行性研究报告的批复》（市中发改行审[2022]10 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 94001 平方米，总建筑面积约 40980 平方米。其中，东郊方舱定点医院建筑面积 2300 平方米，永安镇绿道胡口方舱隔离点建筑面积 21000 平方米，齐村建国方舱医院建筑面积 17680 平方米。项目建成后，定点医院可容纳床位 114 张，隔离点设置隔离用房 804 间，方舱医院可容纳床位 1000 张，替升核酸检测能力 1 万管。

（五）项目建设期限

本项目建设期 4 个月，预计工期为 2022 年 3 月至 2022 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资 26020 万元，其中建设投资 25799.50 万元，建设期利息 220.50 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	26020	100%	
一、资本金	15520	59.65%	
自有资金	15520		
二、债务资金	10500	40.35%	
专项债券	10500		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目建成后，将交付给市中区人民医院使用，双方签订租赁合同。租赁费来源为医院日常经营收入（住院及门诊收入等），因项目

未建成，根据项目投资成本，经估算租金为 1900 万元/年，租赁期 15 年。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	项目	年收入（万元）
2023 年	租赁费	950.00
2023 年	租赁费	1,900.00
2024 年	租赁费	1,900.00
2025 年	租赁费	1,900.00
2026 年	租赁费	1,900.00
2027 年	租赁费	1,900.00
2028 年	租赁费	1,900.00
2029 年	租赁费	1,900.00
2030 年	租赁费	1,900.00
2031 年	租赁费	1,900.00
2032 年	租赁费	1,900.00
2033 年	租赁费	1,900.00
2034 年	租赁费	1,900.00
2035 年	租赁费	1,900.00
2036 年	租赁费	1,900.00
2037 年	租赁费	791.67
合计		28341.67

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括维护费、折旧费、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）

	维护费	折旧费	利息支出	总成本费用合计
2022 年	61.8	617.98	220.5	900.28
2023 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2024 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2025 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2026 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2027 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2028 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2029 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2030 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2031 年	123.6	1235.95	441	1800.55

2032 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2033 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2034 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2035 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2036 年	123.6	1235.95	441	1800.55
2037 年	51.5	617.98	220.5	889.98
合计	1843.7	18539.26	6615	26997.96

相关税费

项目不交纳税费。

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 10500 万元，假设年利率 4.20%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

	期初本金 余额	本期新 增	本期偿 还本金	期末本 金余额	融资利 率	应付利 息	应付本 息合计
2022 年	0	10500	0	10500	4.20%	220.5	220.5
2023 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2024 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2025 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2026 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2027 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2028 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2029 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2030 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2031 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2032 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2033 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2034 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2035 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2036 年	10500	0	0	10500	4.20%	441	441
2037 年	10500	0	10500	0	4.20%	220.5	10720.5
合计		10500	10500			6615	17115

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	950	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
营业成本	61.8	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60
税金及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税折旧及摊销前利润	888.20	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	617.98	1,235.95	1,235.95	1,235.95	1,235.95	1,235.95	1,235.95	1,235.95	1,235.95	1,235.95
息税前利润	270.22	540.45	540.45	540.45	540.45	540.45	540.45	540.45	540.45	540.45
三、财务费用										
利息支出	220.5	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00
总财务费用	220.50	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00
税前利润	49.72	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45
四、所得税										
所得税费用		0	0	0	0	0	0	0	0	0
五、净利润	49.72	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45

表 6：项目运营损益表（单位：万元）（续表）

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金						
营业收入	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	791.67
营业成本	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60	51.50
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税折旧及摊销前利润	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	740.17
二、折旧和摊销						
总折旧和摊销	1,235.95	1,235.95	1,235.95	1,235.95	1,235.95	514.98
息税前利润	540.45	540.45	540.45	540.45	540.45	225.19
三、财务费用						
利息支出	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	220.5
总财务费用	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	220.50
税前利润	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45	4.69
四、所得税						
所得税费用	0	0	0	0	0	0
五、净利润	99.45	99.45	99.45	99.45	99.45	4.69

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1 2022 年	2 2023 年	3 2024 年	4 2025 年	5 2026 年	6 2027 年	7 2028 年	8 2029 年	9 2030 年	10 2031 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	28,341.67	950	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
经营活动支出	1,843.70	61.8	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60
支付的各项税费	0.00		0	0	0	0	0	0	0	0	0
经营活动产生的现金净额	26,497.97	888.20	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40
二、投资活动产生的现金	0.00										
建设成本支出	26,020.00	20,000.00	6,020.00								
流动资金支出	0.00										
投资活动产生的现金净额	-26,020.00	-20,000.00	-6,020.00								
三、融资活动产生的现金	0.00										
资本金	15,520.00	15,520.00									
专项债券	10,500.00	10,500.00									
偿还债券本金	10,500.00										
支付债券利息	6,615.00	220.5	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00
融资活动产生的现金净额	8,905.00	25,799.50	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00
四、期初现金			6,687.70	2,003.10	3,338.50	4,673.90	6,009.30	7,344.70	8,680.10	10,015.50	11,350.90
期内现金变动	9,382.97	6,687.70	-4,684.60	1,335.40	1,335.40	1,335.40	1,335.40	1,335.40	1,335.40	1,335.40	1,335.40
五、期末现金		6,687.70	2,003.10	3,338.50	4,673.90	6,009.30	7,344.70	8,680.10	10,015.50	11,350.90	12,686.30

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16
	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	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	791.67
经营活动支出	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60	51.50
支付的各项税费	0	0	0	0	0	0
经营活动产生的现金净额	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	740.17
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 1						
专项债券						
偿还债券本金						10500
支付债券利息	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	220.50
融资活动产生的现金净额	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-441.00	-10720.5
四、期初现金	12,686.30	14,021.70	15,357.10	16,692.50	18,027.90	19,363.30
期内现金变动	1,335.40	1,335.40	1,335.40	1,335.40	1,335.40	-9980.33
五、期末现金	14,021.70	15,357.10	16,692.50	18,027.90	19,363.30	9,382.97

（五）其他需要说明的事项

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费，项目建设资金包含项目资本金及申请专项债券资金。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 26497.97 万元，融资本息合计为 17115 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.55 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	10500	6615	17115	26497.97
覆盖倍数	1.55			

四、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

枣庄市市中区方舱医院及方舱隔离点项目，项目实施单位为枣庄市市中区住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 10500 万元用于项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于租赁费，年营业收入 1900 万元。

2、项目投资建设合规性

项目已完成立项手续，枣庄市市中区发改局于 2022 年 3 月 26

日出具《关于枣庄市市中区方舱医院及方舱隔离点项目可行性研究报告的批复》（市中发改行审[2022]10号）。

3、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 26020 万元，申请专项债券资金 10500 万元，其余 15520 万元由财政拨付。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目年营业收入 1900 万元，总成本费用 1359.55 万元，净利润 99.45 万元，依据较充分，收入合理性较强。

5、债券资金需求合理性

项目总投资 26020 万元，计划申请专项债券资金 10500 万元，其余 15520 万元由财政拨付，资本金比例为 59.65%，债券需求合理。

（三）评估结论

枣庄市市中区方舱医院及方舱隔离点项目息前净现金流量为 26497.97 万元，融资本息合计为 17115 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.55 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。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。