

2022 年山东省枣庄市台儿庄区防疫 隔离点项目专项债券项目

实 施 方 案

枣庄市台儿庄区住房和城乡建设局

2022 年 03 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

台儿庄区防疫隔离点项目

（二）项目单位

单位名称：枣庄市台儿庄区住房和城乡建设局

单位地址：山东省枣庄市台儿庄区运河大道 4607 号

项目负责人：王勇

联系方式：18963295789

（三）项目规划审批

该项目已取得可研报告的批复文件，台发改行审[2022]4 号《关于台儿庄区防疫隔离点项目可行性研究报告的批复》

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于枣庄市台儿庄区迎祥路与台东路附近，用地面积（基地红线）约 179 亩、实用 77 亩。总建筑面积 25108.49 平方米。项目规划为三个相对独立的区域分别为工作准备区、卫生通过区、隔离区。其中隔离区面积 19960.64 平方米、工作准备区 4384.33 平方米、卫生通过区 763.52 平方米。

隔离用房采用集装箱标准模块化单元建造。每个标准单元 2 层，每个标准隔离单元包含 50 间带卫生间的标准单间，每个标准单元建筑面积 1204.80 平方米。

隔离用房共计 800 间单人间，三人间办公室共计 45 间，双人间宿舍共计 76 间

（五）项目建设期限

本项目建设期为 61 日历天，预计工期为 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日。

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）、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（2）、国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》

（3）、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

（4）、建筑工程按当地询价估列

（5）、装置性材料购置按市场询价估列

（6）、固定资产投资方向调节税按国家税务总局国税发 [1999] 158 号文件有关规定暂缓征收

（7）、基本预备费按工程费用和其他费用之和 5% 计列，涨价预备费按国家计委计投资 [1999] 1340 号文件费率为 0%

（8）、贷款利率按 4.20%

2. 投资估算范围

该项目投资估算范围包括：建筑工程费、配套工程费、其他费用、预备费、建设期利息等。

3. 投资估算说明

该项目总投资 14250 万元，

项目申请政府专项债券 11400 万元，其余建设资金 2850 万元由

财政配套解决。

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	建筑工程费	其他费用	合计
一	工程费用	12632.0		12632.0
1	建筑工程费	10516		10516
1.1	隔离区	8982		8982
1.2	准备区	1534		1534
1.3	通行区	191		191
2	配套工程费	1353		1353
2.1	给水工程	152		152
2.2	排水工程	296		296
2.3	强电工程	299		299
2.4	弱电工程	167		167
2.5	消防工程	132		132
2.6	暖通工程	287		287
2.7	燃气工程	20		20
3	室外工程费用	763		763
3.1	场地平整	226		226
3.2	绿化景观	96		96
3.3	道路广场	381		381
3.4	地下综合管线	60		60
二	其他费用		1618	1618
1	建设单位管理费		40	40
2	工程监理费		20	20
3	招投标费		0	0
4	勘察设计费		40	40
5	室内设施		1040	1040
6	医疗配套		450	450
7	临时设施费		22	22
8	前期工程咨询费		6	6
三	预备费		0	0
1	基本预备费		0	0
2	涨价预备费			
四	建设期贷款利息		0	0
五	总投资	12632.0	1618.0	14250.0
	投资比例（%）	88.65	11.35	100

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）地方政府投入一定资本金，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	14250	100%	
一、资本金	2850	20%	
自有资金	2850		
二、债务资金	11400	80%	
专项债券	11400		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

项目预期收益主要是房屋租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对房屋租赁费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 30,674.54 万元，融资本息合计为 18,582.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.65 倍。

一、运营收入预测

依据枣庄市台儿庄区住房和城乡建设局和枣庄市台儿庄区人民医院签订的《房屋租赁合同》，租赁面积 25,108.49 万元，收费标准 2.4 元/m²/日，一年按 365 天计算，经测算达产后项目期间正常年营业收入为 2,199.50 万元。

具体详见下表：

单位：人民币元

收入项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
租赁收入	-	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50
合计	-	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50

续表

收入项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
租赁收入	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	903.91	31,696.91
合计	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	903.91	31,696.91

二、运营成本预测

1、项目运营成本预测

参考《枣庄市台儿庄区防疫隔离点项目可行性研究报告》，项目运营成本主要包括人员费用、办公费用、维修费用、折旧摊销费等。需要说明的是，后续发行的债券应于 2037 年 5 月还本，当年成本按照 5 个月预估。

（1）人员费用

本项目人员费用按营业收入的 1%，年人员费用约 22 万元，每年按 7.70% 递增。

（2）维修费用

本项目维修费用按营业收入的 1%，年维修费用约 22 万元。

（3）办公费用

本项目办公费用按营业收入的 0.5%，年办公费用约 11 万元。

（4）折旧费

折旧按平均年限法计算。建筑物折旧期限按 15 年，残值率取 5%，项目经营期折旧费 666.01 万元/年。

预测项目发债期内经营期付现经营成本总额 1,022.37 万元（不含利息费用与税费），具体详见下表：

单位：人民币万元

收入项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
人员费用	-	22.00	23.69	25.51	27.47	29.59	31.87	34.32
维修费用	-	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
办公费用	-	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
合计	-	55.00	56.69	58.51	60.47	62.59	64.87	67.32

续表

收入项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
人员费用	36.96	39.81	42.88	46.18	49.74	53.57	57.69	25.53	546.81
维修费用	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	9.04	317.04
办公费用	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	4.52	158.52
合计	69.96	72.81	75.88	79.18	82.74	86.57	90.69	39.09	1,022.37

2、项目运营损益表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50
营业成本	-	721.01	722.70	724.52	726.48	728.60
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	239.40	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
利润总额	-239.40	999.69	998.00	996.18	994.22	992.10
所得税	-	-	-	-	-	-
利润	-239.40	999.69	998.00	996.18	994.22	992.10

续表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50
营业成本	730.88	733.33	735.97	738.82	741.89	745.19
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
利润总额	989.82	987.37	984.73	981.88	978.81	975.51
所得税	-	-	-	-	-	-
利润	989.82	987.37	984.73	981.88	978.81	975.51

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
营业收入	2,199.50	2,199.50	2,199.50	903.91	31,696.91
营业成本	748.75	752.58	756.70	312.79	10,620.21
税金及附加	-	-	-	-	-
财务费用	478.80	478.80	478.80	239.40	7,182.00
利润总额	971.95	968.12	964.00	351.72	13,894.70
所得税	-	-	-	-	-
利润	971.95	968.12	964.00	351.72	13,894.70

3、项目资金平衡测算表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目建设期及运营期现金流量情况如下表：

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	-	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50
2、经营活动支付的现金	-	55.00	56.69	58.51	60.47	62.59
3、经营活动支付的税费	-	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量小计	-	2,144.50	2,142.81	2,140.99	2,139.03	2,136.91
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金	13,950.00	300.00				
2、支付的其他投资金						
投资活动产生的现金流量小计	-13,950.00	-300.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金	2,850.00					
2、本期专项债筹资	11,400.00					
3、本期其他方式融资						
4、后续债券筹资		-				
5、支付本期债券利息及本金	239.40	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
6、支付后续债券利息及本金		-	-	-	-	-
7、偿还其他方式融资利息及本金						
筹资活动产生的现金流量小计	14,010.60	-478.80	-478.80	-478.80	-478.80	-478.80
四、现金流量小计						
1、期初现金		60.60	1,426.30	3,090.31	4,752.50	6,412.73
2、期内现金变动	60.60	1,365.70	1,664.01	1,662.19	1,660.23	1,658.11
3、期末现金	60.60	1,426.30	3,090.31	4,752.50	6,412.73	8,070.84

续表

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50	2,199.50
2、经营活动支付的现金	64.87	67.32	69.96	72.81	75.88	79.18
3、经营活动支付的税费	-	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量小计	2,134.63	2,132.18	2,129.54	2,126.69	2,123.62	2,120.32
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资金						
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-		
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金						
2、本期专项债筹资						
3、本期其他方式融资						
4、后续债券筹资						
5、支付本期债券利息及本金	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
6、支付后续债券利息及本金	-	-	-	-	-	-
7、偿还其他方式融资利息及本金						
筹资活动产生的现金流量小计	-478.80	-478.80	-478.80	-478.80	-478.80	-478.80
四、现金流量小计						
1、期初现金	8,070.84	9,726.67	11,380.05	13,030.79	14,678.68	16,323.50
2、期内现金变动	1,655.83	1,653.38	1,650.74	1,647.89	1,644.82	1,641.52
3、期末现金	9,726.67	11,380.05	13,030.79	14,678.68	16,323.50	17,965.02

续表

项 目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、经营活动产生的现金流量					-
1、经营活动收到的现金	2,199.50	2,199.50	2,199.50	903.91	31,696.91
2、经营活动支付的现金	82.74	86.57	90.69	39.09	1,022.37
3、经营活动支付的税费	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量小计	2,116.76	2,112.93	2,108.81	864.82	30,674.54
二、投资活动产生的现金流量					-
1、支付的项目建设资金					14,250.00
2、支付的其他投资金					-
投资活动产生的现金流量小计					-14,250.00
三、筹资活动产生的现金流量					-
1、项目资本金					2,850.00
2、本期专项债筹资					11,400.00
3、本期其他方式融资					-
4、后续债券筹资					-

项 目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
5、支付本期债券利息及本金	478.80	478.80	478.80	11,639.40	18,582.00
6、支付后续债券利息及本金	-	-	-	-	-
7、偿还其他方式融资利息及本金					-
筹资活动产生的现金流量小计	-478.80	-478.80	-478.80	-11,639.40	-4,332.00
四、现金流量小计					-
1、期初现金	17,965.02	19,602.98	21,237.11	22,867.12	-
2、期内现金变动	1,637.96	1,634.13	1,630.01	-10,774.58	12,092.54
3、期末现金	19,602.98	21,237.11	22,867.12	12,092.54	-

注：本次评价本着谨慎性原则，对初步设计报告部分参数进行了修正，并按现行税法对税费进行了修正。

四、其他需要说明的事项

发行人拟就本项目发行 2022 年山东省政府专项债券，预计本次发行 11,400.00 万元，假设融资利率为 4.20%，期限为 15 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下表所示：

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年支付利息	本年度本息偿还总额
2022 年		11,400.00	4.20%		11,400.00	239.40	239.40
2023 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2024 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2025 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2026 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2027 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2028 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2029 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2030 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2031 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2032 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2033 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2034 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2035 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2036 年	11,400.00		4.20%		11,400.00	478.80	478.80
2037 年	11,400.00		4.20%	11,400.00	-	239.40	11,639.40
合计		11,400.00		11,400.00		7,182.00	18,582.00

五、小结

根据前述对本项目未来数据的合理预测，在发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 30,674.54 万元，能够覆盖债券本息金额 18,582.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.65 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

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）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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下2种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。工程施工及项目投入使用，对当地环境造成噪声、灰尘、植被破坏等危害，给当地居民带来诸多不便，甚至影响工程进展。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目

工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

（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，特别是日常维护和安全等方面的管理存在一定的风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

台儿庄区防疫隔离点项目，实施单位为台儿庄区城乡和住房建设局，本次拟申请专项债券 1.14 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

国内疫情防控形势严峻，防疫隔离点属于新冠定点医院和居家隔离的中间环节，而且是非常必要的。轻症、无症状感染者与密切接触者通常不需要占用太多医疗资源，把这部分患者收治在防疫隔离点，有利于减轻医院的院感传播风险。如果他们大量去了定点医院，会把有限的医疗资源消耗使用完。

2、项目实施的公益性

本项目的建设有效推动台儿庄区防疫工作，推进台儿庄区的防疫管控扎实有效。

2022 年山东省枣庄市台儿庄区防疫隔离点项目的建设，能够做到未雨绸缪，如果未来有疫情来临，防疫隔离点可发挥它的独特作用，可平衡医疗资源的使用，提前做好打疫情防控硬仗的准备，是保障人民群众的生命安全与维护社会安定的重要手段。

与该项目直接相关的不同利益群体包括政府、当地居民、国家相关部门及企业等。

3、项目实施的收益性

本项目预期收益主要是房屋租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对房屋租赁费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 30,674.54 万元，融资本息合计为 18,582.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.65 倍。

4、项目建设投资合规性

该项目为政府投资项目，符合相关规定。

5、项目成熟度

该项目已取得可研报告的批复文件，台发改行审[2022]4 号《关于台儿庄区防疫隔离点项目可行性研究报告的批复》。

6、项目资金来源和到位可行性

(1) 地方政府投入一定资本金，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。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目预期收益主要来源于房屋出租，15 年息前净现金流量为 30,674.54 万元，该项目距离台儿庄最大的旅游景点台儿庄古城约

1000 米，预测收益合理。

8、债券资金需求合理性

地方政府配套 20%的建设资金用于项目启动的资本金，其余 80%的建设资金来源于专项债券，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

该项目偿债计划可行性很高，偿债风险点较轻，应对措施完善。

10、绩效目标合理性

该项目绩效目标设置合理可行

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（三）评估结论

集中隔离点建设是疫情防控工作中极为重要的一环，是确保疫情可防可控的关键所在，集中隔离医学观察场所是阻断疫情传播的重要防线，是打赢疫情防控阻击战的坚实堡垒，在疫情防控工作中发挥着极为重要的作用。

经分析论证认为，枣庄市台儿庄区住房和城乡建设局拟建设的 2022 年山东省枣庄市台儿庄区防疫隔离点项目符合国家防疫政策规划，项目选址可行、地块区位优势明显、土地手续齐备，周边公用配套条件较好；工程规划符合国家相关设计规范，建筑设计方案优秀；各项费用取费全面、合理，符合当地工程造价一般水平，社会效益明显，对促进疫情防控政策的落实，将起到积极地推动作用。

台儿庄区防疫隔离点项目投资项目预期收益主要是房屋租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对房屋租赁

费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 30,674.54 万元，融资本息合计为 18,582.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.65 倍。符合专项债发行要求；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。