

2022 年山东省枣庄市
山亭区方舱隔离点建设项目
专项债券项目实施方案

枣庄市山亭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

枣庄市山亭区方舱隔离点建设项目

（二）项目单位

枣庄市山亭区住房和城乡建设局

（三）项目规划审批

项目已取得山亭区发展和改革局出具的项目登记单，项目代码：2203-370406-04-01-180070。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划建设4个方舱隔离点，总用地面积120020.06平方米（约180.03亩）总建筑面积46964平方米，设置隔离房间1864间（床位1864张），配套购置相关医疗设备，可提升核酸检测能力5000管，其中：

1#方舱隔离点：规划用地面积86000.04平方米（约129亩），总建筑面积31176平方米，设置隔离房间1600间（床位1600张）；

2#方舱隔离点：规划用地面积13333.34平方米（约20亩），总建筑面积3490平方米，设置隔离房间68间（床位68张）；

3#方舱隔离点：规划用地面积10593.34平方米（约15.89亩），总建筑面积8398平方米，设置隔离房间136间（床位136张）；

4#方舱隔离点：规划用地面积10093.34平方米（约15.14亩），总建筑面积3900平方米，设置隔离房间60间（床位60张）。

（五）项目建设期限

本项目建设期 3 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 17540.32 万元，其中建设投资 17382.82 万元，建设期利息 157.50 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	17540.32	100%	
一、资本金	10040.32	57.24%	
自有资金	10040.32		
二、债务资金	7500	42.76%	
专项债券	7500		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1. 经营收入

项目主要收入为租赁费收入。

项目总建筑面积 46964 平方米，年租赁天数 360 天，则年可实现租赁收入 1521.63 万元。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	数量（单位/年）	单价（元/单位）	收入
2023	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2024	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2025	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2026	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2027	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2028	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2029	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2030	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2031	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2032	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2033	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2034	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2035	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2036	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2037	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2038	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2039	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2040	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2041	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，360 天	1521.63
2042	租赁费	46964 平方米	0.9 元/平方米·天，180 天	760.82

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括修理费、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）

	修理费	经营成本	折旧费	摊销费	利息支出	总成本费用合计
2023 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2024 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2025 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2026 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29

2027 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2028 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2029 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2030 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2031 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2032 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2033 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2034 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2035 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2036 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2037 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2038 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2039 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2040 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2041 年	78.69	78.69	786.91	48.69	315	1229.29
2042 年	39.35	39.35	393.46	24.35	157.5	614.65

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 7500 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 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	7500	0	7500	4.20%	157.5	157.5
2023 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2024 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2025 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2026 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2027 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2028 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2029 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2030 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2031 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2032 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2033 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2034 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2035 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2036 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315

2037 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2038 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2039 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2040 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2041 年	7500	0	0	7500	4.20%	315	315
2042 年	7500	0	7500	0	4.20%	157.5	7657.5
合计		7500	7500			6300	13800

（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 7：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 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63
营业成本	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69
税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
息税折旧及摊销前利润	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	835.60	835.60	835.60	835.60	835.60	835.60	835.60	835.60	835.60	835.60
息税前利润	607.34	607.34	607.34	607.34	607.34	607.34	607.34	607.34	607.34	607.34
三、财务费用										
利息支出	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
总财务费用	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
税前利润	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34
四、所得税										
所得税费用		0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34

表 7：项目运营损益表（单位：万元）（续表）

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	760.82
营业成本	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	39.35
税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
息税折旧及摊销前利润	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	721.47
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	835.60	835.60	835.60	835.60	835.60	835.60	835.60	835.60	835.60	417.80
息税前利润	607.34	607.34	607.34	607.34	607.34	607.34	607.34	607.34	607.34	303.67
三、财务费用										
利息支出	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	157.50
总财务费用	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	157.50
税前利润	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	146.17
四、所得税										
所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	59.12
五、净利润	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	292.34	87.05

表 8：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	29,840.93		1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63
经营活动支出	1,534.46		78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69
支付的各项税费	59.12		0	0	0	0	0	0	0	0	0
经营活动产生的现金净额	28,247.35		1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94
二、投资活动产生的现金	0.00										
建设成本支出	17,540.32	17,540.32									
流动资金支出	0.00										
投资活动产生的现金净额	-17,540.32	-17,540.32	0.00								
三、融资活动产生的现金	0.00										
资本金	10,040.32	10,040.32									
专项债券	7,500.00	7,500.00									
偿还债券本金	7,500.00										
支付债券利息	6,300.00	157.5	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
融资活动产生的现金净额	3,740.32	17,382.82	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00
四、期初现金	214,309.28			1,127.94	2,255.89	3,383.83	4,511.77	5,639.72	6,767.66	7,895.61	9,023.55
期内现金变动	14,604.85		1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94
五、期末现金			1,127.94	2,255.89	3,383.83	4,511.77	5,639.72	6,767.66	7,895.61	9,023.55	10,151.49

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	1,521.63	760.82
经营活动支出	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	78.69	39.35
支付的各项税费	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	59.12
经营活动产生的现金净额	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	1,442.94	662.35
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											
专项债券											
偿还债券本金											7500
支付债券利息	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	157.50
融资活动产生的现金净额	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-7,657.50
四、期初现金	10,151.49	11,279.44	12,407.38	13,535.32	14,663.27	15,791.21	16,919.15	18,047.10	19,175.04	20,302.98	21,430.93
期内现金变动	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	1,127.94	-6,995.15
五、期末现金	11,279.44	12,407.38	13,535.32	14,663.27	15,791.21	16,919.15	18,047.10	19,175.04	20,302.98	21,430.93	14,435.78

（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

本项目收入主要是床位费、餐费、医务费及租赁费等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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 28078.28 万元，融资本息合计为 13800 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.03 倍。

表 9：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	7500	6300	13800	28017.08
覆盖倍数	2.03			

四、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

枣庄市山亭区方舱隔离点建设项目，项目实施单位为枣庄市山亭区住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 7500 万元用于项目建设，年限为 20 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 1521.63 万元。

2、项目投资合规性

项目已取得山亭区发展和改革局出具的项目登记单，项目代码：

2203-370406-04-01-180070。

(1) 本项目投资估算总金额为：17540.32 万元。

(2) 资金来源：计划申请专项债券资金 7500 万元，其余 10040.32 万元由发行人自行解决。

3、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 17540.32 万元，申请专项债券资金 7500 万元，其余资金由单位自筹。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目年营业收入 1521.63 万元，总成本费用 1229.29 万元，税后净利润 292.34 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 17540.32 万元，计划申请专项债券资金 7500 万元，其余 10040.32 万元由发行人自行解决，资本金比例为 57.24%，债券需求合理。

(三) 评估结论

枣庄市山亭区方舱隔离点建设项目息前净现金流量为 28017.08 万元，融资本息合计为 13800 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.03 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。