

# 槐荫区应急储备方舱隔离点建设项目 专项债券实施方案

财政部门：济南市槐荫区财政局

管理单位：济南槐荫城市建设投资集团有限公司

立项单位：济南市槐荫区国有资产运营有限公司

编制时间：2022 年 4 月

## **一、项目基本情况**

### **(一) 项目名称**

槐荫区应急储备方舱隔离点

### **(二) 项目单位**

济南市槐荫区国有资产运营有限公司是本项目的立项单位，为济南槐荫城市建设投资集团有限公司的全资子公司。

公司成立于 2005 年 8 月 28 日，注册地址位于山东省济南市槐荫区美里湖街道二环西路美里路 777 号济南农产品贸易中心仓储加工配送区 22 号楼 4 单元 4 楼 401 室，注册资本壹亿元整，法定代表人张翮。经营范围：包括以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理业务；土地整治服务；土地使用权租赁；工程管理服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

### **(三) 项目规划审批**

2022 年 3 月，山东融信全过程咨询服务有限公司出具该项目可行性研究报告；

2022 年 3 月 26 日，本项目已完成备案，项目代码为 2203-370104-04-05-396251。

2022 年 4 月 21 日，济南市槐荫区自然资源局出具了《关于济南

市槐荫区应急储备方舱隔离点项目土地规划的备案意见》，该地块允许进行疫情方舱隔离点建设。

#### **（四）项目规模与主要建设内容**

项目建设地点位于医学大道以西，津浦铁路以东，德州路以北，小清河南路以南，项目主要功能为应急储备方舱隔离点，用地面积约 56514.69 平方米，建筑面积约 25863.36 平方米，总床位数 1470 床，总间数 735 间。

#### **（五）项目建设期限**

预计工期为 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）《山东省建筑工程消耗量定额价目表》；
- （2）《山东省安装工程消耗量定额价目表》；
- （3）《投资项目可行性研究指南》；
- （4）设备及材料按现行市场价格估算；
- （5）当地类似工程建设经济指标；
- （6）建设单位提供的其它材料。

##### **2. 估算总额**

本项目总投资 15,000.00 万元。工程费用 12873 万元（其中，建安工程费用 11017 万元，设备购置费用 1856 万元），工程建设其他费用 772 万元，预备费 1355 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	15,000.00	100.00%	
一、资本金	3,000.00	20.00%	
自有资金	3,000.00		
二、债务资金	12,000.00	80.00%	
专项债券	12,000.00		

## 二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于疫情期间隔离收入、疫情结束后其他租赁收入。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	疫情期间隔离收入	疫情结束后其他租赁收入	合计
2022 年	4,939.20		4,939.20
2023 年	8,584.80		8,584.80
2024 年	6,438.60		6,438.60

2025 年	5,365.50		5,365.50
2026 年	2,146.20		2,146.20
2027 年		5,365.50	5,365.50
2028 年		6,438.60	6,438.60
2029 年		6,438.60	6,438.60
2030 年		6,760.53	6,760.53
2031 年		6,760.53	6,760.53
2032 年		2,222.64	2,222.64
合计	27,474.30	33,986.40	61,460.70

收入预测方法说明：

#### （1）疫情期间隔离收入

为满足疫情防控需要，本项目将建设 735 间隔离房间，共计 1470 张床位。每张床位暂按每天 200 元（含餐费）计算。由于预计未来 5 年内疫情可以被有效控制，所以隔离收入仅在运营前 5 年产生。床位使用率逐渐下降，运营初期床位使用率为 80%，第二年为 80%，第三年为 60%，第四年为 50%，第五年为 20%，五年后疫情得到控制，仍预留 30%床位用于应急需要。

#### （2）疫情结束后其他租赁

疫情得以控制后，70%的隔离房间可用于周边地区建设、生活租赁，2027 年床位使用率为 50%，2028 年及以后年度为 60%并保持稳定。每间隔离房暂按每天 200 元（含餐费）计算，并以每年 5%的速度递增。

### （二）运营成本预测

项目总成本费用包括原材料费用、燃料动力费、人工福利费、修理费、折旧费、其他费用及利息支出等。运营支出是指扣除折旧费、利息支出的现金流出。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	原材料费	燃料动力	工资及福	修理费	其他费用	租地费用	合计
2022 年	1,481.76	83.85	266.67	190.00	246.96	7.35	2,276.5
2023 年	2,575.44	251.56	400.00	285.00	429.24	22.04	3,963.2
2024 年	1,931.58	264.14	400.00	285.00	321.93	22.04	3,224.6
2025 年	1,609.65	277.35	400.00	285.00	268.28	22.04	2,862.3
2026 年	643.86	291.21	420.00	285.00	107.31	22.04	1,769.4
2027 年	804.83	305.77	420.00	285.00	268.28	22.04	2,105.9
2028 年	965.79	321.06	420.00	285.00	321.93	23.14	2,336.9
2029 年	965.79	337.12	441.00	285.00	321.93	23.14	2,373.9
2030 年	1,014.08	353.97	441.00	285.00	338.03	23.14	2,455.2
2031 年	1,014.08	371.67	441.00	285.00	338.03	23.14	2,472.9
2032 年	333.40	195.13	231.53	142.50	111.13	11.57	1,025.25
合计	13,340.25	3,052.83	4,281.19	2,897.50	3,073.04	221.69	26,866.50

成本预测方法说明：

#### 1. 工资及福利费

参照可行性研究报告，假设该项目正常运营配备人员 50 人，人均工资及福利费按 8 万元/年进行测算，则正常运营年限年工资及福利费总计 400.00 万元，后续以每三年 5% 的速度递增。

#### 2. 原材料费用

原材料主要为采购的应急药品及生活用品，该项目疫情隔离期间暂按营业收入的 30% 计取，疫情结束后养老服务期间暂按营业收入的 15% 计取。

#### 3. 燃料动力费

该项目燃料动力费主要包括水电费，预计年用水量为 24,396.6 立方米，每立方暂按 4.35 元计算；年用电量为 370.69 万千瓦时，每千瓦时按 0.65 元计算。每燃料动力费合计 251.56 万元。后续以每年 5% 的速度递增。

#### 4. 修理费

本项目修理费暂按年折旧额的 20%计取。

#### 5. 其他费用

本项目其他费用主要为运营过程中产生的管理费用，按照营业收入的 5%计取。

#### 6. 租地费用

本项目用地为租赁用地，租用面积 84.77 亩，每亩价格 2600 元/年。假设五年后租金上浮 5%。

#### 7. 折旧费

项目固定资产折旧采用年限平均法计提，房屋建筑物折旧年限按 10 年计算，残值率为 5%。

#### 8. 相关税费

根据相关规定，本项目营业收入需缴纳增值税，增值税税率为 9%。城市维护建设税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育附加为增值税的 2%。

#### 9. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 12,000.00 万元，假设年利率 4.0%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	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		12,000.00		12,000.00	4.00%	240.00	240.00
2023 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2024 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2025 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2026 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00

年度	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
2027 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2028 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2029 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2030 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2031 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2032 年	12,000.00		12,000.00		4.00%	240.00	12,240.00
合计		12,000.00	12,000.00			4,800.00	16,800.00

### (三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

### (四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5: 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	2032 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	4,939.20	8,584.80	6,438.60	5,365.50	2,146.20	4,922.48	5,906.97	5,906.97	6,202.32	6,202.32	2,039.12
营业成本	2,124.85	3,695.25	3,008.78	2,671.90	1,657.61	1,979.61	2,195.97	2,231.70	2,307.56	2,323.80	964.26
税金及附加											
息税折旧及摊销前利润	2,814.35	4,889.55	3,429.82	2,693.60	488.59	2,942.87	3,711.00	3,675.27	3,894.76	3,878.52	1,074.86
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	950.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	712.50
息税前利润	1,864.35	3,464.55	2,004.82	1,268.60	-936.41	1,517.87	2,286.00	2,250.27	2,469.76	2,453.52	362.36
三、财务费用											
利息支出	240.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
总财务费用	240.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
税前利润	1,624.35	2,984.55	1,524.82	788.60	-1,416.41	1,037.87	1,806.00	1,770.27	1,989.76	1,973.52	-117.64
四、所得税											
所得税费用	406.09	746.14	381.20	197.15		259.47	356.87	442.57	497.44	493.38	
五、净利润	1,218.26	2,238.41	1,143.61	591.45	-1,416.41	778.40	1,449.13	1,327.70	1,492.32	1,480.14	-117.64

表 6：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	5 2026 年	6 2027 年	7 2028 年	8 2029 年	9 2030 年	10 2031 年	11 2032 年
一、经营活动产生的												
经营活动收入	61,460.70	4,939.20	8,584.80	6,438.60	5,365.50	2,146.20	5,365.50	6,438.60	6,438.60	6,760.53	6,760.53	2,222.64
经营活动支出	26,866.50	2,276.59	3,963.28	3,224.69	2,862.31	1,769.42	2,105.91	2,336.92	2,373.98	2,455.22	2,472.92	1,025.25
支付的各项税费	3,780.30	406.09	746.14	381.20	197.15	-	259.47	356.87	442.57	497.44	493.38	
经营活动产生的现金	30,813.90	2,256.53	3,875.38	2,832.71	2,306.04	376.78	3,000.12	3,744.81	3,622.05	3,807.87	3,794.23	1,197.39
二、投资活动产生的	-											
建设成本支出	15,000.00	15,000.00										
投资活动产生的现金	-15,000.00	-15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三、融资活动产生的	-											
资本金	3,000.00	3,000.00										
专项债券	12,000.00	12,000.00										
银行借款	-											
偿还债券本金	12,000.00											
支付债券利息	4,800.00	240.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	12,000.00
偿还银行本金	-											240.00
支付银行利息	-											
融资活动产生的现金	-1,800.00	14,760.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-12,240.00
四、期初现金	-	-	2,016.53	5,411.91	7,764.61	9,590.65	9,487.43	12,007.55	15,272.36	18,414.41	21,742.28	25,056.51
期内现金变动	14,013.90	2,016.53	3,395.38	2,352.71	1,826.04	-103.22	2,520.12	3,264.81	3,142.05	3,327.87	3,314.23	-11,042.61
五、期末现金	14,013.90	2,016.53	5,411.91	7,764.61	9,590.65	9,487.43	12,007.55	15,272.36	18,414.41	21,742.28	25,056.51	14,013.90

### （五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 4 月发行成功，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 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

本项目收入主要是疫情期间隔离收入、疫情结束后其他租赁收入，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 30,813.90 万元，融资本息合计为 16,800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.83 倍。

表 7：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	12,000.00	4,800.00	16,800.00	30,813.90
覆盖倍数				1.83

### 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。

因新冠疫情持续时间存在重大不确定性，债券资金所形成的资产，在疫情结束后用途发生改变、迁移等情形，所产生的收益优先用于偿还本次发行债券本息。

## **五、项目风险分析**

### **（一）与项目建设相关的风险**

本项目建设存在的主要的风险因素，一是项目在施工期的噪声处置不当将会对周边居民产生影响；二是项目对周边交通的影响，可能对周边人群交通出行的影响。

### **（二）与项目收益相关的风险**

#### **1. 收入波动风险**

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

#### **2. 风险控制措施**

广泛搜集与项目具有相似性的隔离点数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型。

## **六、事前项目绩效评估报告**

### **（一）项目概况**

槐荫区应急储备方舱隔离点建设项目实施单位为济南市槐荫区国有资产运营有限公司。公司成立于2005年8月28日，注册地址位于山东省济南市槐荫区美里湖街道二环西路美里路777号济南农产品贸易中心仓储加工配送区22号楼4单元4楼401室，注册资本壹亿元整，法定代表人张翮。本次拟申请专项债券12,000.00

万元用于槐荫区应急储备方舱隔离点建设项目建设，年限为 10 年。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

本项目建设符合《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》相关要求。《纲要》指出：加快建设健康城市、保障人民生命安全。构建专业化、现代化疾病预防控制网络，完善公共卫生监测预警体系，提高医疗救治、科技支撑、综合保障能力。建成公共卫生“六大中心”，实施疾病预防控制机构标准化建设工程，依托省公共卫生临床中心建设重大疫情救治基地。大型公共建筑预设平疫结合改造接口，优化重大疫情应急物资产能保障和区域布局，建设公共卫生应急物资储备库，完善突发公共卫生事件应急预案。开展自然灾害、事故灾难、公共卫生、社会安全风险调查和分级分类评估，建设自然灾害综合风险和综合减灾能力数据库，健全完善避灾避险设施。加强地方应急物资储备体系建设，打造高效可靠的灾备中心。

### 2、项目实施的公益性

本项目为新冠疫情集中隔离医学观察点的建设，主要是为本土及境外入济人员提供集中隔离病房。项目建成后社会效益明显，有利于提升槐荫区应对重大突发公共卫生事件能力，促进济南市医疗卫生事业的健康发展，具有建设可行性。

### 3、项目实施的收益性

本项目收入主要是疫情期间隔离收入、疫情结束后其他租赁收

入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对床位费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 30,813.90 万元，融资本息合计为 16,800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.83 倍，实现项目收益和融资自求平衡。

#### 4、项目投资合规性

2022 年 3 月 6 日，本项目已完成备案，项目代码为 2203-370104-04-05-396251。

#### 5、项目成熟度

该项目已由山东融信全过程咨询服务有限公司出具可行性研究报告，并已完成备案，其他手续正在积极办理中。

2022 年 4 月 21 日，济南市槐荫区自然资源局出具了《关于济南市槐荫区应急储备方舱隔离点项目土地规划的备案意见》，该地块允许进行疫情方舱隔离点建设。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 15,000.00 万元，资金来源为自有资本金以及专项债券融资，其中自有资本金 3,000.00 万元，专项债券 12,000.00 万元。无银行融资及其他融资方式。建设期所需资金需在建设期内全部投入，自有资本金先行投入建设，专项债发行后全部进入专户，专项用于建设项目支出，按项目建设进度与自有资金同比例投入。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据可研报告、相关行业文件规定以及参考周边同类项目收益情况，该项目主要收入是疫情期间隔离收入、疫情结束后其他租赁

收入，单价采用的是同类项目的中间价格，具备一定的安全边际。总成本主要由原材料费用、燃料动力费、工资及福利费、折旧费、财务费用等组成，与收入及负债规模相匹配。

#### 8、债券资金需求合理性

该项目的债券需求12,000.00万元根据项目预测总投资为依据。债券募集资金随项目建设进度同比投入，分10年偿还利息，到期一次还本，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

项目偿债计划安排：到期一次还本，每半年付息一次。

该项目建成后，按照对收入和成本的合理预估，每年偿债后现金流为正，偿债计划可行。但因偿债期限较长，可能面临收入不达预期，运营成本上升进而导致专项债偿债困难。

应对措施：多方多角度咨询设计项目的管理模式、选择有经验的资深管理者加盟团队，以应对随着项目实施及运营带来的管理风险。

#### 10、绩效目标合理性

该项目的床位设置达到疫情防控标准。收入预估合理，利息覆盖倍数达到1.83，绩效目标合理。

### （三）评估结论

槐荫区应急储备方舱隔离点建设项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为30,813.90万元，融资本息合计为16,800.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.83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。项目建成后，可以有效达到当地疫情防控标准，对提高地区社会护理、治疗、康复体系建设水平意义重大，社会影响力比较显著。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，项目予以支持。