

2022 年天桥区方舱隔离点项目 专项债券实施方案

财政部门：济南市天桥区财政局

立项主体：济南天桥城市更新发展集团有限公司

编制时间：2022 年 4 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

天桥区方舱隔离点项目。

（二）项目单位

立项主体单位名称：济南天桥城市更新发展集团有限公司

统一社会信用代码：91370105MA3UFUGL7R

法定代表人：李敏杰

注册资本：162000 万元

单位地址：山东省济南市天桥区堤口路 5 号

经营范围：一般项目：城市更新建设与综合开发；土地整理、熟化与开发经营；教育、卫生基础设施建设、管理与运营；旅游开发建设、管理与运营；城市基础设施及配套项目、公用工程、环保项目建设、运营与管理；政府授权国有资产的管理；以自有资金对外投资；区域综合开发；棚户区（城中村）改造开发；城市老旧小区改造；物业管理；建筑装饰装修工程；市政公用工程；工程项目管理咨询；园林绿化服务；国内广告业务；房屋租赁。（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）

济南天桥城市更新发展集团有限公司为济南市天桥区发展和改革委员会全资子公司，主要负责政府授权范围内城市更新建设与综合开发、土地整理、国有资产管理等职能。

（三）项目规划审批

1、为实施该项目，济南市工程咨询院编制了《天桥区方舱隔离点项目可行性研究报告》。

2、2022 年 3 月 26 日，天桥区方舱隔离点项目已取得山东省建设项目备案证明，项目代码为 2203-370105-04-01-389620。

项目其他建设审批手续正在办理过程中。

（四）项目规模与主要建设内容

天桥区方舱隔离点项目位于天桥区北展区服务中心办公院内及其周边空地，项目总占地面积约 55 亩，规划建设用地约 36.75 亩，建筑面积约 1.82 万平方米。建设 750 间隔离用房及其配套附属用房，用于疫情常态化运行及应急处理。项目满足“三区两通道”原则，对场地进行合理的功能分区，包括隔离区、工作准备区和卫生通过区，同时合理规划建筑规模及内部道路。

（五）项目建设期限—项目进展

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

1、编制依据及原则

（1）中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

（2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）

（3）《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）

（4）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）

（5）《山东省建设工程概算定额》（2018 版）

（6）《建设工程设计文件编制深度规定》（2016 版）

（7）最新《济南工程造价信息》

（8）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（9）建设单位提供的有关基础数据资料

（10）其他相关资料；

（11）项目《可行性研究报告》；

（12）项目实施方案。

2、估算总额

项目投资概(估)算总额 9,100.00 万元,包括工程费用 7,193.00

万元，工程建设其他费用 781.00 万元，基本预备费 1,126.00 万元。
 明细如下：

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	7,193.00
二	工程建设其它费用	781.00
三	基本预备费	1,126.00
合计		9,100.00

（二）资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 7,200.00 万元(占总投资的 79.12%),
 剩余部分资金来源：资本金 1,900.00 万元（占总投资的 20.88%）。
 项目资金来源情况如下：

表 2:

单位：万元

项目名称	项目概算 总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申 请的专项 债券资金	其他 资金
			已申请发行的省 政府专项债券资 金金额	其他融资金额		
天桥区方舱隔离点项目	9,100.00	1,900.00			7,200.00	
合 计	9,100.00	1,900.00			7,200.00	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

根据可行性研究报告及项目实施方案数据，该项目预期收入主
 要来源隔离点租赁收入、餐费收入。运营期各年收入预测如下：

表 3: 运营收入估算表（单位：万元）

年度	隔离点租赁收入	餐费收入	合计
2022 年	1,108.80	403.20	1,512.00
2023 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2024 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2025 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2026 年	2,217.60	806.40	3,024.00

2027 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2028 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2029 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2030 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2031 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2032 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2033 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2034 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2035 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2036 年	2,217.60	806.40	3,024.00
2037 年	1,108.80	403.20	1,512.00
合计	33,264.00	12,096.00	45,360.00

收入预测方法说明:

1、隔离点租赁收入

本项目为方舱医院项目，项目建成后可提供 750 间隔离病房，每间隔离病房住宿费暂按 220 元/天计取，隔离期为 14 天，按 12 个隔离期测算，隔离病房入住率按 80%考虑。

2、餐饮费收入

项目设有厨房及食堂，可为隔离人员提供就餐服务，伙食费暂按 80 元/人/天测算。

(二) 运营成本预测

该项目总成本费用包括燃料动力费、工资及福利费、修理费及管理费用、税费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下:

表 4: 运营支出估算表 (单位: 万元)

年度	餐费成本	工资与福利	燃料及动力费	维护费	合计
2022 年	252.00	342.00	82.00	10.81	686.81
2023 年	504.00	684.00	164.00	21.61	1,373.61
2024 年	504.00	684.00	164.00	21.61	1,373.61
2025 年	504.00	684.00	164.00	21.61	1,373.61
2026 年	504.00	684.00	164.00	21.61	1,373.61
2027 年	504.00	718.20	164.00	21.61	1,407.81

2028 年	504.00	718.20	164.00	21.61	1,407.81
2029 年	504.00	718.20	164.00	21.61	1,407.81
2030 年	504.00	718.20	164.00	21.61	1,407.81
2031 年	504.00	718.20	164.00	21.61	1,407.81
2032 年	504.00	754.11	164.00	21.61	1,443.72
2033 年	504.00	754.11	164.00	21.61	1,443.72
2034 年	504.00	754.11	164.00	21.61	1,443.72
2035 年	504.00	754.11	164.00	21.61	1,443.72
2036 年	504.00	754.11	164.00	21.61	1,443.72
2037 年	252.00	377.06	82.00	10.81	721.45
合计	7,560.00	10,816.61	2,460.00	324.19	21,148.47

成本预测方法说明:

1、外购燃料及动力费

主要为电费支出，项目年耗电量约 164 万 kWh，按照每度电 1 元计算。

2、工资及福利费

项目建成后需要工作人员 100 名，参照天桥区生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人均年工资按 60000 元/人年计，福利费按照工资薪金总额的 14%计算，每 5 年上浮 5%。

3、维护费

项目年修理费按固定资产折旧费的 5%计取。

4、折旧费用

该项目固定资产原值为 8930 万元，折旧年限按 20 年计算，净残值率取 5%。

5、餐饮成本

该项目餐饮成本没人 50 元每天计算。

6、相关税费

结合该项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下:

表 5: 项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购设备、外购电、修理费
	9%	工程类费用、租赁收入、外购自来水
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	4%	
土地使用税	2元/平方米·年	
企业所得税	25%	

7、利息支出

根据项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券7,200.00万元，假设年利率4.00%，期限15年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。该项目还本付息预测如下

表 6: 专项债券还本付息测算表 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		7,200.00		7,200.00	4.00%	144.00	144.00
2023 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2024 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2025 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2026 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2027 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2028 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2029 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2030 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2031 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2032 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2033 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2034 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2035 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2036 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2037 年	7,200.00		7,200.00	-	4.00%	144.00	7,344.00
合计		7,200.00	7,200.00			4,320.00	11,520.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：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
一、收入/成本/税金								
营业收入	1,397.63	2,795.25	2,795.25	2,795.25	2,795.25	2,795.25	2,795.25	2,795.25
营业成本	657.96	1,315.92	1,315.92	1,315.92	1,315.92	1,350.12	1,350.12	1,350.12
税金及附加	-	-	-	-	2.65	20.63	20.63	20.63
息税折旧及摊销前利润	739.67	1,479.33	1,479.33	1,479.33	1,476.68	1,424.51	1,424.51	1,424.51
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	207.91	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82
息税前利润	531.76	1,063.52	1,063.52	1,063.52	1,060.87	1,008.69	1,008.69	1,008.69
三、财务费用								
利息支出	144.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
总财务费用								
税前利润	387.76	775.52	775.52	775.52	772.87	720.69	720.69	720.69
四、所得税								
所得税费用	96.94	193.88	193.88	193.88	193.22	180.17	180.17	180.17
五、净利润	290.82	581.64	581.64	581.64	579.65	540.52	540.52	540.52

表 7（续）：项目运营损益表

单位：万元

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、收入/成本/税金									
营业收入	2,795.25	2,795.25	2,795.25	2,795.25	2,795.25	2,795.25	2,795.25	1,397.63	41,928.75
营业成本	1,350.12	1,350.12	1,386.03	1,386.03	1,386.03	1,386.03	1,386.03	693.01	20,295.38
税金及附加	20.63	20.63	20.63	20.63	20.63	20.63	20.63	10.31	219.21
息税折旧及摊销前利润	1,424.51	1,424.51	1,388.60	1,388.60	1,388.60	1,388.60	1,388.60	694.30	21,414.16
二、折旧和摊销									-
总折旧和摊销	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	415.82	207.91	6,237.23
息税前利润	1,008.69	1,008.69	972.78	972.78	972.78	972.78	972.78	486.39	15,176.94
三、财务费用									-
利息支出	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00	4,320.00
总财务费用									-
税前利润	720.69	720.69	684.78	684.78	684.78	684.78	684.78	342.39	10,856.94
四、所得税									-
所得税费用	180.17	180.17	171.20	171.20	171.20	171.20	171.20	85.60	2,714.23
五、净利润	540.52	540.52	513.59	513.59	513.59	513.59	513.59	256.79	8,142.70

表 8：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	45,360.00	1,512.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00
经营活动支出	21,148.47	686.40	1,372.79	1,372.79	1,372.79	1,372.79	1,406.99	1,406.99	1,406.99
支付的各项税费	4,760.23	96.94	193.88	193.88	193.88	217.94	372.68	372.68	372.68
经营活动产生的现金净额	19,451.30	728.66	1,457.33	1,457.33	1,457.33	1,433.27	1,244.33	1,244.33	1,244.33
二、投资活动产生的现金	-								
建设成本支出	9,100.00	9,100.00							
流动资金支出	-								
投资活动产生的现金净额	-9,100.00	-9,100.00							
三、融资活动产生的现金	-								
资本金	1,900.00	1,900.00							
专项债券	7,200.00	7,200.00							
银行借款	-								
偿还债券本金	7,200.00								
偿还银行借款本金	-								
支付债券利息	4,320.00	144.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
支付银行借款利息	-								
融资活动产生的现金净额	-2,420.00	8,956.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00
四、期初现金		-	584.66	1,753.99	2,923.32	4,092.65	5,237.93	6,194.26	7,150.59
期内现金变动	7,931.30	584.66	1,169.33	1,169.33	1,169.33	1,145.27	956.33	956.33	956.33
五、期末现金		584.66	1,753.99	2,923.32	4,092.65	5,237.93	6,194.26	7,150.59	8,106.93

表 8：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	2030 年	2031 年	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	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	1,512.00
经营活动支出	1,406.99	1,406.99	1,442.90	1,442.90	1,442.90	1,442.90	1,442.90	721.45
支付的各项税费	372.68	372.68	363.70	363.70	363.70	363.70	363.70	181.85
经营活动产生的现金净额	1,244.33	1,244.33	1,217.40	1,217.40	1,217.40	1,217.40	1,217.40	608.70
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								
银行借款								
偿还债券本金								7,200.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-7,344.00
四、期初现金	8,106.93	9,063.26	10,019.60	10,949.00	11,878.40	12,807.80	13,737.20	14,666.60
期内现金变动	956.33	956.33	929.40	929.40	929.40	929.40	929.40	-6,735.30
五、期末现金	9,063.26	10,019.60	10,949.00	11,878.40	12,807.80	13,737.20	14,666.60	7,931.30

（五）总体评价

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，该项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 19,451.30 万元，还本付息总额为 11,520.00 元，本息资金覆盖率可达到 1.69 倍，最终在 2037 年到期偿还专项债券本息后，仍有 7,931.30 万元现金结余，能够满足偿债资金充足性的要求。期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 9：

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	7,200.00	4,320.00	11,520.00	19,451.30
融资合计	7,200.00	4,320.00	11,520.00	
覆盖倍数				1.69

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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

天桥区方舱隔离点项目，立项主体为济南天桥城市更新发展集团有限公司，本次拟申请专项债 7200 万元用于天桥区方舱隔离点建设，

年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目建设符合党和国家扶持医药事业发展的政策导向，符合各级政府推动医疗卫生事业发展的政策要求，有利于增强天桥区公共卫生事件应对能力。项目的建设将改善天桥区的就医条件，提升医疗及科研水平，有利于推动天桥区乃至济南市医药事业快速健康发展。

2、项目实施的公益性

本项目是有利于人民身体健康及社会长治久安的社会公益事业，项目的建设将大幅提升天桥区医疗的基础设施、住院和诊疗条件，有助于提升天桥区医疗卫生服务水平，使得广大人民群众获得基本卫生服务。同样项目的建设也是政府和建设单位社会责任感的直接体现它将当地社会经济发展成果与广大人民群众共享，将消融贫富差剧造成的社会矛盾，缓解社会不安定因素，维护社会和谐。

3、项目实施的收益性

项目建成投入后运营后有明确的收益来源，包括隔离用房租金收入以及餐费收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

项目已编制完成可行性研究报告，已获取山东省建设项目备案证明。

5、项目成熟度

项目已获得山东省投资项目建设备案证明

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 9100 万元，资本金 1900 万元，拟发行专项债 7200 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性

8、债券资金需求合理性

项目当年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（一）项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

（二）自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

（三）项目投资风险对策

为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排，具体可采取如下措施：

（1）成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；

（2）并聘请房地产系统的专家作顾问，现场指导；

(3) 实施员工前期培训，储备相关技术和人才；

(4) 保持和加强与济南市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；

(四) 自然条件风险对策

规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。

10、绩效目标合理性

根据山东省疫情防控指挥部鲁指发【2022】61 号和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53 号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

(三) 评估结论

项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 19,451.30 万元，还本付息总额为 11,520.00 元，本息资金覆盖率可达到 1.69 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。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。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，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。