

济南市钢城区集中隔离点项目 专项债券实施方案

财政单位：济南市钢城区财政局

立项单位：莱芜民生实业有限公司

编制时间：2022 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南市钢城区集中隔离点项目

（二）项目单位

莱芜民生实业有限公司是本项目的立项单位，为国有控股公司。

公司成立于 2003 年 5 月 7 日，注册资本 9,022.10 万元人民币，注册地位于山东省济南市钢城区友谊大街 9 号，法定代表人为李晨，统一社会信用代码 91371203749872564E。公司经营范围包括：普通机械设备及配件、钢结构的制造、销售；铆焊加工；软件技术开发；建筑智能化工程、安防工程和消防工程及环保工程的设计和施工；房地产开发；新农村建设、旧城改造；企业技术改造、高新技术产品开发和企业改扩建；城镇建设；钢材、建材、木材、煤炭、矿粉、钢渣、日用百货、中水的批发零售；基础设施资产经营、公共事业资产经营、水利工程建设。（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）。

（三）项目规划审批

2022 年 3 月 26 日，本项目已完成备案，项目代码为 2203-371203-04-01-455779。

2020 年 4 月，山东民通环境安全科技有限公司编制该项目《可行性研究报告》。

2022 年 4 月 19 日，济南市钢城区自然资源局出具《关于钢城区境内新建隔离点用地说明》，该项目土地符合总体规划。

2022 年 4 月 26 日，济南市自然资源和规划局第五分局出具《关于济南市钢城区方舱隔离点项目临时用地的规划意见》。

（四）项目规模与主要建设内容

该隔离点项目主要新建标准隔离方舱约 1800 间，配套消杀、废弃物回收、办公等用房等，内容涵盖隔离房间、厕所、室内装修、屋面防水、围墙，新建道路、室外官网、绿化、室内配套软装、水电(给排水、洁具、热水器、空调、消火栓、灭火器、管线、插座、开关等)，总建筑面积约 47000 平方米。

（五）项目建设期限

预计工期为 2022 年 4 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 17,000.00 万元。其中工程费用 15,329.60 万元，工程建设其他费用为 158.60 万元，预备费 1,511.80 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	17,000.00	100.00%	
一、资本金	4,000.00	23.53%	
自有资金	4,000.00		
二、债务资金	13,000.00	76.47%	
专项债券	13,000.00		

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	5,365.50		5,365.50
2023 年	6,570.00		6,570.00
2024 年	3,942.00		3,942.00

2025 年	2,628.00		2,628.00
2026 年	1,314.00		1,314.00
2027 年		3,153.60	3,153.60
2028 年		5,256.00	5,256.00
2029 年		7,358.40	7,358.40
2030 年		7,358.40	7,358.40
2031 年		7,358.40	7,358.40
2032 年		3,679.20	3,679.20
合计	19,819.50	34,164.00	53,983.50

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 1800 间隔离房间。每间隔离房暂按每天 200 元(含餐费)计算。由于预计未来 4 内疫情可以被有效控制，所以隔离收入仅在运营前 4 年产生。床位使用率逐渐下降，运营初期床位使用率为 70%，第二年为 50%，第三年为 30%，第四年为 20%，第五年为 10%，第五年后疫情得到控制，仍预留 20%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，除应急外其他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 30%，2028 年为 50%，2029 年及以后年度为 70%并保持稳定。每间隔离房暂按每天 200 元（含餐费）计算。

（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	原材料费用	燃料动力费	工资及福利	修理费	其他费用	租地费用	合计
2022 年	1,073.10	139.27	204.17	188.42	268.28	56.58	1,929.81
2023 年	1,314.00	250.69	367.50	323.00	328.50	97.00	2,680.69
2024 年	788.40	263.22	385.88	323.00	197.10	97.00	2,054.60
2025 年	525.60	276.38	405.17	323.00	131.40	97.00	1,758.55
2026 年	262.80	290.20	425.43	323.00	65.70	97.00	1,464.13
2027 年	315.36	304.71	446.70	323.00	157.68	97.00	1,644.45
2028 年	525.60	319.95	469.03	323.00	262.80	97.00	1,997.38
2029 年	735.84	335.95	492.49	323.00	367.92	97.00	2,352.19
2030 年	735.84	352.74	517.11	323.00	367.92	97.00	2,393.61
2031 年	735.84	370.38	542.96	323.00	367.92	97.00	2,437.10
2032 年	367.92	194.45	285.06	161.50	183.96	48.50	1,241.39
合计	7,380.30	3,097.94	4,541.49	3,256.92	2,699.18	978.08	21,953.90

成本预测方法说明：

1. 工资及福利费

参照可行性研究报告，预计本项目管理人员及服务人员共计 50 人，年人均工资为 7.00 万元，运营第一年工资及福利费总计 350 万元，之后以每年 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，本项目暂按营业收入的 20% 计取，疫情结束后养老服务期间暂按营业收入的 10% 计取。

3. 燃料动力费

本项目燃料动力费主要包括水电费，预计年用水量为 25 万立方米，每立方暂按 4.35 元计算；年用电量约为 200 万度，每度按 0.65 元计算。运营第一年燃料动力费合计 238.75 万元，后续年度按 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. 本项目用地为租赁用地，年租金约 97.00 万元。

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 13,000.00 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		13,000.00		13,000.00	4.00%	260.00	260.00
2023 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
2024 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
2025 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
2026 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
2027 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
2028 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
2029 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
2030 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00
2031 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00	520.00

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
2032 年	13,000.00		13,000.00		4.00%	260.00	13,260.00
合计		13,000.00	13,000.00			5,200.00	18,200.00

（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	5,365.50	6,570.00	3,942.00	2,628.00	1,314.00	2,893.21	4,822.02	6,750.83	6,750.83	6,750.83	3,375.41
营业成本	1,737.65	2,425.86	1,874.32	1,614.98	1,357.21	1,519.70	1,835.09	2,152.30	2,192.34	2,234.37	1,139.26
税金及附加											
息税折旧及摊销前利润	3,627.85	4,144.14	2,067.68	1,013.02	-43.21	1,373.51	2,986.92	4,598.52	4,558.49	4,516.45	2,236.16
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	942.08	1,615.00	1,615.00	1,615.00	1,615.00	1,615.00	1,615.00	1,615.00	1,615.00	1,615.00	807.50
息税前利润	2,685.77	2,529.14	452.68	-601.98	-1,658.21	-241.49	1,371.92	2,983.52	2,943.49	2,901.45	1,428.66
三、财务费用											
利息支出	260.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	260.00
总财务费用	260.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	260.00
税前利润	2,425.77	2,009.14	-67.32	-1,121.98	-2,178.21	-761.49	851.92	2,463.52	2,423.49	2,381.45	1,168.66
四、所得税											
所得税费用	606.44	502.29					212.98	615.88	605.87	595.36	292.16
五、净利润	1,819.33	1,506.86	-67.32	-1,121.98	-2,178.21	-761.49	638.94	1,847.64	1,817.62	1,786.09	876.49

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、经营活动产生的		2022 年	2023 年	2024 年	2025	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营活动收入	53,983.50	5,365.50	6,570.00	2,942.00	2,628.00	1,314.00	3,153.60	5,256.00	7,358.40	7,358.40	7,358.40	3,679.20
经营活动支出	21,953.90	1,929.81	2,680.69	2,054.60	1,738.55	1,464.13	1,644.45	1,997.38	2,352.19	2,393.61	2,437.10	1,241.39
支付的各项税费	3,430.99	606.44	502.29	-	-	-	-	212.98	615.88	605.87	595.36	292.16
经营活动产生的现金	28,598.61	2,829.25	3,387.03	1,887.40	869.45	-150.13	1,509.15	3,045.64	4,390.33	4,358.92	4,325.93	2,145.65
二、投资活动产生的	-											
建设成本支出	17,000.00	17,000.00										
投资活动产生的现金	-17,000.00	-17,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的	-											
资本金	4,000.00	4,000.00										
专项债券	13,000.00	13,000.00										
银行借款												
偿还债券本金	13,000.00											13,000.00
支付债券利息	5,200.00	260.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	260.00
偿还银行本金												
支付银行利息												
融资活动产生的现金	-1,200.00	16,740.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-13,260.00
四、期初现金	-	-	2,569.25	5,436.27	6,803.68	7,153.12	6,482.99	7,472.14	9,997.78	13,868.11	17,707.03	21,512.96
期内现金变动	10,398.61	2,569.25	2,867.03	1,367.40	349.45	-670.13	989.15	2,525.64	3,870.33	3,838.92	3,805.93	-11,114.35
五、期末现金	10,398.61	2,569.25	5,436.27	6,803.68	7,153.12	6,482.99	7,472.14	9,997.78	13,868.11	17,707.03	21,512.96	10,398.61

（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 28,598.61 万元，融资本息合计为 18,200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.57 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	13,000.00	5,200.00	18,200.00	28,598.61
覆盖倍数				1.57

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

济南市钢城区集中隔离点项目实施单位为莱芜民生实业有限公司。公司成立于2003年5月7日，注册资本9,022.10万元人民币，注册地位于山东省济南市钢城区友谊大街9号，法定代表人为李晨，统一社会信用代码91371203749872564E。本次拟申请专项债券13,000.00万元用于济南市钢城区集中隔离点项目建设，年限为10

年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

《济南市人民政府办公厅关于济南市重大突发事件应急保障体系建设的实施意见》中提出：“提高疫情防控救治能力。合理规划布局集中隔离场所，严格落实设置标准，每个区县设置1处以上符合标准的集中隔离备用场所，储备房间不少于400个。依托省公共卫生临床中心提升重大疫情防控救治能力。”。

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。项目建成后有利于增加隔离床位数量，促进钢城区地区公共卫生服务体系建设，同时对钢城区区域疫情防控方面短板的补足有着积极作用，项目建设符合相关产业政策。

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28,598.61万元，融资本息合计为18,200.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.57倍，实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目建设投资合规性

2022年3月26日，本项目已完成备案，项目代码为

2203-371203-04-01-455779。

5、项目成熟度

该项目已由第三方咨询公司出具可行性研究报告，并已完成备案。

2022 年 4 月 19 日，济南市钢城区自然资源局出具《关于钢城区境内新建隔离点用地说明》。

2022 年 4 月 26 日，济南市自然资源和规划局第五分局出具《关于济南市钢城区方舱隔离点项目临时用地的规划意见》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 17,000.00 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 4,000.00 万元，专项债券 13,000.00 万元。无银行融资及其他融资方式。建设期为 3 个月，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13,000.00万元根据项目预测总投资为依据。项目建设期3个月，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1.57，绩效目标合理。

（三）评估结论

济南市钢城区集中隔离点项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为28,598.61万元，融资本息合计为18,200.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.57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。