

2022 年济南市平阴县疫情集中隔离点建设项目
专项债券实施方案

平阴县土地整治投资
有限公司

平阴县财政局

2022 年 4 月

目 录

一、 项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目规模与主要建设内容	1
(五) 项目建设期限—项目进展	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	3
(一) 投资估算	3
(二) 资金筹措方案	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	4
(一) 运营收入预测	4
(二) 项目成本预测	5
(三) 项目损益表	8
(四) 项目资金测算平衡表	9
(五) 小结	11
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	11
五、项目风险分析	12
六、事前项目绩效评估报告	13
(一) 项目概况	13
(二) 评估内容	13
(三) 评估结论	16

一、项目基本情况

（一）项目名称

平阴县疫情集中隔离点建设项目

（二）项目单位

平阴县土地整治投资有限公司为本项目建设单位。

平阴县土地整治投资有限公司始建于2010年，母公司为平阴县城市改造投资有限公司，最终控制方为平阴县财政局。

主要业务内容为：新型农村社区建设；农村土地综合整治项目的投资管理业务；组织实施城乡建设用地增减挂钩项目的管理运作；增减挂钩指标和占补平衡指标运营；县级土地开发项目的管理运作；房屋和土木工程的建筑施工；建筑安装工程；建筑装饰工程；城乡基础设施的投资、建设、管理；现代农业项目的管理运作；以自有资金对农产品基地项目投资及运营管理；矿产土地资源资产运营；工程造价咨询服务；土地规划设计；土地整理开发；测绘评估。

（三）项目规划审批

2022年3月27日，取得了项目备案，备案编号为：
2203-370124-04-01-125474

（四）项目规模与主要建设内容

平阴县疫情集中隔离点建设项目分两处设置。其中万商城隔离点

改造万商城 C 区 D1 及 D2 号楼,改造面积 1.56 万平方米。妇计中心隔离点为新建隔离点,总建筑面积 3.1 万平方米。项目建设期一年,总投资 24500 万元。

（五）项目建设期限—项目进展

项目总建设工期为 1 年,2022 年 4 月至 2022 年 12 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）《投资项目可行性研究报告》；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （3）《山东省建筑工程消耗量定额》；
- （4）《山东省建设工程概算定额》；
- （5）《山东省安装工程消耗量定额》；
- （6）设备及材料按现行市场价格估算；
- （7）项目所在地类似工程建设经济指标；
- （8）建设单位提供的其他相关材料。

2. 估算依据

1. 工程费用

- （1）建筑工程费

参考当地工程造价水平按单位建筑工程投资估算法估算。

（2）设备材料购置费

主要设备材料价格通过询价和参考同类工程相似设备的价格资料进行估算确定。

（3）安装工程费

参考行业有关安装定额、取费标准和指标估算，材料价格参考当地工程建设材料预算价格资料。

2. 工程建设其他费用

根据国家和山东省有关规定计取。

3、估算总额

本项目总投资 24,500.00 万元。。

表 1：项目总投资估算表（单位：万元）

1	工程费用	15853.84
2	其他费用	7181.60
3	工程预备费	1136.90
4	流动资金	11.66
5	建设期利息	316.00
6	建设项目总投资	24,500.00

（二）资金筹措方案

结合项目实际情况，本项目资金筹措计划如下：

表 2：资金结构表（金额单位：万元）

总投资(含建设期利息)	24,500.00		
资本金	8,700.00	占比	35.51%
已有融资			
本次发债	15,800.00	占比	64.49%

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期产生的现金流入主要来源于租金收入和停车位收入，运营期各年度收入预测见下表：

表 3：年度收入预测表（金额单位：万元）

年度	租金收入	停车费收入	合计
2023 年	4,546.99	100.52	4,647.51
2024 年	4,546.99	100.52	4,647.51
2025 年	4,546.99	100.52	4,647.51
2026 年	4,546.99	100.52	4,647.51
2027 年	4,546.99	100.52	4,647.51
2028 年	4,546.99	100.52	4,647.51
2029 年	4,546.99	100.52	4,647.51
2030 年	4,546.99	100.52	4,647.51
2031 年	4,546.99	100.52	4,647.51

2032 年	4,546.99	100.52	4,647.51
合计	45,469.89	1,005.21	46,475.10

项目建成后可以由建设单位出租于县区相应卫生部门用于疫情防控使用。

项目建成后可实现出租隔离点面积 46138.90 平方米，按照 3 元/天、出租率 90%计取，则年收入为 4,546.99 万元。

项目建成后可实现车位出租 306 个，使用率 90%，按照 10 元/车位/天计取，则年收入为 100.52 万元。

（二）项目成本预测

项目总成本费用主要包括日常办公用品费用、工资薪金费用、折旧费、税金及附加、利息支出，运营成本是指扣除折旧摊销费用、税金及附加、利息支出后的费用。年度运营成本预测如下：

表 4：运营成本估算表（单位：万元）

年度	运营成本	摊销费	工资薪酬费用	合计
2022 年	31.22	10.00	25.00	66.22
2023 年	31.22	10.00	25.00	66.22
2024 年	31.22	10.00	25.00	66.22
2025 年	31.22	10.00	25.00	66.22
2026 年	31.22	10.00	25.00	66.22
2027 年	31.22	10.00	25.00	66.22

2028 年	31.22	10.00	25.00	66.22
2029 年	31.22	10.00	25.00	66.22
2030 年	31.22	10.00	25.00	66.22
2031 年	31.22	10.00	25.00	66.22
2032 年	31.22	10.00	25.00	66.22
合计	312.16	100.00	250.00	662.16

注：各类成本费用预测方法说明如下：

1、运营费用

运营费用为隔离点管理人员日常所需费用，按照年折旧的5%计取，则年费用为31.22万元。

2、摊销费

本项目摊销费主要为物品购置费用，年费用为10.00万元。

3、工资薪酬费用

项目运营后预计用工5人，主要为项目管理人员，基准年工资薪酬费用25.00万元。

4、折旧费

固定资产房屋、建筑物折旧年限按/30年计，净残值率取5%；机器设备折旧年限按15年计，净残值率取5%，年折旧费624.31万元。

5、税金及附加

项目增值税按照规定税率 9%；税金及附加包括城市维护建设税

（7%）、教育附加费（3%）、地方教育附加费（2%）。

6、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 15,800.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 5：本次拟发行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
2022 年		15,800.00		15,800.00	4.00%	316.00
2023 年	15,800.00			15,800.00	4.00%	632.00
2024 年	15,800.00			15,800.00	4.00%	632.00
2025 年	15,800.00			15,800.00	4.00%	632.00
2026 年	15,800.00			15,800.00	4.00%	632.00
2027 年	15,800.00			15,800.00	4.00%	632.00
2028 年	15,800.00			15,800.00	4.00%	632.00
2029 年	15,800.00			15,800.00	4.00%	632.00
2030 年	15,800.00			15,800.00	4.00%	632.00
2031 年	15,800.00			15,800.00	4.00%	632.00
2032 年	15,800.00		15,800.00		4.00%	316.00
合计		15,800.00	15,800.00			6,320.00

（三）项目损益表

项目资金测算平衡表见表 6

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7

表 6：项目损益表（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	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	4,263.77	4,263.77	4,263.77	4,263.77	4,263.77	4,263.77	4,263.77	4,263.77	4,263.77	4,263.77	42,637.70
营业成本	62.81	62.81	62.81	62.81	62.81	62.81	62.81	62.81	62.81	62.81	628.12
税金及附加	-	-	-	-	-	32.34	45.31	45.31	45.31	45.31	213.58
息税折旧及摊销前利润	4,200.96	4,200.96	4,200.96	4,200.96	4,200.96	4168.61	4,155.65	4,155.65	4,155.65	4,155.65	41,796.00
二、折旧和摊销											-
总折旧和摊销	624.31	624.31	624.31	624.31	624.31	624.31	624.31	624.31	624.31	624.31	6,243.10
息税前利润	3,576.65	3,576.65	3,576.65	3,576.65	3,576.65	3,544.30	3,531.34	3,531.34	3,531.34	3,531.34	35,552.90
三、财务费用											-
利息支出	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	316.00	6,004.00
总财务费用											-
税前利润	2,944.65	2,944.65	2,944.65	2,944.65	2,944.65	2,912.30	2,899.34	2,899.34	2,899.34	3,215.34	29,548.90
四、所得税											-
所得税费用	736.16	736.16	736.16	736.16	736.16	728.08	724.83	724.83	724.83	803.83	7,387.23
五、净利润	2,208.49	2,208.49	2,208.49	2,208.49	2,208.49	2,184.23	2,174.50	2,174.50	2,174.50	2,411.50	22,161.68

表 7：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	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收	46,475.10	-	4,647.51	4,647.51	4,647.51	4,647.51	4,647.51	4,647.51	4,647.51	4,647.51	4,647.51	4,647.51
经营活动支	662.16	-	66.22	66.22	66.22	66.22	66.22	66.22	66.22	66.22	66.22	66.22
支付的各项税费	9,380.62	-	736.16	736.16	736.16	736.16	736.16	1,029.96	1,147.71	1,147.71	1,147.71	1,226.71
经营活动产生的现金净额	36,432.32	-	3,845.13	3,845.13	3,845.13	3,845.13	3,845.13	3,551.34	3,433.58	3,433.58	3,433.58	3,354.58
二、投资活动产生的现金	-											
建设成本支	24,184.00	24,184.00										
流动资金支	-											
投资活动产生的现金净	-24,184.00	-24,184.00										
三、融资活动产生的现金	-											
资本金	8,700.00	8700.00										
专项债券	15,800.00	15,800.00										
银行借款	-											
偿还债券本	15,800.00											15,800.00
偿还银行借	-											

支付债券利	6,320.00	316.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	316.00
支付银行借	-											
融资活动产 生的现金净	2,380.00	24,184.00	-632.00	-632.00	-632.00	-632.00	-632.00	-632.00	-632.00	-632.00	-632.00	-16,116.00
四、期初现金		-	-	3,213.13	6,426.26	9,639.40	12,852.53	16,065.66	18,985.00	21,786.58	24,588.16	27,389.74
期内现金变	14,628.32	-	3,213.13	3,213.13	3,213.13	3,211.66	3,211.66	2,919.34	2,801.58	2,801.58	2,801.58	-12,761.42
五、期末现金		-	3,213.13	6,426.26	9,639.40	12,852.53	16,065.66	18,985.00	21,786.58	24,588.16	27,389.74	14,628.32

（五）小结

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 36,432.32 万元，还本付息总额为 22,120.00 元，本息资金覆盖率可达到 1.65 倍，最终在 2032 年到期偿还专项债券本息后，仍有 14,628.32 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 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

年度	融资本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
债券融资款	15,800.00	6,320.00	22,120.00	
融资合计	15,800.00	6,320.00	22,120.00	36,432.32
覆盖倍数				1.65

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

1. 与项目建设相关的风险

（1）项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（2）风险控制措施

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理工作，可以达到抵御风险的目的。

2. 与项目收益相关的风险

（1）收入波动风险

收入预测的准确性与预测的基础资料如社会经济发展水平、人口结构、医疗政策以及医疗服务水平、收费高低等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

（2）风险控制措施

广泛搜集项目单位收费测算等数据，充分论证、解读政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，不断完善硬件设施，加强队伍建设，提升项目的口碑。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

平阴县疫情集中隔离点建设项目，项目分两处设置。其中万商城隔离点改造万商城 C 区 D1 及 D2 号楼，改造面积 1.56 万平方米。妇计中心隔离点为新建隔离点，总建筑面积 3.1 万平方米。项目建设单位为平阴县土地整治投资有限公司，项目建设期一年，总投资 2,4500 万元，其中资本金 8,700 万元。

本次拟申请专项债券 1,5800 万元用于平阴县疫情集中隔离点建设项目，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

2022 年 3 月以来，新冠疫情呈现多发状态，各种新型变种病毒陆续出现，疫情防控形式愈加严峻，导致各地医疗资源严重不足，为此山东省政府要求各地市根据人口比例，建设方舱医院或隔离点以保

障人民群众生命财产安全。

2、项目实施的公益性

项目建设，有利于人民群众生命财产安全，促进社会卫生健康事业的发展。随着方仓医院的建设，将会提供更好的医疗服务，保障了人民群众的医疗就诊需求，提高了疫情防控的。

3、项目实施的收益性

项目预期收入主要来源于出租及停车位收入，项目覆盖倍数为1.65，项目收入可覆盖融资本息。

4、项目建设投资合规性

2022年3月27日，取得了项目备案，备案编号为：2203-370124-04-01-125474。

5、项目成熟度

2022年3月27日，取得了项目备案，备案编号为：2203-370124-04-01-125474。项目成熟可控。

6、项目资金来源和到位可行性

估算总投资24,500.00万元，资本金8,700.00万元，专项债券15,800.00万元。

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、参考周边同类项目收益情况，

对收入、成本、收益进行预测。

8、债券资金需求合理性

本项目建设资金需求 24,500.00 万元，其中专项债券资金 15,800.00 万元，剩余 8,700.00 万元由建设单位自筹解决。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

施工引发的社会稳定风险，主要是本项目在施工建设过程中，因施工噪音、施工尘土、临时交通管制、施工废水废气残渣、施工机械对道路等公共基础设施造成损坏等，造成人民群众的生活、生产、生命、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。

严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，采取下列措施：施工过程与生产过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放；现场车辆进出场时，要避开每日上、下班（学）时段，不要造成现场周围交通不畅或发生事故等

10、绩效目标合理性

本项目预计在债券还款期间内，产生收益 46,475.10 万元，成本 662.16 万元，债务延续期间，共产生 36,432.32 万元经营性现金流，足以覆盖专项债务本息。

（三）评估结论

本项目收益 36,432.32 万元,项目债券本息合计 22,120.00 万元,本息覆盖倍数为 1.65,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。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。