

## 济宁太白湖新区

### 兖煤物业和美公寓集中隔离场所改造项目

### 实施方案

财政部门：济宁市财政局北湖分局

实施单位：山东兖煤物业管理有限公司

编制时间：2022 年 5 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

济宁太白湖新区兖煤物业和美公寓集中隔离场所改造项目

### （二）项目单位

立项单位：山东兖煤物业管理有限公司。

### （三）项目规划审批

2022 年 3 月 26 日，济宁北湖省级旅游度假区行政审批服务局出具《关于济宁太白湖新区兖煤物业和美公寓集中隔离场所改造项目可行性研究报告的批复》（济北审服批字〔2022〕16 号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源进行了批复。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目位于太白湖新区石桥镇济东新村，北邻长江路（济宁大道东延）、西邻矿外路、东邻乐山路。本项目主要对和美公寓 1、2、7、8 号楼及食堂进行改造，改造建筑面积约 1.52 万平方米，改造房间 400 间。改造内容为更换门窗，内墙镶贴竹木纤维板，地面铺贴地板革，室内安装整体卫浴，水电暖、光纤、监控系统的改造；新建室外配套的大门、围墙、门卫室、化粪池、污水处理池等；安装电视、空调等家电设施，配备家具及床上用品等。

### （五）项目建设期限

本项目建设期具体为 2022 年 3 月至 2022 年 10 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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《山东省建筑工程消耗量定额》；
- （3）《山东省安装工程消耗量定额》；
- （4）《济宁市价目表》；
- （5）《济宁市工程造价信息》；
- （6）设备价格按厂方报价或询价估算；
- （7）委托方提供的有关资料；
- （8）现行投资估算的有关规定。

#### 2. 估算总额

本项目总投资为 2,900.00 万元，其中建筑工程费 1,568.68 万元，设备购置费 400.00 万元，安装工程费 672.29 万元，工程建设其他费用 238.78 万元，建设期利息 20.25 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	2,900.00	100%	
一、资本金	600.00	20.69%	
自有资金	600.00		
二、债务资金	2,300.00	79.31%	
专项债券	2,300.00		
银行借款			

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于租赁收入。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	租赁收入	年度	租赁收入
2023 年	478.06	2034 年	527.06
2024 年	478.06	2035 年	527.06
2025 年	478.06	2036 年	527.06
2026 年	478.06	2037 年	553.41
2027 年	501.96	2038 年	553.41
2028 年	501.96	2039 年	553.41
2029 年	501.96	2040 年	553.41
2030 年	501.96	2041 年	553.41
2031 年	501.96	2042 年	581.08
2032 年	527.06	合计	10,405.47
2033 年	527.06		

#### 收入预测方法说明：

本项目改造完成后的建筑面积为 15,249.04 平方米，出租率为 95.00%，租赁单价按 1.00 元/平方米/天计，租赁天数为 330 天/年。同时，按照每 5 年增长 5.00%计，计算期年均租赁收入为 520.27 万

元。

## （二）运营成本预测

本项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费、外购燃料和动力费、其他费用。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	工资福利费	维修费	燃料动力费	其他费用	合计
2023 年	20.52	13.69	66.80	6.43	107.44
2024 年	20.52	13.69	66.80	6.43	107.44
2025 年	20.52	13.69	66.80	6.43	107.44
2026 年	20.52	13.69	66.80	6.43	107.44
2027 年	21.55	13.69	66.80	6.51	108.55
2028 年	21.55	13.69	66.80	6.51	108.55
2029 年	21.55	13.69	66.80	6.51	108.55
2030 年	21.55	13.69	66.80	6.51	108.55
2031 年	21.55	13.69	66.80	6.51	108.55
2032 年	22.63	13.69	66.80	6.58	109.70
2033 年	22.63	13.69	66.80	6.58	109.70
2034 年	22.63	13.69	66.80	6.58	109.70
2035 年	22.63	13.69	66.80	6.58	109.70
2036 年	22.63	13.69	66.80	6.58	109.70
2037 年	23.76	13.69	66.80	6.66	110.91
2038 年	23.76	13.69	66.80	6.66	110.91
2039 年	23.76	13.69	66.80	6.66	110.91
2040 年	23.76	13.69	66.80	6.66	110.91
2041 年	23.76	13.69	66.80	6.66	110.91
2042 年	24.95	13.69	66.80	6.74	112.18
合计	446.73	273.80	1,336.00	131.21	2,187.74

成本预测方法说明：

### 1. 工资福利费

项目新增人员 5 名，年人均工资为 36,000.00 元，同时，按照每 5 年增长 5.00%计，福利费按工资总额的 14%提取，则计算期年

均工资及福利为 22.34 万元。

## 2. 维修费

维修费按固定资产原值的 0.50%计，则计算期年均维修费为 13.69 万元。

## 3. 燃料动力费

项目参照类似项目并结合实际情况估算，项目改造完成后年消耗电力 116.88 万 kwh，单价按 0.55 元/kWh；用水 0.84 万立方米，单价按 3.00 元/立方米计算；则计算期年均外购燃料及动力费用为 66.80 万元。

## 4. 其他费用

其他费用包括其他管理费和其他营业费。其中，其他管理费主要为差旅费、招待费等，按照每人每年 1.00 万元计算，共有 5 人，则计算期内年均其他管理费为 5.00 万元；其他营业费主要为广告费等费用，按照营业收入的 0.30%计算；则计算期内年均其他营业费为 6.56 万元。

# （三）相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及企业所得税，其中租赁收入增值税按 9.00%计取，城市维护建设税按照增值税的 7.00%计取，教育费附加按照增值税的 5.00%计取（含 2.00%的山东省地方教育费附加），企业所得税税率按 25.00%计取。

#### （四）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 2,300.00 万元，假设 2022 年上半年拟发行 900.00 万元，下半年拟发行 1,400.00 万元，年利率 4.50%，期限 20 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 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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		900.00		900.00	20.25	20.25
	900.00	1,400.00		2,300.00		
2023 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2024 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2025 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2026 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2027 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2028 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2029 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2030 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2031 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2032 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2033 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2034 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2035 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2036 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2037 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2038 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2039 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2040 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2041 年	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
2042 年	2,300.00		900.00	1,400.00	83.25	2,383.25

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	1,400.00		1,400.00			
合计		2,300.00	2,300.00		2,070.00	4,370.00

#### （五）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

#### （六）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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	478.06	478.06	478.06	478.06	501.96	501.96	501.96	501.96	501.96
营业成本	107.44	107.44	107.44	107.44	108.55	108.55	108.55	108.55	108.55
税金及附加	4.74	4.74	4.74	4.74	4.97	4.97	4.97	4.97	4.97
息税折旧及摊销前利润	365.88	365.88	365.88	365.88	388.44	388.44	388.44	388.44	388.44
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05
息税前利润	272.83	272.83	272.83	272.83	295.39	295.39	295.39	295.39	295.39
三、财务费用									
利息支出	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50
总财务费用	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50
税前利润	169.33	169.33	169.33	169.33	191.89	191.89	191.89	191.89	191.89
四、所得税									
所得税费用	42.33	42.33	42.33	42.33	47.97	47.97	47.97	47.97	47.97
五、净利润	127.00	127.00	127.00	127.00	143.92	143.92	143.92	143.92	143.92

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2032 年	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	527.06	527.06	527.06	527.06	527.06	553.41	553.41	553.41	553.41	553.41	581.08
营业成本	109.70	109.70	109.70	109.70	109.70	110.91	110.91	110.91	110.91	110.91	112.18
税金及附加	5.22	5.22	5.22	5.22	5.22	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.76
息税折旧及摊销前利润	412.14	412.14	412.14	412.14	412.14	437.02	437.02	437.02	437.02	437.02	463.14
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05	93.05
息税前利润	319.09	319.09	319.09	319.09	319.09	343.97	343.97	343.97	343.97	343.97	370.09
三、财务费用											
利息支出	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	83.25
总财务费用	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	83.25
税前利润	215.59	215.59	215.59	215.59	215.59	240.47	240.47	240.47	240.47	240.47	286.84
四、所得税											
所得税费用	53.90	53.90	53.90	53.90	53.90	60.12	60.12	60.12	60.12	60.12	71.71
五、净利润	161.69	161.69	161.69	161.69	161.69	180.35	180.35	180.35	180.35	180.35	215.13

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
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	10,405.47		478.06	478.06	478.06	478.06	501.96
经营活动支出	2,187.74		107.44	107.44	107.44	107.44	108.55
支付的各项税费	103.07		4.74	4.74	4.74	4.74	4.97
经营活动产生的现金净额	8,114.66		365.88	365.88	365.88	365.88	388.44
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	2,900.00	2,900.00					
其中：建设期利息	20.25	20.25					
投资活动产生的现金净额	-2,900.00	-2,900.00					
三、融资活动产生的现金							
资本金	600.00	600.00					
专项债券	2,300.00	2,300.00					
银行借款							
偿还债券本金	2,300.00						
偿还银行借款本金							
支付债券利息	2,049.75		103.50	103.50	103.50	103.50	103.50
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-1,449.75	2,900.00	-103.50	-103.50	-103.50	-103.50	-103.50
四、期末现金	3,764.91		262.38	262.38	262.38	262.38	284.94
五、累计盈余			262.38	524.76	787.14	1,049.52	1,334.46

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	7	8	9	10	11	12	13	14
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	501.96	501.96	501.96	501.96	527.06	527.06	527.06	527.06
经营活动支出	108.55	108.55	108.55	108.55	109.70	109.70	109.70	109.70
支付的各项税费	4.97	4.97	4.97	4.97	5.22	5.22	5.22	5.22
经营活动产生的现金净额	388.44	388.44	388.44	388.44	412.14	412.14	412.14	412.14
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
其中: 建设期利息								
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								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-103.50	-103.50	-103.50	-103.50	-103.50	-103.50	-103.50	-103.50
四、期末现金	284.94	284.94	284.94	284.94	308.64	308.64	308.64	308.64
五、累计盈余	1,619.40	1,904.34	2,189.28	2,474.22	2,782.86	3,091.50	3,400.14	3,708.78

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	15	16	17	18	19	20	21
	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	527.06	553.41	553.41	553.41	553.41	553.41	581.08
经营活动支出	109.70	110.91	110.91	110.91	110.91	110.91	112.18
支付的各项税费	5.22	5.48	5.48	5.48	5.48	5.48	5.76
经营活动产生的现金净额	412.14	437.02	437.02	437.02	437.02	437.02	463.14
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
其中: 建设期利息							
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							2,300.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	103.50	83.25
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-103.50	-103.50	-103.50	-103.50	-103.50	-103.50	-2,383.25
四、期末现金	308.64	333.52	333.52	333.52	333.52	333.52	-1,920.11
五、累计盈余	4,017.42	4,350.94	4,684.46	5,017.98	5,351.50	5,685.02	3,764.91

## （七）其他需要说明的事项

1. 专项债券假设 2022 年上半年发行 900.00 万元，2022 年下半年发行 1,400.00 万元，年利率 4.50%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，测算项目收益与融资自求平衡时，本次发行专项债券自 2022 年开始偿还利息。

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。

## （八）小结

本项目收入主要是租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过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 8,114.66 万元，融资本息合计为 4,370.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.86 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	2,300.00	2,070.00	4,370.00	
融资合计	2,300.00	2,070.00	4,370.00	8,114.66
覆盖倍数				1.86

## 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

### （一）与项目建设相关的风险

#### 1. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目实施过程造成的影响，自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

#### 2. 技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适应性等存在的不确定性可能给项目带来的风险。

#### 3. 工程风险

本项目的工程风险主要包括设计方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1. 项目收入达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对租赁价格等等基本情况较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

#### 2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是维修等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

济宁太白湖新区兗煤物业和美公寓集中隔离场所改造项目，项目实施单位为山东兗煤物业管理有限公司，拟申请专项债券2,300.00万元用于项目建设，年限为20年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）项目的建设是落实新冠肺炎疫情常态化防控工作要求

在全球疫情不断蔓延态势下，疫情防控在短期内完全结束是不可能的，很有可能较长时期处于疫情防控的状态，这是基于疫情防控的复杂性、长期性、艰巨性所决定的。因此，顺应疫情防控常态化特点，仍要继续坚持“外防输入、内防反弹”总体防控策略，科学准确分析研判疫情形势走向，坚持严防死守、精准防治。

而隔离管控是阻断疫情隐匿传播、实现“社会面清零”的关键措施，而实现“社会面清零”则是后续实施降级管控、恢复社会秩序的必备条件。

#### 2、项目实施的公益性

项目建设本着体现“平战结合、开发利用”的原则，改造后，即可作为应急隔离场所使用，后期根据疫情和防控政策的变化，在疫情完全结束后，能为城市建设者提供便捷、舒适的生活空间，可作为公寓对外租赁，使得投资充分发挥作用，避免公共资源浪费。

#### 3、项目实施的收益性



本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，预期收入主要来源于租赁收入，经估算，项目专项债券期间内产生总收入为 10,405.47 万元，总成本为 2,290.81 万元，经营活动产生的现金净现金流量为 8,114.66 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 4,370.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.86 倍。因此本项目实施的收益性可观。

#### 4、项目建设投资合规性

本项目前期经过了集体决策，并进行了可行性论证和研究，2022 年 3 月 26 日，济宁北湖省级旅游度假区行政审批服务局出具《关于济宁太白湖新区兗煤物业和美公寓集中隔离场所改造项目可行性研究报告的批复》（济北审服批字〔2022〕16 号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源进行了批复。本项目符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。因此本项目建设投资满足合规性。

#### 5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 2,900.00 万元，综合考虑各方情况，确定该项目

申请专项债 2,300.00 万元，项目资本金为 600.00 万元。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，主要参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

##### (1) 项目收入预测

本项目预期收入主要来源于租赁收入。

##### (2) 项目成本预测

本项目成本费用主要包括工资福利费、燃料动力费、修理费、其他费用。

##### (3) 项目收益预测

本项目收益是在项目收入、成本预测合理的前提下，结合国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)的相关规定计算得出。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 2,900.00 万元，资本金 600.00 万元，占总投资 20.69%；发行专项债券筹资 2,300.00 万元，占总投资 79.31%。项目资本金高于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要来源于租赁收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

## 10、绩效目标合理性

### （1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

### （2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

### （三）评估结论

济宁太白湖新区兖煤物业和美公寓集中隔离场所改造项目累计可用于还本付息的净现金流入为 8,114.66 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 4,370.00 万元，本息覆盖倍数为 1.86 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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。

展。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。