

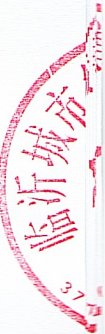
2022 年山东省  
临沂市方舱应急医院专项债券项目  
实施方案

财政部门：临沂市财政局

主管单位：临沂城市发展集团有限公司

立项单位：临沂商城控股集团有限公司

编制时间：2022 年 4 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

临沂市方舱应急医院项目

### （二）项目单位

名称：临沂商城控股集团有限公司

住所：山东省临沂市兰山区双岭路与临西十路交汇处西北角临沂国际博览中心 3 号馆 3 楼

注册资本：120,000 万元人民币

所属行业：其他金融业

成立日期：2015-10-26

经营范围：经政府授权开展土地一级开发利用、参与和实施土地（矿区）整理、承担国有资产运营管理、承担基础设施建设投资；房地产开发、销售；建材物资批发销售；企业以自有资金对外投资。

（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）（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；未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。

### （三）项目规划审批

2017 年 1 月 24 日，取得位于兰山区双岭路与临西十路交汇处西北角的建设用地使用权（鲁（2017）临沂市不动产权第 0002304 号）。

2022 年 3 月 25 日，取得临沂市行政审批服务局《关于临沂市方舱应急医院项目可行性研究报告的批复》（临审服投资许字〔2022〕11024 号）。

2022 年 4 月 20 日，通过临沂市行政审批服务局《关于临沂市方

舱应急医院项目变更建设内容的说明》。

#### **（四）项目规模与主要建设内容**

本项目利用已建成的临沂国际博览中心建设临沂市方舱医院及配套设施,总建筑面积 2.8 万平方米,其中馆内面积 2.3 万平方米,1、2、3 号展馆为病患区,建设 2,080 个床位,设计标准按照《方舱应急医院建设方案(试行)》,病房区设计每个单元四排,每排 10 个床位,每单元 40 个床,1 号展馆东南角广场区域立作为清洁区;医护区设置于室外,规划建设 2,800 平方米。施工满足防火、排水要求,负压区放置于医护区。同时配备 5 万管移动检测能力的气膜式核酸检测实验室,方舱医院生活给水及消防给水接自或利用现有生活给水或消防给水。

#### **（五）项目建设期限**

本项目预计建设期为 3 个月,拟定为自 2022 年 3 月 25 日至 2022 年 6 月 25 日。

### **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) 《建设工程造价咨询规范 GB/T51095-2015》;
- (2) 中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》;
- (3) 建筑工程项目依据项目的建设内容和工程量,按照国家建筑工程单位估算指标综合定额,并参考 2019 年第四季度霍尔果斯市材料信息价格;
- (4) 中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015);

（5）《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

（6）其它费用计算根据国家、自治区规定的相关文件进行估算。

#### （7）建筑工程费估算

建筑工程费是指为建造永久性建筑物和构筑物所需要的费用，本项目的建筑工程费包括以下内容：

各类土建工程和列入土建建筑工程预算的供水、供电、供暖等设备费用及其装饰工程的费用，列入建筑工程预算的各种管道、电力、电信和电缆导线敷设工程的费用。

#### （8）安装工程费估算

本项目安装工程费按估算工程量乘以单价估算。

#### （9）工程建设其他费用估算

项目建设管理费：按照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）文件执行。

工程监理费：参考国家发展和改革委员会、建设部《建设工程工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）文件执行。

勘察设计费：参考国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）文件执行。

招标代理费：参考《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）和发改办价格〔2011〕534号执行。

同时建设项目的咨询费、勘察费、设计费、监理费、招标代理费执行国家发展改革委关于《进一步放开建设项目专业服务

价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），可参照市场价调节。

（10）基本预备费估算

为支付难以预料因素的影响而计算的费用，项目基本预备费考虑按第一、第二部分费用之和的5%计算。

（11）项目单位提供的相关资料；

2. 估算总额

本工程总投资7,071万元，其中工程费用6,776.49万元，工程建设其他费用155.86万元，预备费用26.65万元。建设期利息112万元。

本项目总投资7,071万元，其中自有资金1,471万元，由项目实施单位自筹；申请地方政府专项债券5,600万元。

（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	7,071.00	100.00%	
一、资本金	1,471.00	20.80%	
自有资金	1,471.00		

二、债务资金	5,600.00	79.20%	
专项债券	5,600.00		

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### (一) 运营收入预测

本项目建设的方舱医院本身无收益，项目指定将非疫情防控期方舱医院所在会展中心取得的租赁费收入作为本项目还本付息来源。根据项目建设前会展中心每年使用次数约为 30-50 次，保守估计，取 25 次。根据项目建设前会展中心每年对外租赁价格 60 万元/次确定。因会展中心在建设方舱医院之前已投入运行，预计疫情防控期结束后仍能实现 100% 负荷运转。

该项目发债期内预测收入来源为 29,100 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
出租次数	25.00	25.00	25.00	25.00
单价	60.00	60.00	60.00	60.00
租赁收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
出租次数	25.00	25.00	25.00	25.00
单价	60.00	60.00	60.00	60.00
租赁收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
出租次数	25.00	25.00	25.00	25.00
单价	60.00	60.00	60.00	60.00
租赁收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
出租次数	25.00	25.00	25.00	25.00
单价	60.00	60.00	60.00	60.00
租赁收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
出租次数	25.00	25.00	25.00	10.00	
单价	60.00	60.00	60.00	60.00	
租赁收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	600.00	29,100.00

## (二) 运营成本预测

项目付现成本包括人员经费、燃料及动力费、修理费用、利息支出、其他费用和税金及附加等。

### (1) 人员经费

本项目新增职工 32 人，人均年工资 6 万元，根据谨慎性原则，考虑通货膨胀影响，人员工资按照每年增长 2%进行测算。

### (2) 燃料及动力费

本项目主要年能耗为电力 26.10 万千瓦时、水 1.08 万立方米，根据临沂市电费 0.56 元/千瓦和水费 2.55 元/立方米的收费标准计算，满负荷年燃料及动力费 17.37 万元。

### (3) 修理费用

修理费费率按折旧费的 10%暂估。

### (4) 利息支出

本项目拟发专项债券资金 5,600 万元，预计于 2022 年 5 月发行，利率 4%，期限 20 年。

### (5) 其他费用

按照营业收入的 5%计取。

## （6）税金及附加

①根据财税〔2016〕57号文件规定，不动产出租增值税税率按收入的9%征收率计算；

②城市维护建设税，按7%计算，计征依据是增值税；

③教育费附加，按3%计算，计征依据是增值税；

④地方教育费附加，按2%计算，计征依据是增值税；

⑤企业所得税，按25%计算。

该项目发债期内预测经营期付现成本总额 16,664.24 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
直接燃料费	17.37	17.37	17.37	17.37
工资及附加	192.00	195.84	199.76	203.75
维护费	27.27	27.27	27.27	27.27
保险费	75.00	75.00	75.00	75.00
利息支出	224.00	224.00	224.00	224.00
税金及附加	276.53	275.57	274.59	273.59
合计	812.17	815.05	817.98	820.98

（续表）

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
直接燃料费	17.37	17.37	17.37	17.37
工资及附加	207.83	211.98	216.22	220.55
维护费	27.27	27.27	27.27	27.27
保险费	75.00	75.00	75.00	75.00
利息支出	224.00	224.00	224.00	224.00
税金及附加	272.57	271.53	270.47	269.39
合计	824.04	827.15	830.33	833.58



(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
直接燃料费	17.37	17.37	17.37	17.37
工资及附加	224.96	229.46	234.05	238.73
维护费	27.27	27.27	27.27	27.27
保险费	75.00	75.00	75.00	75.00
利息支出	224.00	224.00	224.00	224.00
税金及附加	268.29	267.16	266.01	264.84
合计	836.89	840.26	843.70	847.21

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
直接燃料费	17.37	17.37	17.37	17.37
工资及附加	243.50	248.37	253.34	258.41
维护费	27.27	27.27	27.27	27.27
保险费	75.00	75.00	75.00	75.00
利息支出	224.00	224.00	224.00	224.00
税金及附加	263.65	262.43	261.19	259.93
合计	850.79	854.45	858.17	861.97

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
直接燃料费	17.37	17.37	17.37	17.37	347.40
工资及附加	263.57	268.85	274.22	279.71	4,665.10
维护费	27.27	27.27	27.27	27.27	545.40
保险费	75.00	75.00	75.00	30.00	1,455.00
利息支出	224.00	224.00	224.00	112.00	4,368.00
税金及附加	258.63	257.32	371.19	98.47	5,283.35
合计	865.85	869.80	989.05	564.81	16,664.24

### (三) 项目资金测算平衡表

表 2：资金测算平衡表（金额单位：万元）

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
付现成本费用	812.17	815.05	817.98	820.98
现金净流入	687.83	684.95	682.02	679.02
加：支付的债券利息	224.00	224.00	224.00	224.00
可支付本息的项目收益	911.83	908.95	906.02	903.02

（续表）

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
付现成本费用	824.04	827.15	830.33	833.58
现金净流入	675.96	672.85	669.67	666.42
加：支付的债券利息	224.00	224.00	224.00	224.00
可支付本息的项目收益	899.96	896.85	893.67	890.42

（续表）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
付现成本费用	836.89	840.26	843.70	847.21
现金净流入	663.11	659.74	656.30	652.79
加：支付的债券利息	224.00	224.00	224.00	224.00
可支付本息的项目收益	887.11	883.74	880.30	876.79

（续表）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
----	--------	--------	--------	--------

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
付现成本费用	850.79	854.45	858.17	861.97
现金净流入	649.21	645.55	641.83	638.03
加：支付的债券利息	224.00	224.00	224.00	224.00
可支付本息的项目收益	873.21	869.55	865.83	862.03

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	600.00	29,100.00
付现成本费用	865.85	869.80	989.05	564.81	16,664.24
现金净流入	634.15	630.20	510.95	35.19	12,435.76
加：支付的债券利息	224.00	224.00	224.00	112.00	4,368.00
可支付本息的项目收益	858.15	854.20	734.95	147.19	16,803.76

#### (四) 其他需要说明的事项

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。

#### (五) 小结

本项目收入主要是将非疫情防控期方舱医院所在会展中心取得的租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租赁费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 16,803.76 万元，融资本息合计为 10,080.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.67 倍。

表 3：还本付息表（金额单位：万元）

金额单位：人民币 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		112.00	112.00	
2023 年		224.00	224.00	911.83
2024 年		224.00	224.00	908.95
2025 年		224.00	224.00	906.02
2026 年		224.00	224.00	903.02
2027 年		224.00	224.00	899.96
2028 年		224.00	224.00	896.85
2029 年		224.00	224.00	893.67
2030 年		224.00	224.00	890.42
2031 年		224.00	224.00	887.11
2032 年		224.00	224.00	883.74
2033 年		224.00	224.00	880.30
2034 年		224.00	224.00	876.79
2035 年		224.00	224.00	873.21
2036 年		224.00	224.00	869.55
2037 年		224.00	224.00	865.83
2038 年		224.00	224.00	862.03
2039 年		224.00	224.00	858.15
2040 年		224.00	224.00	854.20
2041 年		224.00	224.00	734.95
2042 年	5,600.00	112.00	5,712.00	147.19
合计	5,600.00	4,480.00	10,080.00	16,803.76
利息备付率				3.75
偿债备付率				1.67

#### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

临沂市方舱应急医院项目保证严格按照《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

本项目进行大量的土建工程，虽然土建工程工艺相当成熟，基于工程涉及内容较多，如土建质量、材料差异、安装施工稍有疏忽、工程监理不到位，将对工程有较大的影响。

##### （二）与项目收益相关的风险

###### 1. 建设和管理风险分析及应对措施

###### （1）工程工期风险

鉴于项目目前准备阶段和实施过程中，虽然准备充足，但仍有很多不确定问题存在；此外，项目管理手段及效率也会影响项目本身的建设工期。为了减少或降低影响项目工期正常进行的风险和因素，需针对不同的影响因素制定相应的防范措施，准备相应的预案，给项目实施的各个阶段的工期安排一定的弹性。

###### （2）工程质量风险

能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、

设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及项目所需各种材料的品质保证。因此，应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场经济条件下依法签订的合约加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险因素降到最小程度。

### （3）组织管理风险

项目实施过程中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，从而使得已经确立的项目进度受到影响，造成项目原定目标不能实现。通过建立强有力的组织领导和统一、高效、科学、务实的管理机构和运行机制，负责全面协调项目实施过程中的各项工作，督促检查相关配套政策的执行情况，保证项目的顺利实施。

### （4）外部协作风险

项目实施过程中，供水、供电、污水处理、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将给项目实施造成一定的困难。建议加强与各主管部门的沟通协调，以保障项目对外供水、供电、供暖和其他基础设施的顺利使用，并积极控制相关项目投资。

## 2. 财务和市场风险分析及应对措施

### （1）经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的自身收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

项目管理单位应密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到

期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## （2）市场风险分析

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

项目管理单位应合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

## （3）财务风险

由于项目建设周期相对较短，项目建设过程中，受市场因素影响较小，面临财务风险较轻。

### 3. 利率波动政策风险及应对措施

利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

### 4. 流动性风险分析及应对措施

存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政

府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。建议不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

## 5. 偿付风险及应对措施

投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于收入标准的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。建议对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

# 六、事前项目绩效评估报告

## （一）项目概况

临沂市方舱应急医院项目，实施单位为临沂商城控股集团有限公司，本次拟申请专项债券 5,600 万元用于临沂市方舱应急医院项目，年限为 20 年。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）项目的建设是防止病毒的扩散的重要举措

随着疫情的发展，当下最紧迫的任务就是解决病毒的社会传播和扩散问题。值得注意的是，目前家族式聚集发病形势很严峻。如果大量轻症患居家或疑似病人在社区游动，会成为疫情扩散的主要源头，而且在医院床位紧缺的情况下，这些患者若得不到有效收治



会陷入困境甚至生命危险。在这种情况下，当务之急是迅速地把确诊的轻症病人都收治起来，给予医疗照顾，与家庭与社会隔离，避免造成新的传染源。和火神山医院、雷神山医院这样的定点传染病医院相比，方舱医院最大的优势是面积大，收治的患者多。这种隔离治疗比居家隔离更安全，既能避免患者和家人、亲友之间的传染，也能让患者得到妥善的治疗和照顾，所以是一种有效的管控措施。

（2）项目的建设可以大大加快医护人员的工作效率，节约医疗资源。

相比隔离密闭的小病房空间，除收治患者量大以外，方舱医院的病房是开放式的，看护效率可以大大提高，医生和护士可以照顾更多的患者。而且由于“方舱医院”收治的患者都是轻症的，一般情况下病人可以自理，并给予口服药、肌肉注射等必要的医疗护理，如果病友间互助性强一些，还可以参照社区互助模式。这样，就可以节省出更多医疗资源到最需要的地方去。

综上所述，所以项目建设是非常必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目建成后，将进一步提升临沂市应对新冠肺炎疫情等传染病的能力，更好地为感染者提供优质、高效、便捷、满意的服务，改善医院隔离用房严重不足的现状。

## 3、项目实施的收益性

项目收益 1.68 亿元，从财务盈利能力分析看，内部收益率、投资回收期、总投资收益率等财务评价指标均优于行业基准值。

## 4、项目建设投资合规性

项目的建设符合《产业结构调整指导目录》（2019 年本），本

项目属于“第一类鼓励类”、“第三十七条卫生健康”、“第5款医疗卫生服务设施建设”之规定，本项目为方舱医院项目，属于“医疗卫生服务设施建设”的范畴，为“鼓励类”建设项目，符合国家“鼓励类”相关产业指导政策。

#### 5、项目成熟度

该项目场地原为会展中心，临时征用作为方舱医院的建设地。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

总投资为7,071万元，自有资本金1,471万元，通过发行政府专项债券融资5,600万元，符合专项债发行要求。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益参照之前作为会展中心时的运营数据，收入、成本合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目属于一定收益的公益性项目发行的，符合专项债发行要求。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收益16,803.76万元，具有良好的财务状况和足够的偿债能力。

根据项目可行性研究报告内容及结论，尽快完成项目审批实施，给予一定的政策支持和资金支持，使项目早日发挥社会效益。

#### 10、绩效目标合理性

本项目的建设将不仅适应时代潮流的发展，更是“以人为本”和构建“和谐社会”的需要。项目的建设可进一步提升临沂市应对新冠肺炎疫情等传染病的能力，更好地为感染者提供优质、高效、

便捷、满意的服务，改善医院隔离用房严重不足的现状，逐步提高人民的生活水平和生活质量。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

### （三）评估结论

临沂市方舱应急医院项目收益 16,803.76 万元，融资本息合计为 10,080 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.67 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。本项目的建设能够提升临沂市应对新冠肺炎疫情等传染病的能力，更好地为感染者提供优质、高效、便捷、满意的服务，改善医院隔离用房严重不足的现状，逐步提高人民的生活水平和生活质量。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。