

沂水疫情防控集中隔离点项目 专项债券项目实施方案

财政部门：沂水县财政局

主管单位：沂水城市建设投资集团有限公司

立项主体：沂水城市建设投资集团有限公司

编制时间：2022 年 4 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

沂水疫情防控集中隔离点项目

（二）项目单位

实施单位：沂水城市建设投资集团有限公司

企业类型：有限责任公司(国有独资)

负责人：杨俊刚

统一社会信用代码：913713230851150928

（三）项目规划审批

2022年3月26日，完成山东省建设项目备案证明登记，项目代码：2203-371323-04-01-916912。

2020年取得土地证，鲁（2020）沂水县不动产权第000481号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于沂水县北一环路以北，东二环路以西。占地80.93亩，总建筑面积30,822.00平方米，其中隔离区建筑面积28,152.00平方米，服务区建筑面积2,670.00平方米。计划建设隔离楼8栋、调度中心1栋及其它配套用房等，共计隔离床位1024套。

（五）项目建设期限

本项目预计建设期为7个月，自2022年3月至2022年9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) 《山东省建筑工程概算定额》;
- (2) 《山东省安装工程概算定额》;
- (3) 《建设项目投资估算编制规程》(CECA/GC1-2007);
- (4) 国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- (5) 同类工程及相关工程的投资估算有关数据;
- (6) 有关设备的询价资料;
- (7) 现行建筑工程投资估算的有关规定。

2. 估算总额

本项目总投资 15,000.00 万元,其中:建筑工程费 8,970.29 万元,设备购置费 2,617.47 万元,安装工程费 1,953.21 万元,工程建设其他费用 744.74 万元,预备费用 714.29 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	15,000.00	100.00%	
一、资本金	5,000.00	33.33%	
自有资金	5,000.00		
二、债务资金	10,000.00	66.67%	
专项债券	10,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于房屋租赁收入和配套用房租赁收入。

运营期各年收入预测如下：

表 2 运营收入估算表（单位：万元）

项目 年度	房屋租赁收入				配套用房租赁收入				合计
	房间数（间）	单价（万元/间/年）	预计实现率（%）	年收入	租赁面积（平方米）	单价（万元/平方米/年）	预计实现率（%）	年收入	
2023 年	1,345	3.06	50	2,057.85	1,449.60	0.0259	50	18.77	2,076.62
2024 年	1,345	3.06	75	3,086.78	1,449.60	0.0259	75	28.16	3,114.94
2025 年	1,345	3.06	85	3,498.35	1,449.60	0.0259	85	31.91	3,530.26
2026 年	1,345	3.06	85	3,498.35	1,449.60	0.0259	85	31.91	3,530.26
2027 年	1,345	3.06	85	3,498.35	1,449.60	0.0259	85	31.91	3,530.26
2028 年	1,345	3.21	85	3,669.83	1,449.60	0.0272	85	33.51	3,703.34
2029 年	1,345	3.21	85	3,669.83	1,449.60	0.0272	85	33.51	3,703.34
2030 年	1,345	3.21	85	3,669.83	1,449.60	0.0272	85	33.51	3,703.34
2031 年	1,345	3.21	85	3,669.83	1,449.60	0.0272	85	33.51	3,703.34
2032 年 1-6 月	1,345	3.21	85	1,834.92	1,449.60	0.0272	85	16.76	1,851.68
合计				32,153.92				293.46	32,447.38

收入预测方法说明：

（1）房屋租赁收入

项目建成后预计每天可出租 1345 间房，租赁价格按 85 元/间/天计算，运营第一年按满负荷运营的 50%测算，第二年按满负荷运营的 75%测算，第三年及以后按满负荷运营的 85%测算。

基于谨慎考虑，租赁价格每五年上浮 5%。

租赁价格参照本项目周边相近或类似房屋租赁价格（数据来源于美团软件），选取 5 家民宿计算平均租金为 133.40 元/天，考虑项目实际情况，暂按 85 元/间/天计算。

项目周边相近或类似房屋租赁价格对比表

序号	项目	租赁价格（元/天）
1	俪缘民宿	139
2	舍得民宿	159
3	万德广场的民宿	103
4	心仪民宿	126
5	至臻民宿	140
平均价格		133.40

（2）配套用房租赁收入

项目建成后预计可出租配套用房面积 1,449.60 平方米，租赁价格按 0.72 元/平方米/天计算。运营第一年按满负荷运营的 50%测算，第二年按满负荷运营的 75%测算，第三年及以后按满负荷运营的 85%测算。

基于谨慎考虑，租赁价格每五年上浮 5%。

租赁价格参照本项目周边相近或类似办公楼租赁价格。

项目周边相近或类似办公楼租赁价格对比表

序号	项目	租赁价格（元/天）	数据来源
1	昌辰大厦	0.73	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/yishui/
2	万德广场	0.72	
3	东方购物中心	0.72	
平均价格		0.72	

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括人员经费、材料及水电费、管理及其他费用、支付的各项税费、利息支出。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	人员经费	材料及水电费	管理及其他费用	支付的各项税费	利息支出	合计
2023 年	210.00	205.79	41.53	385.97	400.00	1,243.29
2024 年	210.00	308.68	62.30	568.17	400.00	1,549.15
2025 年	210.00	349.84	70.61	641.04	400.00	1,671.49
2026 年	210.00	349.84	70.61	641.04	400.00	1,671.49
2027 年	210.00	349.84	70.61	641.04	400.00	1,671.49
2028 年	220.50	366.98	74.07	671.41	400.00	1,732.96
2029 年	220.50	366.98	74.07	671.41	400.00	1,732.96
2030 年	220.50	366.98	74.07	671.41	400.00	1,732.96
2031 年	220.50	366.98	74.07	671.41	400.00	1,732.96
2032 年	110.25	183.49	37.03	346.49	200.00	877.26
合计	2,042.25	3,215.40	648.97	5,909.39	3,800.00	15,616.01

成本预测方法说明：

1、人员经费

项目建成后，人员配备按照同类项目暂定，满负荷运营期各类工作人员 30 人，按照 7 万元/人/年测算，预计每五年增长 5%。

2、材料及水电费

材料及水电费按房屋租赁收入的 10%计算，预测运营期内比例保持不变。

3、管理及其他费用

管理及其他费用按总收入的 2%计算，预测运营期内比例保持不变。

4、支付的各项税费

(1) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25%计算。

(2) 增值税：销项税按照应纳税额的 6%计算。

(3) 各项附加税：城市维护建设税按照应缴增值税的 5%计算；教育费附加按照应缴增值税的 3%计算；地方教育费附加按照应缴增

值税的 2%计算。

(4) 房产税：按照房产租金收入 12%计算。

(5) 土地使用税：按照 4 元/平方米/年计算。

5、利息支出

本项目计划发行政府债 10,000.00 万元，年利率 4%，期限 10 年。

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		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2032 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,000.00	14,000.00

(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	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	2,076.62	3,114.94	3,530.26	3,530.26	3,530.26	3,703.34	3,703.34	3,703.34	3,703.34	1,851.68
营业成本	843.29	1,149.15	1,271.49	1,271.49	1,271.49	1,332.96	1,332.96	1,332.96	1,332.96	677.26
息税折旧及摊销前利润	1,233.33	1,965.79	2,258.77	2,258.77	2,258.77	2,370.38	2,370.38	2,370.38	2,370.38	1,174.42
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	2,281.50	2,281.50	2,281.50	2,281.50	2,281.50	2,281.50	2,281.50	2,281.50	2,281.50	1,140.75
息税前利润	-1,048.17	-315.71	-22.73	-22.73	-22.73	88.88	88.88	88.88	88.88	33.67
三、财务费用										
利息支出	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00
总财务费用	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00
税前利润	-1,448.17	-715.71	-422.73	-422.73	-422.73	-311.12	-311.12	-311.12	-311.12	-166.33
四、所得税										
所得税费用										
五、净利润	-1,448.17	-715.71	-422.73	-422.73	-422.73	-311.12	-311.12	-311.12	-311.12	-166.33

表 6：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
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	32,447.38		2,076.62	3,114.94	3,530.26	3,530.26
经营活动支出	5,906.62		457.32	580.98	630.45	630.45

支付的各项税费	5,909.39		385.97	568.17	641.04	641.04
经营活动产生的现金净额	20,631.37		1,233.33	1,965.79	2,258.77	2,258.77
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	15,000.00	15,000.00				
流动资金支出						
投资活动产生的现金净额	-15,000.00	-15,000.00				
三、融资活动产生的现金						
资本金	5,000.00	5,000.00				
专项债券	10,000.00	10,000.00				
偿还债券本金	10,000.00					
支付债券利息	4,000.00	200.00	400.00	400.00	400.00	400.00
融资活动产生的现金净额	1,000.00	14,800.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00
四、期初现金			-200.00	633.33	2,199.12	4,057.89
期内现金变动	6,631.37	-200.00	833.33	1,565.79	1,858.77	1,858.77
五、期末现金	6,631.37	-200.00	633.33	2,199.12	4,057.89	5,916.66

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	3,530.26	3,703.34	3,703.34	3,703.34	3,703.34	1,851.68
经营活动支出	630.45	661.55	661.55	661.55	661.55	330.77
支付的各项税费	641.04	671.41	671.41	671.41	671.41	346.49
经营活动产生的现金净额	2,258.77	2,370.38	2,370.38	2,370.38	2,370.38	1,174.42
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						
偿还债券本金						10,000.00
支付债券利息	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00
融资活动产生的现金净额	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-10,200.00
四、期初现金	5,916.66	7,775.43	9,745.81	11,716.19	13,686.57	15,656.95
期内现金变动	1,858.77	1,970.38	1,970.38	1,970.38	1,970.38	-9,025.58
五、期末现金	7,775.43	9,745.81	11,716.19	13,686.57	15,656.95	6,631.37

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，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

本项目收入主要是房屋租赁收入、配套用房租赁收入以及相关营运成本及税费的估算，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 20,631.37 万元，融资本息合计为 14,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.47。

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	10,000.00	4,000.00	14,000.00	
融资合计	10,000.00	4,000.00	14,000.00	20,631.37
覆盖倍数				1.47

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

沂水城市建设投资集团有限公司保证严格按照《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，沂水城市建设投资集团有限公司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

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。

（二）与项目收益相关的风险

1. 利率波动风险

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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 项目运营风险

项目建成后，日常检查、养护、大修和安全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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

沂水疫情防控集中隔离点项目，项目实施单位为沂水城市建设投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于沂水疫情防控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

（1）项目的建设符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目属于鼓励

类第三十七部分“卫生健康”中第5条“医疗卫生服务设施建设”，项目属于国家鼓励类，符合国家产业政策。

(2) 项目的建设符合医疗改革和发展规划中有关医疗养老发展的要求

(3) 有助于提升对于疫情的应急处置能力

项目的建设有效缓解了当地医疗资源紧张以及保证正常医疗服务需求的压力，结合疫情隐蔽性、传染性的特点，无症状感染者与轻症患者比例上升，建立方舱医院是一种“未雨绸缪”的措施，有助于提升我们对于疫情的应急处置能力。

(4) 在短时间内迅速解决了床位不足的问题

方舱医院的创设，是此次抗击新冠肺炎疫情中很关键的一招，在防与治两个方面发挥了不可替代的重要作用。能在疫情形势极为严峻时，一是病人就医数量呈“井喷式”增长，大量病人在社区和社会流动；再是医疗资源紧张，床位不能满足应收尽收的要求，面临着延误治疗时机、造成疫情扩散的双重压力。采用大规模的方舱医院来防控疫情，是我国公共卫生防控与医疗的一个重大创举，在短时间内迅速解决了床位不足的问题，大大加快了病人的收治力度，有效降低了轻症向重症的转化率。

2、项目实施的公益性

项目建成后，能够为沂水县防控疫情提供良好的环境服务，为患者提供良好的治疗条件，更好地保护人民身体健康，对促进和谐社会建设有着积极地现实意义。

3、项目实施的收益性

沂水疫情防控集中隔离点项目预期收入来源于房屋租赁收入和

配套用房租赁收入。本项目债券存续期内，实现运营收入 32,447.38 万元，项目收益 20,631.37 万元，本息覆盖倍数为 1.47。

参考项目周边收费标准按以下进行测算。

(1) 房屋租赁收入

项目建成后预计每天可出租 1345 间房，租赁价格按 85 元/间/天计算，运营第一年按满负荷运营的 50%测算，第二年按满负荷运营的 75%测算，第三年及以后按满负荷运营的 85%测算。

基于谨慎考虑，租赁价格每五年上浮 5%。

租赁价格参照本项目周边相近或类似房屋租赁价格（数据来源于美团软件），选取 5 家民宿计算平均租金为 133.40 元/天，考虑项目实际情况，暂按 85 元/间/天计算。

项目周边相近或类似房屋租赁价格对比表

序号	项目	租赁价格（元/天）
1	俪缘民宿	139
2	舍得民宿	159
3	万德广场的民宿	103
4	心仪民宿	126
5	至臻民宿	140
平均价格		133.40

(2) 配套用房租赁收入

项目建成后预计可出租配套用房面积 1,449.60 平方米，租赁价格按 0.72 元/平方米/天计算。运营第一年按满负荷运营的 50%测算，第二年按满负荷运营的 75%测算，第三年及以后按满负荷运营的 85%测算。

基于谨慎考虑，租赁价格每五年上浮 5%。

租赁价格参照本项目周边相近或类似办公楼租赁价格。

项目周边相近或类似办公楼租赁价格对比表

序号	项目	租赁价格（元/天）	数据来源
1	昌辰大厦	0.73	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/yishui/
2	万德广场	0.72	
3	东方购物中心	0.72	
平均价格		0.72	

4、项目建设投资合规性

沂水疫情防控集中隔离点项目属于公共性项目，属于公共财政支持范围。

5、项目成熟度

项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理，与绩效目标匹配，进度安排科学有序。各项与项目关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 15,000.00 万元，拟发行债券 10,000.00 万元，发行年限 10 年，年利率 4%。本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

沂水疫情防控集中隔离点项目收益 20,631.37 万元；发行债券本息合计 14,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.47。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据当前国内融资环境，沂水疫情防控集中隔离点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。同时，房屋租赁收入和配套用房租赁收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足，稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息的要求。

8、债券资金需求合理性

本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理,符合财预〔2016〕155号文、财预〔2018〕161号文的相关要求,本项目资金来源和到位具有可行性,债券资金需求具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险,不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力,筹资风险可控。

本项目的偿债计划和偿债保障措施符合财预〔2018〕161号文的相关规定,满足项目收益与融资自求平衡的要求。

本债券的风险因素主要有(1)利率风险,由于本期债券期限较长,在存续期内,可能面临市场利率周期性波动,而市场利率的波动可能使本期投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。(2)偿付风险,本期债券根据“财预〔2016〕155号文”第三条规定,专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理,本期债券偿付资金主要来自于房屋租赁收入和配套用房租赁收入,偿债较有保障,偿付风险极低。但收入的实现易受到项目管理、市场供求等多种因素影响,存在一定的不确定性,将有可能给本期偿付带来一定风险。

应对措施:(1)为控制项目融资平衡风险,可动态调整债券发行期限和还款方式及时间,做好期限配比、还款计划和准备,适当增大流动比率,充分盘活资金,用资金使用效率收益对冲利率波动损失。(2)加强对项目实施的管理,管理层应注重对市场的调研和考察,做到及时准确地掌握市场环境和客户需求的变化,提供优质服务,形成具有核心竞争优势的产品,进而获取更多的偿债收入,

进而提高偿债风险抵御能力。

10、绩效目标合理性

项目总投资 15,000.00 万元，其中：自有资金 5,000.00 万元，比例为 33.33%；计划发行债券等融资 10,000.00 万元，比例为 66.67%。本项目拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 10,000.00 万元，期限 10 年。资金来源渠道合规，符合相关政策，不存在法律风险。本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理，用于沂水疫情防控集中隔离点项目，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕161 号文的相关要求，本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

沂水疫情防控集中隔离点项目收益 2.06 亿元，项目债券本息合计 1.4 亿元，本息覆盖倍数为 1.47，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。本项目建成后，能够为沂水县防控疫情提供良好的环境服务，为患者提供良好的治疗条件，更好地保护人民身体健康，对促进和谐社会的建设有着积极地现实意义。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。

