

2022 年山东省聊城市茌平区中医医院

立体停车库建设项目

专项债券项目实施方案



聊城市茌平区中医医院

2022 年 1 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

聊城市茌平区中医医院立体停车库建设项目

（二）项目单位

项目实施单位为聊城市茌平区中医医院。

（三）项目规划审批

山东智建工程咨询有限公司于 2021 年 10 月对该项目出具了《聊城市茌平区中医医院立体停车库建设项目可行性研究报告》。2021 年 10 月 21 日取得聊城市茌平区发展和改革局《关于聊城市茌平区中医院立体停车场建设项目可行性研究报告的批复意见》（聊茌发改审[2021]31 号）。2021 年 10 月 21 日项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202137152300000461。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于聊城市茌平区中医医院（聊城市茌平区新政西路 1163 号）院内，将院区内原有平房拆除，在腾空土地上建设垂直循环立体车库 1 座，占地面积 2200 平方米。建成后可提供停车位共计 180 个。

（五）项目建设期限

项目建设期限为 2022 年 3 月 21 日至 2022 年 10 月 31 日，为期 8 个月，现处于筹建阶段，预计 2022 年 11 月投入运营。

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）《关于编制立体停车库建设项目可行性研究报告委托书》，

聊城市茌平区中医医院，2021 年 10 月。

(2)《关于聊城市茌平区中医院立体停车场建设项目可行性研究报告的批复意见》(聊茌发改审[2021]31 号)。

(3)《关于加强城市停车设施建设的指导意见》发改基础[2015]1788 号。

(4)《山东省茌平县城市总体规划(2015-2030 年)》。

(5)《聊城市城市总体规划(2014-2030 年)》。

(6)《产业结构调整指导目录》(2019 年本)。

(7)《市政公用工程设计文件编制深度规定》(2013 年版)(修订版)。

(8)项目《可行性研究报告》。

(9)国家现行相关法律、法规及标准规范。

2.估算总额

本项目总投资为 2,000.00 万元，其中工程费用 1,348.48 万元，工程建设其他费用 593.27 万元，基本预备费为 58.25 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	2,000.00	100.00%	
一、资本金	1,000.00	50.00%	
自有资金	1,000.00		
二、债务资金	1,000.00	50.00%	
专项债券	1,000.00		
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停车场和广告费收入。根据《可行性研究报告》，运营期各年收入（含税）预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	收入
2022 年	44.44
2023 年	266.62
2024 年	266.62
2025 年	266.62
2026 年	266.62
2027 年	266.62
2028 年	266.62
2029 年	266.62
2030 年	266.62
2031 年	266.62
2032 年	266.62
2033 年	266.62
2034 年	266.62
2035 年	266.62
2036 年	266.62

2037 年 1 月	22.22
合计	3,799.34

收入预测方法说明：

1.停车场收入

停车位 180 个，平均每个停车位每小时收费 3.00 元，每天使用时间 12 小时，项目建成后预计每年停车位使用率 95%，预计年收入 221.62 万元（含税）。

2.广告费收入

车库建成后，设置大型广告牌 9 块，预计年收入 45.00 万元（含税）。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括电费、折旧费、修理费、营业费用、财务费用等。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	电费	折旧费	修理费	财务费用	营业费用	合计
2022 年	0.22	7.87	0.79	21.00	0.82	30.70
2023 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2024 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2025 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2026 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2027 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2028 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2029 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2030 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2031 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2032 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2033 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2034 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2035 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11

年度	电费	折旧费	修理费	财务费用	营业费用	合计
2036 年	1.32	94.43	9.44	42.00	4.92	152.11
2037 年 1 月	0.11	7.87	0.79	21.00	0.41	30.18
合计	18.81	1,337.76	133.74	630.00	70.11	2,190.42

成本预测方法说明：

1.电费：

年用电量 2.16 万 KWh，电费单价 0.69 元/KWh，年用电费 1.49 万元，不含税 1.32 万元。

2.折旧费

按平均折旧法计算，固定资产折旧年限建筑按 20 年。经测算，固定资产年折旧额 94.43 万元。

3.修理费

修理费用按固定资产折旧的 10%估算，正常年修理费为 9.44 万元（不含税）。

4.营业费用

营业费用按营业收入的 2%估算，每年 4.92 万元。

5.相关税费

按照现行税收法规，项目停车场收入增值税税率为 9%，广告费收入增值税税率为 6%；维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及地方水利建设基金分别为应交增值税的 5%、3%、2%、0.5%计算，企业所得税 25%。

6.财务费用

财务费用为专项债券利息每年 42.00 万元。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 1,000.00 万元，2022 年 1 月份预计发行 1,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限为 15 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	本期发债金额	本期偿还金额	期末本金余额	拟发债利率	应付利息
2022 年		1,000.00		1,000.00	4.20%	21.00
2023 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2024 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2032 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2033 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2034 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2035 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2036 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00
2037 年	1,000.00		1,000.00		4.20%	21.00
合计		1,000.00	1,000.00			630.00

（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
一、收入/成本/税金									
营业收入	40.97	245.77	245.77	245.77	245.77	245.77	245.77	245.77	245.77
营业成本	1.83	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68
税金及附加							0.91	2.04	2.04
息税折旧及摊销前利润	39.14	230.09	230.09	230.09	230.09	230.09	229.18	228.05	228.05
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	7.87	94.43	94.43	94.43	94.43	94.43	94.43	94.43	94.43
息税前利润	31.27	135.66	135.66	135.66	135.66	135.66	134.75	133.62	133.62
三、财务费用									
利息支出	21.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
总财务费用	21.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
税前利润	10.27	93.66	93.66	93.66	93.66	93.66	92.75	91.62	91.62
四、所得税									
所得税费用	2.57	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42	23.19	22.91	22.91
五、净利润	7.70	70.24	70.24	70.24	70.24	70.24	69.56	68.71	68.71

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 1 月	合计
一、收入/成本/税金								
营业收入	245.77	245.77	245.77	245.77	245.77	245.77	20.48	3,502.23
营业成本	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	1.31	222.66
税金及附加	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	0.17	17.40
息税折旧及摊销前利润	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	19.00	3,262.17
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	94.43	94.43	94.43	94.43	94.43	94.43	7.87	1,337.76
息税前利润	133.62	133.62	133.62	133.62	133.62	133.62	11.13	1,924.41
三、财务费用								
利息支出	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	21.00	630.00
总财务费用	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	21.00	630.00
税前利润	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	-9.87	1,294.41
四、所得税								
所得税费用	22.91	22.91	22.91	22.91	22.91	22.91		326.14
五、净利润	68.71	68.71	68.71	68.71	68.71	68.71	-9.87	968.27

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
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	3,799.34	44.44	266.62	266.62	266.62	266.62	266.62	266.62
经营活动支出	242.51	1.96	17.08	17.08	17.08	17.08	17.08	17.08
支付的各项税费	509.46	2.57	23.42	23.42	23.42	23.42	23.42	32.80
经营活动产生的现金净额	3,047.37	39.91	226.12	226.12	226.12	226.12	226.12	216.74
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	2,000.00	2,000.00						
流动资金支出								
投资活动产生的现金净额	-2,000.00	-2,000.00						
三、融资活动产生的现金								
资本金	1,000.00	1,000.00						
专项债券	1,000.00	1,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	1,000.00							
偿还银行借款本金	0.00							
支付债券利息	630.00	21.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
支付银行借款利息	0.00							
融资活动产生的现金净额	370.00	1,979.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00
四、期初现金		0	18.91	203.03	387.15	571.27	755.39	939.51
期内现金变动		18.91	184.12	184.12	184.12	184.12	184.12	174.74
五、期末现金		18.91	203.03	387.15	571.27	755.39	939.51	1,114.25

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	266.62	266.62	266.62	266.62	266.62	266.62	266.62	266.62	22.22
经营活动支出	17.08	17.08	17.08	17.08	17.08	17.08	17.08	17.08	1.43
支付的各项税费	44.40	44.40	44.40	44.40	44.40	44.40	44.40	44.40	1.79
经营活动产生的现金净额	205.14	205.14	205.14	205.14	205.14	205.14	205.14	205.14	19.00
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									
银行借款									
偿还债券本金									1,000.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	21.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-1,021.00
四、期初现金	1,114.25	1,277.39	1,440.53	1,603.67	1,766.81	1,929.95	2,093.09	2,256.23	2,419.37
期内现金变动	163.14	163.14	163.14	163.14	163.14	163.14	163.14	163.14	-1,002.00
五、期末现金	1,277.39	1,440.53	1,603.67	1,766.81	1,929.95	2,093.09	2,256.23	2,419.37	1,417.37

（五）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于2022年1月发行成功，期限15年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2037年仅计算1个月。

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

本项目收入主要是停车场和广告费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对停车场和广告费收入以及相关营运成本、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3,047.37万元，融资本息合计为1,630.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.87倍。

表 7：现金流覆盖倍数表-立体停车库建设项目

（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	1,000.00	630.00	1,630.00	
银行借款				
融资合计	1,000.00	630.00	1,630.00	3,047.37
覆盖倍数				1.87

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

社会风险。本项目属基础设施建设，实施的社会效益十分明显，社会经济环境也为本项目的建设运营提供了良好的环境支持。社会风险因素较少。客观而言，本项目的实施也会对当地的环境造成一定的影响，施工期间产生的扬尘、建筑垃圾会对当地的环境造成一定的污染，这样会引起部分居民的反对。建议建设单位应与城市环卫部门协作一致，加强施工过程中的安全卫生管理，可妥善解决以上风险。

（二）与项目收益相关的风险

1.数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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、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

聊城市茌平区中医医院立体停车库建设项目，项目主管部门为茌平区发展和改革局，实施单位为聊城市茌平区中医医院，本次拟申请专项债券 1,000.00 万元用于立体停车库建设项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

近年来，茌平区机动车辆增长迅猛，开车就医的人数也不断增长。致使中医院停车矛盾日益突出。机动车猛增给中医院附近的道路和停车场带来了巨大压力，现有停车设施已不能满足人们日常生活及办公的需求，因此，急需采取一系列措施解决停车难问题。

2.项目实施的公益性

项目的建设能有效解决中医院停车泊位不足的现状，提升就医环境，对中医院的健康发展具有积极的作用。

3.项目实施的收益性

本项目实施预期经济效益良好，能够收回项目投资。建成后可提供停车位共计 180 个，能够极大的缓解中医院就医停车难的状况。

4.项目建设投资合规性

本项目的建设符合国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类“鼓励类”中第二十二项“城镇基础设施”中的第 14 条“既有停车设施改造；停车楼、地下停车场、机械式立体停车

库等集约化的停车设施建设；停车场配建电动车充电设施。” 因此，本项目为国家鼓励类项目。

5.项目成熟度

经调查论证分析，项目建设条件良好，社会经济条件优越，技术条件成熟，项目技术先进，市场前景广阔，经济社会效益显著，项目建设符合国家产业政策，符合区域发展规划，符合环保要求。本项目行业发展较好，行业成熟度高。综上所述，本项目成熟度较高。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源由发行政府专项债券及自筹资金组成。本项目已批复；经测算本项目总债务融资本息覆盖倍数为 1.87 倍，具有较强的抗风险能力，预期发行政府专项债券资金能按期到位。综上所述，本项目资金来源合理，到位可行，能满足项目建设资金需求。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入按照停车场和广告牌利用率测算；项目运营成本按照电费、折旧费、修理费、利息支出、营业费用等成本项目分别测算，符合运营实际需要；项目收益以项目总收入扣除项目总成本及相关税费进行测算，符合企业会计准则相关规定。综上所述，项目收入、成本、收益预测依据充分，预测合理。

8.债券资金需求合理性

本项目总投资 2,000.00 万元，其中专项债券 1,000.00 万元，项目单位自筹 1,000.00 万元。经测算本项目总债务融资本息覆盖倍数

为 1.87 倍，本项目专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的资金需求。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目偿债资金主要来自于建设项目运营收益，预期能够产生持续稳定运营现金流收入，且现金流收入当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，偿债较有保障，偿付风险较低，偿债计划可行。但运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本项目偿债带来一定风险；因此本项目制定了项目招标、建设过程控制、运营管理相关制度，合理有效地做到事前、事中控制及事后分析，使各项风险发生的概率和后果降到最低点。

10.绩效目标合理性

本项目依据项目实施内容制定了绩效目标。绩效指标值的设定综合考虑成本和效益对比，与计划期内的任务数或计划数相适应，与预算确定的投资额或资金量相匹配，对完成任务目标具有约束力。绩效目标按项目实施周期分为项目总体绩效目标、年度绩效目标；按项目实施过程分为项目决策、项目过程管理、项目产出、项目效益四类，并进行初步细化、量化，基本具有科学性、前瞻性且合理可行。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

本项目预期将配备具有专业胜任能力的管理人员、运营人员；

建立健全项目资金管理、建设管理、运营管理等基础保障制度并严格执行，通过事前审批、事中监控、事后考核等方式，应对项目建设、运营风险，实现项目绩效目标。

（三）评估结论

立体停车库建设项目工程项目收益 3,047.37 万元，项目债券本息合计 1,630.00 万元，本息覆盖倍数为 1.87 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。项目建成投入使用后建成后可提供停车位共计 180 个，能够极大的缓解中医院就医停车难的状况。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。