

2022 年山东省济南市
济南国际医学科学中心医疗硅谷项目
专项债券实施方案

财政部门：济南市财政局

济南城市投资集团有限公司

济南市城市建设投资有限公司

济南市建设投资集团有限公司

编制时间：2022 年 5 月

前 言

济南国际医学科学中心项目是在山东省贯彻落实党的十九大提出的“健康中国战略”、推进医疗卫生体制改革，以及济南市政府实施《济南市十大千亿产业振兴计划》的背景下，作出的重要的大健康产业项目部署。济南国际医学科学中心项目得到山东省、济南市、槐荫区三级政府的高度重视，在政府工作报告中对其发展均有重要指示。2019年山东省政府工作报告提出：“统筹推进建设医养结合示范省、国家健康医疗大数据北方中心、山东第一医科大学、济南国际医学科学中心，建设青岛崂山湾国家健康旅游示范基地，形成医养健康产业整体发展优势。”2019年济南市政府工作报告提出：“持续建设健康济南，围绕建设国际医疗康养名城，加快建设国际医学科学中心，打造医教研融合发展的医学科学高地。”2019年槐荫区政府工作报告提出：“协调配合济南国际医学科学中心管委会和市城市投资集团，推动国家健康医疗大数据北方中心、省肿瘤医院质子临床研究中心等核心项目加快建设。聚焦精准医疗、干细胞治疗、互联网+医疗、人工智能医疗等先进产业，力争全年签约引进项目100个，新开工建筑面积300万平方米。”

本项目建成后将成为全市、全省乃至全国的综合性医疗基地，为提升医疗卫生条件、开展更深入的医疗科研提供了有力支持。

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	2
(四) 项目规模与主要建设内容	4
(五) 项目建设期限	4
二、项目投资估算及资金筹措方案	4
(一) 投资估算	4
(二) 资金筹措方案	6
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	6
(一) 运营收入预测	6
(二) 运营成本预测	8
(三) 项目运营损益表	12
(四) 项目资金测算平衡表	12
(五) 其他需要说明的事项	18
(六) 小结	18
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	18
五、项目风险分析	19
(一) 与项目建设相关的风险	19
(二) 与项目收益相关的风险	19
六、事前项目绩效评估报告	20
(一) 项目概况	20
(二) 评估内容	20
(三) 评估结论	28

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南国际医学科学中心医疗硅谷项目

（二）项目单位

1. 单位名称：济南城市建设投资集团有限公司

统一社会信用代码：91370100582212491X

法定代表人：聂军

注册资本：745,140 万元

单位地址：济南市历下区经十东路 10567 号

经营范围包括：城市基础设施及配套项目投资，土地整理、开发，房地产开发经营，房屋、设施租赁，建设投资咨询，国内广告业务，古建筑的修缮、保护、开发、咨询。（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）

2. 单位名称：济南市城市建设投资有限公司

统一社会信用代码：91370100264388811N

法定代表人：聂军

注册资本：700,000 万元

单位地址：济南市历下区经十东路 10567 号

经营范围包括：受市政府委托、收缴、筹措、管理和使用城建资金，承担城建项目投资、管理、开发经营和项目预算审查、监督拨款，检查监督及国有资产管理（有效期限以许可证为准）；房地产开发、咨询服务。（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）

济南市城市建设投资有限公司是济南城市建设投资集团有限公

司的全资子公司，两公司均为济南城市投资集团有限公司全资控股的国有独资企业，济南城市投资集团有限公司是济南市属一级国有独资企业，注册资本 235 亿元，资产总额 1600 亿元(2019 年底数据)，主体长期信用等级 AAA。本项目申请专项债资金将由济南城市投资集团有限公司拨付给济南城市建设投资集团有限公司及子公司济南市城市建设投资有限公司使用，济南城市投资集团有限公司在必要时为项目提供资金支持。

（三）项目规划审批

1. 2020 年 3 月 19 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370104-47-03-014682），备案项目单位为济南市城市建设投资有限公司。

2. 2020 年 3 月，济南市工程咨询院编制完成项目申请报告。

3. 2020 年 3 月 19 日，完成《建设项目环境影响登记表》备案（备案号：202037010400000083）。

4. 2020 年 8 月 20 日，济南市自然资源和规划局出具《关于济南国际医学科学中心医疗硅谷项目规划意见及设计要求的复函》（济自然规划管函（二）〔2020〕76 号），明确了项目用地的规划意见及设计要求。

5. 2021 年 7 月 6 日，济南市自然资源和规划局出具《关于济南国际医学科学中心医疗硅谷项目部分地块规划条件的复函》（济自然规划管函（二）〔2021〕47 号），进一步明确了 B-11、B-13、B-14 一期、B-14 二期、B-15 地块的规划意见及设计要求。

6. 2021 年 9 月 1 日，济南市自然资源和规划局出具《关于申请济南国际医学科学中心医疗硅谷项目规划条件的函的复函》（济自

然规划管函（二）〔2021〕81号），进一步明确了医学大道以东部分地块（地上）规划条件。

7. 2021年9月9日，济南市自然资源和规划局出具《关于申请济南国际医学科学中心医疗硅谷项目规划意见及设计要求进行延期的函的复函》（济自然规划管函（二）〔2021〕85号），结合部分已出地块的规划条件，重新出具项目规划意见及设计要求。

8. 项目用地面积和范围很大，目前正在开展土地熟化工作，部分熟化完成地块已签订土地出让合同：

（1）2021年12月22日，济南市自然资源和规划局与济南城市建设投资集团有限公司签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：济南-01-2021-203），出让宗地面积12550平方米。

（2）2021年12月22日，济南市自然资源和规划局与济南城市建设投资集团有限公司签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：济南-01-2021-204），出让宗地面积17442平方米。

（3）2021年12月22日，济南市自然资源和规划局与济南城市建设投资集团有限公司签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：济南-01-2021-205），出让宗地面积8576平方米。

（4）2021年12月22日，济南市自然资源和规划局与济南城市建设投资集团有限公司签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：济南-01-2021-206），出让宗地面积79530平方米。

（5）2021年12月22日，济南市自然资源和规划局与济南城市建设投资集团有限公司签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：济南-01-2021-207），出让宗地面积29067平方米。

综上，已出让土地面积共计147165平方米。

项目备案主体为济南市城市建设投资有限公司，土地主体为其母公司济南城市建设投资集团有限公司，针对目前项目备案主体与土地主体不一致的情况，济南城市建设投资集团有限公司、济南市城市建设投资有限公司已出具变更备案主体的承诺函，承诺将项目备案主体由济南市城市建设投资有限公司变更为济南城市建设投资集团有限公司。因双方系母子公司，项目主体变更不影响项目实施。

（四）项目规模与主要内容

项目位于济南国际医学科学中心的中间医疗硅谷核心区范围内，东至南北四号路，西至南北一号路，北至次横四路，南至烟台路。

本项目拟建设一个大型综合性高端医疗中心项目，总用地面积为126.22公顷，其中建设用地面积58.58公顷，市政道路用地面积40.36公顷，公园绿地面积26.42公顷，水域及农林用地面积0.86公顷。

总建筑面积约332.77万平方米，其中地上建筑面积约194.77万平方米，地下建筑面积约138万平方米，包含医疗卫生、科研办公、商务办公、文化设施、配套地下车库、设备用房等。

（五）项目建设期限

本项目建设期64个月，预计工期为2020年9月至2025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）《“健康中国2030”规划纲要》，中共中央、国务院，2016年10月25日；

(2)《济南市十大千亿产业振兴计划》，济南市人民政府，2017年4月10日；

(3)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，十二届全国人大四次会议，2017年3月16日；

(4)《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》鲁政发〔2016〕5号，山东省人民政府办公厅，2016年3月2日；

(5)《济南市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》济政发〔2016〕9号，市政府办公厅，2016年4月19日；

(6)《关于促进健康服务业发展的若干意见》国发〔2013〕40号，国务院，2013年9月28日；

(7)《建设项目经济评价方法与参数》国家发展改革委建设部，2006年8月1日；

(8)《房地产开发项目经济评价方法》建标[2000]205号，建设部，2000年9月18日；

(9)济南国际医学科学中心医疗硅谷项目《申请报告》，济南市工程咨询院，2020年3月；

(10)2018年《山东省建筑工程概算定额》；

(11)2018年《山东省安装工程概算定额》；

(12)2018年《山东省市政工程概算定额》；

(13)济南材料参考价格；

(14)同类工程造价情况。

2. 估算总额

本项目估算总投资4170681.86万元，其中建设投资3982906.86万元，建设期利息187775.00万元。

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，本项目资金筹集计划如下：

（1）项目资本金为 834,136.37 万元，占总投资的比例为 20.00%；

（2）本次拟发行专项债券 290,000.00 万元（期限 30 年），占总投资的比例为 6.95%；

（3）项目自筹资金 3,046,545.49 万元，占总投资的比例为 73.05%，其中拟向银行借款 2,000,000.00 万元。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	4,170,681.86		
资本金	834,136.37	20.00%	
专项债券	290,000.00	6.95%	
自筹资金	3,046,545.49	73.05%	
其中：银行借款	2,000,000.00		

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租金收入、物业管理收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	营业收入		总收入合计
	租金收入	物业管理收入	
2026 年	121,271.90	6,977.29	128,249.19
2027 年	169,780.66	9,768.20	179,548.86
2028 年	218,289.42	12,559.12	230,848.54
2029 年	230,416.61	13,256.85	243,673.46
2030 年	230,416.61	13,256.85	243,673.46
2031 年	253,458.27	14,582.53	268,040.80
2032 年	253,458.27	14,582.53	268,040.80
2033 年	253,458.27	14,582.53	268,040.80
2034 年	253,458.27	14,582.53	268,040.80
2035 年	253,458.27	14,582.53	268,040.80
2036 年	278,804.10	16,040.78	294,844.88
2037 年	278,804.10	16,040.78	294,844.88
2038 年	278,804.10	16,040.78	294,844.88
2039 年	278,804.10	16,040.78	294,844.88
2040 年	278,804.10	16,040.78	294,844.88
2041 年	306,684.51	17,644.86	324,329.37
2042 年	306,684.51	17,644.86	324,329.37
2043 年	306,684.51	17,644.86	324,329.37
2044 年	306,684.51	17,644.86	324,329.37
2045 年	306,684.51	17,644.86	324,329.37
2046 年	337,352.96	19,409.35	356,762.31
2047 年	337,352.96	19,409.35	356,762.31
2048 年	337,352.96	19,409.35	356,762.31
2049 年	337,352.96	19,409.35	356,762.31
2050 年	337,352.96	19,409.35	356,762.31
2051 年	371,088.26	21,350.28	392,438.54
2052 年 6 月	185,544.13	10,675.14	196,219.27
合计	6,851,674.42	394,205.93	7,834,538.16

收入预测方法说明：

根据国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；国家现行财税政策、会计制度与相关法规；为依据。

1. 租金收入：可出租总面积 3322517.83 平方米，出租率第一年按 50%考虑，第二年按 70%考虑，第二年按 90%考虑，从第三年起按

95%考虑。第一年租金为 2 元/平方米·年，第二年起每 5 年增长 10%。
计算得运营期租金收入约为 6,851,674.42 万元。

2. 物业管理收入：按出租面积收取物业管理费，可管理面积 3322517.83 平方米计算，出租率第一年按 50%考虑，第二年按 70%考虑，第二年按 90%考虑，从第三年起按 95%考虑。物业管理初始收费标准为 3.5 元/平方米·月，第二年起每 5 年增长 10%。计算得运营期物业管理收入约为 394,205.93 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料及动力、工资及福利费、修理费及管理费用、增值税及附加税等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费及管理费用	增值税及附加税	运营成本合计
2026 年	26.45	1,174.20	1,901.82	13,468.19	16,570.66
2027 年	26.45	1,232.91	1,903.00	18,808.61	21,970.96
2028 年	26.45	1,294.56	1,904.23	24,149.02	27,374.25
2029 年	26.45	1,359.28	1,905.52	25,484.13	28,775.38
2030 年	26.45	1,427.25	1,906.88	25,484.13	28,844.70
2031 年	26.45	1,498.61	1,908.31	28,020.82	31,454.19
2032 年	26.45	1,573.54	1,909.81	28,020.82	31,530.62
2033 年	26.45	1,652.22	1,911.38	28,020.82	31,610.87
2034 年	26.45	1,734.83	1,913.03	28,020.82	31,695.13
2035 年	26.45	1,821.57	1,914.77	28,020.82	31,783.61
2036 年	26.45	1,912.65	1,916.59	44,163.49	48,019.18
2037 年	26.45	2,008.28	1,918.50	57,360.52	61,313.75
2038 年	26.45	2,108.69	1,920.51	57,826.74	61,882.39
2039 年	26.45	2,214.13	1,922.62	57,826.46	61,989.66
2040 年	26.45	2,324.84	1,924.83	57,826.18	62,102.30
2041 年	26.45	2,441.08	1,927.16	63,621.92	68,016.60
2042 年	26.45	2,563.13	1,929.60	63,621.61	68,140.79
2043 年	26.45	2,691.29	1,932.16	63,621.28	68,271.17
2044 年	26.45	2,825.85	1,934.85	63,620.93	68,408.08
2045 年	26.45	2,967.14	1,937.68	63,620.57	68,551.84
2046 年	26.45	3,115.50	1,940.65	69,995.83	75,078.43
2047 年	26.45	3,271.28	1,943.76	69,995.43	75,236.92

序号	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费及管理费用	增值税及附加税	运营成本合计
2048 年	26.45	3,434.84	1,947.03	69,995.01	75,403.33
2049 年	26.45	3,606.58	1,950.47	69,994.56	75,578.06
2050 年	26.45	3,786.91	1,954.08	69,994.10	75,761.53
2051 年	26.45	3,976.26	1,957.86	77,006.82	82,967.39
2052 年 6 月	13.22	2,087.54	980.92	38,503.15	41,584.83
合计	700.86	62,104.95	51,018.03	1,306,092.78	1,419,916.63

成本预测方法说明：

1. 外购燃料及动力

本项目所需动力主要考虑水、电，年费用为 26.45 万元。

本项目年用电量为 46.99 万 kWh，单价为 0.55 元/kWh，年费用为 25.85 万元；年用水量为 1721.59 立方米，单价为 3.5 元/立方米，年费用为 0.6 万元；合计 26.45 万元。

2. 工资及福利费

本项目管理人员为 10 人，第一年人员工资及福利费为 9.12 万元/年，合计 91.2 万元；普通员工 190 人，第一年人员工资及福利费为 5.7 万元/年，合计 1083 万元，福利费按 14%考虑，第一年人员工资及福利费合计 1174.20 万元，工资及福利费按照每年 3%递增上涨。

3. 修理费：按固定资产折旧费的 3%计取。

4. 管理费用：按工资及福利费总额的 2%计取。

5. 固定资产中房屋建筑物折旧年限为 40 年，净残值率为 5%；机器设备折旧年限为 30 年，净残值率为 5%。

6. 无形资产土地和其他资产摊销年限分别为 40 年和 10 年。

7. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
土地使用税	2 元/平方米/年	
企业所得税	25%	

8. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 290,000.00 万元，假设年利率 4.50%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

银行借款筹集资金 2,000,000.00 万元，假设年利率 4.9%。本项目还本付息预测如下：

表 5：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 6 月		290,000.00		290,000.00	4.50%	6,525.00	6,525.00
2023 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2024 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2025 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2026 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2027 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2028 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2029 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2030 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2031 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2032 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2033 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2034 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2035 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2036 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2037 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2038 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00

2039 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2040 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2041 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2042 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2043 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2044 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2045 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2046 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2047 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2048 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2049 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2050 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2051 年	290,000.00			290,000.00	4.50%	13,050.00	13,050.00
2052 年 6 月	290,000.00		290,000.00	0.00	4.50%	6,525.00	296,525.00
合计		290,000.00	290,000.00			391,500.00	681,500.00

表 6：银行借款还本付息测算表（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				0.00	4.90%	0.00	0.00
2023 年	0.00	600,000.00		600,000.00	4.90%	14,700.00	14,700.00
2024 年	600,000.00	700,000.00		1,300,000.00	4.90%	46,550.00	46,550.00
2025 年	1,300,000.00	700,000.00		2,000,000.00	4.90%	80,850.00	80,850.00
2026 年	2,000,000.00	0.00		2,000,000.00	4.90%	98,000.00	98,000.00
2027 年	2,000,000.00	0.00	40,000.00	1,960,000.00	4.90%	97,020.00	137,020.00
2028 年	1,960,000.00	0.00	90,000.00	1,870,000.00	4.90%	93,835.00	183,835.00
2029 年	1,870,000.00	0.00	110,000.00	1,760,000.00	4.90%	88,935.00	198,935.00
2030 年	1,760,000.00	0.00	110,000.00	1,650,000.00	4.90%	83,545.00	193,545.00
2031 年	1,650,000.00	0.00	140,000.00	1,510,000.00	4.90%	77,420.00	217,420.00
2032 年	1,510,000.00	0.00	150,000.00	1,360,000.00	4.90%	70,315.00	220,315.00
2033 年	1,360,000.00	0.00	150,000.00	1,210,000.00	4.90%	62,965.00	212,965.00
2034 年	1,210,000.00	0.00	160,000.00	1,050,000.00	4.90%	55,370.00	215,370.00
2035 年	1,050,000.00	0.00	160,000.00	890,000.00	4.90%	47,530.00	207,530.00
2036 年	890,000.00	0.00	150,000.00	740,000.00	4.90%	39,935.00	189,935.00
2037 年	740,000.00	0.00	160,000.00	580,000.00	4.90%	32,340.00	192,340.00
2038 年	580,000.00	0.00	160,000.00	420,000.00	4.90%	24,500.00	184,500.00
2039 年	420,000.00	0.00	170,000.00	250,000.00	4.90%	16,415.00	186,415.00
2040 年	250,000.00	0.00	170,000.00	80,000.00	4.90%	8,085.00	178,085.00
2041 年	80,000.00	0.00	80,000.00	0.00	4.90%	1,960.00	81,960.00
2042 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2043 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2044 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2045 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2046 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00

2047 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2048 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2049 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2050 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2051 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
2052 年	0.00	0.00		0.00	4.90%	0.00	0.00
合计			2,000,000.00	2,000,000.00		1,040,270.00	3,040,270.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	运营期													
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、收入/成本/税金														
营业收入	117,840.97	164,977.36	212,113.75	223,897.85	223,897.85	246,287.63	246,287.63	246,287.63	246,287.63	246,287.63	270,916.39	270,916.39	270,499.89	270,499.89
营业成本	2,880.65	2,940.40	3,003.14	3,069.01	3,138.18	3,210.80	3,287.06	3,367.13	3,451.20	3,539.48	3,632.17	3,729.49	3,831.69	3,938.99
税金及附加	13,468.19	18,808.61	24,149.02	25,484.13	25,484.13	28,020.82	28,020.82	28,020.82	28,020.82	28,020.82	32,241.79	33,655.76	33,705.71	33,705.68
息税折旧及摊销前利润	101,492.12	143,228.35	184,961.59	195,344.71	195,275.54	215,056.00	214,979.75	214,899.68	214,815.60	214,727.33	235,042.43	233,531.14	232,962.50	232,855.22
二、折旧和摊销														
总折旧和摊销	132,336.59	132,336.59	132,336.59	132,336.59	132,336.59	132,336.59	132,336.59	132,336.59	132,336.59	132,336.59	90,206.08	90,206.08	90,206.08	90,206.08
息税前利润	-30,844.46	10,891.76	52,625.00	63,008.12	62,938.95	82,719.42	82,643.16	82,563.09	82,479.02	82,390.74	144,836.35	143,325.06	142,756.42	142,649.15
三、财务费用														
利息支出	111,050.00	110,070.00	106,885.00	101,985.00	96,595.00	90,470.00	83,365.00	76,015.00	68,420.00	60,580.00	52,985.00	45,390.00	37,550.00	29,465.00
总财务费用	111,050.00	110,070.00	106,885.00	101,985.00	96,595.00	90,470.00	83,365.00	76,015.00	68,420.00	60,580.00	52,985.00	45,390.00	37,550.00	29,465.00
税前利润	-141,894.46	-99,178.24	-54,260.00	-38,976.88	-33,656.05	-7,750.58	-721.84	6,548.09	14,059.02	21,810.74	91,851.35	97,935.06	105,206.42	113,184.15
四、所得税														
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	1,637.02	3,514.75	5,452.69	22,962.84	24,483.77	26,301.60	28,296.04
五、净利润	-141,894.46	-99,178.24	-54,260.00	-38,976.88	-33,656.05	-7,750.58	-721.84	4,911.07	10,544.26	16,358.06	68,888.52	73,451.30	78,904.81	84,888.11

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	运营期												
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年 6 月
一、收入/成本/税金													
营业收入	270,499.89	297,549.88	297,549.88	297,549.88	297,549.88	297,549.88	327,304.87	327,304.87	327,304.87	327,304.87	327,304.87	360,035.36	180,017.68
营业成本	4,051.65	4,169.95	4,294.17	4,424.59	4,561.54	4,705.33	4,856.31	5,014.85	5,181.30	5,356.09	5,539.61	5,732.30	2,967.32
税金及附加	33,705.65	37,067.16	37,067.13	37,067.09	37,067.06	37,067.02	40,764.67	40,764.63	40,764.59	40,764.54	40,764.49	44,831.90	22,415.92
息税折旧及摊销前利润	232,742.59	256,312.77	256,188.59	256,058.20	255,921.29	255,777.53	281,683.88	281,525.39	281,358.98	281,184.25	281,000.78	309,471.15	154,634.44
二、折旧和摊销													
总折旧和摊销	90,206.08	90,206.08	90,206.08	90,206.08	90,206.08	90,206.08	90,206.08	90,206.08	90,206.08	90,206.08	90,206.08	90,206.08	45,103.04
息税前利润	142,536.51	166,106.69	165,982.51	165,852.12	165,715.21	165,571.46	191,477.81	191,319.32	191,152.90	190,978.17	190,794.70	219,265.08	109,531.40
三、财务费用													
利息支出	21,135.00	15,010.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	6,525.00
总财务费用	21,135.00	15,010.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	6,525.00
税前利润	121,401.51	151,096.69	152,932.51	152,802.12	152,665.21	152,521.46	178,427.81	178,269.32	178,102.90	177,928.17	177,744.70	206,215.08	103,006.40
四、所得税													
所得税费用	30,350.38	37,774.17	38,233.13	38,200.53	38,166.30	38,130.36	44,606.95	44,567.33	44,525.73	44,482.04	44,436.17	51,553.77	25,751.60
五、净利润	91,051.13	113,322.52	114,699.38	114,601.59	114,498.91	114,391.09	133,820.86	133,701.99	133,577.18	133,446.13	133,308.52	154,661.31	77,254.80

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	7,834,538.16					-	-	128,249.19	179,548.86	230,848.54	243,673.46	243,673.46
经营活动支出	113,823.84					-	-	3,102.47	3,162.35	3,225.23	3,291.25	3,360.58
支付的各项税费	1,939,519.96					-	-	13,468.19	18,808.61	24,149.02	25,484.13	25,484.13
经营活动产生的现金净额	5,781,194.33					-	-	111,678.52	157,577.90	203,474.28	214,898.08	214,828.75
二、投资活动产生的现金	-											
建设成本支出	3,982,906.86	260,667.62	782,002.85	775,477.85	754,252.85	722,402.85	688,102.85					
流动资金支出	-											
投资活动产生的现金净额	-3,982,906.86	-260,667.62	-782,002.85	-775,477.85	-754,252.85	-722,402.85	-688,102.85	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	-											
资本金	834,136.37	97,144.88	618,480.12	66,843.74	18,480.12	16,593.76	16,593.76					
专项债券	290,000.00			290,000.00	-	-	-					
银行借款	2,000,000.00			-	600,000.00	700,000.00	700,000.00					
自筹资金	1,046,545.49	163,522.73	163,522.73	425,159.10	163,522.73	65,409.09	65,409.09					
偿还债券本金	290,000.00											
偿还银行借款本金	2,000,000.00					-	-	-	40,000.00	90,000.00	110,000.00	110,000.00
支付债券利息	391,500.00			6,525.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00
支付银行借款利息	1,040,270.00			-	14,700.00	46,550.00	80,850.00	98,000.00	97,020.00	93,835.00	88,935.00	83,545.00
融资活动产生的现金净额	448,911.86	260,667.62	782,002.85	775,477.85	754,252.85	722,402.85	688,102.85	-111,050.00	-150,070.00	-196,885.00	-211,985.00	-206,595.00
四、期初现金			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	628.52	8,136.42	14,725.70	17,638.78
期内现金变动		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	628.52	7,507.90	6,589.28	2,913.08	8,233.75
五、期末现金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	628.52	8,136.42	14,725.70	17,638.78	25,872.53

(续1) 表8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	12 2031 年	13 2032 年	14 2033 年	15 2034 年	16 2035 年	17 2036 年	18 2037 年	19 2038 年	20 2039 年	21 2040 年	22 2041 年	23 2042 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	268,040.80	268,040.80	268,040.80	268,040.80	268,040.80	294,844.88	294,844.88	294,844.88	294,844.88	294,844.88	324,329.37	324,329.37
经营活动支出	3,433.37	3,509.80	3,590.05	3,674.31	3,762.79	3,855.69	3,953.23	4,055.65	4,163.20	4,276.12	4,394.68	4,519.18
支付的各项税费	28,020.82	28,020.82	29,657.85	31,535.58	33,473.51	67,126.33	81,844.28	84,128.34	86,122.50	88,176.56	101,396.09	101,854.73
经营活动产生的现金净额	236,586.61	236,510.18	234,792.91	232,830.92	230,804.51	223,862.87	209,047.37	206,660.89	204,559.19	202,392.21	218,538.59	217,955.46
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												
自筹资金												
偿还债券本金							-					-
偿还银行借款本金	140,000.00	150,000.00	150,000.00	160,000.00	160,000.00	150,000.00	160,000.00	160,000.00	170,000.00	170,000.00	80,000.00	-
支付债券利息	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00
支付银行借款利息	77,420.00	70,315.00	62,965.00	55,370.00	47,530.00	39,935.00	32,340.00	24,500.00	16,415.00	8,085.00	1,960.00	-
融资活动产生的现金净额		-233,365.00	-226,015.00	-228,420.00	-220,580.00	-202,985.00	-205,390.00	-197,550.00	-199,465.00	-191,135.00	-95,010.00	-13,050.00
四、期初现金	25,872.53	31,989.14	35,134.32	43,912.23	48,323.15	58,547.66	79,425.53	83,082.90	92,193.79	97,287.98	108,545.19	232,073.78
期内现金变动	6,116.61	3,145.18	8,777.91	4,410.92	10,224.51	20,877.87	3,657.37	9,110.89	5,094.19	11,257.21	123,528.59	204,905.46
五、期末现金	31,989.14	35,134.32	43,912.23	48,323.15	58,547.66	79,425.53	83,082.90	92,193.79	97,287.98	108,545.19	232,073.78	436,979.24

(续2) 表8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	24 2043 年	25 2044 年	26 2045 年	27 2046 年	28 2047 年	29 2048 年	30 2049 年	31 2050 年	32 2051 年	33 2052 年 6 月
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	324,329.37	324,329.37	324,329.37	356,762.31	356,762.31	356,762.31	356,762.31	356,762.31	392,438.54	196,219.27
经营活动支出	4,649.90	4,787.15	4,931.27	5,082.60	5,241.49	5,408.32	5,583.50	5,767.44	5,960.57	3,081.68
支付的各项税费	101,821.81	101,787.23	101,750.93	114,602.78	114,562.76	114,520.73	114,476.61	114,430.27	128,560.59	64,254.75
经营活动产生的现金净额	217,857.67	217,754.99	217,647.17	237,076.93	236,958.06	236,833.25	236,702.20	236,564.60	257,917.38	128,882.84
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										
自筹资金										
偿还债券本金										290,000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	13,050.00	6,525.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-13,050.00	-13,050.00	-13,050.00	-13,050.00	-13,050.00	-13,050.00	-13,050.00	-13,050.00	-13,050.00	-296,525.00
四、期初现金	436,979.24	641,786.91	846,491.90	1,051,089.07	1,275,116.00	1,499,024.06	1,722,807.31	1,946,459.51	2,169,974.11	2,414,841.49
期内现金变动	204,807.67	204,704.99	204,597.17	224,026.93	223,908.06	223,783.25	223,652.20	223,514.60	244,867.38	-167,642.16
五、期末现金	641,786.91	846,491.90	1,051,089.07	1,275,116.00	1,499,024.06	1,722,807.31	1,946,459.51	2,169,974.11	2,414,841.49	2,247,199.33

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 30 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，2052 年仅计算 6 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

本项目收入主要是租金收入、物业管理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各类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 5,781,194.33 万元，融资本息合计为 3,721,770.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.55 倍。

表 9：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	290,000.00	391,500.00	681,500.00	
银行借款	2,000,000.00	1,040,270.00	3,040,270.00	
融资合计	2,290,000.00	1,431,770.00	3,721,770.00	5,781,194.33
覆盖倍数				1.55

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. 施工风险

根据建筑结构和消防要求，需在建设中对防火分区的划分、建筑材料、紧急疏散通道及消防器材等方面予以充分考虑，合理布置场地现状。协调好与水、电、通讯等市政工程的配套联网，避免影响项目的顺利竣工及后期使用。做好施工中的安全防护措施，加强安全宣传，有效避免施工事故的发生。

2. 决策风险

由于决策失误造成的风险，引起决策风险的风险因素主要有：决策人能力有限、决策制定不合理、决策实施不力、决策组织的稳定性、集中度及适配性不高等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 经营管理风险

由于项目各种管理因素造成的风险，引起管理风险的风险，管理人的能力不足及有限理性；管理制度不健全或各项管理机制有缺陷；组织机构散乱、僵化，项目内职责不清、内部消耗严重，整个企业的支撑架构出现超载现象，可能会导致成本过高、人员素质下降、质量不能满足导致财务控制失控等现象。

2. 市场风险

市场是影响项目预测收益的最大的风险因素之一，尤其在市场

经济的体制下，产品的竞争能力和销售能力直接决定该项目的生存与发展。一般来说，市场风险来源于三个方面：一是市场供需实际情况与预期发生偏离；二是项目产品市场竞争能力或竞争对手情况发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济南国际医学科学中心医疗硅谷项目，项目主管部门为济南市国资委，实施单位为济南城市投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 290,000.00 万元用于济南国际医学科学中心医疗硅谷项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目的建设符合国家相关要求。本项目符合《产业结构调整指导目录》（2011 版）中第三十六项，第 29 项“医疗卫生服务设施建设”要求。因此拟打造以“医教研活力共生，两条主轴”的城市空间结构，东西主轴——复合活力的共享轴线，南北主轴——产业串联的生态健康轴线。共享医技、高端门诊、各专科医院和综合医院各个组团以中央商务为核心，均匀散布，形成医学硅谷的整体城市空间。医学硅谷用地性质主要以医疗卫生、文化设施、商业、科研办公为主。该项目符合国家产业政策规定，属国家鼓励类项目。

本项目的建设符合国家、省、市的国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：支持新一代信息技术、新能源汽车、生物技

术、绿色低碳、高端装备及材料、数字创意等领域的发展壮大。大力推进先进半导体、机器人、增材制造、智能系统、新一代航空装备、空间技术综合服务系统、智能交通、精准医疗、高效储能与分布式能源系统、智能材料、高效节能环保、虚拟现实与互动影视等新兴前沿领域创新和产业化，形成一批新增长点。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：以全民健康发展为目标，基本建成覆盖城乡的基本医疗卫生制度，统筹推进医疗卫生、体育等大健康产业发展，完善“生育-预防-治疗-康复-护理-养老-临终关怀”全生命周期健康服务链。坚持全面性、长期性和战略性导向，合理控制人口规模，改善人口结构，促进人口均衡发展，推进健康山东建设。

《济南市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：加快推进健康济南建设、建议覆盖城乡的基本医疗卫生制度，统筹推荐医疗、卫生、体育等大健康产业的发展，提升人民群众健康生活质量。

本项目拟建的医疗硅谷项目，符合各级人民政府颁布的国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要中对于构建健康城市，提升人民健康水平的工作要求。

项目建设符合国家促进健康服务业发展的要求。《关于促进健康服务业发展的若干意见》（2013）指出：引导非公立医疗机构向高水平、规模化方向发展，鼓励发展专业性医院管理集团。二级以上医疗机构检验对所有医疗机构开放，推动医疗机构间检查结果互认。各级政府要继续采取完善体制机制、购买社会服务、加强设施建设、强化人才和信息化建设等措施，促进优质资源向贫困地区和

农村延伸。各地要鼓励以城市二级医院转型、新建等多种方式，合理布局、积极发展康复医院、老年病医院、护理院、临终关怀医院等医疗机构。

项目建设符合《街区控制性详细规划》。医疗硅谷项目涉及峨眉片区 8、9、10 等 3 个街区控制性详细规划。

2、项目实施的公益性

山东大学国际医院致力于打造国际一流创新型、开放性医院综合体，汇聚高端国际专病诊疗中心，项目建成后将形成设备最先进、运营最科学、一体协同能力高效的现代化国际医疗体系。山东大学高等医学研究院由动物中心、生物样本库及多个科研公共平台和精准医学研究中心、生殖健康研究中心、脑与类脑科学研究中心等多个研究中心组成，是校地合作共建国际一流的医学研究及转化综合体。项目将打造具有齐鲁医学特色的医学转化研究高地、医学人才引进高地及医学科研国际合作高地，向区域内科研和教学需求提供公共服务，为省市医疗卫生事业可持续发展和动能转换提供重要支撑。同时，针对国家重大公共卫生紧急事件需求，探索建立国家重大传染病防控的全链条研究体系，构建应对高致病传染性疾病预防水平应急防控研究能力，有效弥补应对新发突发特大传染病疫情的战略储备短板。

3、项目实施的收益性

项目具有良好的社会效益，以及可观的收入。增加当地财政税收，增加就业机会。

通过对各类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 5,781,194.33 万

元，融资本息合计为 3,721,770.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.55 倍，由此可见项目具有较好的财务盈利能力。

4、项目投资合规性

该项目为济南市重点支持项目，符合济南市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划；项目经可行性研究，结论是建设必要的，可行的；项目建设获得了发改部门的立项批复。

①2020 年 3 月 19 日，济南市发改委行政部门审核出具《山东省建设项目备案证明》。（项目代码：2020-370104-47-03-014682）

②2020 年 3 月，济南市工程咨询院编制完成申请报告。

5、项目成熟度

（1）2020 年 3 月 19 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370104-47-03-014682）。

（2）2020 年 3 月，济南市工程咨询院编制完成申请报告。

（3）2020 年 3 月 19 日，完成《建设项目环境影响登记表》备案（备案号：2020370104000000083）。

（4）2020 年 8 月 20 日，济南市自然资源和规划局出具《关于济南国际医学科学中心医疗硅谷项目规划意见及设计要求的复函》（济自然规划管函（二）〔2020〕76 号），明确了项目用地的规划意见及设计要求。

（5）2021 年 7 月 6 日，济南市自然资源和规划局出具《关于济南国际医学科学中心医疗硅谷项目部分地块规划条件的复函》（济自然规划管函（二）〔2021〕47 号），进一步明确了 B-11、B-13、B-14 一期、B-14 二期、B-15 地块的规划意见及设计要求。

（6）2021 年 9 月 1 日，济南市自然资源和规划局出具《关于申

请济南国际医学科学中心医疗硅谷项目规划条件的函的复函》（济自然规划管函（二）〔2021〕81号），进一步明确了医学大道以东部分地块（地上）规划条件。

（7）2021年9月9日，济南市自然资源和规划局出具《关于申请济南国际医学科学中心医疗硅谷项目规划意见及设计要求进行延期的函的复函》（济自然规划管函（二）〔2021〕85号），结合部分已出地块的规划条件，重新出具项目规划意见及设计要求。

（8）项目用地面积和范围很大，目前正在开展土地熟化工作，部分熟化完成地块已签订土地出让合同：

①2021年12月22日，济南市自然资源和规划局与济南城市建设投资集团有限公司签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：济南-01-2021-203），出让宗地面积12550平方米。

②2021年12月22日，济南市自然资源和规划局与济南城市建设投资集团有限公司签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：济南-01-2021-204），出让宗地面积17442平方米。

③2021年12月22日，济南市自然资源和规划局与济南城市建设投资集团有限公司签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：济南-01-2021-205），出让宗地面积8576平方米。

④2021年12月22日，济南市自然资源和规划局与济南城市建设投资集团有限公司签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：济南-01-2021-206），出让宗地面积79530平方米。

⑤2021年12月22日，济南市自然资源和规划局与济南城市建设投资集团有限公司签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：济南-01-2021-207），出让宗地面积29067平方米。

综上，已出让土地面积共计 147165 平方米。

项目备案主体为济南市城市建设投资有限公司，土地主体为其母公司济南城市建设投资集团有限公司，针对目前项目备案主体与土地主体不一致的情况，济南市城市建设投资有限公司、济南城市建设投资集团有限公司已出具变更备案主体的承诺函，承诺将项目备案主体由济南市城市建设投资有限公司变更为济南城市建设投资集团有限公司。因双方系母子公司，项目主体变更不影响项目实施。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 4,170,681.86 万元，资本金 834,136.37 万元，占比 20.00%；本次申请专项债券 290,000.00 万元，占比 6.95%；自筹资金 3,046,545.49 万元，占比 73.05%，其中拟向银行借款 2,000,000.00 万元。项目资本金正在随工程进度逐步投入，能够保证项目前期费用及后期融资所需，确保本项目顺利实施。

济南城市建设投资集团有限公司、济南市城市建设投资有限公司均隶属于济南城市投资集团有限公司，受市政府委托承担城建项目投资、管理、开发经营，公司资产规模大，实力雄厚，项目资金按期到位有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入分为两部分。一是租金收入，二是物业管理费用。成本分为三部分：一是燃料动力，分为耗电成本和耗水成本；二是工资及福利费，主要包括管理人员成本和普通人员成本；三是修理费及管理费用，主要包含折旧摊销费、修理费、管理费用等。

本项目的收入、成本、收益预测考虑了通化膨胀、长期竞争规律、按照项目所在地的市场情况并考虑了市场风险因素进行预测，

预测合理。

8、债券资金需求合理性

由于本项目规模较大、建设周期较长、后期收益较高，通过精确测算项目建设各阶段经费需求，本着债券资金“逐次到位”、“按需发放”、“精准保障”；债券资金拨付与库款支出进度的衔接匹配的原则。

经测算，该项目本次申请债券资金 290,000.00 万元，具有一定的合理性，与支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划

本次拟发行债券为三十年期固定利率，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

项目偿债计划符合专项债券特征，偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

（2）偿债风险

①经营风险

由于项目投资较大，收入来源较多，市场情况存在一定的不确定性，公司在项目运营过程管理存在一定风险。

②财务风险

项目财务风险主要表现在应收账款上，由于项目租金较多，如管理不善，后期可能存在欠费现象。

（3）偿债风险的应对措施

①集团资金支持

济南城市建设投资集团有限公司、济南市城市建设投资有限公

司是济南城市投资集团有限公司全资控股的国有独资公司，济南城市投资集团有限公司是济南市属一级国有独资企业，注册资本 235 亿元，资产总额 1600 亿元（2019 年底数据），主体长期信用等级 AAA，实力雄厚、资金充裕，可在必要时为项目提供资金支持。

②偿债专项小组人员安排

公司在本次债券发行前成立偿债专项小组，专项小组并自本期债券发行日起履行职责，全面负责本期债券存续期的各项事务，并在兑付日执行相关兑付工作。并视需要在本期债券兑付完成后执行后续相关工作。

③严格按照法律法规和相关规定

完善的风险管理体系，公司遵循《公司法》、《证券法》、《证券公司内部控制指引》、中国证监会等监管机构及《公司章程》的有关规定，构建科学完善的法人治理结构，建立符合公司发展需要的组织架构和运行机制。

④建立财务预警分析指标体系，防范财务风险

市场竞争中，竞争的基本动机和目标是实现最大化收入。但是，竞争者的预期利益目标并不是总能实现的，实际上，竞争本身也会使竞争者面临不能实现其预期利益目标的危险，甚至在经济利益上受到损失。这种实际实现的利益与预期利益目标发生背离的可能性，就是竞争者面对的风险。风险是由不确定性因素而造成损失或获益的可能性。所有对公司而言建立财务预警系统是非常有必要性的，在建立短期财务预警系统的同时，还要建立长期财务预警系统。对其中获利能力、偿债能力、经济效率、发展前景进行综合性的剖析。

⑤管理风险

预防负责人管理不善,造成公司运营受阻;管理经验不足,公司各部门不能紧密合作,协调发展。对此健全管理机制,加强奖惩制度,寻找更多的客户渠道,为公司创造更多的利益。

⑤可聘请更高水平的技术人员指导运营工作。

10、绩效目标合理性

一是依据《关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》、财政部门绩效指标框架及行业绩效指标体系,结合项目及行业特点,科学设计本项目的绩效指标,包括产出指标、效益指标、服务对象满意度指标。产出指标具体包括数量指标、质量指标、时效指标,效益指标具体包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等。

二是对各个指标提出量化目标,量化目标不能过高,否则实施结果可能完不成预期目标,也不能过低,使项目单位成本远高于行业通常的标准。

该项目绩效目标科学合理、细化量化、可比可测。

(三) 评估结论

济南国际医学科学中心医疗硅谷项目收益 5,781,194.33 万元,项目债券本息合计 3,721,770.00 万元,本息覆盖倍数为 1.55,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，项目予以支持。