

2022 年山东省济南市莱芜区
莱芜医药产业园三期项目
专项债券实施方案

财政部门：济南市莱芜区财政局

实施单位：山东赢城控股集团有限公司

编制时间：2022 年 6 月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
莱芜医药产业园三期项目	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目规模与主要建设内容	1
(五) 项目建设期限	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	2
(一) 投资估算	2
(二) 资金筹措方案	2
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	3
(一) 运营收入预测	3
(二) 运营成本预测	4
(三) 项目运营损益表	8
(四) 项目资金测算平衡表	8
(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) 与项目收益有关的风险	19
六、事前项目绩效评估报告	19
(一) 项目概况	19
(二) 评估内容	20
(三) 评估结论	22

一、项目基本情况

（一）项目名称

莱芜医药产业园三期

（二）项目单位

本项目的项目单位为山东赢城控股集团有限公司。山东赢城控股集团有限公司统一社会信用代码：91371202077986584K。类型：有限责任公司（国有独资），注册资本 50000 万元人民币。股东为济南市莱芜区财政局，住所：济南市莱芜区口镇澳门南路中段（赢城集团大厦），法定代表人：曹卓然。经营范围包括：城市基础设施、市政工程、公用设施投资、建设及运营管理；水利基础设施建设；水资源开发利用；污水处理、河道治理；旅游开发；旧城改造；城镇化建设；新农村建设；政府授权范围内国有资产经营及产业投资（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）；项目投资策划及咨询；建材、钢材、木材、五金交电、阀门、管件、装饰材料、水暖器材、有色金属（贵金属除外）的批发零售；汽车租赁；机械设备租赁；物业管理；新能源发电站项目开发、建设、维护、运营管理及技术咨询；太阳能设备、光伏发电设备销售及安装。（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）。登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

2021 年 8 月 12 日，莱芜医药产业园三期取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2108-371202-04-01-616504。

（四）项目规模与主要建设内容

莱芜医药产业园三期位于莱城大道以西、汇河大道以南，占地

面积约 100 亩，总建筑面积 10 万平方米，主要建设 10 幢标准车间及配套设施，用于医学医药研发及孵化。

（五）项目建设期限

该项目建设期 2 年，计划于 2021 年 11 月开始前期准备，2023 年 10 月工程全部竣工。

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）国家发改委、建设部发布《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）本项目方案图纸；

（5）类似工程建设经济指标；

（6）现行建筑工程投资估算的有关规定；

（7）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

经估算，项目总投资 34,954.19 万元，其中：工程费用 28,235.41 万元，工程建设其他费用 3,918.89 万元，基本预备费 1,607.71 万元，铺底流动资金 39.18 万元，建设期利息 1,153.00 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，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	34,954.19	100.00%	
一、资本金	9,954.19	28.48%	自筹
二、债务资金	25,000.00		
1. 专项债券	8,000.00		
其中：已发债权	5,000.00	14.30%	
本次发债	3,000.00	8.58%	
2. 银行借款	17,000.00		
其中：拟银行贷款	17,000.00	48.64%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

该项目主要为入园企业提供厂房及管理服务等，主要收入为租金收入。年度运营收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	租金收入	合计
2023 年	583.33	583.33
2024 年	3,500.00	3,500.00
2025 年	3,500.00	3,500.00
2026 年	3,605.00	3,605.00
2027 年	3,605.00	3,605.00

年度	租金收入	合计
2028 年	3,605.00	3,605.00
2029 年	3,713.20	3,713.20
2030 年	3,713.20	3,713.20
2031 年	3,713.20	3,713.20
2032 年	3,824.60	3,824.60
2033 年	3,824.60	3,824.60
2034 年	3,824.60	3,824.60
2035 年	3,939.30	3,939.30
2036 年	3,939.30	3,939.30
2037 年	3,939.30	3,939.30
2038 年	4,057.50	4,057.50
2039 年	4,057.50	4,057.50
2040 年	4,057.50	4,057.50
2041 年	4,179.20	4,179.20
2042 年	2,089.60	2,089.60
合计	71,270.93	71,270.93

预测方法说明：

经市场调查，项目建成后可对外出租的面积为 10 万平方米，租赁期第 1 年租金按 350 元/年估算，租金每 3 年按 3%的增长率估算。

（二）运营成本预测

项目总成本费用包括修理费、折旧摊销等。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	修理费	合计
2023 年	112.67	112.67
2024 年	676.02	676.02
2025 年	676.02	676.02
2026 年	676.02	676.02
2027 年	676.02	676.02
2028 年	676.02	676.02

年度	修理费	合计
2029 年	676.02	676.02
2030 年	676.02	676.02
2031 年	676.02	676.02
2032 年	676.02	676.02
2033 年	676.02	676.02
2034 年	676.02	676.02
2035 年	676.02	676.02
2036 年	676.02	676.02
2037 年	676.02	676.02
2038 年	676.02	676.02
2039 年	676.02	676.02
2040 年	676.02	676.02
2041 年	676.02	676.02
2042 年	338.01	338.01
合计	12,619.04	12,619.04

主要成本预测方法说明：

1. 修理费

修理费按固定资产的 2%（扣除建设期利息）估算。

2. 折旧费及摊销费

折旧按平均年限法计算，折旧期按 30 年计算，残值率均取 5%。

3. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本项目共发行政府专项债券 8,000.00 万元，本次调整专项债权 3,000.00 万元。其中 2022 年 1 月已发行 50,000.00 万元，债券期限 20 年，年利率 3.26%，每半年付息一次；本次拟发行 3,000.00 万元，年利率按照 4.20% 计算，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。拟 2022 年、2023 年分别银行借款 10,000.00 万元、7,000.00 万元，2034 年还清本息，假设票面利率为 4.90%，半年付息一次。本项目还本付息预测如下：

表 4：2022 年 1 月已发行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	0.00	5,000.00		5,000.00	3.26%	81.50	81.50
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2042 年	5,000.00		5,000.00		3.26%	81.50	5,081.50
合计		5,000.00	5,000.00			3,260.00	8,260.00

表 5：本次发行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	0.00	3,000.00		3,000.00	4.20%	63.00	63.00

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
2023 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2024 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2042 年	3,000.00		3,000.00	0.00	4.20%	63.00	3,063.00
合计		3,000.00	3,000.00			2,520.00	5,520.00

表 6：拟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	10,000.00		10,000.00	4.90%	245.00	245.00
2023 年	10,000.00	7,000.00		17,000.00	4.90%	661.50	661.50
2024 年	17,000.00			17,000.00	4.90%	833.00	833.00
2025 年	17,000.00			17,000.00	4.90%	833.00	833.00
2026 年	17,000.00			17,000.00	4.90%	833.00	833.00
2027 年	17,000.00			17,000.00	4.90%	833.00	833.00

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
2028 年	17,000.00		5,000.00	12,000.00	4.90%	710.50	5,710.50
2029 年	12,000.00		3,000.00	9,000.00	4.90%	514.50	3,514.50
2030 年	9,000.00		1,000.00	8,000.00	4.90%	416.50	1,416.50
2031 年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	4.90%	343.00	2,343.00
2032 年	6,000.00		3,000.00	3,000.00	4.90%	220.50	3,220.50
2033 年	3,000.00		2,000.00	1,000.00	4.90%	98.00	2,098.00
2034 年	1,000.00		1,000.00	0.00	4.90%	24.50	1,024.50
合计		17,000.00	17,000.00			6,566.00	23,566.00

4. 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 7：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	租赁服务
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 9。

表 8：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	535.17	3,211.01	3,211.01	3,307.34	3,307.34	3,307.34	3,406.61	3,406.61	3,406.61	3,508.81
营业成本	103.37	620.20	620.20	620.20	620.20	620.20	620.20	620.20	620.20	620.20
税金及附加	64.22	385.32	385.32	396.88	396.88	396.88	408.79	408.79	408.79	421.06
息税折旧及摊销前利润	367.58	2,205.49	2,205.49	2,290.26	2,290.26	2,290.26	2,377.62	2,377.62	2,377.62	2,467.55
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	184.48	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88
息税前利润	183.10	1,098.61	1,098.61	1,183.38	1,183.38	1,183.38	1,270.74	1,270.74	1,270.74	1,360.67
三、财务费用										
利息支出	187.00	1,122.00	1,122.00	1,122.00	1,122.00	999.50	803.50	705.50	632.00	509.50
总财务费用	187.00	1,122.00	1,122.00	1,122.00	1,122.00	999.50	803.50	705.50	632.00	509.50
税前利润	-3.90	-23.39	-23.39	61.38	61.38	183.88	467.24	565.24	638.74	851.17
四、所得税										
所得税费用				15.35	15.35	45.97	116.81	141.31	159.69	212.79
五、净利润	-3.90	-23.39	-23.39	46.03	46.03	137.91	350.43	423.93	479.05	638.38

(续) 表 8: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	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	3,508.81	3,508.81	3,614.04	3,614.04	3,614.04	3,722.48	3,722.48	3,722.48	3,834.13	1,917.06
营业成本	620.20	620.20	620.20	620.20	620.20	620.20	620.20	620.20	620.20	310.10
税金及附加	421.06	452.26	466.01	466.01	466.01	480.20	480.20	480.20	494.82	247.40
息税折旧及摊销前利润	2,467.55	2,436.35	2,527.83	2,527.83	2,527.83	2,622.08	2,622.08	2,622.08	2,719.11	1,359.56
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	553.44
息税前利润	1,360.67	1,329.47	1,420.95	1,420.95	1,420.95	1,515.20	1,515.20	1,515.20	1,612.23	806.12
三、财务费用										
利息支出	387.00	313.50	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	144.50
总财务费用	387.00	313.50	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	144.50
税前利润	973.67	1,015.97	1,131.95	1,131.95	1,131.95	1,226.20	1,226.20	1,226.20	1,323.23	661.62
四、所得税										
所得税费用	243.42	253.99	282.99	282.99	282.99	306.55	306.55	306.55	330.81	165.41
五、净利润	730.25	761.98	848.96	848.96	848.96	919.65	919.65	919.65	992.42	496.21

表 9：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
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现												
经营活动收入	71,270.93			583.33	3,500.00	3,500.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,713.20	3,713.20	3,713.20
经营活动支出	12,619.04			112.67	676.02	676.02	676.02	676.02	676.02	676.02	676.02	676.02
支付的各项税费	11,596.62			64.22	385.32	385.32	412.23	412.23	442.85	525.60	550.10	568.48
经营活动产生的现金	47,055.27	-	-	406.44	2,438.66	2,438.66	2,516.75	2,516.75	2,486.13	2,511.58	2,487.08	2,468.70
二、投资活动产生的现												
建设成本支出	33,762.01	98.71	27,465.98	6,197.32								
流动资金	39.18			39.18								
投资活动产生的现金	-33,801.19	-98.71	-27,465.98	-6,236.50	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现												
资本金流入	9,954.19	98.71	9,855.48									
债券融资款	8,000.00	-	8,000.00									
银行借款	17,000.00		10,000.00	7,000.00								
偿还债券本金	8,000.00						-	-				
偿还银行借款本	17,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	3,000.00	1,000.00	2,000.00
支付债券利息	5,780.00	-	144.50	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00
支付银行借款利	6,566.00	-	245.00	661.50	833.00	833.00	833.00	833.00	710.50	514.50	416.50	343.00
融资活动现金净流量	-2,391.81	98.71	27,465.98	6,049.50	-1,122.00	-1,122.00	-1,122.00	-1,122.00	-5,999.50	-3,803.50	-1,705.50	-2,632.00
四、期初现金		-	-	-	219.44	1,536.10	2,852.76	4,247.51	5,642.26	2,128.89	836.97	1,618.55
当年现金变动	10,862.27	-	-	219.44	1,316.66	1,316.66	1,394.75	1,394.75	-3,513.37	-1,291.92	781.58	-163.30
五、期末现金	10,862.27	-	-	219.44	1,536.10	2,852.76	4,247.51	5,642.26	2,128.89	836.97	1,618.55	1,455.25

(续) 表 9: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	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	3,824.60	3,824.60	3,824.60	3,939.30	3,939.30	3,939.30	4,057.50	4,057.50	4,057.50	4,179.20	2,089.60
经营活动支出	676.02	676.02	676.02	676.02	676.02	676.02	676.02	676.02	676.02	676.02	338.01
支付的各项税费	633.85	664.48	706.25	749.00	749.00	749.00	786.75	786.75	786.75	825.63	412.81
经营活动产生的现金净	2,514.73	2,484.10	2,442.33	2,514.28	2,514.28	2,514.28	2,594.73	2,594.73	2,594.73	2,677.55	1,338.78
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金											
投资活动产生的现金净	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
三、融资活动产生的现金											
资本金流入											
债券融资款											
银行借款											
偿还债券本金					-					0.00	8,000.00
偿还银行借款本金	3,000.00	2,000.00	1,000.00	-	-	-	-	-	-		
支付债券利息	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	144.50
支付银行借款利息	220.50	98.00	24.50	-	-	-	-	-	-	-	
融资活动现金净流量	-3,509.50	-2,387.00	-1,313.50	-289.00	-289.00	-289.00	-289.00	-289.00	-289.00	-289.00	-8,144.50
四、期初现金	1,455.25	460.48	557.58	1,686.41	3,911.69	6,136.97	8,362.25	10,667.98	12,973.71	15,279.44	17,667.99
当年现金变动	-994.77	97.10	1,128.83	2,225.28	2,225.28	2,225.28	2,305.73	2,305.73	2,305.73	2,388.55	-6,805.72
五、期末现金	460.48	557.58	1,686.41	3,911.69	6,136.97	8,362.25	10,667.98	12,973.71	15,279.44	17,667.99	10,862.27

（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 20 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。

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

该项目主要为入园企业提供厂房及管理服务等，主要收入为租金收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 47,055.27 万元，融资本息合计为 37,346.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26。

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	8,000.00	5,780.00	13,780.00	47,055.27
银行借款	17,000.00	6,566.00	23,566.00	
合计	25,000.00	12,346.00	37,346.00	
本息覆盖倍数				1.26

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. 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。

2. 风险控制措施

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益有关的风险

1. 收入波动风险

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

2. 风险控制措施

广泛搜集与项目具有相似性的产业园数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，不断完善先行区硬件设施，提升项目的口碑。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

莱芜医药产业园三期项目，业主单位为山东赢城控股集团有限公司，本次拟申请专项债券 3,000.00 万元用于莱芜医药产业园三期

项目建设,年限为 20 年。拟 2022 年、2023 年分别银行借款 10,000.00 万元、7,000.00 万元,2035 年还清本息,假设票面利率为 4.90%,半年付息一次。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

本项目建设标准厂房,实现医药生物产业集聚,符合莱芜区产业规划,提高经济发展质量和效益,实现园区产业化和规模化,对快速推动莱芜北部新城的发展、充分发挥济莱协作区科教资源产业带动作用具有重要意义,对区域经济发展有很强的带动作用。

2、项目实施的公益性

项目建设对莱城工业区实现园区产业化和规模化具有决定性的作用,有利于园区企业发展壮大,是园区加快招商引资推进工业项目顺利实施的需要。为入驻的快速成长型企业提供加速平台,将推动开发区企业的发展,有利于提高招商引资的成功率。项目建设过程及运用过程中,不仅能够拉动建筑、建材等相关行业发展,而且能够为社会提供新的就业岗位,增加个人收入,提高居民生活水平。此外,项目建设对增加政府税收、增强政府财力、带动区域经济发展均具有积极意义。因此,项目建设对项目区域经济社会实现可持续发展具有积极影响。

3、项目实施的收益性

该项目主要为入园企业提供厂房及管理服务等,主要收入为租金收入。项目收益用于优先偿本次还融资本息。经测算,预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目建设投资合规性

莱芜医药产业园三期项目已由济南英才工程咨询有限公司编制

项目申请报告并经济南市莱芜区行政审批服务局核准通过。

5、项目成熟度

莱芜医药产业园三期项目手续完善成熟，已取得立项批复。

6、项目资金来源和到位可行性

莱芜医药产业园三期项目总投资额 34,954.19 万元，其中，项目资本金 9,954.19 万元，占总投资的比例为 28.48%；拟银行借款 17,000.00 万元，占总投资比例 48.64%；其余部分以发行政府专项债券方式筹集 8,000.00 万元，其中：前期已筹集政府专项债 5,000.00 万元，本次拟筹集 3,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

莱芜医药产业园三期项目参照周边产业园租赁案例并考虑相关因素确认年租赁收入，主要成本通过查询国家统计局网站并根据行业实际情况确定成本占比，计算项目收益。

8、债券资金需求合理性

莱芜医药产业园三期项目计划于 2021 年 11 月开始前期准备，2023 年 10 月工程全部竣工。根据项目工程进度，2022 年债券资金需求与投资进度、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。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订

规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

②收入波动风险

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：广泛搜集与项目具有相似性的产业园数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，不断完善先行区硬件设施，提升项目的口碑。

10、绩效目标合理性

绩效目标是经过了充分论证和合理测算。所采取的措施是切实可行的，并能确保绩效目标如期实现，综合考虑成本效益。

（三）评估结论

莱芜医药产业园三期项目收益为 47,055.27 万元，融资本息合计为 37,346.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26，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。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民生活质量。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。