

# 菏泽现代医药港项目 实施方案



项目单位：中鲁盛源集团有限公司



主管部门：菏泽市工业和信息化局

财政部门：菏泽市财政局



2023年1月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

菏泽现代医药港项目

### （二）立项单位

中鲁盛源集团有限公司为项目管理单位，法定代表人：李道锋；统一社会信用代码：91371700MA3Q7DGL3M；成立时间：2019年07月16日；公司地址：菏泽市开发区人民路丹阳综治中心西临。

经营范围：一般项目：土地整治服务；科技中介服务；非居住房地产租赁；发电技术服务；工程管理服务；园区管理服务；智能农业管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；会议及展览服务；货物进出口；停车场服务；供应链管理服务；电动汽车充电基础设施运营；住房租赁；物业管理；公共事业管理服务；园林绿化工程施工；城乡市容管理；金属结构销售；工程造价咨询业务；项目策划与公关服务；建筑装饰材料销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；新材料技术研发；新材料技术推广服务；环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新兴能源技术研发；制冷、空调设备销售；制冷、空调设备制造；土地调查评估服务。（除依法

须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；污水处理及其再生利用；热力生产和供应；发电业务、输电业务、供（配）电业务；自来水生产与供应；建设工程施工；旅游业务；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

### （三）项目规划审批

2020 年 5 月 8 日，菏泽开发区经济发展局《关于菏泽现代医药港一期项目可行性研究报告的批复》（荷开经项字[2020]31 号）文件，对本项目可研批复；

2020 年 3 月 5 日，项目单位中鲁盛源集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台对菏泽现代医药港项目进行备案登记，项目代码 2020-371700-27-03-008817。

2020 年 4 月 28 日，填报建设项目环境影响登记表，登记了项目环境主要影响及采取的环保措施、排放去向，并作出了承诺；

2019 年 12 月 10 日，山东省人民政府《关于菏泽市经济开发区 2019 年第 11 批次建设用地的批复》（鲁政土字 R[2019]52 号）文件，同意将菏泽市定陶区陈集镇八里庙社区、刘庄行政村、前沙海社区农用地转为建设用地并征收，总计土地 27.1335 公顷；

2020 年 12 月 20 日，山东省人民政府《关于菏泽市经济开发区 2020 年第 13 批次建设用地的批复》（鲁政土字 R[2020]166 号）文件，同意将菏泽市定陶区陈集镇前沙海社区、刘庄行政村农用地转为建设用地并征收，总计土地 30.5649 公顷；

2020 年 12 月 21 日，山东省人民政府《关于菏泽市经济开发区 2020 年第 11 批次建设用地的批复》（鲁政土字 R[2020]162 号）文件，同意将菏泽市定陶区陈集镇刘庄行政村、朱庄行政村农用地转为建设用地并征收，总计土地 12.0708 公顷；

2020 年 11 月 18 日，山东省人民政府《关于菏泽市经济开发区 2020 年第 5 批次建设用地的批复》（鲁政土字 R[2020]92 号）文件，同意将菏泽市定陶区陈集镇前沙海社区、八里庙社区、刘庄行政村、朱庄社区、刘庄行政村农用地转为建设用地并征收，总计土地 26.8965 公顷；

2021 年 12 月 29 日，山东省人民政府《关于菏泽市经济开发区 2021 年第 4 批次建设用地的批复》（鲁政土字 R[2021]186 号）文件，同意将菏泽市定陶区陈集镇前沙海社区、张庄社区、刘庄行政村农用地转为建设用地并征收，总计土地 27.5078 公顷；

2022 年 5 月 27 日，菏泽市自然资源和规划局颁发《不动

产权证书》(鲁(2022)菏泽市不动产第 0056290 号),权利人:中鲁盛源集团有限公司;面积:103161 平方米。

2022 年 8 月 5 日颁发《建设用地规划许可证》(地字第 371700202200041),用地位置:长江路以南、规划路以东;用地面积:103161 平方米。

2022 年 5 月 27 日,菏泽市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》(鲁(2022)菏泽市不动产第 0056291 号),权利人:中鲁盛源集团有限公司;面积:87734 平方米。

2022 年 8 月 5 日颁发《建设用地规划许可证》(地字第 371700202200040),用地位置:中华东路以南,规划路以西;用地面积:87734 平方米。

#### (四) 项目规模与主要建设内容

菏泽现代医药港规划总占地面积 3600 亩,规划总建筑面积 350 万平方米,规划将项目区打造成集医药研发、产业孵化、医药加工、医药物流以及大健康产业等功能为一体的医药产业综合基地。

项目主要建设中、西医药加工标准厂房、研发中心、物流仓库及其他配套基础设施(综合管廊、道路、公共绿地、环保配套基础设施等)。

市政配套基础设施主要包括:新建道路工程 25km 以及供水、供电、燃气、热力、通信、排水等配套设施;配套建设 20

万吨/年固体废弃物处理厂一座；实施范阳河水体综合治理工程；建设综合管廊 27km 等。

园区基础设施主要包括：包括标准化厂房建筑面积 2500000 平方米（含医疗器械、体外诊断试剂共享车间），物流仓库建筑面积 400000 平方米，研发中心建筑面积 200000 平方米，孵化中心建筑面积 200000 平方米，综合管理中心建筑面积 65000 平方米，中医药传承创新展览馆建筑面积 100000 平方米，其他附属设施建筑面积 20000 平方米，固体废弃物处理厂建筑面积 15000 平方米，同步实施室外地面硬化及绿化、管网等配套工程。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 3 月至 2025 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据（可参考可研报告内容）

- 1、全国统一市政工程预算定额山东省单位估价表；
- 2、全国市政工程投资估算指标；
- 3、山东省市政工程消耗量定额价目表(2013 年)；
- 4、山东省安装工程材料价格；
- 5、《山东省建筑工程综合预算定额》
- 6、《山东省建筑工程费用定额》
- 7、《山东省安装工程综合定额》

- 8、《山东省安装工程消耗量定额》
- 9、菏泽市建设工程材料价格；
- 10、《市政工程可行性研究投资估算编制办法》(建标[2007]164号)
- 11、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
- 12、《菏泽现代医药港项目可行性研究报告》

## (二) 资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，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(如有)。

### 2、资金来源

本项目估算总投资 1,404,937.75 万元，其中项目单位自有资金 554,937.75 万元，已发行专项债券 215,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 375,000.00 万元，拟通过银行融资 250,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	1,404,937.75		
一、资本金			
（一）自有资金	554,937.75	39.50%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	850,000.00	60.50%	
（一）已发行专项债券	215,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	375,000.00		
（四）银行融资	250,000.00		

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金测算平衡表



表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	2,643,562.20	—	—	—	—	—	—	113,701.60	113,701.60
经营活动支出	B	139,731.35	—	—	—	—	—	—	6,785.15	6,785.15
支付的各项税费	C	704,080.00	—	—	—	—	—	—	25,021.49	25,021.49
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,799,750.85	—	—	—	—	—	—	81,894.96	81,894.96
二、投资活动产生的现金	—	—								
建设成本支出	E	1,326,680.00	241,381.36	242,000.34	125,502.09	215,537.01	267,622.79	234,636.41		
流动资金支出	F	—								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-1,326,680.00	-241,381.36	-242,000.34	-125,502.09	-215,537.01	-267,622.79	-234,636.41		
三、融资活动产生的现金	—	—								
资本金（自有资金）	H	554,937.75	143,101.36	139,288.59	124,857.79	76,714.11	8,874.89	62,101.01		
专项债券	I	600,000.00	100,000.00	107,000.00	8,000.00	50,000.00	180,000.00	155,000.00		
银行借款	J	250,000.00	—	—	—	100,000.00	100,000.00	50,000.00		
偿还债券本金	K	600,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—
偿还银行借款本金	L	250,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—
支付债券利息	M	472,859.50	1,720.00	4,288.25	7,355.70	8,727.10	13,902.10	21,439.60	24,927.10	24,927.10
支付银行借款利息	N	145,564.30	—	—	—	2,450.00	7,350.00	11,025.00	12,250.00	12,250.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-63,486.05	241,381.36	242,000.34	125,502.09	215,537.01	267,622.79	234,636.41	-37,177.10	-37,177.10
四、期初现金	P			—	—	—	—	—	—	44,717.86
期内现金变动	Q=D+G+O		—	—	—	—	—	—	44,717.86	44,717.86

五、期末现金	R=P+Q	409,584.80	-	-	-	-	-	-	44,717.86	89,435.72
项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	113,701.60	127,914.30	127,914.30	127,914.30	142,127.00	142,127.00	142,127.00	142,127.00	142,127.00
经营活动支出	B	6,785.15	6,960.85	6,960.85	6,960.85	7,142.10	7,142.10	7,142.10	7,222.72	7,222.72
支付的各项税费	C	25,021.49	30,787.38	30,990.73	31,194.08	37,065.71	37,280.08	37,494.46	38,118.68	38,975.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	81,894.96	90,166.07	89,962.72	89,759.37	97,919.19	97,704.82	97,490.44	96,785.60	95,929.17
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	100,000.00	45,000.00
偿还银行借款本金	L	-	16,600.00	16,600.00	16,600.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00
支付债券利息	M	24,927.10	24,927.10	24,927.10	24,927.10	24,927.10	24,927.10	24,927.10	23,207.10	20,638.85
支付银行借款利息	N	12,250.00	11,843.30	11,029.90	10,216.50	9,381.05	8,523.55	7,666.05	6,808.55	5,951.05
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-37,177.10	-53,370.40	-52,557.00	-51,743.60	-51,808.15	-50,950.65	-50,093.15	-147,515.65	-89,089.90
四、期初现金	P	89435.72	134153.58	170949.25	208354.97	246370.74	292481.78	339235.95	386633.24	335903.19
期内现金变动	Q=D+G+O	44717.86	36795.67	37405.72	38015.77	46111.04	46754.17	47397.29	-50730.05	6839.27
五、期末现金	R=P+Q	134,153.58	170,949.25	208,354.97	246,370.74	292,481.78	339,235.95	386,633.24	335,903.19	342,742.46
项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年

一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	142,127.00	142,127.00	142,127.00	142,127.00	142,127.00	142,127.00	142,127.00	142,127.00	71,063.50
经营活动支出	B	7,222.72	7,309.79	7,309.79	7,309.79	7,403.82	7,403.82	7,403.82	7,505.38	3,752.68
支付的各项税费	C	39,409.39	39,617.68	39,847.73	40,077.79	40,284.34	41,069.31	41,527.31	42,795.67	22,480.08
经营活动现金净流量	D=A-B-C	95,494.89	95,199.53	94,969.48	94,739.42	94,438.84	93,653.87	93,195.87	91,825.95	44,830.74
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K	-	-	-	-	62,000.00	8,000.00	50,000.00	180,000.00	155,000.00
偿还银行借款本金	L	18,780.00	18,780.00	18,780.00	18,780.00	18,780.00	18,800.00	-	-	-
支付债券利息	M	19,790.60	19,790.60	19,790.60	19,790.60	19,790.60	17,571.40	16,200.00	11,025.00	3,487.50
支付银行借款利息	N	5,062.19	4,141.97	3,221.75	2,301.53	1,381.31	460.60	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-43,632.79	-42,712.57	-41,792.35	-40,872.13	-101,951.91	-44,832.00	-66,200.00	-191,025.00	-158,487.50
四、期初现金	P	342742.46	394604.56	447091.52	500268.65	554135.94	546622.87	595444.74	622440.61	523241.56
期内现金变动	Q=D+G+O	51862.1	52486.96	53177.13	53867.29	-7513.07	48821.87	26995.87	-99199.05	-113656.76
五、期末现金	R=P+Q	394,604.56	447,091.52	500,268.65	554,135.94	546,622.87	595,444.74	622,440.61	523,241.56	409,584.80

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2020 年 5 月已发行专项债券 100,000.00 万元，期限 15 年，年利率为 3.44%；2021 年 4 月已发行专项债券 45,000.00 万元，期限 15 年，年利率为 3.77%；2021 年 10 月已发行专项债券 50,000.00 万元，期限 20 年，年利率为 3.62%；2021 年 12 月已发行专项债券 12,000.00 万元，期限 20 年，年利率为 3.41%；2022 年 10 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 20 年，年利率为 3.08%。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券 存续期	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 金额	已发行 利息	计划 融资利率	计划 应付利息	还本付息 合计
2020	0.00	100,000.00		100,000.00	1,720.00	4.50%		1,720.00
2021	100,000.00	107,000.00		207,000.00	4,288.25	4.50%		4,288.25
2022	207,000.00	8,000.00		215,000.00	7,355.70	4.50%		7,355.70
2023	215,000.00	50,000.00		265,000.00	7,602.10	4.50%	1,125.00	8,727.10
2024	265,000.00	180,000.00		445,000.00	7,602.10	4.50%	6,300.00	13,902.10
2025	445,000.00	155,000.00		600,000.00	7,602.10	4.50%	13,837.50	21,439.60
2026	600,000.00			600,000.00	7,602.10	4.50%	17,325.00	24,927.10
2027	600,000.00			600,000.00	7,602.10	4.50%	17,325.00	24,927.10
2028	600,000.00			600,000.00	7,602.10	4.50%	17,325.00	24,927.10
2029	600,000.00			600,000.00	7,602.10	4.50%	17,325.00	24,927.10
2030	600,000.00			600,000.00	7,602.10	4.50%	17,325.00	24,927.10
2031	600,000.00			600,000.00	7,602.10	4.50%	17,325.00	24,927.10
2032	600,000.00			600,000.00	7,602.10	4.50%	17,325.00	24,927.10
2033	600,000.00			600,000.00	7,602.10	4.50%	17,325.00	24,927.10

2034	600,000.00			600,000.00	7,602.10	4.50%	17,325.00	24,927.10
2035	600,000.00		100,000.00	500,000.00	5,882.10	4.50%	17,325.00	123,207.10
2036	500,000.00		45,000.00	455,000.00	3,313.85	4.50%	17,325.00	65,638.85
2037	455,000.00			455,000.00	2,465.60	4.50%	17,325.00	19,790.60
2038	455,000.00			455,000.00	2,465.60	4.50%	17,325.00	19,790.60
2039	455,000.00			455,000.00	2,465.60	4.50%	17,325.00	19,790.60
2040	455,000.00			455,000.00	2,465.60	4.50%	17,325.00	19,790.60
2041	455,000.00		62,000.00	393,000.00	2,465.60	4.50%	17,325.00	81,790.60
2042	393,000.00		8,000.00	385,000.00	246.40	4.50%	17,325.00	25,571.40
2043	385,000.00		50,000.00	335,000.00	0.00	4.50%	16,200.00	66,200.00
2044	335,000.00		180,000.00	155,000.00	0.00	4.50%	11,025.00	191,025.00
2045	155,000.00		155,000.00	0.00	0.00	4.50%	3,487.50	158,487.50
合计		600,000.00	600,000.00	-	126,359.50		346,500.00	1,072,859.50

## 2、银行借款

本项目拟通过银行借款 250,000.00 万元，期限 20 年，利率 4.9%。银行借款还本付息情况如下

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年		100,000.00		100,000.00	4.90%	2,450.00	2,450.00
2024 年	100,000.00	100,000.00		200,000.00	4.90%	7,350.00	7,350.00
2025 年	200,000.00	50,000.00		250,000.00	4.90%	11,025.00	11,025.00
2026 年	250,000.00			250,000.00	4.90%	12,250.00	12,250.00
2027 年	250,000.00			250,000.00	4.90%	12,250.00	12,250.00
2028 年	250,000.00			250,000.00	4.90%	12,250.00	12,250.00
2029 年	250,000.00		16,600.00	233,400.00	4.90%	11,843.30	28,443.30
2030 年	233,400.00		16,600.00	216,800.00	4.90%	11,029.90	27,629.90
2031 年	216,800.00		16,600.00	200,200.00	4.90%	10,216.50	26,816.50
2032 年	200,200.00		17,500.00	182,700.00	4.90%	9,381.05	26,881.05
2033 年	182,700.00		17,500.00	165,200.00	4.90%	8,523.55	26,023.55

2034 年	165,200.00		17,500.00	147,700.00	4.90%	7,666.05	25,166.05
2035 年	147,700.00		17,500.00	130,200.00	4.90%	6,808.55	24,308.55
2036 年	130,200.00		17,500.00	112,700.00	4.90%	5,951.05	23,451.05
2037 年	112,700.00		18,780.00	93,920.00	4.90%	5,062.19	23,842.19
2038 年	93,920.00		18,780.00	75,140.00	4.90%	4,141.97	22,921.97
2039 年	75,140.00		18,780.00	56,360.00	4.90%	3,221.75	22,001.75
2040 年	56,360.00		18,780.00	37,580.00	4.90%	2,301.53	21,081.53
2041 年	37,580.00		18,780.00	18,800.00	4.90%	1,381.31	20,161.31
2042 年	18,800.00		18,800.00	-	4.90%	460.60	19,260.60
合计		250,000.00	250,000.00			145,564.30	395,564.30

### （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 1,799,750.85 万元，融资本息合计 1,468,423.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

### 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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、资金融通风险：如果项目不能及时得到风险投资或者银行融资，项目的建设将面临极大的挑战。

2、在建设管理方面，存在人员结构调整，原材料采购、运输、储藏，自然灾害影响等的风险。

3、在工程建设过程中，由于工程建设涉及很多方面的协调和协作，如果某一环节出现延迟，可能会影响项目的整体进度，进而影响项目的及时完工或者会增加投资者的资金负担。

4、项目建设的进度风险：工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设工期；项目设计时考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定），施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成产品投入市场过迟而失去商机

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、市场不确定性风险

由于市场情况瞬息万变，公司房屋租赁收入与预测情况存在很大差异，则会对公司的效益产生影响。

### 2、政策风险

公司面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

菏泽现代医药港项目建设项目，项目实施单位为中鲁盛源集团有限公司，项目拟发行专项债券金额为 600,000.00 万元，主要用于菏泽现代医药港项目建设项目，年限为 20 年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策十九大报告中提出：“实施健康中国战略”：人民健康是民族昌盛和国家富强的重要标志。要完善国民健康政策，为人民群众提供全方位全周期健康服务。深化医药卫生体制改革，全面建立中国特色基本医疗卫生制度、医疗保障制度和优质高效的医疗卫生服务体系，健全现代医院管理制度。加强基层医疗卫生服务体系和全科医生队伍建设。全面取消以药养医，健全药品供应保障制度。坚持预



防为主，深入开展爱国卫生运动，倡导健康文明生活方式，预防控制重大疾病。实施食品安全战略，让人民吃得放心。坚持中西医并重，传承发展中医药事业。

（2）根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目的建设属于“鼓励类”：“十三、医药”中“1、拥有自主知识产权的新药开发和生产，天然药物开发和生产，新型计划生育药物（包括第三代孕激素的避孕药）开发和生产，满足我国重大、多发性疾病防治需求的通用名药物首次开发和生产，药物新剂型、新辅料的开发和生产，药物生产过程中的膜分离、超临界萃取、新型结晶、手性合成、酶促合成、生物转化、自控等技术开发与应用，原料药生产节能降耗减排技术、新型药物制剂技术开发与应用”的要求。第四十二部分“其他服务业”中“8、开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”。

（3）符合“十三五”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》完善基本药物制度，深化药品、耗材流通体制改革，健全药品供应保障机制。鼓励研究和创制新药，将已上市创新药和通过一致性评价的药品优先列入医保目录。健全中医医疗保健服务体系，创新中医药服务模式，提升基层服务能力。加强中医临床研究基地和科研机构建设。发展中医药健康服务。开展中药资源普查，加强中药资源保护，建立中医古籍数据库和知识库。加快中药标准化建设，

提升中药产业水平。

深化药品医疗器械审评审批制度改革，探索按照独立法人治理模式改革审评机构。推行药品经营企业分级分类管理。加快完善食品监管制度，健全严密高效、社会共治的食品药品安全治理体系。加大农村食品药品安全治理力度，完善对网络销售食品药品的监管。加强食品药品进口监管。

（4）符合国家“十三五”国民经济发展规划，《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》瞄准高端助力产业转型发展。开展多学科综合研究和交叉研究在人工智能、生命科学、空间海洋、量子技术、纳米科技等领域取得一批重大基础研究成果在核心电子器件、系统软件、生物基因、新药创制等领域攻克一批核心关键技术。发展壮大高端产业。加大新兴产业领军企业引导力度，以攻克关键技术、扩大产业规模、提高核心竞争力为主攻方向，集中力量发展新一代信息技术设备、高档数控机床和机器人、航空航天装备、海洋工程装备及高技术船舶、轨道交通装备、节能与新能源汽车、电力装备、现代农机装备、新材料、生物医药及高性能医疗器械等高端产业，形成+山东制造,向+山东创造，转变的骨干支撑。推进健康山东建设。巩固完善基本药物制度，理顺药品和医疗服务价格。健全药品供应保障机制。提高药品质量。确保用药安全。

（5）符合《国务院办公厅关于促进医药产业健康发展的

指导意见》

意见指出：促进创新能力提升。加大科技体制改革力度，完善政产学研用的医药协同创新体系。加强原研药、首仿药、中药、新型制剂、高端医疗器械等创新能力建设，优化科技资源配置，打造布局合理、科学高效的科技创新基地。运用数据库、计算机筛选、互联网等信息技术，建设医药产品技术研发、产业化、安全评价、临床评价等公共服务平台。积极发展众创空间，大力推进大众创新创业，培育一批拥有特色技术、高端人才的创新型中小企业，推动研发外包企业向全过程创新转变，提高医药新产品研制能力。

推动重大药物产业化。继续推进新药创制，加快开发手性合成、酶催化、结晶控制等化学药制备技术，推动大规模细胞培养及纯化、抗体偶联、无血清无蛋白培养基培养等生物技术研发及工程化，提升长效、缓控释、靶向等新型制剂技术水平。以临床用药需求为导向，在肿瘤、心脑血管疾病、糖尿病、神经退行性疾病、精神性疾病、高发性免疫疾病、重大传染性疾病、罕见病等领域，重点开发具有靶向性、高选择性、新作用机理的治疗药物，重点仿制市场潜力大、临床急需的国外专利到期药品。

推进中医药现代化。开发现代中药提取纯化技术，研发符合中药特点的粘膜给药等制剂技术，推广质量控制、自动化和

在线监测等技术在中药生产中的应用。在中医药优势治疗领域，推动经典名方二次开发及应用，研制一批疗效确切、安全性高、有效成分明确、作用机理清晰的中药产品。

## 2、项目实施的公益性

（1）项目属于劳动密集型产业。项目的建设将给当地提供更多的直接和间接就业机会。首先，本项目建成后，作为一个生产型企业，将在高、中、低三个层次上提供就业岗位，整个工厂的运作需要中高级管理人员，同时生产场地基础岗位工人、机械维护，保卫等方面也会提供大量基层岗位。其二，在项目建设施工期间，除建设单位自有的专业施工人员外，将有相当数量的当地劳动力经过培训后，承担建筑施工的任务；其三，促进其他行业的发展，间接地提供了就业机会。

项目的实施将为该地区剩余劳动力提供了致富之路，辐射带动周边经济发展，增加劳动力的就业机会，增加居民的收入，提高居民的生活水平，有利于当地社会的稳定和发展。

（2）具有示范意义，随着菏泽现代医药港的建成投产与运营，将探索出一条极具北方特色的医药产业发展模式，从而形成强大的品牌和产业集群效应，极大的助推菏泽市打造“中国北方医药城”，成为山东省新旧动能转化发展的重要新增长。

（3）项目社会效益显著，本项目对于加快中医药转变方式，提高经济整体运行质量和效益，走新型工业化道路，具有

重要的战略意义。项目建成投入使用后，可促进当地中药材资源的合力转化，变资源优势为经济优势，有利于促进区域经济的协调快速发展。

### 3、项目实施的收益性

本项目经营模式主要是对外租赁。项目建设资金来源于自筹与银行贷款、发行地方政府专项债券相结合的方式筹集。通过对项目收入以及相关营业成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的现金流量为 1,799,750.85 万元，融资本息合计为 1,468,423.80 万元。项目收益覆盖项目本息总额倍数达到 1.23 倍

### 4、项目建设投资合规性

（1）项目符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》的要求

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：“加快发展现代产业体系，推动经济体系优化升级。坚持把发展经济着力点放在实体经济上，坚定不移建设制造强国、质量强国、网络强国、数字中国，推进产业基础高级化、产业链现代化，提高经济质量效益和核心竞争力”。

“中药现代化趋势不可逆转。通过现代化，中药可在国际主流市场申请新药认证并打入主流医药市场，西医体系在基因

组、蛋白质组等方面的前沿研究已越来越确认中医整体观的正确性，在诸多慢性疾病以及疑难杂症等用药领域，中药都能充分发挥其多靶点的治疗作用。未来，中医药可望形成一个更高层次的医药学体系”。

（2）符合《中医药发展战略规划纲要（2016—2030 年）》中相关要求

《中医药发展战略规划纲要（2016—2030 年）》提出：中医药作为我国独特的卫生资源、潜力巨大的经济资源、具有原创优势的科技资源、优秀的文化资源和重要的生态资源，在经济社会发展中发挥着重要作用。随着我国新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化深入发展，人口老龄化进程加快，健康服务业蓬勃发展，人民群众对中医药服务的需求越来越旺盛，迫切需要继承、发展、利用好中医药，充分发挥中医药在深化医药卫生体制改革中的作用，造福人类健康。

（3）符合《国务院关于扶持和促进中医药事业发展的若干意见》中相关要求

中医药是我国独具特色的医学科学和优秀传统文化，几千年来为中华民族繁衍昌盛做出了重要贡献，对世界文明进步产生了积极影响。然而，随着经济全球化、科技进步和现代医学的快速发展，中医药事业发展面临着许多新情况、新问题，难以适应人民群众日益增长的健康需求。中医药特色优势逐渐淡

化，服务领域趋于萎缩；老中医药专家很多学术思想和经验得不到传承，一些特色诊疗技术、方法濒临失传，中医药理论和技术方法创新不足；中医中药发展不协调，野生中药资源破坏严重；中医药发展基础条件差，人才匮乏。这些问题严重制约中医药事业的发展，影响了中医药作用的发挥。因此，国务院要求各地区、各有关部门充分认识扶持和促进中医药事业发展的重要性和紧迫性，深刻认识扶持和促进中医药事业发展，对于深化医药卫生体制改革、提高人民群众健康水平、弘扬中华文化、促进经济发展和社会和谐，具有十分重要的意义。要采取有效措施，全面加强中医药工作，开创中医药事业持续健康发展的新局面。

## 5、项目成熟度

(1) 2020 年 3 月 5 日，项目单位中鲁盛源集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台对菏泽现代医药港项目进行备案登记，项目代码 2020-371700-27-03-008817。

(2) 2020 年 4 月 28 日，填报建设项目环境影响登记表，登记了项目环境主要影响及采取的环保措施、排放去向，并作出了承诺；

(3) 2019 年 12 月 10 日，山东省人民政府《关于菏泽市经济开发区 2019 年第 11 批次建设用地的批复》（鲁政土字 R[2019]52 号）文件，同意将菏泽市定陶区陈集镇八里庙社区、

刘庄行政村、前沙海社区农用地转为建设用地并征收，总计土地 27.1335 公顷；

(4)2020 年 12 月 20 日，山东省人民政府《关于菏泽市经济开发区 2020 年第 13 批次建设用地的批复》（鲁政土字 R[2020]166 号）文件，同意将菏泽市定陶区陈集镇前沙海社区、刘庄行政村农用地转为建设用地并征收，总计土地 30.5649 公顷；

(5)2020 年 12 月 21 日，山东省人民政府《关于菏泽市经济开发区 2020 年第 11 批次建设用地的批复》（鲁政土字 R[2020]162 号）文件，同意将菏泽市定陶区陈集镇刘庄行政村、朱庄行政村农用地转为建设用地并征收，总计土地 12.0708 公顷；

(6)2020 年 11 月 18 日，山东省人民政府《关于菏泽市经济开发区 2020 年第 5 批次建设用地的批复》（鲁政土字 R[2020]92 号）文件，同意将菏泽市定陶区陈集镇前沙海社区、八里庙社区、刘庄行政村、朱庄社区、刘庄行政村农用地转为建设用地并征收，总计土地 26.8965 公顷；

(7)2021 年 12 月 29 日，山东省人民政府《关于菏泽市经济开发区 2021 年第 4 批次建设用地的批复》（鲁政土字 R[2021]186 号）文件，同意将菏泽市定陶区陈集镇前沙海社区、张庄社区、刘庄行政村农用地转为建设用地并征收，总计



土地 27.5078 公顷；

(8)2022 年 5 月 27 日，菏泽市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2022）菏泽市不动产第 0056290 号），权利人：中鲁盛源集团有限公司；面积：103161 平方米。

(9)2022 年 8 月 5 日颁发《建设用地规划许可证》（地字第 371700202200041），用地位置：长江路以南、规划路以东；用地面积：103161 平方米。

(10)2022 年 5 月 27 日，菏泽市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2022）菏泽市不动产第 0056291 号），权利人：中鲁盛源集团有限公司；面积：87734 平方米。

(11)2022 年 8 月 5 日颁发《建设用地规划许可证》（地字第 371700202200040），用地位置：中华东路以南，规划路以西；用地面积：87734 平方米。

## 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资约为 1,404,937.75 万元，发行专项债券募集资金 600,000.00 万元，其余部分企业自行筹集，银行贷款相结合的方式筹集资金筹集到位可行性强。

项目实施单位中鲁盛源集团有限公司，贵公司注册资金 20 亿元，资金实力较为充足，有能力通过保障资金及时到位。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本预测采取科学、谨慎的原则开展，项目收

益预测合理。

(1) 经市场调研，根据项目区位、功能分区、周边规划建设及配套设施建设情况，标准厂房租金价格按照 1.2 元/m<sup>2</sup>/d，物流仓库按照 1.2 元/m<sup>2</sup>/d，研发中心按照 2.0 元/m<sup>2</sup>/d，孵化中心按照 1.8 元/m<sup>2</sup>/d，综合管理中心租金按照 1.8 元/m<sup>2</sup>/d，中医药展销中心按照 1.1 元/m<sup>2</sup>/d，其他设施按照 0.5 元/m<sup>2</sup>/d，固体废物处理厂按照处理能力计算，10 元/t 的价格收取，综合管廊租赁收费标准为 5000 元/(m·年)。参考菏泽市类似项目及周边县区类似项目收费情况及运营情况，符合实际情况。

(2) 根据荷价格发〔2018〕9 号文，非居民用水综合水价为 4.70 元/立方米，其中：基本水价 2.90 元/立方米，污水外污水处理费 1.40 元/立方米，不收税自来水 0.40 元/立方米；依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕349 号，暂定用电价格为 0.72 元/kWh；本项目建成后，计划投入工作人员约 90 人，工作人员工资及福利费暂定 8 万元/年，薪酬每三年增长 8%；考虑行业特点，其中建构筑物折旧年限按 30 年，机械设备及安装工程折旧年限 20 年计算，净残值取 5%；无形资产摊销年限按 50 年计算；项目修理费按折旧费的 10%计取；本项目其他费用包括其它费用主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费等）等等，暂按营业收入的 0.5%考虑。

## 8、债券资金需求合理性

依据《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》要求，基础设施项目维持 20% 不变，社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。项目自筹资金超过 20%，因项目属于公益性项目，银行融资贷款利率高于地方政府专项债券发行利率。因此，项目发行债券募集资金方式更有优势，综合考虑，当前债券资金需求合理。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）项目偿债计划可行。

按照当前偿债计划，地方政府债券项目运营期可用于偿债资金足以支付每年利息，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益与融资本息总额的覆盖倍数达到 1.23，能保障项目还本付息。

### （2）偿债风险点

#### ①项目建设相关风险及应对措施

公司将通过多渠道资金融通方式，募集资金，扩大筹资能力，以顺利达到应有的经济规模；建立项目管理机构，完善企业管理制度，对规范项目管理进行详细、全面地约束，增强管理人员风险意识，提高项目管理风险的预见性，有效规避建设

风险。一是加强工程投资控制，工程设计阶段是决定投资控制目标的关键阶段，加强对初步设计、设计概算的审核。保证工程建设投资构成的完整性、合理性，根据项目总进度计划编制项目投资计划。重视工程量清单的审核及招标控制价的编制，选择合理的合同计价方式。二是促进工程进度管理，项目建设前期加强可行性研究报告和初步设计的审核工作，要求设计进度节点，提前组织工程、设备招投标工作，施工前对设计图纸组织相关单位进行详细审核，减少工程实施过程中的变更。加强对设计、施工、监理单位的监督管理，严格控制进度计划中关键线路上关键工序的工期，适时进行计划调整，严格处理工程延误，及时采取纠偏措施督促和优化投入资源保证里程碑计划节点；定期将工程的进展情况进行梳理。三是严抓工程质量管理，按照计划、实施、检查、处置的循环控制原理。以事前控制为基础，事中控制为重点，降低工程的质量风险。加强勘察阶段设计质量控制，建立健全的项目质量、技术管理制度，设立项目监理机构。施工前要求施工单位编制质量计划，审核并设置合理的质量控制点，对质量进行全面有效的监督管理。抓好工程中主要材料和主要设备的质量控制，严把建筑材料设备进场验收环节。在每道工序完成后，要按照规范及设计图纸要求组织设计、监理、建设和施工等单位对工序进行质量验收，尤其是对隐蔽工程的验收，不放过任何可能影响施工质

量的环节。

## ②项目收益相关风险及应对措施

该公司将在国家各项经济政策和产业政策的指导下，合理确定公司发展目标和经营发展战略，充分运用各项优惠政策，加速产业化生产，并不断进行创新，提高生产管理水平，降低生产成本，形成公司的产品开发、创新优势，增强该公司抗御政策风险的能力。

## 10、绩效目标合理性

（1）项目产出指标定量与定性相结合，科学、合理。

项目产出数量目标明确，完整反映拟建设项目内容；项目产出质量指标就建筑工程质量设定指标，均要求达到国家技术标准要求的合格标准，符合国家规定；项目产出时效符合可研进度计划；项目成本指标符合基本建设工程成本管理要求。

（2）项目效益指标具有项目个性化，设定合理。

菏泽现代医药港项目旨在通过租赁方式获得收益，医药港出租率大于等于 90%，设定合理。

社会效益也主要集中在为菏泽市各种生产要素集结、整合与聚变的提供了一个强大的载体平台，同时也对拉动内需，盘活区域土地资产，扩大税源，增加财政收入，拓宽就业渠道，创造就业机会，促进当地的经济发展和社会稳定，产生重大作用和影响。

(3) 满意度指标覆盖全部服务对象，指标值设定合理。

项目主要面对租赁企业，服务对象的满意度指标设定合理

### (三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 1,799,750.85 万元，融资本息合计为 1,468,423.80 万元，项目本息覆盖倍数为 1.23，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。