

济南市市中区大健康产业园基础设施 建设项目实施方案



立项主体：山东中博华远置业有限公司



主管单位：济南市中城市发展集团有限公司



财政部门：济南市市中区财政局

2023 年 1 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

济南市市中区大健康产业园基础设施建设项目

(二) 立项单位

立项单位为山东中博华远置业有限公司，为济南市中城市发展集团有限公司的全资子公司。山东中博华远置业有限公司统一社会信用代码：91370103MA3U35CT34，类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，注册资本：5000.00 万元，股东为济南弘成置业有限公司，住所：山东省济南市市中区二环西路 10777 号北楼 304 室，法定代表人：谢发锋，经营范围：一般项目:房地产经纪;土地整治服务;环保咨询服务;工程管理服务;住房租赁;非居住房地产租赁(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;各类工程建设活动;住宅室内装饰装修;建设工程勘察;建设工程设计(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,具体经营项目以审批结果为准)。登记状态：在营(开业)企业。

(三) 项目规划审批

2022 年 10 月 18 日，该项目取得了《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2210-370103-04-01-276276）；

2020 年 11 月 9 日，该项目取得济南市自然资源和规划局出具的《不动产权证书》（鲁 2020 济南市不动产权第 0243977 号、0243992 号）。

（四）项目规模与主要内容

项目位于济南市市中区白马山片区，二环西路以西、簸箕山南路以南、景嘉山庄以东、规划路以北。总占地面积 31752 平方米，总建筑面积 157600 平方米。主要建设中草药研制中心、医养产业孵化中心、仓储物流中心以及园区道路、水电气暖等相关配套设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 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

- 1、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）
- 2、《山东省建设工程概算定额》
- 3、《济南市工程造价信息》
- 4、《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- 5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 6、类似工程建设经济指标
- 7、建设单位提供的其它资料

（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）采用银行贷款方式融资。

2、资金来源

本项目估算总投资 93188.50 万元，其中，项目单位自有资金 48188.50 万元，拟通过银行借款 25000 万元，本期拟发行专项债券 20000 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	93,188.50	100.00%	
一、资本金	48,188.50	51.71%	
（一）自有资金	48,188.50	51.71%	
（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）	45,000.00	48.29%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	21.46%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	25,000.00	26.83%	

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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	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	A	246,910.99				2,716.22	4,527.04	6,337.85	7,243.26	7,243.26	7,903.79	7,903.79
经营活动支出	B	51,114.05				584.13	914.54	1,244.94	1,410.14	1,492.23	1,634.95	1,668.13
支付的各项税费	C	39,301.19				345.25	565.25	785.25	895.26	895.03	975.23	975.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	156,495.75	-	-	-	1,786.84	3,047.25	4,307.66	4,937.86	4,856.00	5,293.61	5,260.44
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	88,611.00	46,283.00	33,616.50	8,711.50							
流动资金支出	F	-										
投资活动现金净流量	G=E-F	-88,611.00	-46,283.00	-33,616.50	-8,711.50	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	48,188.50	16,978.00	20,374.00	10,836.50							
专项债券	I	20,000.00	20,000.00	-	-							
银行借款	J	25,000.00	10,000.00	15,000.00	-							
偿还债券本金	K	20,000.00										
偿还银行借款本金	L	25,000.00										
支付债券利息	M	27,000.00	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
支付银行借款利息	N	13,352.50	245.00	857.50	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	900.00	900.00	900.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	7,836.00	46,283.00	33,616.50	8,711.50	-2,125.00	-2,125.00	-2,125.00	-2,125.00	1,163.75	1,041.25	918.75
四、期初现金	P		-	-	-	-	-338.16	584.09	2,766.75	-4,563.75	-4,441.25	-4,318.75
期内现金变动	Q=D+G+O	75,720.75	-	-	-	-338.16	922.25	2,182.66	2,812.86	5,579.62	5,871.86	6,724.23
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	-338.16	584.09	2,766.75	5,579.62	5,871.86	852.36	941.69
												7,665.92

续表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	7,903.79	7,903.79	7,903.79	8,773.35	8,773.35	8,773.35	8,773.35	8,773.35	9,570.38	9,570.38	9,570.38
经营活动支出	B	1,668.13	1,668.13	1,702.96	1,841.80	1,841.80	1,878.37	1,878.37	1,878.37	1,989.94	1,989.94	1,989.94
支付的各项税费	C	975.23	975.23	975.23	1,201.00	1,328.74	1,350.22	1,380.85	1,396.16	1,623.96	1,623.96	1,623.96
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,260.44	5,260.44	5,225.61	5,730.55	5,602.81	5,544.75	5,514.13	5,498.82	5,956.47	5,956.47	5,956.47
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											
偿还银行借款本金	L	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00				
支付债券利息	M	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息	N	796.25	673.75	551.25	428.75	306.25	183.75	61.25	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-4,196.25	-4,073.75	-3,951.25	-3,828.75	-3,706.25	-3,583.75	-3,461.25	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	P	7,665.92	8,730.11	9,916.80	11,191.15	13,092.95	14,989.51	16,950.52	19,003.40	23,602.21	28,658.69	33,715.16
期内现金变动	Q=D+G+O	1,064.19	1,186.69	1,274.36	1,901.80	1,896.56	1,961.00	2,052.88	4,598.82	5,056.47	5,056.47	5,056.47
五、期末现金	R=P+Q	8,730.11	9,916.80	11,191.15	13,092.95	14,989.51	16,950.52	19,003.40	23,602.21	28,658.69	33,715.16	38,771.63

续表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	9,570.38	9,570.38	10,589.98	10,589.98	10,589.98	10,589.98	10,589.98	11,551.95	11,551.95	11,551.95
经营活动支出	B	2,030.27	2,030.27	2,123.86	2,166.20	2,166.20	2,166.20	2,210.66	2,298.97	2,298.97	2,345.65
支付的各项税费	C	1,613.88	1,613.88	1,917.56	1,906.98	1,906.98	1,906.98	1,895.86	2,182.40	2,182.40	2,283.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,926.23	5,926.23	6,548.56	6,516.80	6,516.80	6,516.80	6,483.46	7,070.58	7,070.58	6,923.07
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										20,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	450.00
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-20,450.00
四、期初现金	P	38,771.63	43,797.86	48,824.09	54,472.65	60,089.45	65,706.25	71,323.05	76,906.51	83,077.10	89,247.68
期内现金变动	Q=D+G+O	5,026.23	5,026.23	5,648.56	5,616.80	5,616.80	5,616.80	5,583.46	6,170.58	6,170.58	-13,526.93
五、期末现金	R=P+Q	43,797.86	48,824.09	54,472.65	60,089.45	65,706.25	71,323.05	76,906.51	83,077.10	89,247.68	75,720.75

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 20000 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%，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	-	20,000.00		20,000.00	4.50%	450.00	450.00
2024 年	20,000.00	-		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2025 年	20,000.00	-		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2053 年	20,000.00		20,000.00	0.00	4.50%	450.00	20,450.00
合计		20,000.00	20,000.00			27,000.00	47,000.00

2、银行借款

本项目拟银行借款 25000 万元，期限 15 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	-	10,000.00		10,000.00	4.90%	245.00	245.00
2024 年	10,000.00	15,000.00		25,000.00	4.90%	857.50	857.50
2025 年	25,000.00			25,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2026 年	25,000.00			25,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2027 年	25,000.00			25,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2028 年	25,000.00			25,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2029 年	25,000.00			25,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2030 年	25,000.00		2,500.00	22,500.00	4.90%	1,163.75	3,663.75
2031 年	22,500.00		2,500.00	20,000.00	4.90%	1,041.25	3,541.25
2032 年	20,000.00		2,500.00	17,500.00	4.90%	918.75	3,418.75
2033 年	17,500.00		2,500.00	15,000.00	4.90%	796.25	3,296.25
2034 年	15,000.00		2,500.00	12,500.00	4.90%	673.75	3,173.75
2035 年	12,500.00		2,500.00	10,000.00	4.90%	551.25	3,051.25
2036 年	10,000.00		2,500.00	7,500.00	4.90%	428.75	2,928.75
2037 年	7,500.00		2,500.00	5,000.00	4.90%	306.25	2,806.25
2038 年	5,000.00		2,500.00	2,500.00	4.90%	183.75	2,683.75
2039 年	2,500.00		2,500.00	-	4.90%	61.25	2,561.25
合计		25,000.00	25,000.00			13,352.50	38,352.50

（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 156,495.75 万元，融资本息合计 85,352.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.83。

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

项目投资建设过程中可能会存在组织管理方面的风险，即由于组织管理、经营决策不当而引起的风险，将导致外部配套条件发生重大变化、造价不合理、工期延长等风险。

（二）与项目收益相关的风险

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，项目运营管理水平可能导致运营成本增加，进而影响项目收益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目位于济南市市中区白马山片区，二环西路以西、簸箕山南路以南、景嘉山庄以东、规划路以北。总占地面积 31752 平方米，总建筑面积 157600 平方米。主要建设中草药研制中心、医养产业孵化中心、仓储物流中心以及园区道路、水电气暖等相关配套设施。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

大健康产业基础设施建设项目的开发建设，其必要性在于：有利于壮大医药工业，加快医药产业的发展；顺应现代城市发展规划，创新城市产业和经济优势；医药大健康产业园是发展壮大区域经济的需要；有利于推动医药物流信息平台 and 电子商务建设，提高医药物流行业集中度；总部论坛有利于医药文化交流，促进医药行业良性发展；OEM 生产有利于医药产品孵化与科技成果转化。

2、项目实施的公益性

大健康产业园的建设将有力地推动市中区现代物流业的发展，使现代物流业成为县域的又一大支柱产业，构建形成“高增值、强带动、广就业”的新型服务业体系；有利于提升市中区工业园区新城品位和规模，优化投资环境，有利于招商引资工作的进行，促进市中区开放型经济更快更好地发展。

3、项目实施的收益性

项目建成后，能够形成稳定的中草药研发中心租赁、医养产业孵化基地租赁、仓储物流中心租赁、车位租赁、物业等现金流入，能够覆盖专项债本息。

4、项目建设投资合规性

济南市《国民经济和社会发展第十四个五年规划和二

〇三五年远景目标》把“医药产业”列为重点，是着力培育和发展的新兴产业之一。项目建设符合济南市《国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标》的要求，项目符合城市建设和物流规划。

项目建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的要求，属于国家“国家鼓励类”建设项目。本项目不属于国家自然资源部、发改委和林草局《自然资源开发利用限制和禁止目录（2021 年本）》中限制用地和禁止用地的项目。综上所述，该项目建设符合国家产业政策要求。

5、项目成熟度

2022 年 10 月 18 日，该项目取得了《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2210-370103-04-01-276276）

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源于资本金、专项债资金及银行贷款，其中本次拟申请专项债券 20000 万元，拟申请银行贷款 25000 万元，资金充足且有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可研报告，同时参考周边同类项目收益情况，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。本项目预期还款来源主要来源于项目运营产生的中草药研制中心租

赁、医养产业孵化基地租赁、仓储物流中心租赁、车位租赁、物业等现金流入，项目成本主要为外购燃料及动力、人员工资及福利费用等。本项目的现金流入、成本、收益预测充分考虑了项目所在地的场情况、通货膨胀、长期竞争规律等因素，预测合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次申请债券资金20000万元，与投资支出进度相匹配，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

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

由于市场情况存在一定的不确定性，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。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的中草药研制中心出租、医养产业孵化基地租赁、仓储物流中心出租、车位租赁、物业现金流入，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 156,495.75 万元，融资本息合计 85,352.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.83，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。