

# 济南市市中区中央活力区科创产业园基础设施建设 项目实施方案

项目单位：济南市中城市投资集团有限公司

财政部门：济南市市中区财政局

2025 年 7 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

中央活力区科创产业园基础设施建设项目

### （二）立项单位

济南市中城市投资集团有限公司。

济南市中城市投资集团有限公司成立于2020年8月7日，法定代表人为郭兵，注册资本为5000万元人民币，统一社会信用代码为91370103MA3TP77L0Y，企业地址位于山东省济南市市中区六里山街道英西南路7号新金融产业大厦南楼6层，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：园区管理服务；商业综合体管理服务；供应链管理服务；市场营销策划；广告设计、代理；会议及展览服务；以自有资金从事投资活动；品牌管理；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；规划设计管理；市政设施管理；城乡市容管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园林绿化工程施工；工程管理服务；城市绿化管理；对外承包工程；专业设计服务；物业管理；建筑装饰材料销售；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；住房租赁；房地产经纪；股权投资（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）。济南市中城市投资集团有限公司目前的经营状态为在营（开业）企业。

### （三）项目规划审批

2022 年 10 月 11 日，该项目取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2210-370103-04-01-276612）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南市市中区党家街道办事处，北至 104 国道，西至京沪高铁，南至绕城高速，东至南北二号路。项目总占地约 300 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 140 万 m<sup>2</sup>，建设内容主要包括试验试产车间实验室、配套办公、实验实训综合楼、物流仓储车间、区域科研、孵化基地、园区道路及相关配套设施。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 11 月至 2027 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) 采用银行贷款等其他融资方式

## 2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 1,850,646.80 万元，其中，项目单位自有资金 392,646.80 万元，已发行专项债券 178,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 60,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟通过银行融资 1,200,000.00 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	1,850,646.80	100.00%	
一、资本金	392,646.80	21.22%	
（一）自有资金	392,646.80	21.22%	
（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）	1,458,000.00	78.78%	
（一）已发行专项债券	178,000.00	9.62%	
（二）2025 年拟发行专项债券	20,000.00	1.08%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（三）后续拟发行专项债券	60,000.00	3.24%	
（四）银行融资	1,200,000.00	64.84%	

### 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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	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	5,840,083.18	-	-	-	-	-	-
经营活动支出	B	84,926.04	-	-	-	-	-	-
支付的各项税费	C	1,135,758.46						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,619,398.68					-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	1,676,415.00	39,264.68	136,451.82	162,884.56	1,316,036.02	6,962.49	14,815.43
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-1,676,415.00	-39,264.68	-136,451.82	-162,884.56	-1,316,036.02	-6,962.49	-14,815.43
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	392,646.80	39,264.68	58,897.02	66,749.96	70,676.42	74,602.89	82,455.83
专项债券	I	258,000.00	-	78,000.00	100,000.00	80,000.00	-	-
银行借款	J	1,200,000.00	-	-	-	1,200,000.00	-	-
偿还债券本金	K	258,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	1,200,000.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	264,321.60	-	445.20	3,865.40	5,240.40	8,840.40	8,840.40
支付银行借款利息	N	1,176,000.00	-	-	-	29,400.00	58,800.00	58,800.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,047,674.80	39,264.68	136,451.82	162,884.56	1,316,036.02	6,962.49	14,815.43
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	1,895,308.88	-	-	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	1,895,308.88	-	-	-	-	-	-

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	171,043.63	171,043.63	171,043.63	179,595.81	177,118.10	177,118.10	185,974.00
经营活动支出	B	2,928.53	2,928.53	2,928.53	2,928.53	2,928.53	2,968.32	2,968.32
支付的各项税费	C	22,097.52	21,636.06	21,636.06	24,331.12	23,507.11	23,497.16	26,285.78
经营活动现金净流量	D=A-B-C	146,017.58	146,479.04	146,479.04	152,336.16	150,682.46	150,652.62	156,719.90
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	-	-	-	-		-	-
支付债券利息	M	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40
支付银行借款利息	N	58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-67,640.40	-67,640.40	-67,640.40	-67,640.40	-67,640.40	-67,640.40	-67,640.40
四、期初现金	P	-	78,377.18	157,215.82	236,054.46	320,750.22	403,792.28	486,804.50
期内现金变动	Q=D+G+O	78,377.18	78,838.64	78,838.64	84,695.76	83,042.06	83,012.22	89,079.50
五、期末现金	R=P+Q	78,377.18	157,215.82	236,054.46	320,750.22	403,792.28	486,804.50	575,884.00

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	185,974.00	185,974.00	195,272.71	195,272.71	195,272.71	205,036.34	205,036.34
经营活动支出	B	2,968.32	2,968.32	2,968.32	3,012.09	3,012.09	3,012.09	3,012.09
支付的各项税费	C	26,285.78	26,285.78	29,213.82	29,202.88	29,202.88	32,277.33	32,277.33
经营活动现金净流量	D=A-B-C	156,719.90	156,719.90	163,090.57	163,057.74	163,057.74	169,746.92	169,746.92
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	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40
支付银行借款利息	N	58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-67,640.40	-67,640.40	-67,640.40	-67,640.40	-67,640.40	-67,640.40	-67,640.40
四、期初现金	P	575,884.00	664,963.50	754,043.00	849,493.17	944,910.51	1,040,327.85	1,142,434.37
期内现金变动	Q=D+G+O	89,079.50	89,079.50	95,450.17	95,417.34	95,417.34	102,106.52	102,106.52
五、期末现金	R=P+Q	664,963.50	754,043.00	849,493.17	944,910.51	1,040,327.85	1,142,434.37	1,244,540.89



表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	205,036.34	215,288.15	215,288.15	215,288.15	226,052.57	226,052.57	226,052.57
经营活动支出	B	3,012.09	3,060.23	3,060.23	3,060.23	3,060.23	3,060.23	3,113.18
支付的各项税费	C	32,277.33	35,493.46	35,493.46	42,843.46	53,583.04	53,583.04	53,569.80
经营活动现金净流量	D=A-B-C	169,746.92	176,734.46	176,734.46	169,384.46	169,409.30	169,409.30	169,369.59
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	-	-	-	1,200,000.00	-	-	-
支付债券利息	M	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,840.40
支付银行借款利息	N	58,800.00	58,800.00	58,800.00	29,400.00	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-67,640.40	-67,640.40	-67,640.40	-1,238,240.40	-8,840.40	-8,840.40	-8,840.40
四、期初现金	P	1,244,540.89	1,346,647.41	1,455,741.47	1,564,835.53	495,979.59	656,548.49	817,117.39
期内现金变动	Q=D+G+O	102,106.52	109,094.06	109,094.06	-1,068,855.94	160,568.90	160,568.90	160,529.19
五、期末现金	R=P+Q	1,346,647.41	1,455,741.47	1,564,835.53	495,979.59	656,548.49	817,117.39	977,646.58

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	237,355.20	237,355.20	237,355.20	249,222.95	249,222.95	249,222.95	250,514.52
经营活动支出	B	3,113.18	3,113.18	3,113.18	3,113.18	3,171.43	3,171.43	3,171.43
支付的各项税费	C	59,026.31	63,724.55	63,724.55	67,907.27	68,004.01	68,747.76	70,043.81
经营活动现金净流量	D=A-B-C	175,215.71	170,517.47	170,517.47	178,202.50	178,047.51	177,303.76	177,299.28
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	-	-	-	-	78,000.00	100,000.00	80,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	8,840.40	8,840.40	8,840.40	8,395.20	7,950.00	4,975.00	3,600.00
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	-8,840.40	-8,840.40	-8,840.40	-8,395.20	-85,950.00	-104,975.00	-83,600.00
四、期初现金	P	977,646.58	1,144,021.89	1,305,698.96	1,467,376.03	1,637,183.33	1,729,280.84	1,801,609.60
期内现金变动	Q=D+G+O	166,375.31	161,677.07	161,677.07	169,807.30	92,097.51	72,328.76	93,699.28
五、期末现金	R=P+Q	1,144,021.89	1,305,698.96	1,467,376.03	1,637,183.33	1,729,280.84	1,801,609.60	1,895,308.88

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2023 年 5 月已发行专项债券 28,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.18%；2023 年 10 月已发行专项债券 50,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.20%；2024 年 2 月已发行专项债券 150,000.00 万元，其中调整至其他项目使用 50,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%；本次拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 60,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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	应付利息	还本付息合计
2023 年	-	78,000.00	-	78,000.00	445.20	445.20
2024 年	78,000.00	100,000.00	-	178,000.00	3,865.40	3,865.40
2025 年	178,000.00	80,000.00	-	258,000.00	5,240.40	5,240.40
2026 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2027 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2028 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2029 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2030 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2031 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2032 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2033 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2034 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2035 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2036 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2037 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2038 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40

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	应付利息	还本付息合计
2039 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2040 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2041 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2042 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2043 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2044 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2045 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2046 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2047 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2048 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2049 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2050 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2051 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,840.40	8,840.40
2052 年	258,000.00	-	-	258,000.00	8,395.20	8,395.20
2053 年	258,000.00	-	78,000.00	180,000.00	7,950.00	85,950.00
2054 年	180,000.00	-	100,000.00	80,000.00	4,975.00	104,975.00
2055 年	80,000.00	-	80,000.00	-	3,600.00	83,600.00
合计		258,000.00	258,000.00		264,321.60	522,321.60

## 2、银行借款

本项目拟银行借款 1,200,000.00 万元，利率 4.90%。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
2025 年		1,200,000.00		1,200,000.00	4.90%	29,400.00	29,400.00
2026 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2027 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2028 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2029 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2030 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2031 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2032 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00

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
2033 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2034 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2035 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2036 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2037 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2038 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2039 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2040 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2041 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2042 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2043 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2044 年	1,200,000.00			1,200,000.00	4.90%	58,800.00	58,800.00
2045 年	1,200,000.00		1,200,000.00		4.90%	29,400.00	1,229,400.00
合计		1,200,000.00	1,200,000.00			1,176,000.00	2,376,000.00

### （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 4,619,398.68 万元，融资本息合计 2,898,321.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.59。

## 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、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

本项目单位为济南市中城市投资集团有限公司，本次拟申请专项债券2亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

本项目建设符合政策要求和济南市发展定位，有助于创造更加完善的科技研发环境和投资创业环境，提高园区功能定位，提升市中区科创发展水平，促进产业转型升级，增强了对外来

投资和人才引进的吸引力，为市中区今后的可持续发展创造了更多的机会和条件。

## 2.项目实施的公益性

本项目建设有利于提升产业链水平，形成产业规模，有效带动上下游产业的升级更新，促进产业链整体水平快速提升。此外，还有利于发挥投资的关键作用，直接带动科技创新创业投资，吸引国民经济各行业扩大技术应用投资，促进经济增长和就业扩大。

## 3、项目实施的收益性

项目建成后，每年将产生较为稳定的租赁、停车、物业管理等现金流入。

## 4、项目投资建设合规性

项目符合国家有关法律、法规及规范，贯彻国家有关基础设施建设的规定，并已取得立项批复，建设投资合规。

## 5、项目成熟度

2022 年 10 月 11 日，该项目取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2210-370103-04-01-276612）。

## 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 1,850,646.80 万元，其中，项目单位自有资

金 392,646.80 万元，已发行专项债券 178,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 60,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟通过银行融资 1,200,000.00 万元。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目经济评价采用国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）《投资项目可行性研究报告（试用版）》所规定的原则与方法进行。在市场分析、建设内容和规模、工程建设方案和产品方案等基础上来进行项目的财务评价，收入成本预测合理。

#### 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次拟申请债券资金 20,000.00 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及应对措施

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

应对措施：保持与政府有关部门的沟通、协调，不断完善



完成建设手续；施工过程中将严格执行不扰民施工措施；加强管理、统筹规划，保项目的顺利进行。

#### 10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

#### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 4,619,398.68 万元，融资本息合计 2,898,321.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.59，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。