

淄博市高青县高青经济开发区医疗器械产业园 基础设施建设项目实施方案

财政部门：高青县财政局

主管部门：山东高青经济开发区管理委
员会

实施单位：高青滨河机械制造产业园
有限公司

编制时间：2022年2月

一、项目基本情况

（一）项目名称

高青经济开发区医疗器械产业园基础设施建设项目

（二）项目单位

高青滨河机械制造产业园有限公司，成立于 2011 年 11 月，法人代表为：孙山。注册资本：7878.9827 万元。注册地址：高青经济开发区北二路 7 号。公司主要经营各类工程建设活动；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备租赁；土地使用权租赁；建筑材料销售；五金批发。高青滨河机械制造产业园有限公司股东为高青县新材料产业发展促进中心，持股比例 100%。高青县新材料产业发展促进中心为高青县政府直属事业单位，受县财政体制制度管理，位于高青县高城镇人民政府驻地，开办资金 3.1 万元，负责园区的统一规划、统一开发、统一招商、统一管理。

公司通过园区标准厂房项目的实施，可以使生产用房和生活、办公等配套用房合理布局，有效节约土地资源；通过园区标准厂房的建设，建立中小企业产业资源共享平台，可有效降低企业的研发支出和生产成本，促进中小企业的发展，实现土地的集约使用。项目建成后，厂房的出租价格参照省内及张店区同类厂房租售价格，同时考虑市场价格上涨等因素，取得对外租赁收入。

（三）项目规划审批

项目已取得立项、环评、土地等批复文件。2020 年已取得项目

批复文件，项目代码 2020-370322-48-01-134041。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地面积 500 亩，总建筑面积 45 万平方米。主要建设医疗器械标准厂房 57 栋、创新研发中心 5 栋、服务中心 3 栋，配套建设动力中心、雨污水管线、消防、给水、道路等设施。

项目一期占地面积 194.1 亩，总建筑面积 25 万平方米。主要建设医疗器械标准厂房 30 栋、创新研发中心 3 栋、服务中心 1 栋，配套建设雨污水管线、消防、给水、道路等设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期 2021 年至 2023 年，建设工期 3 年。

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《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《山东省建筑工程综合定额》及相应的费用定额；

（3）项目所在地材料预算价格和其他类似工程造价；

（4）现行投资估算的有关规定和政策；

（5）参照执行国家、省、市有关政策和规定；

（6）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资为 250,100.00 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。

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	250,100.00	100%	
一、资本金	216,100.00	86.41%	
自有资金	216,100.00		
二、债务资金	34,000.00	13.59%	
专项债券	34,000.00		

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标准厂房租赁收入和创新研发及服务中心租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	标准厂房租赁收入	创新研发及服务中心租赁收入	收入合计
2024	3,525.90	498.23	4,024.13
2025	4,029.60	569.40	4,599.00
2026	4,533.30	640.58	5,173.88
2027	4,533.30	640.58	5,173.88
2028	4,533.30	640.58	5,173.88

年份	标准厂房租赁收入	创新研发及服务中心租赁收入	收入合计
2029	4,759.97	672.60	5,432.57
2030	4,759.97	672.60	5,432.57
2031	4,759.97	672.60	5,432.57
2032	4,759.97	672.60	5,432.57
2033	4,759.97	672.60	5,432.57
2034	4,998.02	706.23	5,704.25
2035	4,998.02	706.23	5,704.25
2036	4,998.02	706.23	5,704.25
2037	4,998.02	706.23	5,704.25
2038	4,998.02	706.23	5,704.25
2039	5,247.86	741.55	5,989.41
2040	5,247.86	741.55	5,989.41
2041	5,247.86	741.55	5,989.41
合计	85,688.93	12,108.17	97,797.10

收入预测方法说明：

本项目预期收入主要来源于标准厂房租赁收入和创新研发及服务中心租赁收入。

1、标准厂房租赁收入

标准厂房面积 230,000.00 平方米，出租价格为 0.6 元/平方米·天，假设租赁价格每五年增长 5%，运营期第 1 年考虑 30%的空置率，运营期第 2 年考虑 20%的空置率，自运营期第 3 年起考虑 10%的空置率。

2、创新研发及服务中心租赁收入

创新研发及服务中心面积 19,500.00 平方米，出租价格为 1 元/平方米·天，假设租赁价格每五年增长 5%，运营期第 1 年考虑 30%的空置率，运营期第 2 年考虑 20%的空置率，自运营期第 3 年起考虑

10%的空置率。

（二）运营成本预测

1、运营成本

本项目总成本费用包括辅助材料费、动力费、人员费用、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。

年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	燃料动力费	工资福利费	修理费	房产及土地 使用税	发行费	合计
2021	-	-	-	-	15.00	15.00
2022	-	-	-	-	19.00	19.00
2023	-	-	-	-	-	-
2024	113.18	18.24	263.55	587.95		982.92
2025	113.18	18.24	263.55	651.24		1,046.21
2026	113.18	18.24	263.55	714.53		1,109.50
2027	113.18	18.24	263.55	714.53		1,109.50
2028	113.18	18.24	263.55	714.53		1,109.50
2029	118.84	19.15	263.55	743.01		1,144.55
2030	118.84	19.15	263.55	743.01		1,144.55
2031	118.84	19.15	263.55	743.01		1,144.55
2032	118.84	19.15	263.55	743.01		1,144.55
2033	118.84	19.15	263.55	743.01		1,144.55
2034	124.79	20.11	263.55	772.92		1,181.37
2035	124.79	20.11	263.55	772.92		1,181.37
2036	124.79	20.11	263.55	772.92		1,181.37
2037	124.79	20.11	263.55	772.92		1,181.37
2038	124.79	20.11	263.55	772.92		1,181.37
2039	131.03	21.12	263.55	804.31		1,220.01
2040	131.03	21.12	263.55	804.31		1,220.01
2041	131.03	21.12	263.55	804.31		1,220.01
合计	2,177.14	350.86	4,743.90	13,375.36	34.00	20,681.26

成本预测方法说明：

本项目业务经营成本包括燃料动力费、工资福利费、修理费、房产税及土地使用税等。

1、燃料动力费

本项目年度耗水量 36004m³，水价 3 元/m³；年耗电量 136.5 万 kwh，电价 0.75 元/kwh，假设单价从运营期开始每五年增长 5%。

2、工资福利费

本项目租赁期间内，管理人员 4 人，工资按每人每年 4 万元，福利按工资额的 14%，假设工资福利费用从运营期开始每五年增长 5%。

3、修理费

修理费按照固定资产折旧的 3%计取。

4、房产税及土地使用税

房产税按照标准厂房租赁收入（不含税）的 12%计算，土地使用税按照 12 元/平方米，项目建设用地土地面积为 194.1 亩。

（三）财务费用预测

根据整体融资情况，本期淄博市高青县高青经济开发区医疗器械产业园基础设施建设项目专项债券计划发行金额为 34,000.00 万元，（按照专项债券分期发行计划，2021 年 4 月已发行政府专项债券 10,000.00 万元，利率 3.85%，期限 20 年；2021 年 9 月已发行 5,000.00 万元，利率 3.53%，期限 20 年；本期拟申请政府专项债券 9,000.00 万元，2022 年拟继续申请发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券利率为 4.20%，期限 20 年）。预计专项债券利息共计 27,270.00 万元。

本项目融资与还本付息情况：

表 4：专项债券还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2021	-	15,000.00	-	15,000.00	194.50	194.50
2022	15,000.00	19,000.00	-	34,000.00	964.50	964.50
2023	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2024	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2025	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2026	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2027	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2028	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2029	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2030	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2031	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2032	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2033	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2034	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2035	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2036	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2037	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2038	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2039	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2040	34,000.00	-	-	34,000.00	1,363.50	1,363.50
2041	34,000.00	-	15,000.00	19,000.00	1,169.00	16,169.00
2042	19,000.00	-	19,000.00	-	399.00	19,399.00
合计		34,000.00	34,000.00		27,270.00	61,270.00

（四）项目现金流量情况表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算，项目 2020 年至 2042 年现金流量情况如下表：

表 5：现金流量测算表（单位：万元）

年度	期初余额	现金流入				现金流出					期末余额
		业务活动 收入	债券融 资金	建设投资	小计	业务活动 支出	偿还债券本金	支付债券 利息	建设支出	小计	
2021	-	-	15,000.00	15,000.00	30,000.00	15.00	-	194.50	10,000.00	10,209.50	19,790.50
2022	19,790.50	-	19,000.00	30,000.00	49,000.00	19.00	-	964.50	40,000.00	40,983.50	27,807.00
2023	27,807.00	-	-	171,100.00	171,100.00	-	-	1,363.50	8,000.00	9,363.50	189,543.50
2024	189,543.50	4,024.13	-	-	4,024.13	982.92	-	1,363.50	10,000.00	12,346.42	181,221.21
2025	181,221.21	4,599.00	-	-	4,599.00	1,046.21	-	1,363.50	182,100.00	184,509.71	1,310.50
2026	1,310.50	5,173.88	-	-	5,173.88	1,109.50	-	1,363.50	-	2,473.00	4,011.38
2027	4,011.38	5,173.88	-	-	5,173.88	1,109.50	-	1,363.50	-	2,473.00	6,712.26
2028	6,712.26	5,173.88	-	-	5,173.88	1,109.50	-	1,363.50	-	2,473.00	9,413.14
2029	9,413.14	5,432.57	-	-	5,432.57	1,144.55	-	1,363.50	-	2,508.05	12,337.66
2030	12,337.66	5,432.57	-	-	5,432.57	1,144.55	-	1,363.50	-	2,508.05	15,262.18
2031	15,262.18	5,432.57	-	-	5,432.57	1,144.55	-	1,363.50	-	2,508.05	18,186.70
2032	18,186.70	5,432.57	-	-	5,432.57	1,144.55	-	1,363.50	-	2,508.05	21,111.22
2033	21,111.22	5,432.57	-	-	5,432.57	1,144.55	-	1,363.50	-	2,508.05	24,035.74
2034	24,035.74	5,704.25	-	-	5,704.25	1,181.37	-	1,363.50	-	2,544.87	27,195.12
2035	27,195.12	5,704.25	-	-	5,704.25	1,181.37	-	1,363.50	-	2,544.87	30,354.50
2036	30,354.50	5,704.25	-	-	5,704.25	1,181.37	-	1,363.50	-	2,544.87	33,513.88
2037	33,513.88	5,704.25	-	-	5,704.25	1,181.37	-	1,363.50	-	2,544.87	36,673.26
2038	36,673.26	5,704.25	-	-	5,704.25	1,181.37	-	1,363.50	-	2,544.87	39,832.64
2039	39,832.64	5,989.41	-	-	5,989.41	1,220.01	-	1,363.50	-	2,583.51	43,238.54
2040	43,238.54	5,989.41	-	-	5,989.41	1,220.01	-	1,363.50	-	2,583.51	46,644.44

2041	46,644.44	5,989.41	-	-		5,989.41	1,220.01	15,000.00	1,169.00		17,389.01	35,244.84
2042	35,244.84	-	-	-		-	-	19,000.00	399.00		19,399.00	15,845.84
合计		97,797.10	34,000.00	216,100.00	347,897.10	20,681.26	34,000.00	27,270.00	250,100.00	332,051.26		

（五）其他需要说明的事项

1. 项目 2021 年已发行 15000 万元，假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目收入主要是标准厂房、创新研发及服务中心租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。通过对出租收入以及相关营运成本的估算，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 77,115.84 万元，融资本息合计为 61,270.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

项目名称	拟发行额度	净现金流入 测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
淄博市高青县高青经济开发区医疗器械产业园基础设施建设项目	34,000.00	77,115.84	61,270.00	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

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

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，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

高青经济开发区医疗器械产业园基础设施建设项目，项目主管部门为山东高青经济开发区管理委员会，实施单位为高青滨河机械制造产业园有限公司，本次拟申请专项债券 9,000.00 万元用于高青经济开发区医疗器械产业园基础设施建设项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

随着经济开发区的发展，开发区的环境、服务得到社会广泛认

可，更多新的企业有入驻意向，而原有工业用地已基本用尽，可供使用工业用地日趋紧张，这种矛盾不仅大大弱化了高青经济开发区的功能，而且经济发展势头受到遏制，其窗口作用、示范作用和带动作用难以发挥，对推动经济结构的优化升级、加快区域经济发展和提高城市化水平也难以发挥应有的带动作用。

为充分发挥高青经济开发区的集聚效应和龙头带动作用，节约集约用地，高青滨河机械制造产业园有限公司在大量调研和反复研究讨论的基础上，因地制宜，合理利用一切可利用资源，决定在高青经济开发区建立医疗器械产业园。

2. 项目实施的公益性

本项目标准厂房按年度租售、创新研发中心按年度出租。项目的兴建可解决高青经济开发区相关产业的基础设施配套问题，为入驻企业提供办公、生产用房，加快高青经济开发区的建设，对增加当地财政收入、促进当地经济发展有着举足轻重的影响。

3. 项目实施的收益性

从财务评价分析结果看，不论是动态指标还静态指标，都表明项目具有较强盈利能力。在项目经营期内，现金流量充裕，累计净现金大于零，项目可实现自身资金平衡，具有较强的财务生存能力。

4. 项目建设投资合规性

（1）筹资合规性

本项目资金来源、筹资渠道合法合规，项目资金部分为自筹资金，部分为政府专项债券资金，来源构成明确、合理。

(2) 筹资风险可控性

项目筹资成本经济合理，项目筹资风险可控。

5. 项目成熟度

项目前期手续较为完备，预计年内可开工建设，成熟度较高。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目资金除申请政府专项债券外，其余资金由承办企业自筹解决。承办单位实力较强，可以承担项目所投资本金，到位可行性非常高。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益根据同类项目保守预测，预测比较合理且有一定空间。

8. 债券资金需求合理性

项目债券资金需求不到总投资的 50%，符合相关债券管理规定。同时，可满足项目的开工建设，迅速形成实物量，需求相对合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿还债券期间，每年只还息，到期一次性还本，有利于减轻承办单位还款压力，偿债计划合理可行。同时，在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。另外，债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

在风险应对方面，一是要加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。二是在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

10. 绩效目标合理性

本项目绩效目标充分考虑项目实施过程中的环境影响和条件制约，本着稳健谨慎的原则，本着工程顺利施工的原则，绩效目标明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标既细化又量化，目标值具有科学性、前瞻性，绩效目标制定较为合理。

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

高青经济开发区医疗器械产业园基础设施建设项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 77,115.84 万元，融资本息合计为 61,270.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍，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。项目建成后能为当地政府提供持续的财政收入，促进当地经济的发展，也为当地政府发展相关产业提供契机。地区收入的增加，能够有效提高当地居民的消费水平，改善消费结构；与项目相关的服务、住房、餐饮等配套工程的开展，能

够提升居民的居住水平、消费水平和消费结构。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，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。