

2022 年山东省济宁经济开发区济宁商贸物流园医疗装备产业园

一期配套工程

专项债券项目实施方案



济宁祥城投资集团有限公司

2022 年 2 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

济宁商贸物流园医疗装备产业园一期配套工程

(二) 项目单位

项目立项主体名称：济宁祥城投资集团有限公司，住所：山东省济宁经济开发区嘉诚路1号；法定代表人：马振强；注册资本：175,400.00万人民币；成立日期：2015年03月18日；经营范围：受托资产的经营管理；土地开发；房地产开发经营；对城市基础设施建设项目的投资；园林绿化工程；苗木种植销售；厂房、机械设备租赁；货物仓储服务（不含危化品及易燃易爆品）；建筑材料销售。（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）

(三) 项目规划审批

1. 2021年4月16日，济宁市经济开发区行政审批服务局出具《关于济宁商贸物流园医疗装备产业园一期配套工程可行性研究报告批复的变更意见》。

2. 2020年11月30日，济宁市经济开发区行政审批服务局出具《关于济宁商贸物流园医疗装备产业园一期配套工程可行性研究报告的批复》[济开审服字（2020）28号]。

3. 2021年6月11日，济宁市行政审批服务局对本项目出具建设用地规划许可证[地字第3708-J202106-02号]。

4. 2021年8月25日，济宁市行政审批服务局对本项目出具建设工程规划许可证[建字第3708-J202108-04号]。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目属于园区基础设施项目，本项目建设内容包括标准框架结

构厂房，配套园区道路、绿化、给排水等基础设施。项目建成后，将为加快济宁经开区智能制造产业发展提供完备的基础设施条件，为商贸物流、仓储集散企业提供全面服务的现代化物流园区。

项目规划建设用地 123,507.00m²（约 185.26 亩），总建筑面积 177,136.12m²。主要包括调度中心、仓储中心、综合服务中心等，配套仓储堆场、停车场、道路、绿化、供电、给排水等基础设施。容积率 1.74，建筑密度 41.16%，绿化率 20.23%。

表 1 主要建（构）筑物一览表

序号	编号	建筑面积（m ² ）	建筑结构	地上层数 （层）	地下层数 （层）	备注
1	1#	34,710.56	框架结构	4		
2	2#	36,874.56	框架结构	4		
3	3#	46,076.72	框架结构	4		
4	4#	26,340.34	框架结构	4		
5	5#	21,565.04	框架结构	16	1	
6	6#	1,553.68	框架结构	3		综合服务中心
7	7#	60.00	框架结构	1		公厕
8	8#	400.00	框架结构	2		配电室
9	9#	400.00	框架结构	2		配电室
10	10#	60.00	框架结构	1		公厕
17	地下车库	9,095.22	框架结构		1	
	合计	177,136.12				

（五）项目建设期限

项目建设工期为 2 年 9 个月，项目计划 2021 年 3 月完成项目前期准备工作，2021 年 4 月开工建设，至 2023 年 12 月全部建设完成。

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）《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》；

(2) 《产业结构调整指导目录(2019 年)》；

(3) 《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》；

(4) 《关于进一步做好新形势下就业创业工作的意见》国发〔2015〕

23 号；

(5) 《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》；

(6) 《中国制造 2025》；

(7) 国家、地方发展规划及行业标准；

(8) 项目承担单位提供的基础数据；

(9) 有关部门提供的资料和证明。

2. 估算总额

项目总投资估算为 54,000.00 万元，其中建设投资 52,766.42 万元，建设期利息 1,215.00 万元，铺底流动资金 18.58 万元。

建设投资包括工程费用 37,505.55 万元，工程建设其他费用 12,748.18 万元，基本预备费 2,512.69 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 2: 资金结构表

资金结构	金额 (万元)	占比	备注
估算总投资	54,000.00	100%	
一、资本金	11,000.00	20.37%	
自有资金	11,000.00		
二、债务资金	43,000.00	79.63%	
专项债券	43,000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

项目调度中心和仓储中心建筑面积 165567.22m², 建成后收入主要为调度中心及仓储中心的租赁售收入和物业服务收入, 债券存续期内可实现总收入 136, 119. 01 万元。

表 3: 运营收入估算表 (单位: 万元)

年度	调度中心及仓储中心的租赁收入	物业服务收入	合计
2023 年	4,834.56	238.42	5,072.98
2024 年	6,043.20	298.02	6,341.22
2025 年	6,043.20	298.02	6,341.22
2026 年	6,043.20	298.02	6,341.22
2027 年	6,043.20	298.02	6,341.22
2028 年	6,345.36	337.76	6,683.12
2029 年	6,345.36	337.76	6,683.12
2030 年	6,345.36	337.76	6,683.12
2031 年	6,345.36	337.76	6,683.12
2032 年	6,345.36	337.76	6,683.12
2033 年	6,662.63	377.49	7,040.12
2034 年	6,662.63	377.49	7,040.12
2035 年	6,662.63	377.49	7,040.12
2036 年	6,662.63	377.49	7,040.12
2037 年	6,662.63	377.49	7,040.12
2038 年	6,995.76	417.23	7,412.99
2039 年	6,995.76	417.23	7,412.99
2040 年	6,995.76	417.23	7,412.99

年度	调度中心及仓储中心的租赁收入	物业服务收入	合计
2041年	6,995.76	417.23	7,412.99
2042年	6,995.76	417.23	7,412.99
合计	129,026.11	7,092.90	136,119.01

收入预测方法说明:

根据项目可行性研究报告,本项目收益来源为调度中心及仓储中心的租赁收入、物业服务收入。

(1) 调度中心和仓储中心租赁收入

项目调度中心和仓储中心建筑面积 165567.22m²,第一年按可租赁规模的 80%计,第二年按可租赁规模的 100%计,租赁单价按 1 元/m².天计,租赁单价按每五年增长 5%计,则计算期内租赁收入为 129,026.11 万元。

(2) 物业服务收入

物业服务按服务租赁规模收取,收费标准按 1.5 元/m².月,物业服务收费标准按每五年增加 0.2 元计,则计算期内物业服务收入为 7,092.90 万元。

(二) 运营成本预测

本项目成本和费用包括外购燃料动力费、工资福利费、其他费用及税金及附加。具体明细如下:

表 4: 运营支出估算表 (单位: 万元)

年度	外购燃料动力	工资及福利费	其他费用	税金	合计
2024 年	10.60	68.40	29.36	822.58	930.94
2025 年	13.25	68.40	35.71	1,222.27	1,339.63
2026 年	13.25	68.40	35.71	1,222.27	1,339.63
2027 年	13.25	68.40	35.71	1,222.27	1,339.63
2028 年	13.25	68.40	35.71	1,222.27	1,339.63

年度	外购燃料动力	工资及福利费	其他费用	税金	合计
2029 年	13.25	82.08	37.42	1,326.34	1,459.09
2030 年	13.25	82.08	37.42	1,326.34	1,459.09
2031 年	13.25	82.08	37.42	1,326.34	1,459.09
2032 年	13.25	82.08	37.42	1,326.34	1,459.09
2033 年	13.25	82.08	37.42	1,326.34	1,459.09
2034 年	13.25	95.76	39.20	1,435.18	1,583.39
2035 年	13.25	95.76	39.20	1,435.18	1,583.39
2036 年	13.25	95.76	39.20	1,435.18	1,583.39
2037 年	13.25	95.76	39.20	1,435.18	1,583.39
2038 年	13.25	95.76	39.20	1,435.18	1,583.39
2039 年	13.25	109.44	41.06	1,549.07	1,712.82
2040 年	13.25	109.44	41.06	1,549.07	1,712.82
2041 年	13.25	109.44	41.06	1,549.07	1,712.82
2042 年	13.25	109.44	41.06	1,549.07	1,712.82
2043 年	13.25	109.44	41.06	1,623.10	1,786.85
合计	262.35	1,778.40	760.60	27,338.64	30,139.99

成本预测方法说明:

(1) 燃动力费

项目参照类似项目并结合实际情况估算,项目建成后年消耗电力 17.04 万 kwh (仅包括办公与其他、室外照明及其损失),年消耗水约 0.47 万 m³,正常年外购燃料及动力费用为 13.25 万元。

(2) 职工工资福利

项目新增管理人员 20 名,人均工资按 2500 元/月计,人均工资按每五年增加 500 元计,福利费按工资总额的 14%提取,则计算期内工资及福利 1,778.40 万元。

(3) 折旧

折旧按平均年限法计算。建筑物、构筑物折旧按 50 年计算,残值率取 1.90%,折旧费为 685.49 万元。

(4) 摊销

项目无形资产按 20 年摊销，其它资产按 5 年摊销，净残值为零。

(5) 其他费用

达产年其他费用 36.20 万元，包括其他管理费 4.00 万元，其他营业费 32.20 万元。

(6) 税金及附加

本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加、企业所得税等，其中城市维护建设税税率为 5%；教育费附加税率为 3%；地方教育费附加税率为 2%；企业所得税 25%。

(三) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 43,000.00 万元，利率 4.2%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 5：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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		4,700.00		4,700.00	4.20%	98.70	98.70
2023 年	4,700.00	38,300.00		43,000.00	4.20%	197.40	197.40
2024 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2025 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2026 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2027 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2028 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2029 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2030 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2031 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2032 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2033 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2034 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2035 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2036 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2037 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2038 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2039 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2040 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2041 年	43,000.00			43,000.00	4.20%	1,806.00	1,806.00
2042 年	43,000.00		4,700.00	38,300.00	4.20%	1,806.00	6,506.00
2043 年	38,300.00		38,300.00	-	4.20%	1,509.90	39,809.90
合计		43,000.00	43,000.00			36,120.00	79,120.00

(四) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

(五) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	5,072.98	6,341.22	6,341.22	6,341.22	6,341.22	6,683.12	6,683.12	6,683.12	6,683.12	6,683.12
营业成本	108.36	117.36	117.36	117.36	117.36	132.75	132.75	132.75	132.75	132.75
税金及附加	452.64	565.81	565.81	565.81	565.81	595.73	595.73	595.73	595.73	595.73
息税折旧及摊销前利润	4,511.98	5,658.05	5,658.05	5,658.05	5,658.05	5,954.64	5,954.64	5,954.64	5,954.64	5,954.64
二、折旧和摊销	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21
总折旧和摊销	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21
息税前利润	3,738.41	4,997.65	4,997.65	4,997.65	4,997.65	5,324.16	5,324.16	5,324.16	5,324.16	5,324.16
三、财务费用										
利息支出	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00
总财务费用										
税前利润	1,932.41	3,191.65	3,191.65	3,191.65	3,191.65	3,518.16	3,518.16	3,518.16	3,518.16	3,518.16
四、所得税	369.94	656.46	656.46	656.46	656.46	730.61	730.61	730.61	730.61	730.61
所得税费用	369.94	656.46	656.46	656.46	656.46	730.61	730.61	730.61	730.61	730.61
五、净利润	1,562.47	2,535.19	2,535.19	2,535.19	2,535.19	2,787.55	2,787.55	2,787.55	2,787.55	2,787.55

(续) 表 6: 项目运营损益表(单位:万元)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	7,040.12	7,040.12	7,040.12	7,040.12	7,040.12	7,412.99	7,412.99	7,412.99	7,412.99	7,412.99
营业成本	148.21	148.21	148.21	148.21	148.21	163.75	163.75	163.75	163.75	163.75
税金及附加	627.01	627.01	627.01	627.01	627.01	659.75	659.75	659.75	659.75	659.75
息税折旧及摊销前利润	6,264.90	6,264.90	6,264.90	6,264.90	6,264.90	6,589.49	6,589.49	6,589.49	6,589.49	6,589.49
二、折旧和摊销	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21
总折旧和摊销	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21	1,226.21
息税前利润	5,665.70	5,665.70	5,665.70	5,665.70	5,665.70	6,023.03	6,023.03	6,023.03	6,023.03	6,023.03
三、财务费用										
利息支出	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00
总财务费用										
税前利润	3,859.70	3,859.70	3,859.70	3,859.70	3,859.70	4,217.03	4,217.03	4,217.03	4,217.03	4,217.03
四、所得税	808.17	808.17	808.17	808.17	808.17	889.32	889.32	889.32	889.32	889.32
所得税费用	808.17	808.17	808.17	808.17	808.17	889.32	889.32	889.32	889.32	889.32
五、净利润	3,051.53	3,051.53	3,051.53	3,051.53	3,051.53	3,327.71	3,327.71	3,327.71	3,327.71	3,549.78

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	1	2	3	4	5	6	7	8
合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入				5,072.98	6,341.22	6,341.22	6,341.22	6,341.22
经营活动支出			0.00	108.36	117.36	117.36	117.36	117.36
支付的各项税费			0.00	822.58	1,222.27	1,222.27	1,222.27	1,222.27
经营活动产生的现金净额			0.00	4,142.04	5,001.59	5,001.59	5,001.59	5,001.59
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	4,000.00	8,700.00	41,300.00					
其中：建设期利息		98.70	197.40					
投资活动产生的现金净额	4,000.00	-8,700.00	-41,300.00					
三、融资活动产生的现金								
资本金	4,000.00	4,000.00	3,000.00					
专项债券		4,700.00	38,300.00					
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息				1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	4,000.00	8,700.00	41,300.00	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00
四、期内现金变动				2,336.04	3,195.59	3,195.59	3,195.59	3,195.59
五、期末现金				2,336.04	5,531.63	8,727.22	11,922.81	15,118.40

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	9	10	11	12	13	14	15	16
	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	6,683.12	6,683.12	6,683.12	6,683.12	6,683.12	7,040.12	7,040.12	7,040.12
经营活动支出	132.75	132.75	132.75	132.75	132.75	148.21	148.21	148.21
支付的各项税费	1,326.34	1,326.34	1,326.34	1,326.34	1,326.34	1,435.18	1,435.18	1,435.18
经营活动产生的现金净额	5,224.03	5,224.03	5,224.03	5,224.03	5,224.03	5,456.73	5,456.73	5,456.73
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
其中: 建设期利息								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
资本金								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00
四、期内现金变动	3,418.03	3,418.03	3,418.03	3,418.03	3,418.03	3,650.73	3,650.73	3,650.73
五、期末现金	18,536.43	21,954.46	25,372.49	28,790.52	32,208.55	35,859.28	39,510.01	43,160.74

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	17	18	19	20	21	22	23
	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	7,040.12	7,040.12	7,412.99	7,412.99	7,412.99	7,412.99	7,412.99
经营活动支出	148.21	148.21	163.75	163.75	163.75	163.75	163.75
支付的各项税费	1,435.18	1,435.18	1,549.07	1,549.07	1,549.07	1,549.07	1,623.10
经营活动产生的现金净额	5,456.73	5,456.73	5,700.17	5,700.17	5,700.17	5,700.17	5,626.14
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
其中: 建设期利息							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
资本金							
专项债券							
银行借款							
偿还债券本金						4,700.00	38,300.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,806.00	1,509.90
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00	-1,806.00	-6,506.00	-39,809.90
四、期内现金变动	3,650.73	3,650.73	3,894.17	3,894.17	3,894.17	-805.83	-34,183.76
五、期末现金	46,811.47	50,462.20	54,356.37	58,250.54	62,144.71	61,338.88	27,155.12

(六) 其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券 4,700.00 万元于 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, 后续发行 38,300.00 万元, 期限为 20 年。

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。

(七) 小结

本项目收入主要为建成后收入主要为调度中心及仓储中心的租赁收入、物业服务收入, 项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营收入以及相关营运成本、税费的估算, 测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 105,979.02 万元, 融资本息合计为 79,120.00 万元, 项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍。

表 7: 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	43,000.00	36,120.00	79,120.00	
银行借款				
融资合计	43,000.00	36,120.00	79,120.00	105,979.02
覆盖倍数				1.34

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》

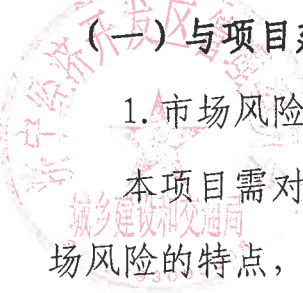


规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 市场风险



本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

2. 工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到项目总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

3. 资金风险

企业需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的经营造成不必要的损失。

（二）与项目收益相关的风险

1. 价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，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，基础设施日常维护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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济宁商贸物流园医疗装备产业园一期配套工程项目，项目实施单位为济宁祥城投资集团有限公司，拟申请专项债券43,000.00万元，用于济宁商贸物流园医疗装备产业园一期配套工程项目，建设年限为2年9个月。

（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的要求

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019年本）》。该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成，该项目不属于以上三类，因此分析认为该项目属于国家允许项目，该项目的建设符合国家产业政策的要求。

（2）项目建设符合《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》的要求

《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》

中指出：强化土地节约集约利用。严控新增建设用地，有效管控新城新区和开发区无序扩张。有序推进城镇低效用地再开发和低丘缓坡土地开发利用，推进建设用地多功能开发、地上地下立体综合开发利用，促进空置楼宇、厂房等存量资源再利用。严控农村集体建设用地规模，探索建立收储制度，盘活农村闲置建设用地。开展建设用地节约集约利用调查评价。单位国内生产总值建设用地使用面积下降 20%。

(3) 项目建设符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的要求

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：推动产业集约集聚发展。加快园区升级，推动要素整合，建设一批产业层次高、协同效应好、公共服务优、特色优势强的产业集聚区。深化开发区体制机制创新试点，支持现有国家级园区创建国家生态产业示范园区。优化行业结构、技术结构、产品结构、组织结构和布局结构，培育创新型产业集群，构建良好产业生态系统。支持企业间战略合作和跨行业、跨区域兼并重组，提高规模化、集约化经营水平，培育一批具有全球影响力的企业集团。激发中小企业创新创造活力，发展一批特色化、专业化、精细化的“小巨人”企业。鼓励大企业与中小企业通过专业分工、服务外包、订单生产等多种方式，形成一批协同创新、合作共赢的产业集群。

(4) 项目建设符合《济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的要求

《济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：

促进产业集约集聚发展。按照分工协作、错位发展的原则，规划建设一批产业集聚区，加强上下游关联产业的培育和引进，扶持鼓励本土企业做大做强，培植一批特色明显、竞争力强、成长性好的中小企业群体，推动传统产业向现代化产业集群转型。放大济宁经开区科技示范、产业引领和功能辐射作用，推动 14 个省级开发区提升扩容，加大城镇特色产业功能区整合提升力度，促进产业链纵向延伸和横向拓展。

（5）项目建设是促进济宁市产业结构转型的需要

在社会主义市场经济体系中，良好的环境和正确的政策指导、支持为企业提供生存发展的土壤，而企业的成长创造出税收、就业机会，反过来也成为一个地方发展的最主要推动力。

企业是现代社会发展中不可忽视的重要力量，对社会经济的发展进步有着极大的重要性及必要性，而区域经济发展动力来自于企业的成长，已成为经济发展新常态。作为市场主体，企业的成长影响着城市发展水平、质量及结构调整。优质企业不仅可以提高市场效率，更能不断激发区域经济的活力，例如兴建产业园区实现产业集群，就会实现人流、物流及信息流等资源的集聚。因此，从中央的经济政策指导，到地方政府的积极落实，都在通过良好的环境塑造，吸引优质企业落户，进一步发挥企业的积极作用实现区域经济的良性发展，达到城企双赢的局面。

近年来，由于物流仓储需求增加和经济发展的拉动，全球物流仓储市场呈持续增长态势。商贸物流产业链上下游企业实力突飞猛进，



随之带动以京津冀、上海、苏州、武汉、深圳等地为代表的各大物流产业园区的深化创新。截至目前，中国已经有超过 27 个省（市、区）出台物流产业、物流服务业发展实施方案或者专项规划。这为物流仓储企业及相关物流产业园注入新的活新的活力！

（6）项目建设是促进济宁市经济社会和企业自身发展的需要



新型医疗装备创新产业园建成后，在产业发展上，积极引进大中型医疗装备企业，发挥龙头企业带动力，将有效推动产业上下游之间相互兼并重组、资源整合、吸引一大批加工配套和上下游关联企业，进一步提高产业集聚度，膨胀产业规模，拉长产业链条，提高产业集群化发展水平，从而加速地区产业集群化发展，达到结构优化，经济转型，形成对区域经济增长的强劲带动。

通过该项目的建设，济宁祥城投资集团有限公司的竞争能力大为提高，将为企业的后续发展提供良好的平台，对于促进企业自身发展，提高企业整体素质和市场竞争力，实现长远发展具有重要意义。通过自身发展壮大继续稳定和增加就业，履行好社会职责，为社会经济发展和改善民生做出更大的贡献。

综上所述，项目的建设符合国家及地方的发展规划，建成后能够为企业的成长壮大提供良好的发展平台，促进行业的发展，有利于建设和谐社会。因此，该项目建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

（1）有利于促进济宁市的医疗装备产业发展进程

项目的建成能促进现代物流仓储和新型医疗装备创新产业的发

展，繁荣了市场，方便了当地人民，可极大促进消费的提高，形成良好的带动作用。从产业区域布局和城市化发展来看，项目具有良好的社会经济意义，将进一步优化配置资源发挥更积极的作用。

园区的建设对科技发展有明显的促进作用。园区在规划中根据产业项目入驻的类别，设定了一定的研发用地，各类产业项目的集中布置，对信息的集中、分类整理及便捷传播起到了良好的作用，研发机构利用信息，就能紧跟市场需求，把当前研发与长远研发目标有机结合起来，势必对科技的进步发展起到推动作用，也加速带动了科技成果的转化。技术水平的提高，将进一步为济宁市的经济发展注入活力，带动济宁市医疗装备产业创新式发展。

（2）有利于节约和合理利用资源

济宁商贸物流园医疗装备产业园一期配套工程的建设，对于引导当地医疗装备企业较快发展，促进当地经济协调、持续和综合发展，加快当地城市化建设步伐，都具有重要作用。项目规划、设计、布局、建设将严格执行有关项目标准，按照土地利用总体规划合理利用土地，达到节约用地的目的。规划布置片区基础设施过程中采用标准化、集约化、系列化的部件、配件，可有效节约建筑材料。项目采用集中采购、应用新型材料、节能措施、节水设施，有利于运营过程中的节能、节水。

（3）有利于带动就业

园区建设完成后，可吸纳相关企业入驻，现代物流仓储行业的发展必然会给第三产业增加更多的就业机会和带来更大的商机，从而带

动区域内对就业人员的需求，增加就业率，增加居民的生活收入，提高生活质量，同时有利于社会和谐稳定。

(4) 生态效益明显

园区在规划中，已充分考虑了项目开发与环境保护的相互关系，通过对项目建设项目的监控和环境指标的建设达标，园区开发不会对项目区造成新的不良环境影响。本项目作为园区基础设施建设，实现园区的“七通一平”，为进入园区的企业及行政、事业单位创造基本条件和赢得了建设时间，符合政府公共服务的职能和市场经济运行的规则，有利于兼顾经济效益、社会效益和生态效益，对于促进园区建设特别是医疗装备企业的发展具有特别的现实意义和长远的历史意义。

3、项目实施的收益性

经估算，项目经营期可创收 136,119.01 万元，主要为调度中心及仓储中心的租赁收入、物业服务收入。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.34 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目投资建设合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2020 年 11 月 30 日，济宁市经济开发区行政审批服务局出具《关于济宁商贸物流园医疗装备产业园一期配套工程可行性研究报告的批复》[济开审服字（2020）28 号]，因此该项目建设投资合规。

5、项目成熟度

近年来，济宁经济开发区规划布局为中部综合配套服务区（起步区）、南部商贸物流区、北部产业发展区三大功能片区，坚持产城一体发展，建设集先进制造业、商贸物流业于一体的产业新区，构筑中心城区西部增长极。以创建国家园林城市为抓手，以基础设施的夯实、城市功能的完善、城市框架的搭建为重点，着力改善民生，整个城乡面貌、人居环境、公共基础设施配套和居民幸福指数呈现健康发展态势。

本项目区域内基础设施已经实现了“七通一平”，既给水、排水、通电、通路、通讯、通暖气、通天然气或煤气、以及场地平整。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 11,000.00 万元，占总投资 20.37%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 43,000.00 万元，占总投资 79.63%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 54,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 54,000.00 万元，发行专项债券筹资 43,000.00 万元，占总投资 79.63%，本项目资本金 11,000.00 万元，占总投资 20.37%，项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要是调度中心及仓储中心的租赁收入、物业服务收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行性。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

济宁商贸物流园医疗装备产业园一期配套工程项目累计可用于还本付息的净现金流入为 105,979.02 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 79,120.00 万元，本息覆盖倍数为 1.34 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。

2

11