

济南市医疗康养综合服务基地建设项目 实施方案

项目单位：济南和历置业开发有限公司

主管部门：济南历城控股集团有限公司

财政部门：济南市历城区财政局

2024 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南市医疗康养综合服务基地建设项目

（二）立项单位

项目立项单位：济南和历置业开发有限公司。该公司系济南利诚地产集团有限公司的全资子公司，济南利诚地产集团有限公司是济南历城控股集团有限公司的全资子公司，济南历城控股集团有限公司是济南市历城区财政局持股 93.22%、山东省财欣资产运营有限公司持股 6.78%的国有控股公司。

济南和历置业开发有限公司成立于 2022 年 5 月 16 日，法定代表人为张盛华，注册资本壹仟万元整，注册地位于山东省济南市历城区唐冶街道唐冶西路 868 号山东设计创意产业园北区 7 号楼 1-1601-4，统一社会信用代码为 91370112MABMB7604R。经营范围包括许可项目：房地产开发经营；建设项目施工。（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）。一般项目：会议及展览服务；土地整治服务；商业综合体管理服务；园林绿化工程施工；酒店管理；日用百货销售；土地使用权租赁；工程和技术研究和试验发展；市场营销策划；住房租赁；五金产品零售；建筑用钢筋产品销售；物业管理；建筑材料销售；柜台、摊位出租；新材料技术推广

服务；房地产评估；市场调查（不含涉外调查）；房地产咨询；对外承包工程；以自有资金从事投资服务。（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）。

济南历城控股集团有限公司为济南和历置业开发有限公司绝对控股公司，控股比例占 100%。

（三）项目规划审批

2022 年 5 月 30 日，济南市自然资源和规划局颁发了《建设用地规划许可证》，编号：地字第 370112202200188 号，同意济南市医疗康养综合服务基地建设 A-3 地块用地规划方案；

2022 年 8 月 22 日，济南市自然资源和规划局颁发了《建设用地规划许可证》，编号：地字第 370112202200336 号，同意济南市医疗康养综合服务基地建设 A-1 地块用地规划方案；

2022 年 10 月 13 日，本项目取得济南市自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》，编号：鲁（2022）济南市不动产权第 0213490 号，取得历城区唐冶片区永泰街以东、永隆街以西、飞跃大道以北、叔宝街以南 13310 m²国有建设用地土地使用权；

2022 年 10 月 30 日，本项目取得了山东省投资项目在线审批监管平台《山东省建设项目备案证明》，项目代码为：2210-370112-04-01-228573；

2023 年 1 月 3 日，济南市自然资源和规划局颁发了《建

设用地规划许可证》，编号：地字第 370112202300003 号，同意济南市医疗康养综合服务基地建设 A-2 地块用地规划方案；

2023 年 3 月 21 日，本项目取得济南市自然资源和规划局颁发的《建设工程规划许可证》，编号：建字第 370112202300152 号、建字第 370112202300172 号；

2023 年 5 月 31 日，本项目取得济南市历城区行政审批服务局颁发的《建筑工程施工许可证》，编号：370112202305310201（LCSG2023061）；

2023 年 6 月 2 日，本项目取得济南市历城区行政审批服务局颁发的《建筑工程施工许可证》，编号：370112202306020201（LCSG2023063）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南市历城区唐冶北片区，北至叔宝街，东至彭庄路，南至飞跃大道，西至龙凤山路，规划用地面积 138.5 亩，总建筑面积约 38.7 万 m²，主要建设医技中心、综合康复中心、专科医疗门诊、高龄养护及健康颐养中心。打造医疗服务中心和医疗健康产业高地。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 1 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、国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

3、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

4、建筑工程按当地询价估列；

5、装置性材料购置按市场询价估列；

6、建设单位概述性方案及提供的有关资料

7、本项目《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）拟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及发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 60,464.50 万元，已发行专项债券 60,000.00 万元；本期拟发行专项债券 3,000.00 万元；银行融资 171,000.00 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	294,464.50	100.00%	
一、资本金	60,464.50	20.53%	
（一）自有资金	60,464.50	20.53%	
（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）	234,000.00	79.47%	
（一）已发行专项债券	60,000.00	20.38%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	1.02%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	171,000.00	58.07%	

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	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	922,646.09				23,308.35	26,638.12
经营活动支出	B	45,650.10				578.24	650.84
支付的各项税费	C	195,864.56				2,624.06	2,982.05
经营活动现金净流量	D=A-B-C	681,131.43	-	-	-	20,106.05	23,005.23
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	281,806.00	79,544.70	99,026.90	103,234.40		
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-281,806.00	-79,544.70	-99,026.90	-103,234.40	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	60,464.50	20,000.00	20,000.00	20,464.50		
专项债券	I	63,000.00	60,000.00	3,000.00			
银行借款	J	171,000.00	-	80,000.00	91,000.00		
偿还债券本金	K	63,000.00					
偿还银行借款本金	L	171,000.00				-	-
支付债券利息	M	62,418.00	455.30	2,013.10	2,080.60	2,080.60	2,080.60
支付银行借款利息	N	95,305.00	-	1,960.00	6,149.50	8,379.00	8,379.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-97,258.50	79,544.70	99,026.90	103,234.40	-10,459.60	-10,459.60
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	9,646.45
期内现金变动	Q=D+G+O	302,066.93	-	-	-	9,646.45	12,545.63
五、期末现金	R=P+Q	302,066.93	-	-	-	9,646.45	22,192.08

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	29,967.88	30,547.30	30,547.30	30,547.30	31,138.29	31,138.29	31,138.29	31,741.12
经营活动支出	723.46	728.83	728.83	757.63	763.10	763.10	763.10	768.68
支付的各项税费	3,340.05	4,623.14	5,146.89	5,262.19	5,569.33	5,691.83	5,814.33	6,186.41
经营活动现金净流量	25,904.37	25,195.33	24,671.58	24,527.48	24,805.87	24,683.37	24,560.87	24,786.03
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量	-	-	-	-		-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金 (自有资金)								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	20,000.00
支付债券利息	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60
支付银行借款利息	8,379.00	8,379.00	8,134.00	7,644.00	7,154.00	6,664.00	6,174.00	5,439.00
融资活动现金净流量	-10,459.60	-10,459.60	-20,214.60	-19,724.60	-19,234.60	-18,744.60	-18,254.60	-27,519.60
四、期初现金	22,192.08	37,636.85	52,372.58	56,829.56	61,632.44	67,203.70	73,142.47	79,448.73
期内现金变动	15,444.77	14,735.73	4,456.98	4,802.88	5,571.27	5,938.77	6,306.27	-2,733.57
五、期末现金	37,636.85	52,372.58	56,829.56	61,632.44	67,203.70	73,142.47	79,448.73	76,715.16

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	31,741.12	31,741.12	32,356.01	32,356.01	32,356.01	32,983.16	32,983.16	32,983.16	33,622.90
经营活动支出	800.36	800.36	806.05	806.05	806.05	846.71	846.71	846.71	852.64
支付的各项税费	6,423.49	6,668.49	7,105.59	7,350.59	7,601.71	7,917.55	7,917.55	7,917.55	8,117.41
经营活动现金净流量	24,517.27	24,272.27	24,444.38	24,199.38	23,948.25	24,218.91	24,218.91	24,218.91	24,652.85
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-		-
三、融资活动产生的现金									
资本金 (自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	21,000.00				
支付债券利息	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60
支付银行借款利息	4,459.00	3,479.00	2,499.00	1,519.00	514.50				
融资活动现金净流量	-26,539.60	-25,559.60	-24,579.60	-23,599.60	-23,595.10	-2,080.60	-2,080.60	-2,080.60	-2,080.60
四、期初现金	76,715.16	74,692.84	73,405.51	73,270.28	73,870.06	74,223.21	96,361.51	118,499.82	140,638.12
期内现金变动	-2,022.33	-1,287.33	-135.22	599.78	353.15	22,138.31	22,138.31	22,138.31	22,572.25
五、期末现金	74,692.84	73,405.51	73,270.28	73,870.06	74,223.21	96,361.51	118,499.82	140,638.12	163,210.38

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	33,622.90	33,622.90	34,275.41	34,275.41	34,275.41	34,940.96	34,940.96	34,940.96	31,485.90	26,430.39
经营活动支出	852.64	890.97	897.01	897.01	897.01	903.17	945.34	945.34	681.65	23,102.51
支付的各项税费	8,117.41	8,107.83	8,311.67	8,311.67	8,311.67	8,519.60	8,509.06	8,509.06	7,618.50	7,287.95
经营活动现金净流量	24,652.85	24,624.11	25,066.73	25,066.73	25,066.73	25,518.19	25,486.57	25,486.57	23,185.75	-3,960.07
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
流动资金支出										
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金										
资本金 (自有资金)										
专项债券										
银行借款										
偿还债券本金									60,000.00	3,000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	2,080.60	1,625.30	67.50
支付银行借款利息										
融资活动现金净流量	-2,080.60	-2,080.60	-2,080.60	-2,080.60	-2,080.60	-2,080.60	-2,080.60	-2,080.60	-61,625.30	-3,067.50
四、期初现金	163,210.38	185,782.63	208,326.13	231,312.26	254,298.39	277,284.52	300,722.12	324,128.08	347,534.05	309,094.50
期内现金变动	22,572.25	22,543.51	22,986.13	22,986.13	22,986.13	23,437.59	23,405.97	23,405.97	-38,439.55	-7,027.57
五、期末现金	185,782.63	208,326.13	231,312.26	254,298.39	277,284.52	300,722.12	324,128.08	347,534.05	309,094.50	302,066.93

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 2 月已发行专项债券 23,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.38%；2023 年 3 月，历城区 10kV 水泥线、港兰线、临港线、郭全线、郭风线、韩仓线、飞东线、潘体线高压迁改工程发行专项债券资金 4,000.00 万元，利率 3.33%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，2023 年 7 月，调整到本项目使用；2023 年 9 月已发行专项债券 30,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.13%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。2023 年 10 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.20%。本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率 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。专项债券应付本息情况如下：

（1）本项目 2023 年 2 月已发行专项债券还本付息情况

表 3 本项目已发行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	-	23,000.00		23,000.00	3.38%	388.70	388.70
2024 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2025 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2026 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2027 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2028 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2029 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40

2030 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2031 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2032 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2033 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2034 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2035 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2036 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2037 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2038 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2039 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2040 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2041 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2042 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2043 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2044 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2045 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2046 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2047 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2048 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2049 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2050 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2051 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2052 年	23,000.00			23,000.00	3.38%	777.40	777.40
2053 年	23,000.00		23,000.00		3.38%	388.70	23,388.70
合计		23,000.00	23,000.00			23,322.00	46,322.00

(2) 2023 年 7 月已调整至本项目专项债券还本付息情况

表 4 本项目已调整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		4,000.00		4,000.00	3.33%	66.60	66.60
2024 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2025 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2026 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2029 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2030 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20

2031 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2032 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2033 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2034 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2035 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2036 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2037 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2038 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2039 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2040 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2041 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2042 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2043 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2044 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2045 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2046 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2047 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2048 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2049 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2050 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2051 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2052 年	4,000.00			4,000.00	3.33%	133.20	133.20
2053 年	4,000.00		4,000.00	0.00	3.33%	66.60	4,066.60
合计		4,000.00	4,000.00			3,996.00	7,996.00

(3) 本项目 2023 年 9 月已发行专项债券还本付息情况

表 5 本项目已发行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		30,000.00		30,000.00	3.13%		
2024 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00

2032 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2036 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2037 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2038 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2039 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2040 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2041 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2042 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2043 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2044 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2045 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2046 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2047 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2048 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2049 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2050 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2051 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2052 年	30,000.00			30,000.00	3.13%	939.00	939.00
2053 年	30,000.00		30,000.00		3.13%	939.00	30,939.00
合计		30,000.00	30,000.00			28,170.00	58,170.00

(4) 2023 年 10 月已发行专项债券还本付息情况

表 6 已发行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		3,000.00		3,000.00	3.20%		
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00

2033 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2042 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2043 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2044 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2045 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2046 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2047 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2048 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2049 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2050 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2051 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2052 年	3,000.00			3,000.00	3.20%	96.00	96.00
2053 年	3,000.00		3,000.00	0.00	3.20%	96.00	3,096.00
合计		3,000.00	3,000.00			2,880.00	5,880.00

(5) 本期拟发行专项债券还本付息情况

表 7 本期拟发行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
2024 年	0.00	3,000.00		3,000.00	4.50%	67.50	67.50
2025 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00

2033 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2042 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2043 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2044 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2045 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2046 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2047 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2048 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2049 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2050 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2051 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2052 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2053 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2054 年	3,000.00		3,000.00		4.50%	67.50	3,067.50
合计		3,000.00	3,000.00			4,050.00	7,050.00

2、银行借款

本项目 2024 年拟银行贷款 80,000.00 万元，2025 年拟银行贷款 91,000.00 万元，利率均按照 4.90%进行测算资金充裕时偿还借款。银行借款还本付息情况如下：

表 8 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
2024 年	0.00	80,000.00		80,000.00	4.90%	1,960.00	1,960.00
2025 年	80,000.00	91,000.00		171,000.00	4.90%	6,149.50	6,149.50
2026 年	171,000.00			171,000.00	4.90%	8,379.00	8,379.00
2027 年	171,000.00			171,000.00	4.90%	8,379.00	8,379.00
2028 年	171,000.00			171,000.00	4.90%	8,379.00	8,379.00
2029 年	171,000.00			171,000.00	4.90%	8,379.00	8,379.00
2030 年	171,000.00		10,000.00	161,000.00	4.90%	8,134.00	18,134.00
2031 年	161,000.00		10,000.00	151,000.00	4.90%	7,644.00	17,644.00
2032 年	151,000.00		10,000.00	141,000.00	4.90%	7,154.00	17,154.00
2033 年	141,000.00		10,000.00	131,000.00	4.90%	6,664.00	16,664.00
2034 年	131,000.00		10,000.00	121,000.00	4.90%	6,174.00	16,174.00
2035 年	121,000.00		20,000.00	101,000.00	4.90%	5,439.00	25,439.00
2036 年	101,000.00		20,000.00	81,000.00	4.90%	4,459.00	24,459.00
2037 年	81,000.00		20,000.00	61,000.00	4.90%	3,479.00	23,479.00
2038 年	61,000.00		20,000.00	41,000.00	4.90%	2,499.00	22,499.00
2039 年	41,000.00		20,000.00	21,000.00	4.90%	1,519.00	21,519.00
2040 年	21,000.00		21,000.00	-	4.90%	514.50	21,514.50
合计		171,000.00	171,000.00			95,305.00	266,305.00

（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 681,131.43 万元，融资本息合计 391,723.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.74。

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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

济南市医疗康养综合服务基地建设项目主管部门为济南历城控股集团有限公司，项目单位为济南和历置业开发有限公司，本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 政策相关性

根据国家《产业结构调整指导目录(2019 年本)》，该项目符合“鼓励类”中第四十项“养老与托育服务”：“1、长期照护服务机构（包括养老院、老年养护院、农村养老设施等）”、“2、社区养老服务骨干网”。因此，该项目的建设符合相关产业政策。

《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》国办发〔2019〕5 号指出：确保到 2022 年在保障人人享有基本养老服务的基础上，有效满足老年人多样化、多层次养老服务需求。山东省人民政府办公厅《关于支持社区居家养老服务的若干意见》鲁政办字〔2018〕18 号指出：加快推进医养结合。支持开展老年人家庭医生签约服务，所需资金主要由基本医保基金、基本公共卫生服务经费和签约居民付费分担，具体标准和分担比例由各市根据签约服务内容、签约居民结构以及基本医保基金和基本公共卫生服务经费承受能力等确定。到 2020 年，社区日间照料中心、老年人活动中心、托老所等社区养老机构与周边医疗机构实现“嵌入式”发展或签约全覆盖，家庭医生签约服务覆盖所有常住老年人群，所有医疗机构为老年人提供就医绿色通道，养老机构为入住老年人提供医疗护理服务，二级以上综合医院设置老年病科的比例达 50%以上，二级以上公

立中医类医院开设老年病科的比例达 60%以上。

《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二〇三五年远景目标纲要》在畅通国内大循环中指出：持续扩大优质消费品、中高端产品供给和教育、医疗、养老等服务供给，提升产品和服务质量和客户满意度，推动供需协调匹配。聚焦教育、医疗、养老、抚幼、就业、文体、助残等重点领域，推动数字化服务普惠应用，持续提升群众获得感。推进学校、医院、养老院等公共服务机构资源数字化，加大开放共享和应用力度。医疗、康复、养老作为大健康产业的重要组成部分，是国家“十四五”规划中构筑产业体系新支柱的重要一环。

同时国家“十四五”规划在深入实施区域重大战略中指出，要扎实推进黄河流域生态保护和高质量发展，优化中心城市和城市群发展格局，统筹沿黄河县城和乡村建设。实施黄河文化遗产系统保护工程，打造具有国际影响力的黄河文化旅游带。建设黄河流域生态保护和高质量发展先行区。

《山东省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》（下称山东省“十四五”规划）指出：壮大发展新兴产业。制定战略性新兴产业突破实施方案，构建高质量发展新引擎。医养健康方面，推动医疗、养老、休闲、体育等多业态融合发展，培育济南、青岛、烟台、临沂、菏泽等生物医药产业基地，打造淄博、威海、泰安、枣庄等高端医疗器

械产业集群，以高水平建设康复大学引领全省大健康产业发展，建设全国医养结合示范省、“互联网+”医疗健康示范省。深入落实黄河流域生态保护和高质量发展战略，坚持共同抓好大保护、协同推进大治理，紧扣生态保护和高质量发展两个关键，发挥山东半岛城市群龙头作用，打造黄河流域生态保护和高质量发展先行区。

《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纲要》指出：积极争创国家区域医疗中心，新增2—3个国家临床重点专科，开展市级区域医疗中心建设。加快优质医疗资源扩容和区域均衡布局，引导优质医疗资源向新城区和基层延伸。加强社会办医管理，支持社会力量举办特色高端医疗机构。构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，健全养老服务综合监管制度，完善兜底性养老服务设施，实施敬老院改造提升工程。增建普惠型养老服务设施，支持社会力量兴办养老机构，发展社区嵌入式养老，推进城乡社区老年助餐场所建设，推动医疗和健康管理服务向家庭延伸。搭建全市统一开放的社会化智慧养老服务平台。

（2）职能相关性

随着济南市加快推进新旧动能转换的发展以及人口老龄化程度的逐步加剧，医疗、康复、养老产业作为与人民群众生活水平息息相关的基础产业，发展已逐步落后于当前形势发

展，在目前日益严峻的情势下，推动医疗、康复、养老产业集群发展，对提升居民生活水平、扩大就业机会、建立社会保障服务等具有很大的促进作用。

项目建成后，将有助于提升当地老年人的生活质量，促进济南市养老事业的发展，有利于提高城市品位。项目的建设符合国家当前养老政策的要求，符合历城区总体规划，该项目已被规划为历城区重点支持项目。

（3）需求相关性

该项目的建设对于改善历城区养老服务状况，加快养老服务发展，完善服务功能，美化生活环境，切实解决历城区及周边老年人养老问题。同时也是缓解社会老龄化所带来的一系列问题、确保老年人能够享受改革成果的一项重要工作，对于保障老年人的身体健康，促进经济发展，维护社会稳定都具有十分重要的意义。综上所述，本项目的实施是非常必要和十分迫切的，不具有替代性，社会公众是直接的受益对象。

2、项目实施的公益性

该项目是一项“德政工程”、“民心工程”，是党和政府“着力民心、着力民生”的具体体现，本工程的实施能够推动老年福利事业的发展，使老年人的基本物质生活和精神生活需求得到全社会更广泛的关注，能够真正解决当前老有所养、老有所医、老有所乐的问题。同时也是缓解社会老龄化所带来的

一系列问题的一项重要工作，对于保障老年人的身体健康、促进当地经济发展、维护社会稳定都具有十分重要的意义。项目属于公共财政支持范围。

3、项目实施的收益性

根据《济南市医疗康养综合服务基地建设项目项目可行性研究报告》，项目建成后，推动当地养老服务业等相关产业的发展，另外可以为该区域的居民创造就业机会，改善居民生活质量，进而促进当地的社会和经济发展。

项目预期产生的现金流入主要来源于医技中心、综合康复中心、专科医疗门诊出租收入、停车位出租收入、高龄养护及健康颐养中心单位运行收入、广告收入和物业管理收入等，项目收入可覆盖融资本息。

4、项目建设投资合规性

2022年5月30日，济南市自然资源和规划局颁发了《建设用地规划许可证》，编号：地字第370112202200188号，同意济南市医疗康养综合服务基地建设A-3地块用地规划方案；

2022年8月22日，济南市自然资源和规划局颁发了《建设用地规划许可证》，编号：地字第370112202200336号，同意济南市医疗康养综合服务基地建设A-1地块用地规划方案；

2022年10月13日，本项目取得济南市自然资源和规划

局颁发的《不动产权证书》，编号：鲁（2022）济南市不动产权第 0213490 号，取得历城区唐冶片区永泰街以东、永隆街以西、飞跃大道以北、叔宝街以南 13310 m²国有建设用地土地使用权；

2022 年 10 月 30 日，本项目取得了山东省投资项目在线审批监管平台《山东省建设项目备案证明》，项目代码为：2210-370112-04-01-228573；

2023 年 1 月 3 日，济南市自然资源和规划局颁发了《建设用地规划许可证》，编号：地字第 370112202300003 号，同意济南市医疗康养综合服务基地建设 A-2 地块用地规划方案；

2023 年 3 月 21 日，本项目取得济南市自然资源和规划局颁发的《建设工程规划许可证》，编号：建字第 370112202300152 号、建字第 370112202300172 号；

2023 年 5 月 31 日，本项目取得济南市历城区行政审批服务局颁发的《建筑工程施工许可证》，编号：370112202305310201（LCSG2023061）；

2023 年 6 月 2 日，本项目取得济南市历城区行政审批服务局颁发的《建筑工程施工许可证》，编号：370112202306020201（LCSG2023063）。

5、项目成熟度

本项目取得了《济南市医疗康养综合服务基地建设项目可

行性研究报告》，并根据可行性研究报告和项目备案内容，本项目已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，设计内容能够符合区域内医疗康养需求，建设项目与周围环境相协调，建设方案切实可行，投资规模合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施是必要的，也是可行的，本项目的建设期预计开工时间 2023 年 1 月至 2025 年 12 月完工。

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、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 60,464.50 万元，已发行专项债券 60,000.00 万元；本期拟发行专项债券 3,000.00 万元；本期拟向银行融资 171,000.00 万元。。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

运营收入、成本的预测基于《可行性研究报告》及项目实施单位的现运行情况，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 294,464.50 万元，本次申请发行专项债券 3,000.00 万元，资金需求符合项目进度，债券具有利率低、还期长等特点，本项目长期收益稳定，适宜使用债券，即保证项目顺利实施，又可带动经济发展具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性：本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 681,131.43 万元，预计融资本息合计为 391,723.00 万元，本项目收入具有连续性，债券存续期能够覆盖当年利息，到期还本时可累积足够剩余资金。

偿债风险点：施工引发的社会稳定风险，主要是本项目在施工建设过程中，因施工噪音、施工尘土、临时交通管制、施工废水废气残渣、施工机械对道路等公共基础设施造成损坏等，造成人民群众的生活、生产、生命、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性严格要求和监督施工；单位文明施工，减少扰民，采取下列措施：施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放；现场车辆进出场时，要避开每日上、下班（学）时段，不要造成现场周围交通不畅或发生事故等。

10、绩效目标合理性

根据《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。

（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 681,131.43 万元，融资本息合计 391,723.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.74，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。