

济宁经济开发区圣祥小镇南片区
创研基地建设项目实施方案



项目单位：济宁祥城投资集团有限公司

财政部门：济宁经济开发区财政局



2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济宁经济开发区圣祥小镇南片区创研基地建设项目（以下简称“本项目”）。

（二）立项单位

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。

（三）项目规划审批

2017 年 10 月 30 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2017-370893-72-03-053962）。

2021 年 1 月 20 日取得不动产权证书，鲁（2021）济宁市不动产权第 0003081 号，面积 15874.00 平方米。

2022 年 3 月 30 日取得不动产权证书，鲁（2022）济宁市不动产权第 0018608 号，面积 37006.00 平方米。

2023 年 5 月 11 日取得建设工程规划许可证，建字第 370893-2023-J007 号。

2023 年 5 月 11 日取得建设用地规划许可证，地字第 370893-2023-J004 号。

2023 年 5 月 12 日取得建设工程施工许可证，编号 370877201811010101。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目总占地面积 63,163.00 平方米（约 94.74 亩），总规划建设用地面积 52,828.00 平方米，总建筑面积 91,954.00 平方米，建设内容包含研发中心、科技创业中心等，并配套建设园区道路、雨污水管网、供电等基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 10 月至 2025 年 10 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）《中华人民共和国山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（2）《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修订版）；

（3）《投资项目可行性研究指南》；

（4）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（5）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（6）《山东省建设用地集约利用控制标准》实施工作的通知（鲁政办发[2005]27 号）；

（7）《济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

- (8)《山东省建筑工程消耗量定额》;
- (9)国家、省、市有关法律、法规、规划及产业政策;
- (10)现行有关技术经济规范、标准和定额资料;
- (11)项目承担单位提供的基础数据。

(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

本项目估算总投资 51,000.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 25,500.00 万元, 已发行专项债券 20,000.00 万元, 本期拟发行专项债券 5,500.00 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	51,000.00	100.00%	
一、资本金	25,500.00	50.00%	
(一) 自有资金	25,500.00	50.00%	
(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)	25,500.00	50.00%	
(一) 已发行专项债券	20,000.00	39.22%	
(二) 本期拟发行专项债券	5,500.00	10.78%	
(三) 后续拟发行专项债券			
(四) 银行融资			

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	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	149,237.34				729.64	4,377.85	4,377.85	4,377.85	4,377.85	4,377.85
经营活动支出	B	7,400.97				37.26	223.57	223.57	223.57	223.57	223.57
支付的各项税费	C	30,522.17				151.19	735.85	735.85	735.85	735.85	735.85
经营活动现金净流量	D=A-B-C	111,214.20				541.19	3,418.43	3,418.43	3,418.43	3,418.43	3,418.43
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	51,000.00	1,000.00	5,200.00	20,000.00	24,800.00					
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F	-51,000.00	-1,000.00	-5,200.00	-20,000.00	-24,800.00					
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	25,500.00	1,000.00	5,200.00	10,000.00	9,300.00					
专项债券	I	25,500.00			10,000.00	15,500.00					
银行借款	J										
偿还债券本金	K	25,500.00									
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	16,787.50					685.00	685.00	685.00	685.00	685.00
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+I+K+L+M+N	8,712.50	1,000.00	5,200.00	20,000.00	24,800.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00
四、期初现金	P						541.19	3,274.62	6,008.05	8,741.48	11,474.91
期内现金变动	Q=D+G+O	68,926.70				541.19	2,733.43	2,733.43	2,733.43	2,733.43	2,729.25
五、期末现金	R=P+Q	68,926.70				541.19	3,274.62	6,008.05	8,741.48	11,474.91	14,204.16

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金——建设成本支出”中。

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	4,591.99	4,591.99	4,591.99	4,591.99	4,591.99	4,816.84	4,816.84	4,816.84	4,816.84
经营活动支出	B	231.29	231.29	231.29	231.29	237.14	239.39	239.39	239.39	239.39
支付的各项税费	C	801.65	801.65	801.65	801.65	800.19	870.75	870.75	870.75	870.75
经营活动现金流量	D=A-B-C	3,559.05	3,559.05	3,559.05	3,559.05	3,554.66	3,706.70	3,706.70	3,706.70	3,706.70
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	685.00	685.00	685.00	685.00	685.00	685.00	685.00	685.00	685.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金流量	O=H+J-K-L-M-N	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00
四、期初现金	P	14,204.16	17,078.21	19,952.26	22,826.31	25,700.36	28,570.02	31,591.72	34,613.42	37,635.12
期内现金变动	Q=P+G+O	2,874.05	2,874.05	2,874.05	2,874.05	2,869.66	3,021.70	3,021.70	3,021.70	3,021.70
五、期末现金	R=P+Q	17,078.21	19,952.26	22,826.31	25,700.36	28,570.02	31,591.72	34,613.42	37,635.12	40,656.82

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、经营活动产生的	—									
经营活动收入	A	4,816.84	5,052.93	5,052.93	5,052.93	5,052.93	5,052.93	5,310.82	5,300.82	5,310.82
经营活动支出	B	245.53	247.89	247.89	247.89	247.89	254.34	256.82	256.82	256.82
支付的各项税费	C	896.71	998.30	1,154.55	1,154.55	1,154.55	1,152.93	1,230.72	1,230.72	1,230.72
经营活动现金净流	D=A-B-C	3,674.60	3,806.74	3,650.49	3,650.49	3,650.49	3,645.66	3,813.28	3,813.28	3,813.28
二、投资活动产生的	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流	G=E-F									
三、融资活动产生的	—									
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	5,500.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	575.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流	O=H+I+K+J-M-N	-6,075.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00
四、期初现金	P	40,656.82	38,256.42	41,598.16	44,783.65	47,969.14	51,154.63	54,335.29	57,683.57	61,031.85
期内现金变动	Q=D+G+O	-2,400.40	3,341.74	3,185.49	3,185.49	3,185.49	3,180.66	3,348.28	3,348.28	3,348.28
五、期末现金	R=P+Q	38,256.42	41,598.16	44,783.65	47,969.14	51,154.63	54,335.29	57,683.57	61,031.85	64,380.13

(续)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	5,300.82	5,300.82	5,561.11	5,561.11	5,561.11	5,561.11	5,561.11
经营活动支出	B	256.82	263.60	266.20	266.20	266.20	266.20	273.31
支付的各项税费	C	1,230.72	1,229.02	1,310.70	1,310.70	1,310.70	1,310.70	1,397.05
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,813.28	3,808.20	3,984.21	3,984.21	3,984.21	3,984.21	3,890.75
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						10,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	112.50
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-10,465.00	-10,112.50
四、期初现金	P	64,380.13	67,728.41	71,071.61	74,590.82	78,110.03	81,629.24	75,148.45
期内现金变动	Q=D+G+O	3,348.28	3,343.20	3,519.21	3,519.21	3,519.21	-6,480.79	-6,221.75
五、期末现金	R=P-Q	67,728.41	71,071.61	74,590.82	78,110.03	81,629.24	75,148.45	68,926.70

（二）应付本息情况

本项目 2024 年 10 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率为 2.40%，2025 年 3 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率为 2.25%，本期拟发行专项债券 5,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.00%；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
2024 年		10,000.00		10,000.00		
2025 年	10,000.00	15,500.00		25,500.00	462.50	462.50
2026 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2027 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2028 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2029 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2030 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2031 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2032 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2033 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2034 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2035 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2036 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2037 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2038 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2039 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2040 年	25,500.00		5,500.00	20,000.00	575.00	6,075.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00

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
2049 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2054 年	20,000.00		10,000.00	10,000.00	465.00	10,465.00
2055 年	10,000.00		10,000.00		112.50	10,112.50
合计		25,500.00	25,500.00		17,250.00	42,750.00

(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 111,214.20 万元，融资本息合计为 42,750.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.60 倍。

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. 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。

2. 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

项目收益对价格和数量较为敏感，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，特别是运营成本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

济宁经济开发区圣祥小镇南片区创研基地建设项目，项目实施单位为济宁祥城投资集团有限公司，本次拟申请发行

专项债券 5,500.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）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（2011 年本）》（2013 年修订版）。该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成。经分析，该项目不属于以上三类，为国家允许建设的项目。因此，该项目的建设符合国家产业政策。

（2）项目建设符合产业政策要求

2015 年 5 月 19 日，国务院印发了《中国制造 2025》，部署全面推进实施制造强国战略，这是我国实施制造强国战略第一个十年行动纲领，提出了通过“三步走”实现制造强国的战略目标：第一步，到 2025 年迈入制造强国行列；第二步，到 2035 年我国制造业整体达到世界强国阵营中等水平；第三步，到新中国成立 100 年时，制造业大国地位更加巩固，综合实力进入世界制造强国前列。项目的建设，进一步提升了制造水平，提高了生产的数量与质量，符合产业制造的政策要求。

2、项目实施的公益性

(1) 项目建设是优化资源配置，调整产业结构，改善投资环境的需要

基础设施的建设的战略意义主要体现在对经济开发区经济发展的促进作用，通过改善投资环境，产生新的经济增长点，为经济开发区的可持续发展提供新的产业支持，促进社会经济结构调整和经济增长方式的转变。

经济开发区基础设施建设，将大大改善以经济开发区为中心的区域经济发展所需的基础设施条件，促进社会经济结构调整和经济增长方式的转变，最终促进经济开发区乃至济宁市的经济健康持续发展。随着经济全球化的加快，城市与城市之间的竞争也越来越激烈。在招商引资的竞争中，投资环境对招商引资具有决定性的影响。本项目的基础设施建设，将极大程度改善所在区域的基础设施条件及生产环境，投资环境的优化将为济宁市赢得更多的发展机遇。

(2) 项目建设有利于促进济宁市经济开发区经济发展，引领经济腾飞

在现代园区的建设中，基础设施要先行，抓好基础设施建设也是发展规划中的主要工作任务之一。基础设施的载体是道路、给排水、供电、供热、通讯等工程。只有建好完善功能的市政基础设施，才能有效地带动园区开发建设和经济发展，承担起园区巨大的物质能量消耗，才能吸引技术含量高、投资强度大、无污染、产品附加值高的新型工业企业落

户，才能不断地做大做强，形成规模化发展，促进地区经济发展，引领经济腾飞。随着济宁经开区基础设施建设的逐步落实完善，必将彰显出济宁经开区巨大的发展潜力。

3、项目实施的收益性

经估算，项目运营期可产生租赁收入、物业费收入、广告牌收入，因此本项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

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。济宁经济开发区圣祥小镇南片区创研基地建设项目在山东省投资项目在线审批监督平台备案，生成项目登记单项目代码为2017-370893-72-03-053962。因此本项目建设投资合规。

5、项目成熟度

推进大众创业、万众创新，是培育和催生经济社会发展新动力的必然选择。随着我国资源环境约束日益强化，要素的规模驱动力逐步减弱，传统的高投入、高消耗、粗放式发展方式难以为继，经济发展进入新常态，需要从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。推进大众创业、万众创新，就是要通过结构性改革、体制机制创新，消除不利于创业创新发展的各种制度束缚和桎梏，支持各类市场主体不断开办新企业、开发新产品、开拓新市场，培育新兴产业，形成小企业“铺天盖地”、大企业“顶天立地”的发展格局，实现创新驱动发展，打造新引擎、形成新动力。推进大众创业、万众创新，

是扩大就业、实现富民之道的根本举措。

良好的政策环境，为本项目的实施奠定了基础。在此背景下，济宁祥城投资集团有限公司提出建设“济宁经济开发区圣祥小镇南片区创研基地建设项目”，本项目的实施和运营将会为济宁经济开发区的发展铺平道路，创造条件，加快济宁经济开发区发展进程，从而为经济发展提供广阔的空间和强劲的支撑。因此，为了能更好地改善济宁经济开发区投资环境，改善生产、生活环境，提高经济发展水平，不断完善基础配套设施的建设就成为必然。因此从项目实施角度分析，本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 25,500.00 万元，占总投资 50.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 25,500.00 万元，占总投资 50.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资 51,000.00 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 51,000.00 万元，发行专项债券筹资 25,500.00 万元，占总投资 50.00%；本项目资本金 25,500.00 万元，占总投资 50.00%，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

本项目收入主要是租赁收入、物业费收入、广告牌收入，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

绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 111,214.20 万元，融资本息合计为 42,750.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.60 倍，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。