

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

2025 年 4 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

项目立项单位为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：张盛华，注册资金1000万元人民币，企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册地址：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。经营范围：房地产开发经营；建设工程施工。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；工程管理服务；非居住房地产租赁；土石方工程施工；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活动。（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）。

（三）项目规划审批

2022年5月30日，唐冶北片区一期（唐冶中路以西）A-3地块取得济南市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许

可证》（地字第 370112202200188 号）。

2022 年 8 月 22 日，唐冶北片区一期（唐冶中路以西）A-1 地块取得济南市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 370112202200336 号）。

2022 年 10 月 13 日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2022）济南市不动产权第 0213490 号），准予登记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国有建设用地使用权；

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

2023 年 1 月 3 日，唐冶区一期（唐冶中路以西）用地 A-2 地块取得济南市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 370112202300003 号）。

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》（建字第 370112202300152 号）、（建字第 370112202300172 号）。

2023 年 5 月 31 日，本项目 A-3-2 工程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 A-3-1 工程取得济南市历城区

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，项目总投资 30 亿元，项目占地 138.5 亩，项目为新建项目，总建筑面积为 39.12 万平方米，其中：地上建筑面积 27.03 万平方米地下建筑面积 12.09 万平方米，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，以高端化、特色化为发展导向，建设集“医、康、养、产、学、研”为一体的综合性医疗健康产业发展基地，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 3 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》；
- 2、《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）；
- 3、《产业结构调整指导目录(2019 年本)》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国安全生产法》；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 7、《中华人民共和国环境保护法》；

- 8、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 9、《中华人民共和国招标投标法》；
- 10、《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》；
- 11、《“十四五”国民健康规划》
- 12、《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》；
- 13、《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》（济政发[2021]9号）；
- 14、《济南市历城区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》（济历城政发[2021]4号）
- 15、项目所在地有关基础资料；
- 16、项目承办单位提供的基础资料。

（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

本项目估算总投资 304,859.90 万元，其中，项目单位自有

资金 63,059.90 万元，已发行专项债券 83,800.00 万元，本期拟发行专项债券 8,500.00 万元，后续拟发行专项债券 7,200.00 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 140,000.00 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	300,329.85	100.00%	
一、资本金	60,829.85	20.25%	
（一）自有资金	60,829.85	20.25%	
（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）	239,500.00	79.75%	
（一）已发行专项债券	83,800.00	27.90%	
（二）本期拟发行专项债券	8,500.00	2.83%	
（三）后续拟发行专项债券	7,200.00	2.40%	
（四）银行融资	140,000.00	46.62%	

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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	948,281.40					26,638.12	29,967.88	30,547.30	30,547.30	30,547.30
经营活动支出	24,182.90					652.23	724.85	730.22	730.22	759.02
支付的各项税费	203,214.11					2,982.05	4,158.04	5,169.20	5,230.45	5,345.75
经营活动现金净流量	720,884.39	-	-	-	-	23,003.84	25,084.99	24,647.89	24,586.64	24,442.54
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	281,806.00	79,544.70	24,967.85	173,448.30	3,845.15					
流动资金支出	-									
投资活动现金净流量	-281,806.00	-79,544.70	-24,967.85	-173,448.30	-3,845.15	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金										
资本金 (自有资金)	60,829.85	20,000.00	20,000.00	7,000.00	13,829.85					
专项债券	99,500.00	60,000.00	7,000.00	32,500.00						
银行借款	140,000.00	-	-	140,000.00						
偿还债券本金	99,500.00									
偿还银行借款本金	140,000.00									
支付债券利息	93,741.00	455.30	2,032.15	2,621.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70
支付银行借款利息	69,090.00	-	-	3,430.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,615.00	6,125.00
融资活动现金净流量	-102,001.15	79,544.70	24,967.85	173,448.30	3,845.15	-9,984.70	-9,984.70	-9,984.70	-19,739.70	-19,249.70
四、期初现金	-	-	-	-	-	-	13,019.14	28,119.43	42,782.61	47,629.55
期内现金变动	337,077.24	-	-	-	-	13,019.14	15,100.29	14,663.19	4,846.94	5,192.84
五、期末现金	337,077.24	-	-	-	-	13,019.14	28,119.43	42,782.61	47,629.55	52,822.38

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	31,138.29	31,138.29	31,138.29	31,741.12	31,741.12	31,741.12	32,356.01	32,356.01	32,356.01
经营活动支出	764.49	764.49	764.49	770.07	801.75	801.75	807.44	807.44	807.44
支付的各项税费	5,652.88	5,775.38	5,897.88	6,269.96	6,507.04	6,752.04	7,189.14	7,372.89	7,434.14
经营活动现金净流量	24,720.92	24,598.42	24,475.92	24,701.09	24,432.33	24,187.33	24,359.43	24,175.68	24,114.43
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	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00	-
支付债券利息	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70
支付银行借款利息	5,635.00	5,145.00	4,655.00	3,920.00	2,940.00	1,960.00	980.00	245.00	-
融资活动现金净流量	-18,759.70	-18,269.70	-17,779.70	-27,044.70	-26,064.70	-25,084.70	-24,104.70	-13,369.70	-3,124.70
四、期初现金	52,822.38	58,783.61	65,112.33	71,808.55	69,464.94	67,832.57	66,935.20	67,189.93	77,995.92
期内现金变动	5,961.22	6,328.72	6,696.22	-2,343.61	-1,632.37	-897.37	254.73	10,805.98	20,989.73
五、期末现金	58,783.61	65,112.33	71,808.55	69,464.94	67,832.57	66,935.20	67,189.93	77,995.92	98,985.65

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	2041 年	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	32,983.16	32,983.16	32,983.16	33,622.90	33,622.90	33,622.90	34,275.41	34,275.41
经营活动支出	848.10	848.10	848.10	854.03	854.03	892.36	898.40	898.40
支付的各项税费	7,621.35	7,621.35	7,621.35	7,821.21	7,821.21	7,811.63	8,015.47	8,015.47
经营活动现金净流量	24,513.71	24,513.71	24,513.71	24,947.66	24,947.66	24,918.91	25,361.54	25,361.54
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								
支付债券利息	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-3,124.70	-3,124.70	-3,124.70	-3,124.70	-3,124.70	-3,124.70	-3,124.70	-3,124.70
四、期初现金	98,985.65	120,374.66	141,763.67	163,152.69	184,975.65	206,798.61	228,592.82	250,829.66
期内现金变动	21,389.01	21,389.01	21,389.01	21,822.96	21,822.96	21,794.21	22,236.84	22,236.84
五、期末现金	120,374.66	141,763.67	163,152.69	184,975.65	206,798.61	228,592.82	250,829.66	273,066.49

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	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	34,275.41	34,940.96	34,940.96	34,940.96	35,619.85	35,620.05	35,620.05
经营活动支出	898.40	904.56	946.73	946.73	953.02	953.02	953.02
支付的各项税费	8,015.47	8,223.40	8,212.86	8,212.86	8,538.77	8,888.76	9,036.15
经营活动现金净流量	25,361.54	25,813.00	25,781.37	25,781.37	26,128.06	25,778.27	25,630.89
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	7,000.00	32,500.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	2,669.40	1,092.55	503.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-3,124.70	-3,124.70	-3,124.70	-3,124.70	-62,669.40	-8,092.55	-33,003.00
四、期初现金	273,066.49	295,303.33	317,991.63	340,648.30	363,304.98	326,763.64	344,449.36
期内现金变动	22,236.84	22,688.30	22,656.67	22,656.67	-36,541.34	17,685.72	-7,372.12
五、期末现金	295,303.33	317,991.63	340,648.30	363,304.98	326,763.64	344,449.36	337,077.24

（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 30 年，利率 3.38%；2023 年 7 月调整使用专项债券 4,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.33%；2023 年 9 月已发行专项债券 30,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.13%；2023 年 10 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.20%；2024 年 2 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%；2024 年 8 月已发行专项债券 4,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；2025 年 3 月已发行专项债券 16,800.00 万元，期限 30 年，利率 2.25%；本期拟发行专项债券 8,500.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 7,200.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 30 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
2023 年		60,000.00		60,000.00	455.30	455.30
2024 年	60,000.00	7,000.00	-	67,000.00	2,032.15	2,032.15
2025 年	67,000.00	32,500.00	-	99,500.00	2,621.70	2,621.70
2026 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2027 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2028 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70

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
2029 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2030 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2031 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2032 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2033 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2034 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2035 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2036 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2037 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2038 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2039 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2040 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2041 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2042 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2043 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2044 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2045 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2046 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2047 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2048 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2049 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2050 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2051 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2052 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2053 年	99,500.00		60,000.00	39,500.00	2,669.40	62,669.40
2054 年	39,500.00		7,000.00	32,500.00	1,092.55	8,092.55
2055 年	32,500.00		32,500.00	-	503.00	33,003.00
合计		99,500.00	99,500.00		93,741.00	193,241.00

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 140,000.00 万元，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 3 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	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	140,000.00		140,000.00	3,430.00	3,430.00
2026 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2027 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2028 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2029 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2030 年	140,000.00		10,000.00	130,000.00	6,615.00	16,615.00
2031 年	130,000.00		10,000.00	120,000.00	6,125.00	16,125.00
2032 年	120,000.00		10,000.00	110,000.00	5,635.00	15,635.00
2033 年	110,000.00		10,000.00	100,000.00	5,145.00	15,145.00
2034 年	100,000.00		10,000.00	90,000.00	4,655.00	14,655.00
2035 年	90,000.00		20,000.00	70,000.00	3,920.00	23,920.00
2036 年	70,000.00		20,000.00	50,000.00	2,940.00	22,940.00
2037 年	50,000.00		20,000.00	30,000.00	1,960.00	21,960.00
2038 年	30,000.00		20,000.00	10,000.00	980.00	20,980.00
2039 年	10,000.00		10,000.00	-	245.00	10,245.00
合计		140,000.00	140,000.00		69,090.00	209,090.00

（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 720,884.39 万元，融资本息合计 402,331.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.79。

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、建设进度风险

工程建设风险，主要是指在工程建设中会遇到各种意外的问题，尤其是征地手续办理、当地供电、供水能力将建设将对工程建设产生重要影响，使工程存在延误风险，从而不能及时向客户提供数据基地服务。建筑工程是个综合工程，工作内容多而复杂，进度要求也相当紧张，工程施工、项目采购能否满足进度要求也存在风险。在建设的过程中，也应重点关注建设风险。

2、项目投资风险

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，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

3、项目管理风险

项目在实施和使用的过程中因管理不善而导致项目失败

的可能性。主要包括管理方法落后，管理人员综合素质不高以及决策失误等诸多因素可能增加的管理风险。因此，如果本项目在项目策划和管理中出现重大问题，则有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的影响。

（二）与项目收益相关的风险

1、经营风险

前期市场预测以历史销售数据和有关机构的市场规模预测为主，难以准确衡量不利因素对未来销售形势的影响，如经济大环境下行，不可避免地影响算力服务销售量，但难以量化评估这种影响。经营都是有风险的，互有盈亏。市场是变化的，任何事情的运行都不可能尽在掌握之中，土地市场、国家政策的变动等都将会影响本项目收益。

2、人才风险

随着公司业务的扩大，公司对技术、管理、资本运营、营销的高级人才将有持续的需求，若不能挖掘到合适的人才，也将对项目的发展带来严重的影响。如果由于公司工作中的失误，也可能导致人才流失。人才是企业发展的根本，人员的流动会对单位有一定的影响，如何使员工齐心协力与公司共同发展，是公司要重点考虑的问题之一。

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8,500.00万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

2020 年健康产业全球总产值将达到 13.393 万亿美元，为 2011 年的 1.9 倍左右。全球人均健康支出持续快速增长，到 2020 年将达到 1882.188 美元。

2013 年全球大健康行业风险投资交易数量 686 起，在各行行业中排名首位；披露交易额 86 亿美元，列各行业第二，投资者反映踊跃。

全球健康支出增长快于 GWP 增长，与经济周期高度耦合，但增长波动风险相对较小。中低收入国家和中高收入国家的市场巨大，健康产业发展前景良好。中高收入和中低收入国家是带动全球健康产业增长的领头羊。高科技化、全球化、高效率化、前端化是全球健康产业的未来走向。

中国是人口大国，随着中国生育政策的变化，对于医疗健康以及大健康产业提出了更高的要求，医疗质量和医疗安全直接关系到人民群众健康。近年来中国的医疗技术能力和医疗质量水平显著提升，持续构建优质高效医疗卫生服务体系，更好

地满足了群众健康需求，为实施健康中国战略奠定了坚实的基础。

大健康产业的特点包括高投入、高技术、周期长等，这一特性决定了其集聚化发展的优势；以园区的形式聚集，可帮助大健康企业快速获取人才、资本、研发和企业资源，从而促进其成长。以医疗康养服务基地为代表的综合开发正逐步成为我国医疗、康复、养老产业发展的重要形式。

2、项目实施的公益性

项目建设过程中及建成使用后，将为该地区居民创造一定的就业机会，提高居民医疗康养水平。在项目建设过程中，各项建设工程会对劳动力产生直接的需求，直接为区域的部分居民创造就业机会；另外，项目的建设会对建筑材料、绿化苗木、餐饮、住宿、交通运输等产生一定的需求，能够在短期内促进相关行业的发展，从而间接创造部分就业机会，提高居民的收入水平。本项目建成后，项目正常运作，将大大提高居民就医、养老等的便利性，有利于提供周边居民身先健康。

3、项目实施的收益性

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 720,884.39 万元，融资本息合计 402,331.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.79。

4、项目建设投资合规性

该项目建设符合国家的产业政策，符合国家及地区相关文件要求。

5、项目成熟度

该项目目前已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，平面布局能满足居民日常生活的功能要求，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。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目单位自筹、发行专项债券和银行借款。项目总投资 304,859.90 万元，项目单位自有资金 63,059.90 万元，已发行专项债券 83,800.00 万元，2025 年拟发行专项债券 32,500.00 万元，拟银行贷款 140,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告数据，本项目预期产生的现金流入主要来源于提供配套服务和运营服务。项目总成本费用主要包括土建工程费、机电工程费等。收入部分主要参考可行性研究报告，成本部分根据项目建设、运营及管理规模等综合确定。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 304,859.90 万元，本次申报发行 8,500.00 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,且该项目收益稳定,适宜使用债券,具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据预测项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.79 倍,项目偿债能力有保证,经过对本项目社会因素的分析,研究认为本项目社会风险较小。因此,要发挥各级政府及其相关职能部门在项目社会稳定风险管理工作中的主导作用,构建合理、通畅的风险管理联动机制,通过制定项目风险管理工作计划,深入开展调查分析,加强对项目的正面宣传,优化设计方案,强化施工和运营期的管理,全方位地投入到落实、开展风险管理,落实惠民政策,使得项目风险发生概率进一步降低、风险影响程度也可降至最低,确保本项目稳步推进。

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),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。绩效目标制定合理。

(三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 720,884.39 万元,融资本息合计 402,331.00 万元,项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 1.79，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。

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

项目立项单位为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：张盛华，注册资金1000万元人民币，企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册地址：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。经营范围：房地产开发经营；建设工程施工。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；工程管理服务；非居住房地产租赁；土石方工程施工；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活动。（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）。

（三）项目规划审批

2022年5月30日，唐冶北片区一期（唐冶中路以西）A-3

地块取得济南市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 370112202200188 号）。

2022 年 8 月 22 日，唐冶北片区一期（唐冶中路以西）A-1 地块取得济南市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 370112202200336 号）。

2022 年 10 月 13 日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2022）济南市不动产权第 0213490 号），准予登记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 13310m²国有建设用地使用权；

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

2023 年 1 月 3 日，唐冶区一期（唐冶中路以西）用地 A-2 地块取得济南市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 370112202300003 号）。

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》（建字第 370112202300152 号）、（建字第 370112202300172 号）。

2023 年 5 月 31 日，本项目 A-3-2 工程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 A-3-1 工程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，项目总投资 30 亿元，项目占地 138.5 亩，项目为新建项目，总建筑面积为 39.12 万平方米，其中：地上建筑面积 27.03 万平方米地下建筑面积 12.09 万平方米，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，以高端化、特色化为发展导向，建设集“医、康、养、产、学、研”为一体的综合性医疗健康产业发展基地，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 3 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《投资项目可行性研究报告》；
- 2、《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）；
- 3、《产业结构调整指导目录(2019 年本)》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国安全生产法》；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》；

- 7、《中华人民共和国环境保护法》；
- 8、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 9、《中华人民共和国招投标法》；
- 10、《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》；
- 11、《“十四五”国民健康规划》
- 12、《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》；
- 13、《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》（济政发[2021]9号）；
- 14、《济南市历城区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》（济历城政发[2021]4号）
- 15、项目所在地有关基础资料；
- 16、项目承办单位提供的基础资料。

（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

本项目估算总投资 300,329.85 万元，其中，项目单位自有资金 60,829.85 万元，已发行专项债券 83,800.00 万元，本期拟发行专项债券 8,500.00 万元，后续拟发行专项债券 7,200.00 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 140,000.00 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	300,329.85	100.00%	
一、资本金	60,829.85	20.25%	
（一）自有资金	60,829.85	20.25%	
（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）	239,500.00	79.75%	
（一）已发行专项债券	83,800.00	27.90%	
（二）本期拟发行专项债券	8,500.00	2.83%	
（三）后续拟发行专项债券	7,200.00	2.40%	
（四）银行融资	140,000.00	46.62%	

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 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	865,739.08					26,638.12	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88
经营活动支出	23,418.53					652.23	724.85	724.85	724.85	753.65
支付的各项税费	173,829.75					2,982.05	4,158.04	4,988.19	4,988.19	4,980.99
经营活动现金净流量	668,490.81	-	-	-	-	23,003.84	25,084.99	24,254.85	24,254.85	24,233.25
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	281,806.00	79,544.70	24,967.85	173,448.30	3,845.15					
流动资金支出	-									
投资活动现金净流量	-281,806.00	-79,544.70	-24,967.85	-173,448.30	-3,845.15	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金										
资本金（自有资金）	60,829.85	20,000.00	20,000.00	7,000.00	13,829.85					
专项债券	99,500.00	60,000.00	7,000.00	32,500.00						
银行借款	140,000.00	-	-	140,000.00						
偿还债券本金	83,800.00									
偿还银行借款本金	140,000.00				-	-	-	-	-	-
支付债券利息	81,181.00	455.30	2,032.15	2,621.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70	3,124.70
支付银行借款利息	96,040.00	-	-	3,430.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00
融资活动现金净流量	-100,691.15	79,544.70	24,967.85	173,448.30	3,845.15	-9,984.70	-9,984.70	-9,984.70	-9,984.70	-9,984.70
四、期初现金	-	-	-	-	-	-	13,019.14	28,119.43	42,389.57	56,659.72
期内现金变动	285,993.66	-	-	-	-	13,019.14	15,100.29	14,270.15	14,270.15	14,248.55
五、期末现金	285,993.66	-	-	-	-	13,019.14	28,119.43	42,389.57	56,659.72	70,908.26

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88
经营活动支出	753.65	753.65	753.65	753.65	785.33	785.33	785.33	785.33	785.33
支付的各项税费	4,980.99	4,980.99	4,980.99	5,059.49	5,130.07	5,130.07	5,130.07	5,987.57	6,845.07
经营活动现金净流量	24,233.25	24,233.25	24,233.25	24,154.75	24,052.49	24,052.49	24,052.49	23,194.99	22,337.49
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	-	-	-	-	-	-	-	140,000.00	-
支付债券利息	3,124.70	3,124.70	3,124.70	2,810.70	2,496.70	2,496.70	2,496.70	2,496.70	2,496.70
支付银行借款利息	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,860.00	3,430.00	-
融资活动现金净流量	-9,984.70	-9,984.70	-9,984.70	-9,670.70	-9,356.70	-9,356.70	-9,356.70	-145,926.70	-2,496.70
四、期初现金	70,908.26	85,156.81	99,405.35	113,653.90	128,137.94	142,833.73	157,529.51	172,225.30	49,493.58
期内现金变动	14,248.55	14,248.55	14,248.55	14,484.05	14,695.79	14,695.79	14,695.79	-122,731.72	19,840.79
五、期末现金	85,156.81	99,405.35	113,653.90	128,137.94	142,833.73	157,529.51	172,225.30	49,493.58	69,334.37

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	2041 年	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	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88
经营活动支出	820.18	820.18	820.18	820.18	820.18	858.51	858.51	858.51
支付的各项税费	6,836.35	6,836.35	6,836.35	6,836.35	6,836.35	6,826.77	6,826.77	6,826.77
经营活动现金净流量	22,311.35	22,311.35	22,311.35	22,311.35	22,311.35	22,282.60	22,282.60	22,282.60
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								
支付债券利息	2,496.70	2,496.70	2,496.70	2,496.70	2,496.70	2,496.70	2,496.70	2,496.70
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-2,496.70	-2,496.70	-2,496.70	-2,496.70	-2,496.70	-2,496.70	-2,496.70	-2,496.70
四、期初现金	69,334.37	89,149.02	108,963.66	128,778.31	148,592.96	168,407.61	188,193.51	207,979.41
期内现金变动	19,814.65	19,814.65	19,814.65	19,814.65	19,814.65	19,785.90	19,785.90	19,785.90
五、期末现金	89,149.02	108,963.66	128,778.31	148,592.96	168,407.61	188,193.51	207,979.41	227,765.31

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	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	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,967.88	29,968.04	29,968.04
经营活动支出	858.51	858.51	900.68	900.68	900.68	900.68	900.68
支付的各项税费	6,826.77	6,826.77	6,816.23	6,816.23	6,930.05	7,280.01	7,348.90
经营活动现金净流量	22,282.60	22,282.60	22,250.97	22,250.97	22,137.15	21,787.35	21,718.46
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	7,000.00	16,800.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	2,496.70	2,496.70	2,496.70	2,496.70	2,041.40	464.55	189.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-2,496.70	-2,496.70	-2,496.70	-2,496.70	-62,041.40	-7,464.55	-16,989.00
四、期初现金	227,765.31	247,551.21	267,337.11	287,091.38	306,845.65	266,941.40	281,264.20
期内现金变动	19,785.90	19,785.90	19,754.27	19,754.27	-39,904.25	14,322.80	4,729.46
五、期末现金	247,551.21	267,337.11	287,091.38	306,845.65	266,941.40	281,264.20	285,993.66

(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 30 年，利率 3.38%；2023 年 7 月调整使用专项债券 4,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.33%；2023 年 9 月已发行专项债券 30,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.13%；2023 年 10 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.20%；2024 年 2 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%；2024 年 8 月已发行专项债券 4,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；2025 年 3 月已发行专项债券 16,800.00 万元，期限 30 年，利率 2.25%；本期拟发行专项债券 8,500.00 万元，债券期限为 10 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 7,200.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 10 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 2 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		60,000.00		60,000.00	455.30	455.30
2024 年	60,000.00	7,000.00	-	67,000.00	2,032.15	2,032.15
2025 年	67,000.00	32,500.00	-	99,500.00	2,621.70	2,621.70
2026 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2027 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2028 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70

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
2029 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2030 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2031 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2032 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2033 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2034 年	99,500.00		-	99,500.00	3,124.70	3,124.70
2035 年	99,500.00		15,700.00	83,800.00	2,810.70	18,510.70
2036 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2037 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2038 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2039 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2040 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2041 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2042 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2043 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2044 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2045 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2046 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2047 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2048 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2049 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2050 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2051 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2052 年	83,800.00		-	83,800.00	2,496.70	2,496.70
2053 年	83,800.00		60,000.00	23,800.00	2,041.40	62,041.40
2054 年	23,800.00		7,000.00	16,800.00	464.55	7,464.55
2055 年	16,800.00		16,800.00	-	189.00	16,989.00
合计		99,500.00	99,500.00		81,181.00	180,681.00

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 140,000.00 万元，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 3 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	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	140,000.00		140,000.00	3,430.00	3,430.00
2026 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2027 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2028 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2029 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2030 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2031 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2032 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2033 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2034 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2035 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2036 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2037 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2038 年	140,000.00			140,000.00	6,860.00	6,860.00
2039 年	140,000.00		140,000.00	-	3,430.00	143,430.00
合计	-	140,000.00	140,000.00		96,040.00	236,040.00

（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 668,490.81 万元，融资本息合计 416,721.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

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、建设进度风险

工程建设风险，主要是指在工程建设中会遇到各种意外的问题，尤其是征地手续办理、当地供电、供水能力将建设将对工程建设产生重要影响，使工程存在延误风险，从而不能及时向客户提供数据基地服务。建筑工程是个综合工程，工作内容多而复杂，进度要求也相当紧张，工程施工、项目采购能否满足进度要求也存在风险。在建设的过程中，也应重点关注建设风险。

2、项目投资风险

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，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

3、项目管理风险

项目在实施和使用的过程中因管理不善而导致项目失败的可能性。主要包括管理方法落后，管理人员综合素质不高以

及决策失误等诸多因素可能增加的管理风险。因此，如果本项目在项目策划和管理中出现重大问题，则有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的影响。

（二）与项目收益相关的风险

1、经营风险

前期市场预测以历史销售数据和有关机构的市场规模预测为主，难以准确衡量不利因素对未来销售形势的影响，如经济大环境下行，不可避免地影响算力服务销售量，但难以量化评估这种影响。经营都是有风险的，互有盈亏。市场是变化的，任何事情的运行都不可能尽在掌握之中，土地市场、国家政策的变动等都将会影响本项目收益。

2、人才风险

随着公司业务的扩大，公司对技术、管理、资本运营、营销的高级人才将有持续的需求，若不能挖掘到合适的人才，也将会对项目的发展带来严重的影响。如果由于公司工作中的失误，也可能会导致人才流失。人才是企业发展的根本，人员的流动会对单位有一定的影响，如何使员工齐心协力与公司共同发展，是公司要重点考虑的问题之一。

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8,500.00万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

2020 年健康产业全球总产值将达到 13.393 万亿美元，为 2011 年的 1.9 倍左右。全球人均健康支出持续快速增长，到 2020 年将达到 1882.188 美元。

2013 年全球大健康行业风险投资交易数量 686 起，在各行业中排名首位；披露交易额 86 亿美元，列各行业第二，投资者反映踊跃。

全球健康支出增长快于 GWP 增长，与经济周期高度耦合，但增长波动风险相对较小。中低收入国家和中高收入国家的市场巨大，健康产业发展前景良好。中高收入和中低收入国家是带动全球健康产业增长的领头羊。高科技化、全球化、高效率化、前端化是全球健康产业的未来走向。

中国是人口大国，随着中国生育政策的变化，对于医疗健康以及大健康产业提出了更高的要求，医疗质量和医疗安全直接关系到人民群众健康。近年来中国的医疗技术能力和医疗质量水平显著提升，持续构建优质高效医疗卫生服务体系，更好地满足了群众健康需求，为实施健康中国战略奠定了坚实的基

础。

大健康产业的特点包括高投入、高技术、周期长等，这一特性决定了其集聚化发展的优势；以园区的形式聚集，可帮助大健康企业快速获取人才、资本、研发和企业资源，从而促进其成长。以医疗康养服务基地为代表的综合开发正逐步成为我国医疗、康复、养老产业发展的重要形式。

2、项目实施的公益性

项目建设过程中及建成使用后，将为该地区居民创造一定的就业机会，提高居民医疗康养水平。在项目建设过程中，各项建设工程会对劳动力产生直接的需求，直接为区域的部分居民创造就业机会；另外，项目的建设会对建筑材料、绿化苗木、餐饮、住宿、交通运输等产生一定的需求，能够在短期内促进相关行业的发展，从而间接创造部分就业机会，提高居民的收入水平。本项目建成后，项目正常运作，将大大提高居民就医、养老等的便利性，有利于提供周边居民身先健康。

3、项目实施的收益性

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 668,490.81 万元，融资本息合计 416,721.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

4、项目建设投资合规性

该项目建设符合国家的产业政策，符合国家及地区相关文

件要求。

5、项目成熟度

该项目目前已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，平面布局能满足居民日常生活的功能要求，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。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目单位自筹、发行专项债券和银行借款。本项目估算总投资 300,329.85 万元，其中，项目单位自有资金 60,829.85 万元，已发行专项债券 83,800.00 万元，本期拟发行专项债券 8,500.00 万元，后续拟发行专项债券 7,200.00 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 140,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告数据，本项目预期产生的现金流入主要来源于提供配套服务和运营服务。项目总成本费用主要包括土建工程费、机电工程费等。收入部分主要参考可行性研究报告，成本部分根据项目建设、运营及管理规模等综合确定。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 300,329.85 万元，本次申报发行

8,500.00 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，且该项目收益稳定，适宜使用债券，具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据预测项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.6 倍，项目偿债能力有保证，经过对本项目社会因素的分析，研究认为本项目社会风险较小。因此，要发挥各级政府及其相关职能部门在项目社会稳定风险管理工作中的主导作用，构建合理、通畅的风险管理联动机制，通过制定项目风险管理工作计划，深入开展调查分析，加强对项目的正面宣传，优化设计方案，强化施工和运营期的管理，全方位地投入到落实、开展风险管理，落实惠民政策，使得项目风险发生概率进一步降低、风险影响程度也可降至最低，确保本项目稳步推进。

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），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。绩效目标制定合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 668,490.81 万元，融资本息合计 416,721.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60，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。