

济南市历下区青年企业家科创基地
项目实施方案

项目单位：济南历下城市发展集团城市更新有限公司

主管部门：济南历下城市发展集团有限公司

财政部门：济南市历下区财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

历下区青年企业家科创基地

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南历下城市发展集团城市更新有限公司，系济南历下城市发展集团有限公司的全资子公司。公司基本信息如下：

企业名称：济南历下城市发展集团城市更新有限公司，统一社会信用代码：91370102MA3W0DEN45，法定代表人：庄浩，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立日期：2021年02月05日；注册资本：10000.00万，核准日期2022年07月25日，登记机关：济南市历下区市场监督管理局，住所：山东省济南市历下区二环东路5001号和瑞中心A-1401，经营范围：一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；工程管理服务；停车场服务；酒店管理；物业管理（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）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（三）项目规划审批

2025年1月9日，本项目在山东省投资项目在线审批监

管平台进行备案（项目代码：2501-370102-04-01-821179）。

2024 年 11 月 6 日，项目取得济南市自然资源和规划局出具的建设工程规划许可证（建字第 370102202400644 号）。

2024 年 7 月 4 日，项目取得不动产权证书（鲁（2024）济南市不动产权第 0178636 号）。

2025 年 1 月 10 日，项目取得济南市历下区住房和城乡建设局出具的建筑工程施工许可证（编号 370102202501100101（01））。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于历下区东关街道古城片区，东至历山路、西至规划河道南至规划路、北至山大南路，总占地 1.02 万平方米，总建筑面积约建设规模和内 4.56 万平方米，其中地上建筑面积约 2.95 万平方米，地下建筑面积容约 1.61 万 m²，主要建设为打造一个集创新、创业、交流、合作于一体的科创孵化平台，包括科创研发基地约 1.86 万平方米，孵化平台约 1.2 万平方米，成果转化基地约 1.5 万平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 1 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、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

- 2、《投资项目可行性研究报告》；
- 3、《山东建筑安装工程消耗量定额》；
- 4、《山东省建筑工程费用定额》；
- 5、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）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、发行专项债券及银行融资等方式。本项目估算总投资 60,074.00 万元，其中，项目单位自有资金 18,074.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 17,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），后续拟通过银行融资 22,000.00 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	60,074.00	100.00%	
一、资本金	18,074.00	30.09%	
（一）自有资金	18,074.00	30.09%	
（二）专项债券	-	-	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	42,000.00	69.91%	
（一）已发行专项债券	-	-	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	4.99%	
（三）后续拟发行专项债券	17,000.00	28.30%	
（四）银行融资	22,000.00	36.62%	

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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	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	186,481.16	-	-	3,054.81	3,491.21	3,927.61	4,560.39
经营活动支出	B	13,733.95	-	-	335.80	342.22	342.22	364.79
支付的各项税费	C	32,917.15	-	-	266.75	302.64	348.36	418.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	139,830.06	-	-	2,452.26	2,846.35	3,237.03	3,776.76
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	58,185.00	34,550.00	23,635.00	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-58,185.00	- 34,550.00	-23,635.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	18,074.00	15,000.00	3,074.00	-	-	-	-
专项债券	I	20,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-
银行借款	J	22,000.00	-	22,000.00	-	-	-	-
偿还债券本金	K	20,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	22,000.00	-	-	-	800.00	1,200.00	1,700.00
支付债券利息	M	27,000.00	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息	N	14,180.60	-	539.00	1,078.00	1,058.40	1,009.40	938.35
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-23,106.60	34,550.00	23,635.00	-1,978.00	-2,758.40	-3,109.40	-3,538.35
四、期初现金	P	-	-	-	-	474.26	562.21	689.84
期内现金变动	Q=D+G+O	58,538.46	-	-	474.26	87.95	127.63	238.41
五、期末现金	R=P+Q	58,538.46	-	-	474.26	562.21	689.84	928.25

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
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4,560.39	4,560.39	5,016.43	5,016.43	5,016.43	5,518.07	5,518.07
经营活动支出	B	364.79	364.79	389.62	389.62	389.62	416.93	416.93
支付的各项税费	C	442.73	470.29	634.80	645.82	645.82	799.17	799.17
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,752.87	3,725.31	3,992.01	3,980.99	3,980.99	4,301.97	4,301.97
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	2,200.00	2,300.00	1,800.00	-	-	-	-
支付债券利息	M	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息	N	842.80	732.55	632.10	588.00	588.00	588.00	588.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3,942.80	-3,932.55	-3,332.10	-1,488.00	-1,488.00	-1,488.00	-1,488.00
四、期初现金	P	928.25	738.33	531.09	1,191.00	3,683.99	6,176.98	8,990.95
期内现金变动	Q=D+G+O	-189.93	-207.24	659.91	2,492.99	2,492.99	2,813.97	2,813.97
五、期末现金	R=P+Q	738.33	531.09	1,191.00	3,683.99	6,176.98	8,990.95	11,804.92

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	A	5,518.07	6,069.88	6,069.88	6,069.88	6,676.87	6,676.87	6,676.87
经营活动支出	B	416.93	446.97	446.97	548.97	480.02	480.02	480.02
支付的各项税费	C	799.17	967.84	967.84	932.31	1,153.38	1,153.38	1,153.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,301.97	4,655.07	4,655.07	4,588.60	5,043.47	5,043.47	5,043.47
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息	N	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,488.00	-1,488.00	-1,488.00	-1,488.00	-1,488.00	-1,488.00	-1,488.00
四、期初现金	P	11,804.92	14,618.89	17,785.96	20,953.02	24,053.62	27,609.09	31,164.56
期内现金变动	Q=D+G+O	2,813.97	3,167.07	3,167.07	3,100.60	3,555.47	3,555.47	3,555.47
五、期末现金	R=P+Q	14,618.89	17,785.96	20,953.02	24,053.62	27,609.09	31,164.56	34,720.03

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	7,344.55	7,344.55	7,344.55	8,079.01	8,079.01	8,079.01	8,886.91
经营活动支出	B	516.37	516.37	516.37	556.36	556.36	556.36	600.35
支付的各项税费	C	1,357.48	1,430.98	1,504.48	1,728.99	1,728.99	1,728.99	1,975.95
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,470.70	5,397.20	5,323.70	5,793.66	5,793.66	5,793.66	6,310.61
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	12,000.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息	N	588.00	294.00	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,488.00	-13,194.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	P	34,720.03	38,702.72	30,905.92	35,329.61	40,223.27	45,116.93	50,010.59
期内现金变动	Q=D+G+O	3,982.70	-7,796.80	4,423.70	4,893.66	4,893.66	4,893.66	5,410.61
五、期末现金	R=P+Q	38,702.72	30,905.92	35,329.61	40,223.27	45,116.93	50,010.59	55,421.20

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	8,886.91	8,886.91	9,775.60	9,775.60
经营活动支出	B	600.35	600.35	648.73	648.73
支付的各项税费	C	1,975.95	1,975.95	2,247.60	2,360.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,310.61	6,310.61	6,879.27	6,766.77
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	-	-	-	20,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	900.00	900.00	900.00	450.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-900.00	-900.00	-900.00	-20,450.00
四、期初现金	P	55,421.20	60,831.81	66,242.43	72,221.69
期内现金变动	Q=D+G+O	5,410.61	5,410.61	5,979.27	-13,683.23
五、期末现金	R=P+Q	60,831.81	66,242.43	72,221.69	58,538.46

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 17,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），利率 4.50%，期限 30 年，按半年付息，到期一次偿还本金。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
2025 年	-	20,000.00	-	20,000.00	450.00	450.00
2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2029 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2030 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2031 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2032 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2033 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2034 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2035 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2036 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2037 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2038 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2039 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2040 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2041 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2042 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2043 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2044 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2045 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2046 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00

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
2047 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2048 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2049 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2050 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2051 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2052 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2053 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2054 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2055 年	20,000.00	-	20,000.00	-	450.00	20,450.00
合计		20,000.00	20,000.00		27,000.00	47,000.00

2、银行借款

本项目拟向银行借款 22,000.00 万元，假设利率 4.90%，资金充足时偿还本金。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
2026 年	-	22,000.00	-	22,000.00	539.00	539.00
2027 年	22,000.00	-	-	22,000.00	1,078.00	1,078.00
2028 年	22,000.00	-	800.00	21,200.00	1,058.40	1,858.40
2029 年	21,200.00	-	1,200.00	20,000.00	1,009.40	2,209.40
2030 年	20,000.00	-	1,700.00	18,300.00	938.35	2,638.35
2031 年	18,300.00	-	2,200.00	16,100.00	842.80	3,042.80
2032 年	16,100.00	-	2,300.00	13,800.00	732.55	3,032.55
2033 年	13,800.00	-	1,800.00	12,000.00	632.10	2,432.10
2034 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2035 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2036 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2037 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2038 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2039 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2040 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00

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
2041 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2042 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2043 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2044 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2045 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2046 年	12,000.00	-	12,000.00	-	294.00	12,294.00
合计		22,000.00	22,000.00		14,180.60	36,180.60

（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 139,830.06 万元，融资本息合计 83,180.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68。

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、项目的合法性、合理性及可行性

主要涉及问题为项目的建设实施是否符合现行政策、法律、法规及相关规划；是否与当地的风俗民情相悖；是否经过严谨科学的可行性论证；是否具有详细、可行的建设实施方案；是否经过严格的报批和审查（批）程序。

2、建设期的环境影响

项目施工过程中主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

（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、维护、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

历下区青年企业家科创基地项目单位为济南历下城市发

展集团城市更新有限公司，本次拟申请使用专项债券 0.3 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

实现“中优”，就是要优化中心城区城市肌理和风貌，提升综合承载功能，加快产业迭代升级，进一步凸显泉城特色，再现“家家泉水、户户垂杨”独特魅力。加快疏解老城区非核心功能，推动城市有机更新。“中优”主要指二环路围合的老城区，面积约 160 平方公里，项目位于“中优”范围内。

2、项目实施的公益性

项目场址交通便利，文化气息浓厚，地理位置优越。项目建成后，将拥有良好的外部环境、便利的交通条件、丰富的文化气息以及成熟的生活氛围，为济南市，增添一处新的办公商业区域。同时通过商业区域的开发建设，能够极大地促进该区域面貌的改变，有效改善周边地区环境状况，吸引更多人流、物流，带动该地区经济的发展。

3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

2025 年 1 月 9 日，本项目在山东省投资项目在线审批监

管平台进行备案（项目代码：2501-370102-04-01-821179）。

5、项目成熟度

2025年1月9日，本项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案（项目代码：2501-370102-04-01-821179）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目资本金、发行专项债券和银行借款。项目估算总投资 60,051.50 万元，项目单位自有资金 18,051.50 万元，本期拟发行专项债券 3000 万元，拟通过银行融资 22000 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目数据的预测参考历史数据以及可研报告数据，现金流入及成本预测具有合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

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。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 139,830.06 万元，融资本息合计 83,180.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68，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。