

济南市济阳区  
济南经开投资有限公司济北生命科技产业园  
生物医药基地项目实施方案

项目单位：济南经开投资有限公司

主管部门：山东济北投资控股集团有限公司

财政部门：济南市济阳区财政局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地项目

### (二) 立项单位

本项目的立项单位为济南经开投资有限公司，统一社会信用代码：91370125589933910A。该公司系济阳国资投资控股集团有限公司的全资子公司，济阳国资投资控股集团有限公司系山东济北投资控股集团有限公司的全资子公司，山东济北投资控股集团有限公司系济南市济阳区财政局 100%持股的国有独资公司。

济南经开投资有限公司，法定代表人：徐丛丛，成立日期：2012 年 4 月 23 日，注册资本：250000 万元，住所：山东省济南市济阳区济阳街道新元大街东段 10 号济水合院办公楼 105 室。经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宿服务；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；食品销售。（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，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：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；创业投资（限投资未上市企业）；市场营销策划；酒店管理；

物业管理；进出口代理；货物进出口；销售代理；贸易经纪；国内贸易代理；日用百货销售；日用品销售；洗染服务；会议及展览服务；娱乐性展览；礼仪服务；办公用品销售；停车场服务；商务代理代办服务；体育用品及器材制造；体育用品设备出租；体育用品及器材批发；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育用品及器材零售。（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

1、2019年3月8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：2019-370125-27-03-007773；

2、2019年4月1日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201937012500000077；

3、2020年3月23日，济南市济阳区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁〔2020〕济阳区不动产权第0001331号）准予登记国有建设用地使用权；

4、2020年3月24日，取得济南市济阳区自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第370115202003242008号）；

5、2020年3月25日，取得济南市济阳区自然资源局颁

发的《建设用地规划许可证》（地字第 370115202003252010 号）；

6、2020 年 3 月 25 日，取得济南市济阳区自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 370115202003253010 号）、（建字第 370115202003253011 号）；

7、2020 年 3 月 26 日，取得济南济北经济开发区管理委员会颁发的《建筑工程施工许可证》（编号 370115202003260101）、（编号 370115202003260201）；

8、2020 年 8 月 13 日，济南市济阳区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁〔2020〕济阳区不动产权第 0006751 号），准予登记国有建设用地使用权；

9、2020 年 8 月 21 日，取得济南市济阳区自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 370115202008212032 号）；

10、2020 年 10 月 26 日，济南市济阳区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁〔2020〕济阳区不动产权第 0009299 号），准予登记国有建设用地使用权。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于济北开发区北区，总占地 824.77 亩，总建筑面积 54.10 万平方米，其中标准化工业厂房 42.20 万平方米，服

务配套楼、锅炉房、配电室、污水中转站、辅助用房等配套设施 11.90 万平方米,购置电梯 18 台,项目建成后年耗电 271.64 万千瓦时,年耗水 15.26 万立方米。

#### **(五) 项目建设期限**

本项目预计工期为 2019 年 3 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、国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录(2011 年版) (2013 年修改版)》;

2、中国工程咨询协会《建设项目可行性研究评估指南》  
《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

3、国家、省、地第十三个五年发展规划;

4、《山东省中小企业服务体系建设“十三五”发展规划》;

5、《山东省人民政府关于印发山东省新旧动能转换重大工程实施规划的通知》(鲁政发〔2018〕7 号);

6、《济南市落实打造“十最”营商环境要求支持实体经济项目建设若干措施的通知》(济政字〔2018〕80 号);

7、《山东省人民政府关于印发山东省新旧动能转换重大工程实施规划的通知》(鲁政发〔2018〕7 号);

8、《济南新旧动能转换先行区总体规划(2018-2035)》;

9、《济阳区城市总体规划 2013-2030》；

10、《济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地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

本项目总投资为 240,000.00 万元。其中，项目单位自有资金 48,000.00 万元，计划发行专项债券 118,100.00 万元，已发行专项债券 108,100.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00，后续拟银行贷款 73,900.00 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	240,000.00	100.00%	
一、资本金	48,000.00	20.00%	
（一）自有资金	48,000.00	20.00%	
（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）	192,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	108,100.00	45.04%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	4.17%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	73,900.00	30.79%	

### 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	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	611,876.45	-	-	-	-	-	-	12,784.41
经营活动支出	B	13,228.13	-	-	-	-	-	-	400.97
支付的各项税费	C	181,880.95	-	-	-	-	-	-	1,534.13
经营活动现金净流量	D=A-B-C	416,767.37	-	-	-	-	-	-	10,849.31
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	223,615.55	50,782.86	54,232.92	17,552.42	16,951.70	5,570.20	78,525.45	
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-223,615.55	-50,782.86	-54,232.92	-17,552.42	-16,951.70	-5,570.20	-78,525.45	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	48,000.00	5,017.26	22,600.72	15,178.72	1,000.00	4,000.00	203.30	
专项债券	I	118,100.00	46,000.00	33,100.00	5,000.00	19,000.00	5,000.00	10,000.00	
银行借款	J	73,900.00						73,900.00	
偿还债券本金	K	118,100.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	73,900.00						-	2,000.00
支付债券利息	M	70,078.00	234.40	1,467.80	2,626.30	3,048.30	3,429.80	3,767.30	3,967.30
支付银行借款利息	N	58,491.30						1,810.55	3,572.10
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-80,569.30	50,782.86	54,232.92	17,552.42	16,951.70	5,570.20	78,525.45	-9,539.40
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	112,582.52	-	-	-	-	-	-	1,309.91
五、期末现金	R=P+Q	112,582.52	-	-	-	-	-	-	1,309.91



续表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	14,610.78	16,437.10	246,677.78	127,906.20	7,324.52	7,324.52	7,324.52	7,324.52
经营活动支出	B	404.62	408.27	868.76	631.21	405.02	405.02	405.02	405.02
支付的各项税费	C	1,753.29	2,260.28	70,909.32	49,133.60	2,129.46	2,129.46	2,129.46	2,129.46
经营活动现金净流量	D=A-B-C	12,452.87	13,768.55	174,899.70	78,141.39	4,790.04	4,790.04	4,790.04	4,790.04
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	-	-	-	46,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
支付债券利息	M	3,967.30	3,967.30	3,967.30	3,732.90	2,499.50	2,499.50	2,499.50	2,499.50
支付银行借款利息	N	3,474.10	3,376.10	3,278.10	3,180.10	3,082.10	2,984.10	2,886.10	2,788.10
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-9,441.40	-9,343.40	-9,245.40	-54,913.00	-7,581.60	-7,483.60	-7,385.60	-7,287.60
四、期初现金	P	1,309.91	4,321.38	8,746.53	174,400.83	197,629.22	194,837.65	192,144.09	189,548.53
期内现金变动	Q=D+G+O	3,011.47	4,425.15	165,654.30	23,228.39	-2,791.56	-2,693.56	-2,595.56	-2,497.56
五、期末现金	R=P+Q	4,321.38	8,746.53	174,400.83	197,629.22	194,837.65	192,144.09	189,548.53	187,050.97

续表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	7,324.52	7,690.75	7,690.75	7,690.75	7,690.75	7,690.75	8,075.28	8,075.28
经营活动支出	B	405.02	421.47	421.47	421.47	421.47	421.47	438.75	438.75
支付的各项税费	C	2,129.46	2,236.91	2,236.91	2,236.91	2,236.91	2,236.91	2,349.65	2,349.65
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,790.04	5,032.37	5,032.37	5,032.37	5,032.37	5,032.37	5,286.88	5,286.88
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	-	-	-	-	-	33,100.00	-
偿还银行借款本金	L	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
支付债券利息	M	2,299.50	2,099.50	2,099.50	2,099.50	2,099.50	2,099.50	2,099.50	941.00
支付银行借款利息	N	2,690.10	2,592.10	2,494.10	2,396.10	2,298.10	2,200.10	2,102.10	2,004.10
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-16,989.60	-6,691.60	-6,593.60	-6,495.60	-6,397.60	-6,299.60	-39,301.60	-4,945.10
四、期初现金	P	187,050.97	174,851.41	173,192.18	171,630.95	170,167.72	168,802.49	167,535.26	133,520.54
期内现金变动	Q=D+G+O	-12,199.56	-1,659.23	-1,561.23	-1,463.23	-1,365.23	-1,267.23	-34,014.72	341.78
五、期末现金	R=P+Q	174,851.41	173,192.18	171,630.95	170,167.72	168,802.49	167,535.26	133,520.54	133,862.32

续表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	8,075.28	8,075.28	8,075.28	8,479.07	8,479.07	8,479.07	8,479.07	8,479.07
经营活动支出	B	438.75	438.75	438.75	456.88	456.88	456.88	456.88	456.88
支付的各项税费	C	2,349.65	2,349.65	2,349.65	2,468.10	2,468.10	2,468.10	2,468.10	2,468.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,286.88	5,286.88	5,286.88	5,554.08	5,554.08	5,554.08	5,554.08	5,554.08
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	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	29,900.00	-	-
支付债券利息	M	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00
支付银行借款利息	N	1,906.10	1,808.10	1,710.10	1,612.10	1,514.10	732.55	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-4,847.10	-4,749.10	-4,651.10	-4,553.10	-4,455.10	-31,573.55	-941.00	-941.00
四、期初现金	P	133,862.32	134,302.10	134,839.88	135,475.66	136,476.65	137,575.63	111,556.17	116,169.25
期内现金变动	Q=D+G+O	439.78	537.78	635.78	1,000.98	1,098.98	-26,019.47	4,613.08	4,613.08
五、期末现金	R=P+Q	134,302.10	134,839.88	135,475.66	136,476.65	137,575.63	111,556.17	116,169.25	120,782.34

续表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	8,903.02	8,903.02	8,903.02	8,903.02
经营活动支出	B	475.93	475.93	475.93	475.93
支付的各项税费	C	2,592.42	2,592.42	2,592.42	2,592.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,834.67	5,834.67	5,834.67	5,834.67
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	-	5,000.00	19,000.00	5,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	941.00	941.00	519.00	137.50
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	-941.00	-5,941.00	-19,519.00	-5,137.50
四、期初现金	P	120,782.34	125,676.01	125,569.68	111,885.35
期内现金变动	Q=D+G+O	4,893.67	-106.33	-13,684.33	697.17
五、期末现金	R=P+Q	125,676.01	125,569.68	111,885.35	112,582.52

## (二) 应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2020 年 5 月已发行专项债券 16,000.00 万元, 期限 10 年, 利率 2.93%; 2020 年 8 月已发行专项债券 30,000.00 万元, 期限 10 年, 利率 3.33%; 2021 年 11 月已发行专项债券 33,100.00 万元, 期限 20 年, 利率 3.50%; 2022 年 8 月将济阳区山东兴阳供热有限责任公司燃气热水供暖锅炉及配套管网建设项目(管网)专项债券资金 5,000.00 万元调整至本项目, 期限 30 年, 利率 3.37%; 2023 年 2 月已发行债券 15,000.00 万元, 期限 30 年, 利率 3.38%; 2023 年 10 月已发行债券 4,000.00 万元, 期限 30 年, 利率 3.20%; 2024 年将发行的 2024 年山东省政府专项债券(二期)济南市历下区长岭山生物医药产业园项目专项债券资金 5,000.00 万元调整至本项目, 债券期限为 30 年, 利率为 2.75%。本次拟发行专项债券 10,000.00 万元, 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 3 本项目专项债券还本付息情况 (单位: 万元)

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还本 金	期末本金余 额	应付利息	应付本息合 计
2020 年		46,000.00		46,000.00	234.40	234.40
2021 年	46,000.00	33,100.00		79,100.00	1,467.80	1,467.80
2022 年	79,100.00	5,000.00		84,100.00	2,626.30	2,626.30

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还本 金	期末本金余 额	应付利息	应付本息合 计
2023 年	84,100.00	19,000.00		103,100.00	3,048.30	3,048.30
2024 年	103,100.00	5,000.00		108,100.00	3,429.80	3,429.80
2025 年	108,100.00	10,000.00		118,100.00	3,767.30	3,767.30
2026 年	118,100.00			118,100.00	3,967.30	3,967.30
2027 年	118,100.00			118,100.00	3,967.30	3,967.30
2028 年	118,100.00			118,100.00	3,967.30	3,967.30
2029 年	118,100.00			118,100.00	3,967.30	3,967.30
2030 年	118,100.00		46,000.00	72,100.00	3,732.90	49,732.90
2031 年	72,100.00			72,100.00	2,499.50	2,499.50
2032 年	72,100.00			72,100.00	2,499.50	2,499.50
2033 年	72,100.00			72,100.00	2,499.50	2,499.50
2034 年	72,100.00			72,100.00	2,499.50	2,499.50
2035 年	72,100.00		10,000.00	62,100.00	2,299.50	12,299.50
2036 年	62,100.00			62,100.00	2,099.50	2,099.50
2037 年	62,100.00			62,100.00	2,099.50	2,099.50
2038 年	62,100.00			62,100.00	2,099.50	2,099.50
2039 年	62,100.00			62,100.00	2,099.50	2,099.50
2040 年	62,100.00			62,100.00	2,099.50	2,099.50
2041 年	62,100.00		33,100.00	29,000.00	2,099.50	35,199.50
2042 年	29,000.00			29,000.00	941.00	941.00
2043 年	29,000.00			29,000.00	941.00	941.00
2044 年	29,000.00			29,000.00	941.00	941.00
2045 年	29,000.00			29,000.00	941.00	941.00
2046 年	29,000.00			29,000.00	941.00	941.00
2047 年	29,000.00			29,000.00	941.00	941.00
2048 年	29,000.00			29,000.00	941.00	941.00
2049 年	29,000.00			29,000.00	941.00	941.00
2050 年	29,000.00			29,000.00	941.00	941.00
2051 年	29,000.00			29,000.00	941.00	941.00
2052 年	29,000.00		5,000.00	24,000.00	941.00	5,941.00
2053 年	24,000.00		19,000.00	5,000.00	519.00	19,519.00
2054 年	5,000.00		5,000.00		137.50	5,137.50
合计		118,100.00	118,100.00		70,078.00	188,178.00

## 2、银行借款

本项目拟银行借款 73,900.00 万元，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2025 年		73,900.00		73,900.00	4.90%	1,810.55	1,810.55
2026 年	73,900.00		2,000.00	71,900.00	4.90%	3,572.10	5,572.10
2027 年	71,900.00		2,000.00	69,900.00	4.90%	3,474.10	5,474.10
2028 年	69,900.00		2,000.00	67,900.00	4.90%	3,376.10	5,376.10
2029 年	67,900.00		2,000.00	65,900.00	4.90%	3,278.10	5,278.10
2030 年	65,900.00		2,000.00	63,900.00	4.90%	3,180.10	5,180.10
2031 年	63,900.00		2,000.00	61,900.00	4.90%	3,082.10	5,082.10
2032 年	61,900.00		2,000.00	59,900.00	4.90%	2,984.10	4,984.10
2033 年	59,900.00		2,000.00	57,900.00	4.90%	2,886.10	4,886.10
2034 年	57,900.00		2,000.00	55,900.00	4.90%	2,788.10	4,788.10
2035 年	55,900.00		2,000.00	53,900.00	4.90%	2,690.10	4,690.10
2036 年	53,900.00		2,000.00	51,900.00	4.90%	2,592.10	4,592.10
2037 年	51,900.00		2,000.00	49,900.00	4.90%	2,494.10	4,494.10
2038 年	49,900.00		2,000.00	47,900.00	4.90%	2,396.10	4,396.10
2039 年	47,900.00		2,000.00	45,900.00	4.90%	2,298.10	4,298.10
2040 年	45,900.00		2,000.00	43,900.00	4.90%	2,200.10	4,200.10
2041 年	43,900.00		2,000.00	41,900.00	4.90%	2,102.10	4,102.10
2042 年	41,900.00		2,000.00	39,900.00	4.90%	2,004.10	4,004.10
2043 年	39,900.00		2,000.00	37,900.00	4.90%	1,906.10	3,906.10
2044 年	37,900.00		2,000.00	35,900.00	4.90%	1,808.10	3,808.10
2045 年	35,900.00		2,000.00	33,900.00	4.90%	1,710.10	3,710.10
2046 年	33,900.00		2,000.00	31,900.00	4.90%	1,612.10	3,612.10
2047 年	31,900.00		2,000.00	29,900.00	4.90%	1,514.10	3,514.10
2048 年	29,900.00		29,900.00		4.90%	732.55	30,632.55
合计		73,900.00	73,900.00			58,491.30	132,391.30

### （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 416,767.37 万元，融资本息合计 320,569.30 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.30。

#### **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、市场风险**

中小企业孵化园应根据宏观经济形势及时调整业务结构，不仅只限于提供孵化园和共用设备，更重要的是要为中小企业孵化园提供商业咨询、融资担保和人才培养等服务项目，逐渐将风险投资内化到孵化项目。

##### **2、管理风险**

由于该中小企业孵化园刚刚起步，如果不能吸引到或培养



出能自主创业的高科技人才，孵化园将面临科技人才短缺风险。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、收入的不确定性

收入的实现与经营成本价格波动等收取标准等因素相关，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：

聘请专业的预测咨询机构，广泛搜集数据，科学选取样本，采用科学、可靠且适合于具体项目的预测模型，此外密切关注城市规划方案及落实进度，争取精准可靠的预测结果。

### 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、维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及运营效益。

风险控制措施：

加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平。

### 3、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的

变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

## **六、项目事前绩效评估**

### **(一) 项目概况**

济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地项目主管部门为山东济北投资控股集团有限公司,项目单位为济南经开投资有限公司,本次拟申请专项债券 1.00 亿元用于项目建设。

### **(二) 评估内容**

#### **1、项目实施的必要性**

项目建设符合国家发展规划及产业政策;符合山东省国民经济和社会发展规划“十三五”发展规划;符合济南市国民经济和社会发展规划“十三五”发展规划;符合山东省促进中小企业发展规划;园区式发展已成为我国新型科技产业发展的必然趋势;优化区域产业布局的需要;园区产业发展的必然要求。

#### **2、项目实施的公益性**

以集中化、关联化、共享化为优势的新型科技产业园区,是行业发展的潮流。随着我国城镇化建设步伐的加快,园区式发展将成为未来中国各行业发展的必然趋势。新型科技产业园

区在节能减排、推进循环经济、提高行业整体技术水平、推动产业升级等方面将发挥着越来越大的作用。

### 3、项目实施的收益性

根据可行性研究报告，本项目收益来源于出租收入、销售收入等现金流入。

### 4、项目投资合规性

项目符合国家有关法律、法规及规范，贯彻国家有关基础设施建设的规定，并已取得立项批复手续，建设投资合规。

### 5、项目成熟度

2019年3月8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：2019-370125-27-03-007773；

2019年4月1日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201937012500000077；

2020年3月23日，济南市济阳区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁〔2020〕济阳区不动产权第0001331号）准予登记国有建设用地使用权；

2020年3月24日，取得济南市济阳区自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第370115202003242008号）；

2020年3月25日，取得济南市济阳区自然资源局颁发的

《建设用地规划许可证》（地字第 370115202003252010 号）；

2020 年 3 月 25 日，取得济南市济阳区自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 370115202003253010 号）、（建字第 370115202003253011 号）；

2020 年 3 月 26 日，取得济南济北经济开发区管理委员会颁发的《建筑工程施工许可证》（编号 370115202003260101）、（编号 370115202003260201）；

2020 年 8 月 13 日，济南市济阳区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁〔2020〕济阳区不动产权第 0006751 号），准予登记国有建设用地使用权；

2020 年 8 月 21 日，取得济南市济阳区自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 370115202008212032 号）；

2020 年 10 月 26 日，济南市济阳区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁〔2020〕济阳区不动产权第 0009299 号），准予登记国有建设用地使用权。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

根据项目资金筹集计划，项目资本金 48,000.00 万元，由项目单位自筹解决；计划发行专项债券 118,100.00 万元，已发行专项债券 108,100.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00，后续拟银行贷款 73,900.00 万元。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目主要收入为出租收入、销售收入。经营成本费用主要为外购燃料及动力费、工资及福利费、其他费用等，成本按照经营收入的相应比例计取。

本项目的运营收入、成本的预测基于《济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地项目可行性研究报告》及项目实施单位的现行情况，收入、成本、收益预测考虑了通货膨胀、长期竞争规律、按照项目所在地的市场情况并考虑了市场风险因素进行预测，预测合理。

## 8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 240,000.00 万元，本次申报发行 10,000.00 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，既保证项目顺利实施，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：预计融资本息合计为 320,569.30 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。

偿债风险点及应对措施：（1）收益波动风险，本项目未来产生的出租收入、销售收入等与周边经济发展、人口增长情

况息息相关，而这些因素具有一定的不确定性。广泛搜集相关数据，科学选取样本，建立适用于项目实际的预测模型可以降低风险。（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及运营效益。加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，可节约项目运营成本、增加项目净收益。

#### 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416,767.37万元，融资本息合计为320,569.30万元，项目本息覆盖倍数为1.30，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。