

山东省潍坊市奎文区
齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目
项目实施方案



潍坊恒宇广厦建设发展有限公司



2022年1月

一、项目基本情况

（一）项目名称

齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目

（二）项目单位

潍坊恒宇广厦建设发展有限公司

（三）项目规模与主要建设内容

该项目位于潍坊市奎文区凤凰街以南、文化南路以西。

该项目占地约221787.6m²，总建筑面积464000m²，分四期建设，一期占地约62173m²，二期占地约67530m²，三期占地约44748.9m²，四期占地约47335.7m²，新建安全产业大数据中心、中试生产基地、高标准实验室、技能培训中心等，配套建设给水管道5.2公里、电力管道5.2公里、排水管道5.2公里、热力管道5.2公里、燃气管道5.2公里及园区道路9921米等基础设施。

（四）项目建设期限

该项目建设期为4年，于2020年8月份开工建设，到2024年12月全部竣工。

（五）项目规划审批

审批、核准、备案文号 2020-370705-35-03-030961

施工许可证 370705202008280201

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（国家发改委、建设部 2006 年发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

《中华人民共和国城乡规划法》；

《中华人民共和国环境保护法》；

《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》

《潍坊市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》

《潍坊市城市发展总体规划》；

《产业结构调整指导目录(2019 年本)》

《市政公用工程设计文件编制深度规定》（建质[2004]16 号）

《工程建设标准强制性条文》（城市建设部分）

《电力设施保护条例》

《石油天然气管道保护法》

《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）

《公路沥青路面设计规范》（JTG D50-2006）

《公路沥青路面施工技术规范》（JTG F40--2004）

《城镇道路路面设计规范》（CJJ 169-2012）

《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）

《无障碍设计规范》（GB50763-2012）

《城镇道路工程施工与质量验收规范》（CJJ 1-2008）

《给水排水工程管道结构设计规范》（GB50332-2002）；

《给水排水制图标准》（GB/T50106-2001）；

《室外排水设计规范》（GB50014—2006）；

《城市排水工程规划规范》（GB50318-2000）；
《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—98）；
《公路交通安全设施设计规范》（JTG D81-2006）；
《道路交通标志和标线》（GB5768-2009）；
《公路交通标志和标线设置规范》（JTG D82-2009）；
《公路交通安全设施设计细则》（JTG/T D81-2006）；

有关部门提供的基础资料

项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

该项目总投资估算为476,000.0万元，其中工程费用287,672.8万元，区内配套工程费用69,373.5万元，工程建设其他费用65,425.6万元，基本预备费42,419.10万元，建设期利息10,950.00万元，铺底流动资金159.0万元。

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	476000	100%	
一、资本金	245000.0	51.47%	
自有资金			
二、债务资金			
专项债券	231000.0	48.53%	
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目建成后，收入主要为建筑物出租收入、物业费收入。根据项目实施单位潍坊恒宇广厦建设发展有限公司（甲方）与山东恒拓产业发展有限公司签订的《齐鲁生命健康安全产业园招商运营委托协议》，项目一期可出租面积102,100平方米，可出租面积率按照95%计算，项目二期可出租面积110,500平方米，可出租面积率按照95%计算，项目三期可出租面积120,800平方米，可出租面积率按照95%计算，项目四期可出租面积130,600平方米，可出租面积率按照95%计算。租赁价格按1.5元/（m²·天），物业费按1元/（m²·月）收取，租赁单价、物业费单价按每5年上升5%计算，前三年出租比例按70%、85%、95%计。

根据以上说明，本项目现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一期营业收入	3,798.81	4,612.84	5,155.53	5,426.87	5,426.87	5,698.21
建筑物租赁收入	3,717.33	4,513.90	5,044.95	5,310.48	5,310.48	5,576.00
租赁单价（元/m ² /天）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.58
建筑面积（m ² ）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	0.70	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	81.48	98.93	110.57	116.39	116.39	122.21
物业费单价（元/m ² /月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	0.70	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二期营业收入	4,111.35	4,992.35	5,579.68	5,873.35	5,873.35	6,167.02
建筑物租赁收入	4,023.17	4,885.27	5,460.01	5,747.38	5,747.38	6,034.75
租赁单价 (元/m²/天)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.58
建筑面积 (m²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	0.70	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	88.18	107.07	119.67	125.97	125.97	132.27
物业费单价 (元/m²/月)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05
建筑面积 (m²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	0.70	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
三期营业收入	-	-	4,494.58	5,457.70	6,099.78	6,420.82
建筑物租赁收入	-	-	4,398.18	5,340.64	5,968.95	6,283.11
租赁单价 (元/m²/天)	-	-	1.50	1.50	1.50	1.50
建筑面积 (m²)	-	-	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
可出租面积率	-	-	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	-	-	0.70	0.85	0.95	1.00
1年=365天	-	-	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	-	-	96.40	117.06	130.83	137.71
物业费单价 (元/m²/月)	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00
建筑面积 (m²)	-	-	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
可出租面积率	-	-	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	-	-	0.70	0.85	0.95	1.00
1年=12月	-	-	12.00	12.00	12.00	12.00
四期营业收入	-	-	4,859.20	5,900.46	6,594.63	6,941.72
建筑物租赁收入	-	-	4,754.98	5,773.91	6,453.19	6,792.83
租赁单价 (元/m²/天)	-	-	1.50	1.50	1.50	1.50
建筑面积 (m²)	-	-	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
可出租面积率	-	-	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	-	-	0.70	0.85	0.95	1.00
1年=365天	-	-	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	-	-	104.22	126.55	141.44	148.88

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
物业费单价（元/㎡/月）	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00
建筑面积（㎡）	-	-	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
可出租面积率	-	-	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	-	-	0.70	0.85	0.95	1.00
1年=12月	-	-	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	7,910.16	9,605.19	20,088.99	22,658.38	23,994.63	25,227.77

（续表）

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一期营业收入	5,698.21	5,698.21	5,698.21	5,698.21	5,983.12	5,983.12
建筑物租赁收入	5,576.00	5,576.00	5,576.00	5,576.00	5,854.80	5,854.80
租赁单价（元/㎡/天）	1.58	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65
建筑面积（㎡）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	122.21	122.21	122.21	122.21	128.32	128.32
物业费单价（元/㎡/月）	1.05	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10
建筑面积（㎡）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二期营业收入	6,167.02	6,167.02	6,167.02	6,167.02	6,475.37	6,475.37
建筑物租赁收入	6,034.75	6,034.75	6,034.75	6,034.75	6,336.49	6,336.49
租赁单价（元/㎡/天）	1.58	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65
建筑面积（㎡）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	132.27	132.27	132.27	132.27	138.88	138.88
物业费单价（元/㎡/月）	1.05	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10
建筑面积（㎡）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
三期营业收入	6,420.82	6,741.86	6,741.86	6,741.86	6,741.86	6,741.86
建筑物租赁收入	6,283.11	6,597.27	6,597.27	6,597.27	6,597.27	6,597.27
租赁单价（元/㎡/天）	1.50	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
建筑面积（㎡）	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	137.71	144.60	144.60	144.60	144.60	144.60
物业费单价 (元/m²/月)	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
四期营业收入	6,941.72	7,288.80	7,288.80	7,288.80	7,288.80	7,288.80
建筑物租赁收入	6,792.83	7,132.47	7,132.47	7,132.47	7,132.47	7,132.47
租赁单价 (元/m²/天)	1.50	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
建筑面积 (m²)	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	148.88	156.33	156.33	156.33	156.33	156.33
物业费单价 (元/m²/月)	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
建筑面积 (m²)	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	25,227.77	25,895.90	25,895.90	25,895.90	26,489.16	26,489.16

(续表)

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一期营业收入	5,983.12	5,983.12	5,983.12	6,282.28	6,282.28	6,282.28
建筑物租赁收入	5,854.80	5,854.80	5,854.80	6,147.54	6,147.54	6,147.54
租赁单价 (元/m²/天)	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74	1.74
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	128.32	128.32	128.32	134.74	134.74	134.74
物业费单价 (元/m²/月)	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
二期营业收入	6,475.37	6,475.37	6,475.37	6,799.14	6,799.14	6,799.14
建筑物租赁收入	6,336.49	6,336.49	6,336.49	6,653.31	6,653.31	6,653.31
租赁单价（元/㎡/天）	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74	1.74
建筑面积（㎡）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	138.88	138.88	138.88	145.83	145.83	145.83
物业费单价（元/㎡/月）	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16
建筑面积（㎡）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
三期营业收入	7,078.96	7,078.96	7,078.96	7,078.96	7,078.96	7,432.90
建筑物租赁收入	6,927.13	6,927.13	6,927.13	6,927.13	6,927.13	7,273.49
租赁单价（元/㎡/天）	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.74
建筑面积（㎡）	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	151.83	151.83	151.83	151.83	151.83	159.42
物业费单价（元/㎡/月）	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16
建筑面积（㎡）	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
四期营业收入	7,653.24	7,653.24	7,653.24	7,653.24	7,653.24	8,035.90
建筑物租赁收入	7,489.10	7,489.10	7,489.10	7,489.10	7,489.10	7,863.55
租赁单价（元/㎡/天）	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.74
建筑面积（㎡）	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14	172.35
物业费单价（元/㎡/月）	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16
建筑面积（㎡）	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	27,190.69	27,190.69	27,190.69	27,813.62	27,813.62	28,550.23

(续表)

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一期营业收入	6,282.28	6,282.28	6,596.39	6,596.39	6,596.39
建筑物租赁收入	6,147.54	6,147.54	6,454.92	6,454.92	6,454.92
租赁单价 (元/m²/天)	1.74	1.74	1.82	1.82	1.82
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	134.74	134.74	141.48	141.48	141.48
物业费单价 (元/m²/月)	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二期营业收入	6,799.14	6,799.14	7,139.10	7,139.10	7,139.10
建筑物租赁收入	6,653.31	6,653.31	6,985.98	6,985.98	6,985.98
租赁单价 (元/m²/天)	1.74	1.74	1.82	1.82	1.82
建筑面积 (m²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	145.83	145.83	153.12	153.12	153.12
物业费单价 (元/m²/月)	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
建筑面积 (m²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
三期营业收入	7,432.90	7,432.90	7,432.90	7,432.90	7,804.55
建筑物租赁收入	7,273.49	7,273.49	7,273.49	7,273.49	7,637.16
租赁单价 (元/m²/天)	1.74	1.74	1.74	1.74	1.82
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	159.42	159.42	159.42	159.42	167.39

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
物业费单价（元/㎡/月）	1.16	1.16	1.16	1.16	1.22
建筑面积（㎡）	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
四期营业收入	8,035.90	8,035.90	8,035.90	8,035.90	8,437.70
建筑物租赁收入	7,863.55	7,863.55	7,863.55	7,863.55	8,256.73
租赁单价（元/㎡/天）	1.74	1.74	1.74	1.74	1.82
建筑面积（㎡）	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	172.35	172.35	172.35	172.35	180.97
物业费单价（元/㎡/月）	1.16	1.16	1.16	1.16	1.22
建筑面积（㎡）	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	28,550.23	28,550.23	29,204.30	29,204.30	29,977.74

（续表）

项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一期营业收入	6,596.39	6,596.39	6,926.21	6,926.21	6,926.21
建筑物租赁收入	6,454.92	6,454.92	6,777.66	6,777.66	6,777.66
租赁单价（元/㎡/天）	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91
建筑面积（㎡）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	141.48	141.48	148.55	148.55	148.55
物业费单价（元/㎡/月）	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28
建筑面积（㎡）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二期营业收入	7,139.10	7,139.10	7,496.05	7,496.05	7,496.05
建筑物租赁收入	6,985.98	6,985.98	7,335.28	7,335.28	7,335.28
租赁单价（元/㎡/天）	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91
建筑面积（㎡）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00

项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	153.12	153.12	160.77	160.77	160.77
物业费单价 (元/m²/月)	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28
建筑面积 (m²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
三期营业收入	7,804.55	7,804.55	7,804.55	7,804.55	8,194.78
建筑物租赁收入	7,637.16	7,637.16	7,637.16	7,637.16	8,019.02
租赁单价 (元/m²/天)	1.82	1.82	1.82	1.82	1.91
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	167.39	167.39	167.39	167.39	175.76
物业费单价 (元/m²/月)	1.22	1.22	1.22	1.22	1.28
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
四期营业收入	8,437.70	8,437.70	8,437.70	8,437.70	8,859.58
建筑物租赁收入	8,256.73	8,256.73	8,256.73	8,256.73	8,669.57
租赁单价 (元/m²/天)	1.82	1.82	1.82	1.82	1.91
建筑面积 (m²)	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	180.97	180.97	180.97	180.97	190.02
物业费单价 (元/m²/月)	1.22	1.22	1.22	1.22	1.28
建筑面积 (m²)	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	29,977.74	29,977.74	30,664.51	30,664.51	31,476.63

(续表)

项目	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
----	-------	-------	-------	-------	----

项目	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
一期营业收入	6,926.21	6,926.21	7,272.53	3,646.01	192,770.59
建筑物租赁收入	6,777.66	6,777.66	7,116.55	3,568.02	188,636.31
租赁单价（元/㎡/天）	1.91	1.91	2.01	2.01	-
建筑面积（㎡）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	-
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	-
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	-
1年=365天	365.00	365.00	365.00	183.00	-
物业费收入	148.55	148.55	155.98	77.99	4,134.28
物业费单价（元/㎡/月）	1.28	1.28	1.34	1.34	-
建筑面积（㎡）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	-
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	-
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	-
1年=12月	12.00	12.00	12.00	6.00	-
二期营业收入	7,496.05	7,496.05	7,870.85	3,945.98	208,630.27
建筑物租赁收入	7,335.28	7,335.28	7,702.04	3,861.57	204,155.85
租赁单价（元/㎡/天）	1.91	1.91	2.01	2.01	-
建筑面积（㎡）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	-
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	-
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	-
1年=365天	365.00	365.00	365.00	183.00	-
物业费收入	160.77	160.77	168.81	84.41	4,474.42
物业费单价（元/㎡/月）	1.28	1.28	1.34	1.34	-
建筑面积（㎡）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	-
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	-
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	-
1年=12月	12.00	12.00	12.00	6.00	-
三期营业收入	8,194.78	8,194.78	8,194.78	4,108.37	211,072.54
建筑物租赁收入	8,019.02	8,019.02	8,019.02	4,020.49	206,545.75
租赁单价（元/㎡/天）	1.91	1.91	1.91	1.91	-
建筑面积（㎡）	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	-
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	-
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	-
1年=365天	365.00	365.00	365.00	183.00	-
物业费收入	175.76	175.76	175.76	87.88	4,526.79
物业费单价（元/㎡/月）	1.28	1.28	1.28	1.28	-
建筑面积（㎡）	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	-
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	-
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	-

项目	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
1年=12月	12.00	12.00	12.00	6.00	-
四期营业收入	8,859.58	8,859.58	8,859.58	4,441.67	228,195.98
建筑物租赁收入	8,669.57	8,669.57	8,669.57	4,346.66	223,301.95
租赁单价（元/m²/天）	1.91	1.91	1.91	1.91	-
建筑面积（m²）	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	-
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	-
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	-
1年=365天	365.00	365.00	365.00	183.00	-
物业费收入	190.02	190.02	190.02	95.01	4,894.03
物业费单价（元/m²/月）	1.28	1.28	1.28	1.28	-
建筑面积（m²）	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	-
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	-
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	-
1年=12月	12.00	12.00	12.00	6.00	-
现金流入合计	31,476.63	31,476.63	32,197.74	16,142.03	840,669.38

（二）项目运营现金流出预测

1、职工工资及福利

该项目员工主要为物业管理人员。

项目一期第一年职工人数为10人，第二年为15人，第三年为18人，定员18人。

项目二期第一年职工人数为12人，第二年为18人，第三年为22人，定员22人。

项目三期第一年职工人数为12人，第二年为18人，第三年为22人，定员22人。

项目四期第一年职工人数为10人，第二年为12人，第三年为15人，定员15人。

年工资福利5.0万元/人，按每5年增加5%计。

2、修理费

该项目年修理费按年折旧费用的1%计算，谨慎起见，按照每年递增3%计算。

项目一期固定资产房屋建筑物原值60482.40万元，折旧年限50年，残值率5%；固定资产的其他资产原值10111.40万元，折旧年限10年。

项目二期固定资产房屋建筑物原值61876.20万元，折旧年限50年，残值率5%；固定资产的其他资产原值9337.00万元，折旧年限10年。

项目三期固定资产房屋建筑物原值97528.00万元，折旧年限50年，残值率5%；固定资产的其他资产原值36225.60万元，折旧年限10年。

项目四期固定资产房屋建筑物原值137159.70万元，折旧年限50年，残值率5%；固定资产的其他资产原值45347.10万元，折旧年限10年。

3、其他费用

该项目其他费用包括其他管理费、其他营业费等，按年租赁收入的1%计算。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2022年	-	-	-	-
2023年	110.00	42.23	81.48	233.71
2024年	165.00	42.88	98.93	306.81
2025年	310.00	165.63	228.17	703.80
2026年	350.00	166.31	255.76	772.07
2027年	385.00	167.02	269.52	821.54
2028年	395.00	167.75	283.33	846.08
2029年	395.00	168.50	283.33	846.83
2030年	404.25	169.28	290.21	863.74
2031年	404.25	170.07	290.21	864.53
2032年	404.25	170.89	290.21	865.35
2033年	414.75	171.74	297.50	883.99
2034年	414.75	172.61	297.50	884.86

年份	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2035年	424.46	173.51	304.73	902.70
2036年	424.46	174.43	304.73	903.62
2037年	424.46	175.38	304.73	904.57
2038年	435.49	176.36	312.38	924.23
2039年	435.49	177.37	312.38	925.24
2040年	445.69	178.41	319.96	944.06
2041年	445.69	179.48	319.96	945.13
2042年	445.69	180.59	319.96	946.23
2043年	457.26	181.72	328.00	966.98
2044年	457.26	182.89	328.00	968.15
2045年	467.97	184.10	335.97	988.04
2046年	467.97	185.34	335.97	989.28
2047年	467.97	186.62	335.97	990.56
2048年	480.12	187.94	344.39	1,012.45
2049年	480.12	189.29	344.39	1,013.81
2050年	491.37	190.69	352.76	1,034.82
2051年	491.37	192.13	352.76	1,036.26
2052年	491.37	193.61	352.76	1,037.74
2053年	504.13	195.14	361.62	1,060.89
2054年	504.13	196.71	361.62	1,062.46
合计	13,394.72	5,456.62	9,599.19	28,450.53

（三）项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率9%，附加税12.5%（其中：城建税税率7%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%，地方水利建设基金税率0.5%），所得税税率25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2022年		-	-	-	-
2023年	-	-	852.17	-	852.17
2024年		-	1,034.77	-	1,034.77
2025年	-	-	2,164.20	-	2,164.20
2026年	-	-	2,441.00	-	2,441.00

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2027年	-	-	2,584.95	-	2,584.95
2028年	-	-	2,717.80	-	2,717.80
2029年	-	-	2,717.80	-	2,717.80
2030年	-	-	2,789.78	-	2,789.78
2031年	-	-	2,789.78	-	2,789.78
2032年	-	-	2,789.78	-	2,789.78
2033年	-	-	2,853.69	-	2,853.69
2034年	-	-	2,853.69	-	2,853.69
2035年	-	-	2,929.27	-	2,929.27
2036年	-	-	2,929.27	-	2,929.27
2037年	-	-	2,929.27	-	2,929.27
2038年	-	-	2,996.38	-	2,996.38
2039年	-	-	2,996.38	-	2,996.38
2040年	-	-	3,075.73	-	3,075.73
2041年	-	-	3,075.73	-	3,075.73
2042年	-	61.46	3,075.73	7.68	3,144.87
2043年	-	2,355.63	3,146.19	294.45	5,796.27
2044年	-	2,355.49	3,146.19	294.44	5,796.12
2045年	-	2,418.33	3,229.52	302.29	5,950.14
2046年	-	2,418.19	3,229.52	302.27	5,949.98
2047年	-	2,418.04	3,229.52	302.26	5,949.82
2048年	915.18	2,473.75	3,303.50	309.22	7,001.65
2049年	1,709.52	2,473.59	3,303.50	309.20	7,795.80
2050年	1,866.87	2,539.55	3,390.99	317.44	8,114.85
2051年	1,866.55	2,539.39	3,390.99	317.42	8,114.36
2052年	1,988.48	2,539.22	3,390.99	317.40	8,236.09
2053年	2,774.36	2,597.68	3,468.68	324.71	9,165.43
2054年	639.07	1,280.76	1,739.09	160.10	3,819.01
合计	11,760.01	28,471.08	90,565.85	3,558.88	134,355.82

（四）专项债券还本付息情况

项目计划发行地方政府专项债券231,000.00万元，2022年1月已发行15,000.00万元，发行利率为3.44%；2022年5月本期发行11,000.00万元，2023年上半年计划发行100,000.00万元；2024年上半年计划发行105,000.00万元，拟发行专项债券期限为30年，从审慎角度出发，本期以

及后期债券年利率按照4.2%估算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	付息合计	还本付息合计
2022年		26,000.00		26,000.00	489.00	489.00
2023年	26,000.00	100,000.00		126,000.00	3,078.00	3,078.00
2024年	126,000.00	105,000.00		231,000.00	7,383.00	7,383.00
2025年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2026年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2027年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2028年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2029年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2030年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2031年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2032年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2033年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2034年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2035年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2036年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2037年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2038年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2039年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2040年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2041年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2042年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2043年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2044年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2045年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2046年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2047年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2048年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2049年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2050年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2051年	231,000.00			231,000.00	9,588.00	9,588.00
2052年	231,000.00		26,000.00	205,000.00	9,099.00	35,099.00
2053年	205,000.00		100,000.00	105,000.00	6,510.00	106,510.00
2054年	105,000.00		105,000.00	-	2,205.00	107,205.00
合计		231,000.00	231,000.00		287,640.00	518,640.00

（五）项目净现金流量

经营期现金流入 840,669.38万元，扣除相关运营成本现金流出 28,450.53 万元，税费现金流出 134,355.82 万元，项目净现金流量为 677,863.03万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2022年	-	-	-	-
2023年	7,910.16	233.71	852.17	6,824.28
2024年	9,605.19	306.81	1,034.77	8,263.61
2025年	20,088.99	703.80	2,164.20	17,220.99
2026年	22,658.38	772.07	2,441.00	19,445.31
2027年	23,994.63	821.54	2,584.95	20,588.14
2028年	25,227.77	846.08	2,717.80	21,663.89
2029年	25,227.77	846.83	2,717.80	21,663.14
2030年	25,895.90	863.74	2,789.78	22,242.38
2031年	25,895.90	864.53	2,789.78	22,241.59
2032年	25,895.90	865.35	2,789.78	22,240.76
2033年	26,489.16	883.99	2,853.69	22,751.48
2034年	26,489.16	884.86	2,853.69	22,750.61
2035年	27,190.69	902.70	2,929.27	23,358.72
2036年	27,190.69	903.62	2,929.27	23,357.80
2037年	27,190.69	904.57	2,929.27	23,356.85
2038年	27,813.62	924.23	2,996.38	23,893.01
2039年	27,813.62	925.24	2,996.38	23,892.00
2040年	28,550.23	944.06	3,075.73	24,530.44
2041年	28,550.23	945.13	3,075.73	24,529.37
2042年	28,550.23	946.23	3,144.87	24,459.13
2043年	29,204.30	966.98	5,796.27	22,441.04
2044年	29,204.30	968.15	5,796.12	22,440.03
2045年	29,977.74	988.04	5,950.14	23,039.56
2046年	29,977.74	989.28	5,949.98	23,038.48
2047年	29,977.74	990.56	5,949.82	23,037.37
2048年	30,664.51	1,012.45	7,001.65	22,650.42
2049年	30,664.51	1,013.81	7,795.80	21,854.90
2050年	31,476.63	1,034.82	8,114.85	22,326.96
2051年	31,476.63	1,036.26	8,114.36	22,326.01
2052年	31,476.63	1,037.74	8,236.09	22,202.79

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2053年	32,197.74	1,060.89	9,165.43	21,971.42
2054年	16,142.03	1,062.46	3,819.01	11,260.56
合计	840,669.38	28,450.53	134,355.82	677,863.03

(六) 项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 677,863.03 万元，对应本项目融资到期本息总计 518,640.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.31，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	78,584.91	55,471.70	55,471.70	55,471.70		
债券资金流入		26,000.00	100,000.00	105,000.00		
借款资金流入		-				
自有资金流入						
运营期现金流入	-	-	7,910.16	9,605.19	20,088.99	22,658.38
现金流入总额	78,584.91	81,471.70	163,381.85	170,076.89	20,088.99	22,658.38
现金流出						
建设期资金流出	78,584.90	72,679.16	134,991.60	178,794.34	-	
运营期现金流出	-	-	1,085.88	1,341.58	2,868.00	3,213.07
债券还本付息		489.00	3,078.00	7,383.00	9,588.00	9,588.00
借款还本付息						
自有资金收回					-	
现金流出总额	78,584.90	73,168.16	139,155.48	187,518.92	12,456.00	12,801.07
现金净流量						
当年项目现金净流入	0.00	8,303.54	24,226.37	-17,442.03	7,632.99	9,857.31
期末项目累计现金结存额	0.00	8,303.54	32,529.92	15,087.89	22,720.88	32,578.18

(续表)

现金流模拟测算表	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入						
债券资金流入						

借款资金流入						
自有资金流入						
运营期现金流入	23,994.63	25,227.77	25,227.77	25,895.90	25,895.90	25,895.90
现金流入总额	23,994.63	25,227.77	25,227.77	25,895.90	25,895.90	25,895.90
现金流出						
建设期资金流出						
运营期现金流出	3,406.49	3,563.88	3,564.63	3,653.52	3,654.31	3,655.13
债券还本付息	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00
借款还本付息						
自有资金收回						
现金流出总额	12,994.49	13,151.88	13,152.63	13,241.52	13,242.31	13,243.13
现金净流量						
当年项目现金净流入	11,000.14	12,075.89	12,075.14	12,654.38	12,653.59	12,652.76
期末项目累计现金结存额	43,578.33	55,654.22	67,729.36	80,383.74	93,037.32	105,690.09

(续表)

现金流模拟测算表	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入						
债券资金流入						
借款资金流入						
自有资金流入						
运营期现金流入	26,489.16	26,489.16	27,190.69	27,190.69	27,190.69	27,813.62
现金流入总额	26,489.16	26,489.16	27,190.69	27,190.69	27,190.69	27,813.62
现金流出						
建设期资金流出						
运营期现金流出	3,737.68	3,738.55	3,831.97	3,832.89	3,833.84	3,920.61
债券还本付息	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00
借款还本付息						
自有资金收回						
现金流出总额	13,325.68	13,326.55	13,419.97	13,420.89	13,421.84	13,508.61
现金净流量						
当年项目现金净流入	13,163.48	13,162.61	13,770.72	13,769.80	13,768.85	14,305.01
期末项目累计现金结存额	118,853.57	132,016.18	145,786.90	159,556.70	173,325.55	187,630.56

(续表)

现金流模拟测算表	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入						
债券资金流入						
借款资金流入						

自有资金流入						
运营期现金流入	27,813.62	28,550.23	28,550.23	28,550.23	29,204.30	29,204.30
现金流入总额	27,813.62	28,550.23	28,550.23	28,550.23	29,204.30	29,204.30
现金流出						
建设期资金流出						
运营期现金流出	3,921.62	4,019.79	4,020.86	4,091.10	6,763.26	6,764.27
债券还本付息	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00
借款还本付息及发行费						
自有资金收回						
现金流出总额	13,509.62	13,607.79	13,608.86	13,679.10	16,351.26	16,352.27
现金净流量						
当年项目现金净流入	14,304.00	14,942.44	14,941.37	14,871.13	12,853.04	12,852.03
期末项目累计现金结存额	201,934.56	216,877.00	231,818.37	246,689.50	259,542.54	272,394.56

(续表)

现金流模拟测算表	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入						
债券资金流入						
借款资金流入						
自有资金流入						
运营期现金流入	29,977.74	29,977.74	29,977.74	30,664.51	30,664.51	31,476.63
现金流入总额	29,977.74	29,977.74	29,977.74	30,664.51	30,664.51	31,476.63
现金流出						
建设期资金流出						
运营期现金流出	6,938.18	6,939.26	6,940.37	8,014.10	8,809.61	9,149.67
债券还本付息	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00	9,588.00
借款还本付息						
自有资金收回						
现金流出总额	16,526.18	16,527.26	16,528.37	17,602.10	18,397.61	18,737.67
现金净流量						
当年项目现金净流入	13,451.56	13,450.48	13,449.37	13,062.42	12,266.90	12,738.96
期末项目累计现金结存额	285,846.12	299,296.60	312,745.97	325,808.38	338,075.28	350,814.24

(续表)

现金流模拟测算表	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入					245,000.00
债券资金流入					231,000.00
借款资金流入					-
自有资金流入					-

运营期现金流入	31,476.63	31,476.63	32,197.74	16,142.03	840,669.38
现金流入总额	31,476.63	31,476.63	32,197.74	16,142.03	1,316,669.38
现金流出					-
建设期资金流出					465,050.00
运营期现金流出	9,150.61	9,273.83	10,226.32	4,881.47	162,806.35
债券还本付息及	9,588.00	35,099.00	106,510.00	107,205.00	518,640.00
借款还本付息					-
自有资金收回					-
现金流出总额	18,738.61	44,372.83	116,736.32	112,086.47	1,146,496.35
现金净流量					-
当年项目现金净流入	12,738.01	-12,896.21	-84,538.58	-95,944.44	170,173.03
期末项目累计现金结存额	363,552.26	350,656.05	266,117.47	170,173.03	

(七) 总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍坊市奎文区齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目	231,000.00	677,863.03	518,640.00	1.31

综上，我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕

161 号)等政府债券管理规定履行相应义务,接受财政部门的监督和管理,并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理,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) 风险因素及识别

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况,其风险主要有以下几种:

1、市场风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。它的损失主要表现在项目产品销路不畅,以至营业收入达不到预期目标。该项目的市场风险主要来源于三个方面:一是市场供需实际情况与预测值发生偏离;二是项目产品市场竞争力发生重大变化;三是项目产品的实际价格与预测价格发生较大偏离。

2、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,导致研发能力降低,生产成本增加,产品质量达不到预期要求。

3、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证,导致项目工期拖延甚至被迫终止;由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

4、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。

5、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。

6、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和原材料市场发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

7、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）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、做好建筑的施工建设工作，确保建筑的质量满足用户要求。

2、公司应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现。

3、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

4、做好与外部交通运输、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目，项目实施单位是潍坊恒宇广厦建设发展有限公司，拟发行债券231000.0万元，用于齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

生命健康产业关乎民生幸福、经济发展和社会和谐，具有知识密集、技术先进、绿色低碳、前景广阔等特点。生命健康产业将在新常态下成为推动我国经济社会发展的新引擎。

（1）项目的建设是生命健康科技产业发展的需要

该项目建成后将推进城市医养健康产业能级跃升，提升医疗产业技术与研发、服务水平，加大公共卫生服务力度，助推区域卫生应急管理行业发展，构建医养健康科技创新平台、医疗大数据产业体系、医疗康养产业体系、应急医疗保障体系的“一平台三体系”模式，以

医疗服务、生物医药、医疗器械与装备、健康大数据、健康教育与管理为核心产业方向，针对医疗健康技术研发云计算医疗服务、健康大数据智慧医疗、医疗材料与设备类企业开展定向精准招商，最终形成生命健康科技产业生态圈。

（2）项目的建设是潍坊市社会发展的需要

经济的繁荣需要众多适应市场需要的、具有强大生命力的新的经营项目的推动。该项目建成后，吸引生命健康科技产业相关

企业入驻，在周边形成生命健康科技产业聚集地，促进奎文区经济的发展，为现代化城市的发展做出贡献。同时，企业入驻后可间接提供大量的工作岗位，可进一步解决就业难题。

（3）项目的建设可以促进当地产业健康发展

产业园区作为产业集群的重要载体和组成部分，现在园区经济效益已引起越来越多人关注。产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成，同时，产业园区的建设可以有效吸引外资注入，带来先进的生产技术、创意思维和管理经验，促进奎文区乃至潍坊市生命健康科技产业持续健康发展。

在潍坊市，生命健康产业仍处于发展初期。发展该产业不仅有助于弥补潍坊市生命健康产业“短板”，也将成为新的经济增长点，对于加快潍坊市生命健康科技行业新旧动能转换，促进潍坊市生命健康科技行业技术的改革创新提升具有引领和示范意义。

2、项目实施的公益性

该项目建成后将推进城市医养健康产业能级跃升，提升医疗产业技术与研发、服务水平，加大公共卫生服务力度，助推区域卫生应急管理行业发展，构建医养健康科技创新平台、医疗大数据产业体系、

医疗康养产业体系、应急医疗保障体系的“一平台三体系”模式，以医疗服务、生物医药、医疗器械与装备、健康大数据、健康教育与管理为核心产业方向，针对医疗健康技术研发云计算医疗服务、健康大数据智慧医疗、医疗材料与设备类企业开展定向精准招商，最终形成生命健康科技产业生态圈。

项目建成后，所建标准车间出租给生产企业，为落户潍坊市的生命健康科技企业提供标准化的土建厂房及配套基础设施，项目建设有助于减少生产企业前期厂房及配套设施投资压力，吸引国内外生命健康科技产业落户潍坊市，对于加快潍坊市生命健康科技行业新旧动能转换，促进潍坊市生命健康科技行业技术的改革创新提升具有引领和示范意义。

3、项目实施的收益性

项目计划发行地方政府专项债券231,000.00万元，2022年1月已发行15,000.00万元，发行利率为3.44%；2022年5月本期发行11,000.00万元，2023年上半年计划发行100,000.00万元；2024年上半年计划发行105,000.00万元，拟发行专项债券期限为30年，从审慎角度出发，本期以及后期债券年利率按照4.2%估算，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付，项目偿债备付率1.31，项目有较强的还款能力。

4、项目建设投资合规性

项目是在国家政策的指导下，严格按照相关规定开发建设的项目。项目目前已取得项目规划选址意见和土地成交确认书。

项目建设符合国家相关法律法规，符合《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2035年远景目标纲要》、《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》、《潍坊市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》。项目的建设将为人们提供更好的现代住宅环境，提高人们的生活品质。项目前期已取得了较为完整的前置性审批文件，项目的建设是合法的。

5、项目成熟度

项目的建设时机和条件成熟，市场前景良好，前期准备工作充分，开发方案合理有效，便于项目建设的控制和实施。项目建成后对改善当地居民的居住环境具有重要作用，同时推动了区域经济的发展。项目工程技术方案和运作模式成熟可靠，项目的建设得到了当地政府的大力支持。因此，项目的实施是可行的。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总估算、资金来源及落实情况：该项目总投资估算为476000.00万元。

资金筹措：发债231000.0万元，占总投资的48.53%；其余245000.0万元，由建设单位自筹解决，占总投资的51.47%。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目建成后，主要收入为建筑物租赁和物业费收入。

该项目每一期运营前三年租赁面积按70%、85%、95%，租赁单价和物业费用按每5年增长5%计算。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日修订版）、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），本项目相关税率：增值税税率9%，附加税12.5%（其中：城建税税率7%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%，地方水利建设基金税率0.5%），所得税税率25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

经综合分析，本项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

项目发债231000.0万元，占总投资的48.53%。经过对项目收入、成本、收益的综合分析，本项目具有迫切的债券资金需求，并且债券资金规模合理，偿债能力匹配，整体风险可控。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目计划发行地方政府专项债券231,000.00万元，2022年1月已发行15,000.00万元，发行利率为3.44%；2022年5月本期发行11,000.00万元，2023年上半年计划发行100,000.00万元；2024年上半年计划发行105,000.00万元，拟发行专项债券期限为30年，从审慎角度出发，本期以及后期债券年利率按照4.2%估算，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。经测算，项目年偿债备付率1.31，项目有较强的还款能力。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：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，导致项目实施达不到预期要求。资金风险。项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。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。外部协作条件风险。交通运输、供水、供电等外部配套设施和原材料市场发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

建议本工程项目申请报告批准后，应尽快落实有关建设条件，拿出具体的设计方案，以便尽快开工建设。峡山区有关单位和部门，帮助建设单位解决协调项目实施过程中的问题，以保证项目的顺利进行。建设单位应尽快落实好建设资金来源，为工程顺利实施做好资金的准备。该项目建设要招标优化设计和施工队伍，安施工程监理制和项目法人责任制，要特别注意加强工程管理和工程质量监督，提高工程的综合效益。

（三）评估结论

齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目,符合专项债发行要求;项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平,能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能所建标准车间出租或出售给生产企业,为落户潍坊市的生命健康科技企业提供标准化的土建厂房及配套基础设施,项目建设有助于减少生产企业前期厂房及配套设施投资压力,吸引国内外生命健康科技产业落户潍坊市,对于加快潍坊市生命健康科技行业新旧动能转换,促进潍坊市生命健康科技行业技术的改革创新提升具有引领和示范意义。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说,本项目绩效目标指向明确,与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关,项目绩效可实现性较强,实施方案比较有效,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。