

潍坊市奎文区
齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目
实施方案

项目单位：潍坊恒宇广厦建设发展有限公司

财政部门：潍坊市奎文区财政局

2025 年 03 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) 立项单位

潍坊恒宇广厦建设发展有限公司

单位名称：潍坊恒宇广厦建设发展有限公司

法定代表人：马忠强；地址：山东省潍坊市奎文区文化南路 2600 号齐鲁创智园 1 号楼 528 室，潍坊恒宇广厦建设发展有限公司于 2016 年 06 月 08 日在潍坊市奎文区工商行政管理局注册成立，注册资本为 1000 万，公司主要经营房地产开发、商品房销售代理；房屋维修；水电暖安装工程、室内外装饰工程的施工。（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）。在公司发展壮大的 3 年里，始终为客户提供好的产品和技术支持、健全的售后服务。

(三) 项目规划审批

2020 年 4 月 24 日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2020-370705-35-03-030961，项目总投资 476,000.00 万元。

(四) 项目规模与主要建设内容

该项目占地约 221787.6 m²，总建筑面积 464000 m²，分四期建设，一期占地约 62173 m²，二期占地约 67530 m²，三期占

地约 44748.9 m²，四期占地约 47335.7 m²，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。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 8 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（可参考可研报告内容）

- 1、《产业结构调整指导目录》（2024 年本）
- 2、《投资项目可行性研究指南》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 3、《“健康中国 2030”规划纲要》
- 4、《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》
- 5、《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》
- 6、《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》
- 7、《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》
- 8、《潍坊市城市发展总体规划》；

9、《工业建筑设计规范》、《电气设计规范》、《建筑给水排水工程规范》、《工程设计防火规范》

10、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。

2、资金来源

本项目估算总投资 476,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 245,000.00 万元，发行专项债券 231,000.00 万元，其中：已发行专项债券 102,100.00 万元，本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，后续拟发行专项债券 98,900.00 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	476,000.00	100.00%	
一、资本金	245,000.00	51.47%	
（一）自有资金	245,000.00		
（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）	231,000.00	48.53%	

（一）已发行专项债券	102,100.00		
（二）本期拟发行专项债券	30,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	98,900.00		
（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 项目资金测算平衡表 (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
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	840,669.38	-	7,910.16	9,605.19	20,088.99	22,658.38	23,994.63	25,227.77
经营活动支出	B	27,919.30	-	233.71	306.81	703.80	772.07	821.54	846.08
支付的各项税费	C	176,994.57	-	852.17	1,034.77	2,164.20	2,441.00	2,584.95	2,717.80
经营活动现金净流量	D=A-B-C	635,755.52	-	6,824.28	8,263.61	17,220.99	19,445.31	20,588.14	21,663.89
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	466,189.63	134,859.94	90,179.59	87,523.53	153,626.57	-	-	-
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-466,189.63	-134,859.94	-90,179.59	-87,523.53	-153,626.57	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	245,000.00	109,307.69	45,230.77	45,230.77	45,230.77			
专项债券	I	231,000.00	26,000.00	39,500.00	36,600.00	128,900.00			
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	231,000.00							
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	162,489.60	447.75	1,375.46	2,570.85	5,416.32	7,672.07	7,672.07	7,672.07
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	82,510.40	134,859.94	83,355.31	79,259.92	168,714.45	-7,672.07	-7,672.07	-7,672.07
四、期初现金	P		-	-0.00	-0.00	0.00	32,308.88	44,082.11	56,998.19
期内现金变动	Q=D+G+O	252,076.29	-0.00	-0.00	0.01	32,308.87	11,773.24	12,916.07	13,991.82
五、期末现金	R=P+Q		-0.00	-0.00	0.00	32,308.88	44,082.11	56,998.19	70,990.01

(续表) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	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	25,227.77	25,895.90	25,895.90	25,895.90	26,489.16	26,489.16	27,190.69	27,190.69	27,190.69
经营活动支出	B	846.83	863.74	864.53	865.35	883.99	884.86	902.70	903.62	904.57
支付的各项税费	C	2,717.80	2,789.78	2,789.78	2,789.78	2,853.69	2,853.69	4,518.16	4,517.95	4,517.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	21,663.14	22,242.38	22,241.59	22,240.76	22,751.48	22,750.61	21,769.84	21,769.12	21,768.38
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	7,672.07	7,672.07	7,672.07	7,672.07	7,672.07	7,672.07	7,672.07	7,672.07	7,672.07
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	-7,672.07	-7,672.07	-7,672.07	-7,672.07	-7,672.07	-7,672.07	-7,672.07	-7,672.07	-7,672.07
四、期初现金	P	70,990.01	84,981.08	99,551.39	114,120.90	128,689.60	143,769.01	158,847.55	172,945.32	187,042.37
期内现金变动	Q=D+G+O	13,991.07	14,570.31	14,569.52	14,568.69	15,079.41	15,078.54	14,097.77	14,097.05	14,096.31
五、期末现金	R=P+Q	84,981.08	99,551.39	114,120.90	128,689.60	143,769.01	158,847.55	172,945.32	187,042.37	201,138.68

(续表) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—									

经营活动收入	A	27,813.62	27,813.62	28,550.23	28,550.23	28,550.23	29,204.30	29,204.30	29,204.30	29,977.74	29,977.74
经营活动支出	B	924.23	925.24	944.06	945.13	946.23	966.98	968.15	988.04	989.28	989.28
支付的各项税费	C	4,706.26	4,706.03	5,493.97	6,057.67	6,124.41	8,822.97	8,822.56	9,126.23	9,125.80	9,125.80
经营活动现金净流量	D=A-B-C	22,183.13	22,182.35	22,112.21	21,547.43	21,479.59	19,414.35	19,413.59	19,863.47	19,862.66	19,862.66
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			128,900.00							
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	7,672.07	7,672.07	5,416.32	3,160.57	3,160.57	3,160.57	3,160.57	3,160.57	3,160.57	3,160.57
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	-7,672.07	-7,672.07	-134,316.32	-3,160.57	-3,160.57	-3,160.57	-3,160.57	-3,160.57	-3,160.57	-3,160.57
四、期初现金	P	201,138.68	215,649.74	230,160.01	117,955.90	136,342.76	154,661.78	170,915.56	187,168.57	203,871.48	203,871.48
期内现金变动	Q=D+G+O	14,511.06	14,510.28	-112,204.11	18,386.86	18,319.02	16,253.78	16,253.02	16,702.90	16,702.09	16,702.09
五、期末现金	R=P+Q	215,649.74	230,160.01	117,955.90	136,342.76	154,661.78	170,915.56	187,168.57	203,871.48	220,573.57	220,573.57

(续表) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	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	29,977.74	30,664.51	30,664.51	31,476.63	31,476.63	31,476.63	32,197.74	16,142.03
经营活动支出	B	990.56	1,012.45	1,013.81	1,034.82	1,036.26	1,037.74	1,060.89	531.23

支付的各项税费	C	9,125.35	9,393.86	9,393.39	9,712.18	9,711.69	9,823.11	10,336.91	4,368.93
经营活动现金净流量	D=A-B-C	19,861.83	20,258.20	20,257.32	20,729.62	20,728.68	20,615.77	20,799.94	11,241.86
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						26,000.00	39,500.00	36,600.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	3,160.57	3,160.57	3,160.57	3,160.57	3,160.57	2,712.82	1,785.11	589.73
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	-3,160.57	-3,160.57	-3,160.57	-3,160.57	-3,160.57	-28,712.82	-41,285.11	-37,189.73
四、期初现金	P	220,573.57	237,274.82	254,372.45	271,469.20	289,038.26	306,606.37	298,509.32	278,024.15
期内现金变动	Q=D+G+O	16,701.26	17,097.63	17,096.75	17,569.05	17,568.11	-8,097.05	-20,485.17	-25,947.86
五、期末现金	R=P+Q	237,274.82	254,372.45	271,469.20	289,038.26	306,606.37	298,509.32	278,024.15	252,076.29

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 1 月已发行专项债券 15,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 3.44%；2022 年 5 月已发行专项债券 11,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率 3.45%；2023 年 1 月已发行专项债券 28,400.00 万元，债券期限为 30 年，利率 3.38%；2023 年 8 月已发行专项债券 11,100.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 3.10%；2024 年 2 月已发行专项债券 10,500.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.75%；2024 年 4 月已发行专项债券 17,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.67%；2024 年 10 月已发行专项债券 9,100.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.40%；本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 98,900.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%，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	债券存续期
2022 年		26,000.00		26,000.00	实际利率/3.50%	447.75	447.75
2023 年	26,000.00	39,500.00		65,500.00	实际利率/3.50%	1,375.46	1,375.46
2024 年	65,500.00	36,600.00		102,100.00	实际利率/3.50%	2,570.85	2,570.85
2025 年	102,100.00	128,900.00		231,000.00	实际利率/3.50%	5,416.32	5,416.32
2026 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07

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	债券存续期
2027 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2028 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2029 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2030 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2031 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2032 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2033 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2034 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2035 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2036 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2037 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2038 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2039 年	231,000.00			231,000.00	实际利率/3.50%	7,672.07	7,672.07
2040 年	231,000.00		128,900.00	102,100.00	实际利率/3.50%	5,416.32	134,316.32
2041 年	102,100.00			102,100.00	实际利率/3.50%	3,160.57	3,160.57
2042 年	102,100.00			102,100.00	实际利率/3.50%	3,160.57	3,160.57
2043 年	102,100.00			102,100.00	实际利率/3.50%	3,160.57	3,160.57
2044 年	102,100.00			102,100.00	实际利率/3.50%	3,160.57	3,160.57
2045 年	102,100.00			102,100.00	实际利率/3.50%	3,160.57	3,160.57
2046 年	102,100.00			102,100.00	实际利率/3.50%	3,160.57	3,160.57
2047 年	102,100.00			102,100.00	实际利率/3.50%	3,160.57	3,160.57
2048 年	102,100.00			102,100.00	实际利率/3.50%	3,160.57	3,160.57
2049 年	102,100.00			102,100.00	实际利率/3.50%	3,160.57	3,160.57
2050 年	102,100.00			102,100.00	实际利率/3.50%	3,160.57	3,160.57
2051 年	102,100.00			102,100.00	实际利率/3.50%	3,160.57	3,160.57
2052 年	102,100.00		26,000.00	76,100.00	实际利率/3.50%	2,712.82	28,712.82
2053 年	76,100.00		39,500.00	36,600.00	实际利率/3.50%	1,785.11	41,285.11
2054 年	36,600.00		36,600.00	-	实际利率/3.50%	589.73	37,189.73
合计		231,000.00	231,000.00			162,489.60	393,489.60

(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 635,755.52 万元，融资本息合计 393,489.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.62。

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

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出租面积减少，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；二是项目房屋出租市场竞争力发生重大变化；三是项目出租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，物业服务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。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，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，特别是防御自然灾害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

齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目单位为潍坊恒宇广厦建设发展有限公司，本次拟申请专项债券 3.00 亿元用于项目建设。

（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，现在园区经济效应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创新改革提升具有引领和示范意义。

3、项目实施的收益性

项目财务内部收益率、投资回收期等财务评价指标均优于行业基准值，项目盈亏平衡点也较低，经营安全率高，抗风险能力强。

4、项目建设投资合规性

2020年4月24日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码2020-370705-35-03-030961，项目总投资476,000.00万元。

5、项目成熟度

本项目所在地有良好自然条件、配套条件，以及政府的高度重视及支持、当地坚实的经济实力等均是本项目建设的有利条件。项目场址建设环境良好，具备建设条件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 476,000.00 万元，债务资金共 231,000.00 万元，占项目总投资的 48.53%，进一步落实资金保障方案，保证建设资金及时足额到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据对本项目的收入、成本、收益进行核算，目前项目绩效可实现性较强，实施过程控制有效，预期绩效具有一定可持续性，且财政资金投入风险可控。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资476,000.00万元，其中2025年本期申请项目专项债券资金30,00.00万元。项目债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目相关性显著，绩效可实现性较强，实施过程控制有效，预期绩效具有一定可持续性，且财政资金投入风险可控。

10、绩效目标合理性

项目的建设符合国家相关发展政策的要求，满足人民群众的现实利益和长远利益，项目实施过程中相关工作尽可能做到公开、公正、透明，拟采取的措施和手段必要、适当，可切实做到不损害国家和人民的利益。因此，项目的实施是合理的。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 635,755.52 万元，融资本息合计 393,489.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.62，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。