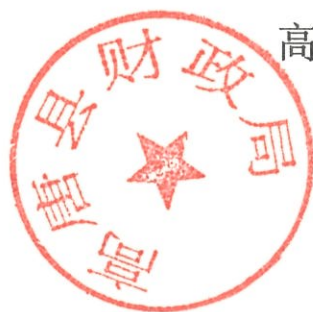


2022 年山东省聊城市高唐县健康生物科技园项目
专项债券项目实施方案



高唐宏基建设开发有限公司



2021 年 11 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

高唐县健康生物科技园

（二）项目单位

高唐宏基建设开发有限公司成立于 2008 年 07 月 16 日，注册地位于高唐经济开发区管委会，经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；工程管理服务；土地整治服务；房地产咨询；城市绿化管理；市政设施管理；水污染治理；广告制作；园区管理服务；金属结构销售；建筑物清洁服务；建筑废弃物再生技术研发；房地产评估；建筑材料销售（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程监理；工程造价咨询业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）（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

1、本项目于 2021 年 9 月 24 日取得山东省建设项目备案证明。

2、高唐县自然资源规划局、高唐县行政审批服务局关于项目建设符合当地用地、规划、环保等要求的批复。《高行投环评意【2021】6 号》、《高自然资规呈【2021】50 号》、《高自然资规意【2021】15 号》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于高唐县 G514(原 S316)以东，光明路以北。项目占地 294 亩，规划总建筑面积 30 万平方米，其中，建设标准化厂房 12 栋，建筑面积 28.3 万平方米；科技研发中心和成品仓库等附属配套设施，建筑面积 1.7 万平方米。配套建设园区内道路、工业用水管网及蒸汽管网、消防给水管线、道路雨污分流管网、通讯管线。产业园将建设成鲁西地区标杆性健康生物科技园，以保健食品、药品、医疗保健为发展方向。为高唐县大健康产业布局蓄势聚能，

加快推动高唐县大健康产业建设发展。

（五）项目建设期限

项目建设期 3 年，从 2022 年 03 月至 2024 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据及投资估算

1、编制依据及原则

- （1）山东省建筑工程消费定额；
- （2）山东省安装工程消费定额；
- （3）聊城市材料预算定额价目表；
- （4）聊城市最近类似工程造价资料；
- （5）国家有关投资估算的规定；
- （6）其他相关资料。

2、估算总额

本项目总投资为 120,000 万元，其中建设投资 114,720 万元，建设期利息 5,280 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。

2、资金来源

本项目总投资为 120,000 万元。本单位自投入项目资本金 60,000 万元；拟发行政府专项债券 60,000 万元。项目资本金的比例为 50%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）要求。

资金结构	金额（万元）	占比	备注
------	--------	----	----

估算总投资	120,000	100%	
一、资本金	60,000	50%	
自有资金	60,000		
二、债务资金	60,000	50%	
专项债券	60,000		

表
1: 资金
结构表

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目运营收入主要为出租收入、物业收入、广告收入、停车位租赁收入、污水处理收入。

1、车间出租：预计车间出租面积 283,000 平方米，每年租金价格 450 元/m²；运营期第一年出租率达到 95%，第二年以后出租率达到 100%；

2、办公类租赁：预计办公出租面积为 17,000 平方米，每年租金价格 480 元/m²；运营期第一年出租率达到 95%，第二年出租率以后出租率达到 100%；

3、物业收入：物业费均为建筑期结束后开始收取，预计物业费单价为 10 元/平方米。运营期第一年出租率达到 95%，第二年及以后出租率达到 100%；

4、车位出租：根据建设计划，项目可租车位 600 个，每个车位 3000 元/年。

5、广告收入：预计广告位出租个数 20 个。

6、污水处理收入：年污水处理量为 660 万立方米，单位污水处理费为 3 元/立方米。

7、经营收入合计

高唐县健康生物科技园运营期内营业收入合计为 196,644.45 万元。

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	营业收入	323,983.50	15,520.00	15,520.00	15,520.00	15,520.00	15,520.00
1.1	厂房租赁收入	188,783.50	8,760.00	8,760.00	8,760.00	8,760.00	8,760.00
	单价（元/年）		292.00	292.00	292.00	292.00	292.00
	面积（万平方米）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	物业收入	6,000.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价（元/年/平米）		10.00	10.000	10.000	10.000	10.000
	面积（万平方米）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.3	车位租赁收入	4,200.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
	单价（万元/年）		0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	数量		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1.4	广告位租赁	5,000.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	单价（万元/年）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	数量		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.5	污水处理收入	120,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
	单价（元/立方米）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	数量（万立方米）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入	15,958.00	15,958.00	15,958.00	15,958.00	15,958.00	16,417.90
1.1	厂房租赁收入	9,198.00	9,198.00	9,198.00	9,198.00	9,198.00	9,657.90
	单价（元/年）	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	321.93
	面积（万平方米）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	物业收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价（元/年/平米）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	面积（万平方米）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.3	车位租赁收入	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
	单价（万元/年）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	数量	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1.4	广告位租赁	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	单价（万元/年）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	数量	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.5	污水处理收入	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00

	单价（元/立方米）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	数量（万立方米）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	20,00.00	2,000.00
序号	名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	营业收入	16,417.90	16,417.90	16,417.90	16,417.90	16,900.80	16,900.80
1.1	厂房租赁收入	9,657.90	9,657.90	9,657.90	9,657.90	10,140.80	10,140.80
	单价（元/年）	321.93	321.93	321.93	321.93	338.03	338.03
	面积（万平方米）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	物业收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价（元/年/平米）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	面积（万平方米）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.3	车位租赁收入	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
	单价（万元/年）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	数量	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1.4	广告位租赁	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	单价（万元/年）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	数量	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.5	污水处理收入	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
	单价（元/立方米）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	数量（万立方米）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
序号	名称	2042 年	2043 年	2044 年			
1	营业收入	16,900.80	16,900.80	16,900.80			
1.1	厂房租赁收入	10,140.80	10,140.80	10,140.80			
	单价（元/年）	338.03	338.03	338.03			
	面积（万平方米）	30.00	30.00	30.00			
1.2	物业收入	300.00	300.00	300.00			
	单价（元/年/平米）	10.00	10.00	10.00			
	面积（万平方米）	30.00	30.00	30.00			
1.3	车位租赁收入	210.00	210.00	210.00			
	单价（万元/年）	0.35	0.35	0.35			
	数量	600.00	600.00	600.00			
1.4	广告位租赁	250.00	250.00	250.00			
	单价（万元/年）	5.00	5.00	5.00			
	数量	50.00	50.00	50.00			
1.5	污水处理收入	6,000.00	6,000.00	6,000.00			
	单价（元/立方米）	3.00	3.00	3.00			

	数量 (万立方米)	2,000.00	2,000.00	2,000.00			
--	-----------	----------	----------	----------	--	--	--

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括动力费、工资及福利费用、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	燃料动力费	11,380.00	569.00	569.00	569.00	569.00	569.00
2	工资和福利费	13,295.52	547.20	558.14	569.31	580.69	592.31
3	税金及附加	29,797.80	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89
4	管理费用	2,188.80	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
5	折旧费	76,000.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
经营成本合计		132,662.12	6,515.53	6,526.47	6,537.64	6,549.02	6,560.64
其中：付现经营成本		56,662.12	2,715.53	2,726.47	2,737.64	2,749.02	2,760.64
1	所得税	47,977.20	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86
总付现成本		104,639.32	5,114.39	5,125.33	5,136.50	5,147.88	5,159.50
序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	燃料动力费	569.00	569.00	569.00	569.00	569.00	569.00
2	工资和福利费	604.15	616.24	628.56	641.13	653.95	667.03
3	税金及附加	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89
4	管理费用	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
5	折旧费	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
经营成本合计		6,572.48	6,584.57	6,596.89	6,609.46	6,622.28	6,635.36
其中：付现经营成本		2,772.48	2,784.57	2,796.89	2,809.46	2,822.28	2,835.36
1	所得税	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86
总付现成本		5,171.34	5,183.43	5,195.75	5,208.32	5,221.14	5,234.22
序号	名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	燃料动力费	569.00	569.00	569.00	569.00	569.00	569.00
2	工资和福利费	680.37	693.98	707.86	722.02	736.46	751.19
3	税金及附加	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89
4	管理费用	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
5	折旧费	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
经营成本合计		6,648.70	6,662.31	6,676.19	6,690.35	6,704.79	6,719.52
其中：付现经营成本		2,848.70	2,862.31	2,876.19	2,890.35	2,904.79	2,919.52
1	所得税	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86
总付现成本		5,247.56	5,261.17	5,275.05	5,289.21	5,303.65	5,318.38
序号	名称	2042 年	2043 年	2044 年			
1	燃料动力费	569.00	569.00	569.00			
2	工资和福利费	766.21	781.54	797.17			
3	税金及附加	1,489.89	1,489.89	1,489.89			

4	管理费用	109.44	109.44	109.44			
5	折旧费	3,800.00	3,800.00	3,800.00			
经营成本合计		6,734.54	6,749.87	6,765.50			
其中:付现经营成本		2,934.54	2,949.87	2,965.50			
1	所得税	2,398.86	2,398.86	2,398.86			
总付现成本		5,333.40	5,348.73	5,364.36			

成本预测方法说明:

1、燃料及动力费

项目建成后对外租赁，所需主要项目所需水、电均按现行市场价格计算，约为 569 万元。

2、工资及福利费

本项目劳动定员为 80 人，平均工资为 6 万元/人·年，职工福利费用按年工资的 14%计取，经测算正常年工资福利总额为 547.20 万元。

3 税金及附加

税金中包括增值税、城市维护建设税及教育费附加。房屋租赁增值税税率为 9%。城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。则计算期内项目税金及附加共计 2535.37 万元，增值税 21128.1 万元。结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
房产税	12%	出租不动产

4、其他费用

(1) 其他营业费用按年营业收入的为 0.5%计算，正常年为 80.46 万元。

(2) 其他管理费用按年工资总额的 20%计算，正常年为 96 万元。折旧费用按平均折旧法计算，固定资产均按 30 年折旧计算。

5、利息支出

本项目拟申请使用专项债券资金 60,000 万元，期限 20 年。其中：本期发行 20 年期专项债券 11,000.00 万元，假设利率 4%；拟于 2022 年 6 月发行 20 年期专项债券 9,000.00 万元，假设利率 4%；拟于 2023 年 6 月发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元，假设利率 4%；拟于 2024 年 6 月发行 20 年期专项债券 20,000.00 万元，假设利率 4%；自发行之日起债券存续期累计应还本付息共计 10,8000 万元。本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券累计还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		20,000.00		20,000.00	4.00%	400.00
2023 年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	4.00%	1,200.00
2024 年	40,000.00	20,000.00		60,000.00	4.00%	2,000.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2031 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2032 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2033 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2034 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2035 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2036 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2037 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2038 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2039 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2040 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2041 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00
2042 年	60,000.00		20,000.00	40,000.00	4.00%	2,400.00

2043 年	40,000.00		20,000.00	20,000.00	4.00%	2,400.00
2044 年	20,000.00		20,000.00		4.00%	400.00
合计		60,000.00	60,000.00			48,000.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、收入 /成本/税金						
营业收入	15,520.00	15,520.00	15,520.00	15,520.00	15,520.00	15,958.00
营业成本	1,225.64	1,236.58	1,247.75	1,259.13	1,270.75	1,282.59
税金及附加						

	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89
息税折旧及摊销前利润	14,030.11	14,030.11	14,030.11	14,030.11	14,030.11	14,468.11
二、折旧和摊销						
总折旧和摊销	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
息税前利润	10,230.11	10,230.11	10,230.11	10,230.11	10,230.11	10,668.11
三、财务费用						
利息支出	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
总财务费用	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
税前利润	7,830.11	7,830.11	7,830.11	7,830.11	7,830.11	8,268.11
四、所得税						
所得税费用	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86
五、净利润	5,431.25	5,431.25	5,431.25	5,431.25	5,431.25	5,869.25
年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、收入 /成本/税金						
营业收入	15,958.00	15,958.00	15,958.00	15,958.00	16,417.90	16,417.90
营业成本	1,294.68	1,307.00	1,319.57	1,332.39	1,345.47	1,358.81
税金及附加	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89
息税折旧及摊销前利润	13,173.43	13,161.11	13,148.54	13,135.72	13,582.54	13,569.20
二、折旧和摊销						
总折旧和摊销	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
息税前利润	9,373.43	9,361.11	9,348.54	9,335.72	9,782.54	9,769.20
三、财务费用						
利息支出	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
总财务费用	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
税前利润	6,973.43	6,961.11	6,948.54	6,935.72	7,382.54	7,369.20
四、所得税						
所得税费用	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86
五、净利润	4,574.57	4,562.25	4,549.68	4,536.86	4,983.68	4,970.34
年度	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、收入 /成本/税金						
营业收入	16,417.90	16,417.90	16,417.90	16,900.80	16,900.80	16,900.80
营业成本	1,372.42	1,386.30	1,400.46	1,414.90	1,429.63	1,444.65
税金及附加						

	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89	1,489.89
息税折旧及摊销前利润	13,555.59	13,541.71	13,527.55	13,996.01	13,981.28	13,966.26
二、折旧和摊销						
总折旧和摊销	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
息税前利润	9,755.59	9,741.71	9,727.55	10,196.01	10,181.28	10,166.26
三、财务费用						
利息支出	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,000.00
总财务费用	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,000.00
税前利润	7,355.59	7,341.71	7,327.55	7,796.01	7,781.28	8,166.26
四、所得税						
所得税费用	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86	2,398.86
五、净利润	3,261.77	3,261.77	3,261.77	3,261.77	3,261.77	3,261.77
年度	2043 年	2044 年	合计			
一、收入 /成本/税金						
营业收入	16,900.80	16,900.80	323,983.50			
营业成本	1,459.98	1,475.61	26,864.31			
税金及附加	1,489.89	1,489.89	29,797.80			
息税折旧及摊销前利润	13,950.93	13,935.30	267,321.39			
二、折旧和摊销						
总折旧和摊销	3,800.00	3,800.00	76,000.00			
息税前利润	10,150.93	10,135.30	191,321.39			
三、财务费用						
利息支出	1,200.00	400.00	44,400.00			
总财务费用	1,200.00	400.00	44,400.00			
税前利润	8,950.93	9,735.30	146,921.39			
四、所得税						
所得税费用	2,398.86	2,398.86	47,977.20			
五、净利润	6,552.07	7,336.44	98,944.19			

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	名称	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	219,344.18				10,405.61	10,394.67
1.1	现金流入	323,983.50				15,520.00	15,520.00

1.2	现金流出	104,639.32				5,114.39	5,125.33
2	投资活动净 现金流量 (2.1-2.2)	-116,400.00	-79,600.00	-18,800.00	-18,000.00		
2.1	现金流入						
2.2	现金流出	116,400.00	79,600.00	18,800.00	18,000.00		
2.2.1	建设投 资	116,400.00	79,600.00	18,800.00	18,000.00		
3	筹资活动净 现金流量 (3.1-3.2)	12,000.00	79,600.00	18,800.00	18,000.00	-2,400.00	-2,400.00
3.1	现金流入	120,000.00	80,000.00	20,000.00	20,000.00		
3.1.1	项目资 本金投入	60,000.00	60,000.00				
3.1.2	专项债 券投入	60,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00		
3.2	现金流出	108,000.00	400.00	1,200.00	2,000.00	2,400.00	2,400.00
3.2.1	各种利 息支出	48,000.00	400.00	1,200.00	2,000.00	2,400.00	2,400.00
3.2.2	偿还债 务本金	60,000.00					
4	净现金 流量	114,944.18				8,005.61	7,994.67
5	累计盈 余资金	114,944.18				8,005.61	16,000.28
序号	名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净 现金流量 (1.1-1.2)	10,383.50	10,372.12	10,360.50	10,786.66	10,774.57	10,762.25
1.1	现金流入	15,520.00	15,520.00	15,520.00	15,958.00	15,958.00	15,958.00
1.2	现金流出	5,136.50	5,147.88	5,159.50	5,171.34	5,183.43	5,195.75
2	投资活动净 现金流量 (2.1-2.2)						
2.1	现金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投 资						
3	筹资活动净 现金流量 (3.1-3.2)	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00
3.1	现金流入						
3.1.1	项目资 本金投入						
3.1.2	专项债 券投入						
3.2	现金流出	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
3.2.1	各种利 息支出	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
3.2.2	偿还债 务本金						
4	净现金 流量	7,983.50	7,972.12	7,960.50	8,386.66	8,374.57	8,362.25
5	累计盈 余资金	23,983.78	31,955.90	39,916.40	48,303.06	56,677.63	65,039.88
序号	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年

1	经营活动净 现金流量 (1.1-1.2)	10,749.68	10,736.86	11,183.68	11,170.34	11,156.73	11,142.85
1.1	现金流入	15,958.00	15,958.00	16,417.90	16,417.90	16,417.90	16,417.90
1.2	现金流出	5,208.32	5,221.14	5,234.22	5,247.56	5,261.17	5,275.05
2	投资活动净 现金流量 (2.1-2.2)						
2.1	现金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投 资						
3	筹资活动净 现金流量 (3.1-3.2)	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00
3.1	现金流入						
3.1.1	项目资 本金投入						
3.1.2	专项债 券投入						
3.2	现金流出	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
3.2.1	各种利 息支出	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
3.2.2	偿还债 务本金						
4	净现金 流量	8,349.68	8,336.86	8,783.68	8,770.34	8,756.73	8,742.85
5	累计盈 余资金	73,389.56	81,726.41	90,510.09	99,280.42	108,037.15	116,780.00
序号	名称	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	经营活动净 现金流量 (1.1-1.2)	11,128.69	11,597.15	11,582.42	11,567.40	11,552.07	11,536.44
1.1	现金流入	16,417.90	16,900.80	16,900.80	16,900.80	16,900.80	16,900.80
1.2	现金流出	5,289.21	5,303.65	5,318.38	5,333.40	5,348.73	5,364.36
2	投资活动净 现金流量 (2.1-2.2)						
2.1	现金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投 资						
3	筹资活动净 现金流量 (3.1-3.2)	-2,400.00	-2400.00	-2,400.00	-22,000.00	-21,200.00	-20,400.00
3.1	现金流入						
3.1.1	项目资 本金投入						
3.1.2	专项债券投 入						
3.2	现金流出	2,400.00	2,400.00	2,400.00	22,000.00	21,200.00	20,400.00
3.2.1	各种利 息支出	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,000.00	1,200.00	400.00
3.2.2	偿还债 务本金				20,000.00	20,000.00	20,000.00
4	净现金	8,728.69	9,197.15	9182.42	-10,432.60	-9,647.93	-8,863.56

	流量						
5	累计盈 余资金	125,508.69	134,705.84	143888.26	133,455.66	123,807.74	114,944.18

（五）其他需要说明的事项

1. 本次专项债券于 2022 年年初发行成功，期限 20 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目运营收入主要为出租收入、物业收入、广告收入、停车位租赁收入、污水处理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目收入以及相关营运成本、税费的估算，经测算，债券存续期内，净现金流入为 219,344.18 万元；预计项目还本付息总支出合计 108,000 万元，本息覆盖倍数 2.03。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	60,000	48,000	108,000	
银行借款				
融资合计	60,000	48,000	108,000	219, 344.18
覆盖倍数	2.03			

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

1、政策风险

项目面临的政策法规风险主要来源于两方面：一是由于政策调整，项目原定目标难以实现所造成的损失。二是由于国家或地方各种政策，包括税收、金融、环保、产业政策等的调整变化，都会对项目带来各种影响。

2、流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，高唐县经济增速出现较大波动，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

3、运营风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大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。

4、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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1、项目概况

项目建设地点位于高唐县 G514（原 S316）以东，光明路以北。项目占地面积 294 亩，规划总建筑面积 30 万平方米，其中，建设标准化厂房 12 栋，建筑面积 30 万平方米。配套建设园区内道路、工业用水管网及蒸汽管网、消防给水管线、道路雨污分流管网、通讯管线，配套污水处理厂一座。

产业园将建设成鲁西地区标杆性健康生物科技园，以保健食品、药品、医疗保健为发展方向。为高唐县大健康产业布局蓄势聚能，加快推动高唐县大健康产业建设发展。

2、实施单位

高唐宏基建设开发有限公司

3、申请专项债券资金规模及年限

本项目拟申请使用专项债券资金 60,000 万元，期限 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

该项目的建设符合国家、行业及地方发展规划，同时，项目的建设能够促进相关行业发展，推动经济增长，符合经济社会协调发展的总体要求。

该项目的建设不仅有利于增加政府财政收入，而且提高人民的健康水平和生活质量，提高人民的幸福感。该项目的建设对于提升高唐县的健康产业发展、满足市场需求、增加就业机会等均具有十分重要的意义，其社会效益显著。

本项目的建设实施，对加快高唐县产业结构调整，发展健康产业，改造传统产业发挥巨大的示范作用，加速了健康产业资源向高唐县集聚，创造了巨大的社会效益。

通过对社会需求、建设条件、社会效益等方面的分析，可以看出高唐县健康生物科技园建设条件良好，建设意义重大，项目可行。

2、项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目所在地高唐县具有发展健康生物科技园的宏观经济条件和自身发展优势。

（2）项目得到高唐县人民政府的大力支持。将通过招标，与专业第三方咨询公司开展合作，以体制创新与统筹整合相结合为指导原则，参照国内外的成熟经验，共同编制合理的工程建设方案。

该项前期审批手续齐全，成熟度高。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 120,000 万元。本单位自投入项目资本金 60,000 万元；拟发行政府专项债券 60,000 万元。项目资本金的比例为 50%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）要求。该项目概算精细化程度高，依据较为充分，符合国家相关规定，总体经费指标合理。项目投资概算编制明确了任务内容、概算金额主要因需，绩效目标具备一定的可行性，项目成本与预期产出、效果具有一定的匹配成都，且项目整体概算未超过社会平均水平，成本控制较为有效。

该项目符合国家、山东省和聊城市的相关政策引导，资金来源符合支出方向，投入风险小；建设单位执行项目申报与资金申请的程序科学规范，能够较好地体现责权对等和财权事权的匹配，筹资具有合规性。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目建成后运营期内营业收入 196,644.45 万元，预计实现净利润 98,944.19 万元。从财务主要指标看，各项财务评价指标均优于行业基准值，偿债及生存能力较强，具有一定的抗风险能力。因此，从财务角度评价，项目具有一定的经济效益，是可行的。

5、债券资金需求合理性

项目投资类别符合 2022 年新增专项债券项目申报国务院确定的“九大领域”，债券申报方向合理。本次拟申请专项债券 60,000 万元用于项目建设，年限为 20 年，债券资金占项目总投资的比例为 50%，债券申报资金比例合理。

项目专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

项目计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出。从经营活动、投资活动和筹资活动全部净现金流量来看，计算期内各年现金流入均大于现金流出。

项目利益备付率为大于 1，利息保障程度较高。偿债备付率大于 1，偿债风险较小，具有较强的融资能力和潜力。以上指标为运营期第一年指标，根据项目运行情况，均逐年变好。

（2）偿债风险点

1) 项目建设风险

由于本期投资和建设时间较长，从开始建设至项目收入实现的过程中，或将面临许多不确定因素，可能导致工程进度缓慢、工期延长等情况，影响项目的竣工及收入，并可能使实际投资超出预算，对项目收益产生一定的不利影响。

2) 偿付风险

本期债券发行根据财预〔2016〕155 号第三条“专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”之规定，本期债券的偿付资金主要源于项目建成后的预期收益，具有极大不确定性，将可能给本期债券偿付带来一定的法律风险。

3) 利率风险

在本期债券发行债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变化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项目运营的财务成本产生影响，进而响项目投资收益的平衡。

4) 流动性风险

本期债券发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期债券发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

5) 政策风险

国家法律、法规、政策的可能变化对项目产生的具体政策性风险，如财政、金融、行业管理、产业政策、环境保护、税收制度、收费标准等发生变化可能导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

6) 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（3）偿债应对措施

- 1) 本期债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。
- 2) 必要时可发行新一期地方政府专项债券用于偿还本期债券本息。
- 3) 利用项目实施单位的融资能力扩大政策银行贷款、商业银行贷款等其他融资渠道。

7、绩效目标合理性

（1）目标的明确性

本项目绩效目标对项目预期工作任务做了概述，与项目实施内容具有较强的相关性，与拟解决的问题、现实需求也具有较高的匹配度。目标对项目预期绩效成果的描述较为具体，绩效目标设置较明确。

（2）目标的合理性

项目设立了绩效目标指标表，项目总体绩效目标明确，对绩效目标进行相应的优化、细化。项目产出数量对应的计划成本已详细列明，项目完成时间以及项目预计取得的社会效益、经济效益等其他绩效目标及目标值较明确。

（三）评估结论

高唐县健康生物科技园建设项目经测算，债券存续期内，经营活动净现金流量为 219,344.18 万元；预计项目还本付息总支出合计 108,000 万元。本息覆盖倍数 2.03。因此，债券存续期内，本项目累计收益可以覆盖偿还本息支出，项目累计预期收益和融资能够达到平衡，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。