



山东省潍坊市奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目（一期调整）

实施方案



潍坊恒建集团有限公司

一、项目基本情况

（一）项目建设内容及规模

项目占地226678平方米，总建筑面积408320平方米，新建应急安全大数据研究院、消防应急安全研发中心、实验楼，项目分二期建设，一期占地135942平方米，二期占地90736平方米，项目配套建设给水管道、电力管道、排水管道、热力管道、燃气管道各4.8公里，园区道路8600米等基础设施。

（二）项目实施单位

潍坊恒建集团有限公司

（三）项目建设地点

该项目位于潍坊市奎文区机场路以东、机场以西、民航街以北、规划凤凰街以南。

（四）可研批复

2021年01月27日，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码2101-370705-04-01-835220，项目总投资322000.00万元。

（五）项目建设日期及竣工日期

该项目建设期为3年，于2021年9月份开工建设，到2024年8月全部竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

该项目建设总投资估算为322000万元，其中：建筑工程184552万元，其他费用103774.00万元，预备费27074.97万元，建设期利息6599.03万元。

（二）资金筹措方案

项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金170,000.00万元，由项目单位自筹解决，资本金比例52.8%；发行地方政府专项债券147,000.00万元，期限15年，专项债券调整金额5,000.00万元，期限为20年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

项目建成后，收入主要为租赁收入、物业费收入。

1、租赁收入

根据项目实施单位潍坊恒建集团有限公司与山东珠联天下企业管理有限公司签订的《国家安全产业园二期招商运营委托协议》项目一期建筑面积241384平方米，可出租面积率按照95%，二期建筑面积166936平方米可出租面积率按照95%，租赁价格按照1.8元/m²/天计，每三年递增3%，经营期前3年出租率按70%、85%、95%计，正常出租率按95%计。

2、物业费收入

本项目位于齐鲁创智园附近，根据齐鲁创智园的《各部门管理制度》物业费收取标准为3元/m²/月，遵循谨慎性原则，本项目物业费单价取值为2元/m²/月，全年24元/m²。

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	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
租赁收入	0.00	0.00	0.00	5,962.86	21,662.50
租赁单价（元/平方米/天）	0.00	0.00	0.00	1.80	1.80
建筑面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.00	0.00	0.00	0.95	0.95
1年=365天	0.00	0.00	0.00	122.00	365.00
出租率（%）	0.00	0.00	0.00	0.70	0.85
物业费收入	0.00	0.00	0.00	217.23	791.32
物业费单价（元/平方米/年）	0.00	0.00	0.00	8.00	24.00
建筑面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.00	0.00	0.00	0.95	0.95
出租率（%）	0.00	0.00	0.00	0.70	0.85
现金流入合计	0.00	0.00	0.00	6,180.09	22,453.82

(续表)

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
租赁收入	24,211.03	24,937.36	24,937.36	24,937.36	25,685.48
租赁单价（元/平方米/天）	1.80	1.85	1.85	1.85	1.91

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费收入	884.42	884.42	884.42	884.42	884.42
物业费单价（元/平方米/年）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
现金流入合计	25,095.45	25,821.78	25,821.78	25,821.78	26,569.90

（续表）

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
租赁收入	25,685.48	25,685.48	26,456.04	26,456.04	26,456.04
租赁单价（元/平方米/天）	1.91	1.91	1.97	1.97	1.97
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费收入	884.42	884.42	884.42	884.42	884.42
物业费单价（元/平方米/年）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
现金流入合计	26,569.90	26,569.90	27,340.47	27,340.47	27,340.47

（续表）

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
租赁收入	27,249.73	27,249.73	27,249.73	28,067.22	28,067.22
租赁单价（元/平方米/天）	2.03	2.03	2.03	2.09	2.09
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	95.00%	95.00%
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	95%	95%
物业费收入	884.42	884.42	884.42	884.42	884.42
物业费单价（元/平方米/年）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	95.00%	95.00%
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	95%	95%
现金流入合计	28,134.15	28,134.15	28,134.15	28,951.64	28,951.64

（续表）

项目	2041年	2042年	合计
租赁收入	28,067.22	14,573.42	463,597.29
租赁单价（元/平方米/天）	2.09	2.15	
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	
可出租率面积率	95.00%	95.00%	
1年=365天	365.00	184.00	
出租率（%）	95%	95%	
物业费收入	884.42	442.21	15,601.50
物业费单价（元/平方米/年）	24.00	24.00	
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	
可出租率面积率	95.00%	95.00%	
出租率（%）	95%	95%	
现金流入合计	28,951.64	15,015.63	479,198.81

（二）项目运营现金流出预测

1、外购燃动力费用

项目一期用水10882.1m³，用电76.32万kwh；二期用水7254.7m³，用电50.88万kwh。综合水价为5.2.元/m³，电单价为0.62元/kwh。

2、职工工资及福利

该项目一期定员8人，二期定员7人。年工资5万元/人，每五年上涨5%，福利费按14%计。

3、维修费

维修费按固定资产原值扣除建设期利息后的0.1%计，固定资产房屋建筑物原值为226,600.00万元。

4、其他费用

该项目其他费用包括其他营业费用及其他管理费，其中，其他营业费用按经营收入的0.5%计取；其他管理费用按照工资及福利总得的0.2倍计取。

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	外购燃动力费用	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	-	-	-	-	-

年份	外购燃动力费用	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2023年	-	-	-	-	-
2024年	29.43	28.50	69.45	36.60	163.99
2025年	88.30	85.50	208.36	129.37	511.53
2026年	88.30	85.50	208.36	142.58	524.74
2027年	88.30	85.50	208.36	146.21	528.37
2028年	88.30	85.50	208.36	146.21	528.37
2029年	88.30	89.78	208.36	147.06	533.49
2030年	88.30	89.78	208.36	150.80	537.23
2031年	88.30	89.78	208.36	150.80	537.23
2032年	88.30	89.78	208.36	150.80	537.23
2033年	88.30	89.78	208.36	154.66	541.09
2034年	88.30	94.26	208.36	155.56	546.48
2035年	88.30	94.26	208.36	155.56	546.48
2036年	88.30	94.26	208.36	159.52	550.44
2037年	88.30	94.26	208.36	159.52	550.44
2038年	88.30	94.26	208.36	159.52	550.44
2039年	88.30	98.98	208.36	164.55	560.18
2040年	88.30	98.98	208.36	164.55	560.18
2041年	88.30	98.98	208.36	164.55	560.18
2042年	44.15	49.49	104.18	84.98	282.80
合计	1,574.60	1,637.11	3,715.75	2,723.40	9,650.86

（三）项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率9%、6%，附加税12%（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%），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		-	-	-	-
2024年		-	656.46	-	656.46
2025年	-	-	2,384.86	-	2,384.86
2026年	1,139.24	-	2,665.43	-	3,804.67
2027年	1,769.48	-	2,745.40	-	4,514.88
2028年	1,769.48	-	2,745.40	-	4,514.88
2029年	1,768.21	-	2,745.40	-	4,513.61

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2030年	1,918.33	-	2,827.76	-	4,746.09
2031年	1,918.33	-	2,827.76	-	4,746.09
2032年	1,918.33	-	2,827.76	-	4,746.09
2033年	2,072.94	-	2,912.59	-	4,985.53
2034年	2,071.61	-	2,912.59	-	4,984.20
2035年	2,071.61	-	2,912.59	-	4,984.20
2036年	2,230.87	-	2,999.97	-	5,230.84
2037年	2,403.85	1,376.25	2,999.97	165.15	6,945.22
2038年	2,841.70	2,256.88	2,999.97	270.83	8,369.37
2039年	3,471.81	2,324.10	3,089.97	278.89	9,164.77
2040年	3,691.31	2,324.10	3,089.97	278.89	9,384.27
2041年	3,691.31	2,324.10	3,089.97	278.89	9,384.27
2042年	1,952.64	1,206.47	1,604.41	144.78	4,908.30
合计	38,701.03	11,811.90	51,038.23	1,417.43	102,968.59

(四) 专项债券还本付息情况

(1) 奎文区医疗安全物资冷冻储备库项目已发行2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）—2022年山东省政府专项债券（二十期）专项债券5,000.00万元，期限为20年，利率为3.33%。

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）— 2022 年山东省政府专项债券（二十期）专项债券金额	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）— 2022 年山东省政府专项债券（二十期）专项债券利率	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）— 2022 年山东省政府专项债券（二十期）专项债券期限
医疗安全物资冷冻储备库项目	5,000.00	3.33%	20年
合计	5,000.00		

(2) 发行人拟就奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目分期发行潍坊市棚改专项债券，合计发行专项债券152,000.00万元；其中已发行2022年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）-2022年山东省政府专项债券（二期）专项债券金额为 25,000.00 万元，利率为3.19%，期限为15年；已发行2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）-2022年山东省政府专项债券（十九期）专项债券金额为 20,000.00 万元，利率为3.28%，期限为15年；已发行2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十八期）-2022年山东省政府专项债券（三十一期）专项债券金额为 6,000.00 万元，利率为3.21%，期限为15年；已发行2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十三期）-2022年山东省政府专项债券（三十七期）专项债券金额为 2,100.00 万元，利率为3.24%，期限为15年。

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）- 2022 年山东省政府专项债券（二期）专项债券金额	已发行 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）- 2022 年山东省政府专项债券（二期）专项债券利率	已发行 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）- 2022 年山东省政府专项债券（二期）专项债券期限
奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目	25,000.00	3.19%	15年
合计	25,000.00		

(续表)

项目	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）- 2022 年山东省政府专项债券（十九期）专项债券金额	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）- 2022 年山东省政府专项债券（十九期）专项债券利率	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）- 2022 年山东省政府专项债券（十九期）专项债券期限
奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目	20,000.00	3.28%	15年
合计	20,000.00		

(续表)

项目	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十八期）- 2022 年山东省政府专项债券（三十一期）专项债券金额	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十八期）- 2022 年山东省政府专项债券（三十一期）专项债券利率	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十八期）- 2022 年山东省政府专项债券（三十一期）专项债券期限
奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目	6,000.00	3.21%	15年
合计	6,000.00		

(续表)

项目	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十三期）- 2022 年山东省政府专项债券（三十七期）专项债券金额	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十三期）- 2022 年山东省政府专项债券（三十七期）专项债券利率	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十三期）- 2022 年山东省政府专项债券（三十七期）专项债券期限
奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目	2,100.00	3.24%	15年
合计	2,100.00		

(3) 本期计划对：对已发行2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）—2022年山东省政府专项债券（二十期）的奎文区医疗安全物资冷冻储备库项目金额中的5,000.00万元调整至奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目5,000.00万元。

项目	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）— 2022 年山东省政府专项债券（二十期）专项债券金额	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）— 2022 年山东省政府专项债券（二十期）专项债券利率	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）— 2022 年山东省政府专项债券（二十期）专项债券期限
调整前			
奎文区医疗安全物资冷冻储备库项目	5,000.00	3.33%	20年
调整后			

奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目	5,000.00	3.33%	20年
----------------------	----------	-------	-----

发行人除已获得已发行调整的专项债券资金以外，拟就上述调整后奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目继续发行93,900.00万元（2023年内发行50,000.00万元，2024年内发行43,900.00万元），期限为15年，假定专项债券年利率为4.0%，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，到期一次还本并支付最后一期利息。

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	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022年		58,100.00		58,100.00	4.00%	940.32	940.32
2023年	58,100.00	50,000.00		108,100.00	4.00%	2,880.64	2,880.64
2024年	108,100.00	43,900.00		152,000.00	4.00%	4,758.64	4,758.64
2025年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2026年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2027年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2028年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2029年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2030年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2031年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2032年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2033年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2034年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2035年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2036年	152,000.00			152,000.00	4.00%	5,636.64	5,636.64
2037年	152,000.00		53,100.00	98,900.00	4.00%	4,779.57	57,879.57
2038年	98,900.00		50,000.00	48,900.00	4.00%	2,922.50	52,922.50
2039年	48,900.00		43,900.00	5,000.00	4.00%	1,044.50	44,944.50
2040年	5,000.00			5,000.00	4.00%	166.50	166.50
2041年	5,000.00			5,000.00	4.00%	166.50	166.50
2042年	5,000.00		5,000.00	-	4.00%	83.25	5,083.25
合计		152,000.00	152,000.00			85,382.10	237,382.10

（五）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

366,579.36万元，对应本项目融资到期本息总计 237,382.10万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.54，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
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入	18,888.89	56,666.67	56,666.67	37,777.78	
债券资金流入		58,100.00	50,000.00	43,900.00	
借款资金流入		-			
自有资金流入					
运营期现金流入	-	-	-	6,180.09	22,453.82
现金流入总额	18,888.89	114,766.67	106,666.67	87,857.87	22,453.82
现金流出					
建设期资金流出	17,527.18	101,379.50	104,580.74	91,913.55	
运营期现金流出	-	-	-	820.45	2,896.39
债券还本付息		940.32	2,880.64	4,758.64	5,636.64
借款还本付息					
自有资金收回					-
现金流出总额	17,527.18	102,319.82	107,461.38	97,492.64	8,533.03
现金净流量					
当年项目现金净流入	1,361.71	12,446.85	-794.71	-9,634.77	13,920.79
期末项目累计现金结存额	1,361.71	13,808.56	13,013.84	3,379.07	17,299.87

(续表)

现金流模拟测算表	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
现金流入	-	-	-	-	-
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	25,095.45	25,821.78	25,821.78	25,821.78	26,569.90
现金流入总额	25,095.45	25,821.78	25,821.78	25,821.78	26,569.90
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	4,329.40	5,043.25	5,043.25	5,047.10	5,283.32
债券还本付息及发行费	5,636.64	5,636.64	5,636.64	5,636.64	5,636.64
借款还本付息及发行费					
自有资金收回					
现金流出总额	9,966.04	10,679.89	10,679.89	10,683.74	10,919.96

现金流模拟测算表	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
现金净流量					
当年项目现金净流入	15,129.41	15,141.89	15,141.89	15,138.04	15,649.94
期末项目累计现金结存额	32,429.28	47,571.17	62,713.07	77,851.11	93,501.05

(续表)

现金流模拟测算表	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
现金流入	-	-	-	-	-
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	26,569.90	26,569.90	27,340.47	27,340.47	27,340.47
现金流入总额	26,569.90	26,569.90	27,340.47	27,340.47	27,340.47
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	5,283.32	5,283.32	5,526.62	5,530.68	5,530.68
债券还本付息	5,636.64	5,636.64	5,636.64	5,636.64	5,636.64
借款还本付息					
自有资金收回					
现金流出总额	10,919.96	10,919.96	11,163.26	11,167.32	11,167.32
现金净流量					
当年项目现金净流入	15,649.94	15,649.94	16,177.21	16,173.15	16,173.15
期末项目累计现金结存额	109,151.00	124,800.94	140,978.15	157,151.30	173,324.46

(续表)

现金流模拟测算表	2036年	2037年	2038年	2039年
现金流入	-	-	-	-
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	28,134.15	28,134.15	28,134.15	28,951.64
现金流入总额	28,134.15	28,134.15	28,134.15	28,951.64
现金流出				
建设期资金流出				
运营期现金流出	5,781.28	7,495.66	8,919.81	9,724.96
债券还本付息	5,636.64	57,879.57	52,922.50	44,944.50
借款还本付息				
自有资金收回				
现金流出总额	11,417.92	65,375.23	61,842.31	54,669.46
现金净流量				

现金流模拟测算表	2036年	2037年	2038年	2039年
当年项目现金净流入	16,716.23	-37,241.08	-33,708.16	-25,717.82
期末项目累计现金结存额	190,040.69	152,799.61	119,091.45	93,373.63

(续表)

现金流模拟测算表	2040年	2041年	2042年	合计
现金流入	-	-	-	-
资本金流入				170,000.00
债券资金流入				152,000.00
借款资金流入				-
自有资金流入				-
运营期现金流入	28,951.64	28,951.64	15,015.63	479,198.81
现金流入总额	28,951.64	28,951.64	15,015.63	801,198.81
现金流出				-
建设期资金流出				315,400.97
运营期现金流出	9,944.46	9,944.46	5,191.09	112,619.45
债券还本付息	166.50	166.50	5,083.25	237,382.10
借款还本付息				-
自有资金收回				-
现金流出总额	10,110.96	10,110.96	10,274.34	665,402.52
现金净流量				-
当年项目现金净流入	18,840.68	18,840.68	4,741.29	135,796.29
期末项目累计现金结存额	112,214.32	131,055.00	135,796.29	

(六) 总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求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自求平衡。

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
奎文区国家安全生产示范园二期基础设施项目	152,000.00	366,579.36	237,382.10	1.54

综上，我们认为本项目可以采取项目单位自筹和发行项目收益与融资自求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）风险因素识别

社会稳定风险的形式包括影响社会治安、涉众经济案件、群众信访、破坏安全生产施工等形式。一般情况下，项目社会稳定问题产生之初，其表现多是书信、电子邮件、传真、电话、走访等形式中的一种或几种方式，数量零星，也比较缓和。但随着事态发展，也有可能朝着反腐上访、越级信访、集体上访、进京上访等严重恶性社会稳定问题的方向发展，特殊情况下甚至发展为非法集会游行示威、蓄意破坏、群体性罢工、械斗、暴乱等群体性事件。

风险识别一般可选用对照表法、专家调查表以及访谈法、实地观察法、案例参照法、项目类比法等。常见社会稳定风险因素归纳起来主要包括：政策规划和审批程序、征地拆迁及补偿、技术经济、生态环境影响、项目管理、经济社会影响、安全卫生和媒体舆情等。

本项目采取对照表法对该项目风险进行识别。根据识别，该项目存在政策规划和审批程序、生态环境影响、经济社会影响和安全卫生、媒体舆情等6类，共13个主要社会风险因素。具体见下表。

拟建项目社会稳定风险因素识别汇总表

类别	序号	风险因素	主要评价指标
政策规划和审批程序	1	立项审批程序	相关立项手续完备
征地拆迁及补偿	2	土地房屋征收征用补偿标准	实物或货币补偿与市场价格之间的关系、与近期类似地块补偿标准之间的关系
	3	土地房屋征收补偿程序和方案	是否按照国家和当地法规规定的程序开展土地房屋征收补偿工作；补偿方案是否征求公众意见等
生态环境影响	4	大气水体噪声及固体废物污染	项目建设及运营中将产生废气、噪声、废水、固体废物等污染物
	5	土壤污染	项目建设及运营中不产生危险废物，仅有一般固废产生，不会对土壤造成污染
	6	水土流失	项目施工期间可能造成水土流失影响
经济社会影响	7	对周边交通的影响	项目建筑工程施工，对周边交通影响较小。
	8	项目周边用地的规划控制	项目周边用地规划为建设用地
安全卫生	9	安全、卫生与职业健康	项目建成后存在触电、车祸等安全有害因素
	10	火灾灾害	项目建成后存在火灾等安全有害因素
	11	危险品泄漏	本项目不存在危险品泄露风险
	12	社会治安和公共安全	物业工作人员可能与物流车辆人员产生冲突
媒体舆情	13	媒体舆论导向及其影响	无

（二）风险因素分析

该项目存在政策规划和审批程序、征地拆迁及补偿、生态环境影响、经济社会影响、安全卫生和媒体舆情等6类社会风险类别，其中包含立项审批程序、征地拆迁及补偿、公众参与、水土流失、对周边交通的影响、火灾、爆炸等灾害等13个主要社会稳定风险因素。

1、政策规划及审批程序分析

该项目符合《产业结构调整目录（2019年）》及山东省建设项目审批原则。不存在违法违规建设内容，符合国家和地方的相关政策法规及要求。

与该项目有关的相关立项手续完备，因此审批程序发生社会稳定风险的影响程度为较小。

2、征地拆迁及补偿

该项目土地属于建设用地。不存在征地拆迁及补偿问题。

3、生态环境影响分析

该项目生态环境影响主要表现在大气、水体、噪声、固体废物污染几方面。根据产生时期的不同，皆发生在运行期。

项目营运期间的环境影响主要有：该项目针对废气、废水、噪声和固体废物均采取了切实可行的防护措施，生态环境影响风险发生概率较小，但影响程度较大。

4、经济社会影响分析

拟建项目经济社会影响类风险主要因素为对周边交通的影响和项目周边用地的规划控制。

(1)周边交通的影响分析

项目建成后，配套建设停车位。经分析认为该项目对周边交通的影响风险发生概率较低，影响程度较小。

(2)项目周边用地的规划控制分析

项目区严格按照规划设计条件要求进行规划实施，对环境影响较小。

5、安全卫生分析

该项目安全卫生类社会稳定风险因素主要包括卫生与职业健康，火灾等灾害及社会治安和公共安全。

(1)火灾灾害

拟建项目若安全措施制定不合理，执行不到位，监督不严格，可能引发项目区失火、触电等多种安全事故。

结合国内同类项目的运营管理经验，经估计，该项目火灾灾害风险发生概率较低，影响程度中等。

(2)社会治安和公共安全

本项目周边为交通干道。综合考虑，该项目社会治安和公共安全引起的风险概率较低，影响程度较小。

6、媒体舆情分析

该项目媒体舆情类风险因素主要为媒体舆论导向及其影响。

近年来，随着各类项目的增加，因项目前期申报不合规，未批先建；项目未征求公众意见；项目选址不合理等事件偶有发生，带来极大的负面影响，多次引起国内电台、报纸和网站等媒体的口诛笔伐，给项目的立项、建设及运营带来很大压力。因此，该项目在前期筹划、建设及运营过程中若出现不合法、不合理、不合规等现象，经曝光后可能引起媒体舆论的质疑，导致公众反对。

经分析，该项目社会稳定风险等级初始评判为一般。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

国家安全产业示范园二期基础设施项目实施单位为潍坊恒建集团有限公司。

拟申请发行专项债券15.2亿元用于国家安全产业示范园二期基础设施项目建设，年限为15年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

该项目符合国家《产业结构调整指导目录(2019年本)》中第一类鼓励类第三十一项“科技服务业”第10条“高新技术创业服务中心、绿色技术创新基地平台、新产品开发设计中心、科教基础设施、产业集群综合公共服务平台、中试基地、

实验基地建设”、第四十二项“其他服务业”第5条“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”的产业政策要求。项目建成后，具有良好的经济和社会效益，对促进地方经济发展具有十分重要的意义，项目建设是必要、可行的。

2、项目实施的公益性

项目的建设为企业搭建中试、孵化服务平台，提供物理空间、基础设施、政策支持和综合服务，帮助创业者把发明和成果尽快形成商品进入市场，降低创业者的创业风险和创业成本，提高创业成功率，促进科技成果转化，帮助和支持中小企业迅速成长形成规模，培养成功的科技企业和企业家。本项目建成投产后，能够为当地社会劳动力和大中专毕业生提供就业机会，带活一批相关供应商企业，拉动周边产业链、促进当地工业和物流良性发展，对社会的发展具有促进作用。

3、项目实施的收益性

项目的建设有利于发挥资源的集约化经营优势，在给定的有限时空条件下实行特殊的优惠政策，集中人力、物力、财力，以达到规模和效益迅速提高的目的，园区内实行资金和要素的集中投入，连片开发，有助于突出全面贯彻落实科学发展观，充分利用区位优势、地理优势、人力物力等资源优势，大力提升载体能力和吸引外资能力，聚集产业发展，承接产业转移，把项目建设成为发展新型产业的集中区、体制改革的先导区和循环经济的示范区。

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。项目目前已取得立项批文、规划选址意见等材料。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

2021年01月27日，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码2101-370705-04-01-835220，项目总投资322000万元。

6、项目资金来源和到位可行性

申请专项债券152000万元，占总投资47.2%；

单位自筹资金170000万元，占总投资52.8%。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

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 366579.36万元，对应本项目融资到期本息总计 237382.10万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.54，项目偿债能力较强。

8、绩效目标合理性

项目建设方案可行，经济效益显著，各项指标基本符合国家要求。项目的建设，有利于促进地方经济发展和人民生活水平提高，具有良好的社会效益，污染小，符合环保要求，不会产生和激化社会矛盾，项目与所在地区互适性好，无社会风险。

9、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（三）评估结论

国家安全产业示范园二期基础设施项目债券期内净收益和为366579.36万元，是债券本息和 237382.10万元的1.54倍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。项目建成后园区基础配套设施更加完善，品质得到提升，更加容易吸纳高科技企业和人才落户园区，对当地政府带来显著经济效益和财政收入，从而能吸纳更多的就业人员，实现社会效益，同时带动周边企业发展，产生链条反应，对加速潍坊市地方经济的快速发展，推进潍坊市产业化、城市化进程，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用。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。