

2022 年山东省临沂市经济技术开发区
临沂经济技术开发区医药健康产业园区基础设
施建设项目二期专项债券项目实施方案



临沂东部生态城发展有限公司

2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

临沂经济技术开发区医药健康产业园区基础设施建设项目二期项目

（二）项目单位

单位名称：临沂东部生态城发展有限公司

法定代表人：郭伟芳

注册资本：30000万元

社会统一信用代码：91371300MA3BX3DN1C

注册地址：山东省临沂市经济开发区厦门路东段

经营范围：城市基础设施和公共设施的投资、建设、运营、维护；旅游投资开发；景区建设、经营；建设工程项目管理；教育拓展培训；园林市政工程设计、施工和养护；苗木花卉销售；政府采购；资产管理与运营。

（三）项目规划审批

（1）2020年12月4日，临沂东部生态城发展有限公司完成《山东省建设项目备案证明》，项目代码2020-371372-70-03-142675，并对项目建设单位、建设地点、项目建设规模及内容、项目投资及资金来源等事项进行备案。

（2）2020年9月27日，临沂市自然资源和规划局经济技术开发区规划分局出具《关于临沂市经济技术开发区医药健康产业园区基础设施建设项目二期的初审意见》，确认临沂经济技术开发区第二污水处理厂扩建及城市污水管网建设工程项目不占用基本农田，符合规划要求。

(3) 2020年12月4日，临沂市生态环境开发区分局出具《建设项目环境影响登记表》（备案号：20203713000200000420）项目业主承诺该建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的相关规定。

(四) 项目规模与主要建设内容

临沂经济技术开发区医药健康产业园区基础设施建设项目二期工程总占地面积 280 亩，总建筑面积 49.05 万平方米，其中地上建筑面积 43.6 万平方米，地下建筑面积 5.45 万平方米，总投资 197,800 万元，重点建设研发检测中心，成果转化中心，医疗器械产品研发中心，医药仓储，慢性病康复中心，康养社区等相关建筑单体、附属设施及南侧横二路，西侧纵一路，东侧纵二路的道路、电力、管网等基础设施。

2022 年拟建设医药仓储工程，建筑面积约 24,000 m²，拟投资 11,000 万元。

(五) 项目建设期限

临沂经济技术开发区医药健康产业园建设项目二期建设期为 2021 年 5 月-2026 年 5 月，自 2026 年 6 月投入运营。

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

(1) 《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》；

(2) 《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》；



(3) 《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》；

(4) 《产业结构调整指导目录（2019 版）》；

(5) 《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

(6) 《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）；

(7) 中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

(8) 原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；

(9) 《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；

(10) 同类工程及相关工程的投资估算有关数据；

(11) 工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；

(12) 现行工程投资估算的有关规定；

(13) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

临沂经济技术开发区医药健康产业园区基础设施建设项目二期总投资为 198,298.33 万元，其中静态投资 186,644 万元（建筑安装工程费用 137,830.50 万元，工程建设其他费用 39,925.69 万元，基本预备费用 8,887.81 万元），动态投资（建设期利息 11,654.33 万元）。

（二）资金筹措方案

项目总投资 198,298.33 万元，资金来源：通过发行专项债券融



资 98,900 万元,其中本次拟发行债券 6,500 万元;2022 年 6 月发行债券 10,000 万元;2023 年初发行债券 40,000 万元;2024 年年初发行债券 35,000 万元;2035 年年初发行债券 7,400 万元;期限均为 20 年,在债券存续期每半年付息,利率按 4%测算。其余资金由项目单位自筹解决。

表 1: 资金结构表

资金结构	金额 (万元)	占比	备注
估算总投资	198,298.33	100.00%	
一、资本金	99,398.33	50.13%	
自有资金	99,398.33		
二、债务资金	98,900.00	49.87%	
专项债券	98,900.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

1. 建筑物出租收入

本项目可出租建筑面积共 436,000 平方米,全部出租。参照临沂经济技术开发区医药健康产业园一期租赁价格,运营第 1 年租赁价格标准为 1.08 元/m²·天,以后按每年上涨 3%计算,按同类商业建筑出租进度,谨慎考虑第一年按照 50%负荷计算,第二年按照 70%负荷计算,第三年按照 80%负荷计算,第四年按照 90%负荷计算,第五年及以后年度按照满负荷计算,出租面积为 436,000 平方米。

2. 物业收入

本项目物业收费建筑面积共 436,000 平方米,参照根据临沂经

济技术开发区医药健康产业园一期收费标准，运营第一年物业收费价格标准为 1.5 元/m²·月，以后按每年上涨 3% 计算。

3. 停车场收入

本项目地下停车位 1,300 个，地上停车位 1,450 个，共计 2,750 个停车位，全部对外经营，运营第 1 年停车价格标准为 2 元/车位·小时，考虑白天停车可能会达不到满负荷，夜间也有部分车辆停放，综合考虑后，每天每个停车位按停车时长 8 小时计算，停车位每天利用率 80%，即按照 2,200 个车位计算，以后价格按每三年上涨 5% 计算。

该项目发债期内预测收入来源为 453,933.80 万元。具体明细如下

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
建筑物租赁收入	面积（平方米）	218,000.00	436,000.00	436,000.00	436,000.00
	单价（万元）	50%	70%	80%	90%
	负荷	0.0394	0.0406	0.0418	0.0431
	小计	4,294.60	12,391.12	14,579.84	16,912.44
物业收入	面积	218,000.00	436,000.00	436,000.00	436,000.00
	负荷率	50%	70%	80%	90%
	单价（万元）	0.0018	0.0019	0.0019	0.0020
	小计	196.20	565.84	666.08	771.81
车位收入	数量（个）	2,750	2,750	2,750	2,750
	负荷率	80%	80%	80%	80%

项目	计算依据	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	单价 (万元)	0.0016	0.0016	0.0016	0.0017
	天数	183	365	365	365
	小计	642.40	1,284.80	1,284.80	1,349.04
合计		5,133.20	14,241.76	16,530.72	19,033.29

(续表)

项目	计算依据	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
建筑物租赁收入	面积 (平方米)	436,000.00	436,000.00	436,000.00	436,000.00
	单价 (万元)	100%	100%	100%	100%
	负荷	0.0444	0.0457	0.0471	0.0485
	小计	19,358.40	19,925.20	20,535.60	21,146.00
物业收入	面积	436,000.00	436,000.00	436,000.00	436,000.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%
	单价 (万元)	0.0020	0.0021	0.0021	0.0022
	小计	883.30	909.80	937.09	965.21
车位收入	数量 (个)	2,750	2,750	2,750	2,750
	负荷率	80%	80%	80%	80%
	单价 (万元)	0.0017	0.0017	0.0018	0.0018
	天数	365	365	365	365
	小计	1,349.04	1,349.04	1,416.49	1,416.49
合计		21,590.74	22,184.04	22,889.18	23,527.70

(续表)

项目	计算依据	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
建筑物租赁收入	面积 (平方米)	436,000.00	436,000.00	436,000.00	436,000.00

项目	计算依据	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	单价 (万元)	100%	100%	100%	100%
	负荷	0.0500	0.0515	0.0530	0.0546
	小计	21,800.00	22,454.00	23,108.00	23,805.60
物业收入	面积	436,000.00	436,000.00	436,000.00	436,000.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%
	单价 (万元)	0.0023	0.0023	0.0024	0.0025
	小计	994.16	1,023.99	1,054.71	1,086.35
车位收入	数量 (个)	2,750	2,750	2,750	2,750
	负荷率	80%	80%	80%	80%
	单价 (万元)	0.0018	0.0019	0.0019	0.0019
	天数	365	365	365	365
	小计	1,416.49	1,487.32	1,487.32	1,487.32
合计		24,210.65	24,965.31	25,650.03	26,379.27

(续表)

项目	计算依据	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
建筑物租赁收入	面积 (平方米)	436,000.00	436,000.00	436,000.00	436,000.00
	单价 (万元)	100%	100%	100%	100%
	负荷	0.0562	0.0579	0.0596	0.0614
	小计	24,503.20	25,244.40	25,985.60	26,770.40
物业收入	面积	436,000.00	436,000.00	436,000.00	436,000.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%
	单价 (万元)	0.0026	0.0026	0.0027	0.0028
	小计	1,118.94	1,152.51	1,187.08	1,222.69

项目	计算依据	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
车位收入	数量 (个)	2,750	2,750	2,750	2,750
	负荷率	80%	80%	80%	80%
	单价 (万元)	0.0019	0.0019	0.0019	0.0020
	天数	365	365	365	365
	小计	1,561.68	1,561.68	1,561.68	1,639.77
合计		27,183.82	27,958.59	28,734.36	29,632.86

(续表)

项目	计算依据	2042 年	2043 年	2044 年	合计
建筑物租赁收入	面积 (平方米)	436,000.00	436,000.00	436,000.00	
	单价 (万元)	100%	100%	100%	
	负荷	0.0632	0.0651	0.0671	
	小计	27,555.20	28,383.60	29,255.60	408,008.80
物业收入	面积	436,000.00	436,000.00	436,000.00	
	负荷率	100%	100%	100%	
	单价 (万元)	0.0029	0.0030	0.0031	
	小计	1,259.37	1,297.15	1,336.07	18,628.35
车位收入	数量 (个)	2,750	2,750	2,750	
	负荷率	80%	80%	80%	
	单价 (万元)	0.0020	0.0020	0.0021	
	天数	365	365	365	
	小计	1,639.77	1,639.77	1,721.75	13,440,296.65
合计		30,454.34	31,320.52	32,313.42	453,933.80

（二）运营成本预测

临沂经济技术开发区医药健康产业园建设项目二期运营期内现金流出项目包括：人员经费、直接燃料及动力费、利息支出、其他费用、税金及附加等。

（1）人员经费

本项目建设完成后，共需配备劳动定员 165 人，满足临沂经济技术开发区医药健康产业园建设项目二期的运营需求，年工资及福利费按照 6 万元/人，以后每年增长 3%。

（2）直接燃料及动力费

本项目全部出租，只保留地下车库自主经营，日常能耗主要满足物业人员正常办公，地下车库和电梯的正常运营。

①水费：根据 2017 年 4 月 18 日，临沂市物价局发布的《关于调整临沂市城区用水价格的通知》，非居民用水综合水价为 3.85 元/立方米，年用水量 138,238 立方米。

②电费：电价依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕510 号文件，电价按照 0.7489 元/度，年用电量为 80.41 万度。

（3）其他费用

包括办公费、汽油费、差旅费、劳保费、招待费等费用，其他费用按照燃料及动力费、工资、维修费用总和的 10% 计算。

（4）利息支出

临沂经济技术开发区医药健康产业园项目二期，本次拟发行债券 6,500 万元，计划 2022 年 6 月发行债券 10,000 万元；2023 年初发行债券 40,000 万元；2024 年年初发行债券 35,000 万元；2035 年



年初发行债券 7,400 万元；期限均为 20 年，在债券存续期每半年付息，利率按 4% 测算。

(5) 税金及附加

① 产业园出租、车位出租税率按收入的 9% 计算，物业收入税率按照 6% 计算，；

② 城市维护建设税，按 7% 计算，计征依据是增值税；

③ 教育费附加，按 3% 计算，计征依据是增值税；

④ 地方教育费附加，按 2% 计算，计征依据是增值税；

⑤ 房产税，从租计征的按 12% 计算，按房产原值计征的按房产原值的 1.2% 减征 30%；

⑥ 企业所得税，按照 25% 计算。

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
人员工资薪金及社保支出	750.00	772.50	795.68	819.55
直接燃料及动力费	89.25	89.25	89.25	89.25
税金	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00
其他费用	83.93	86.18	88.49	90.88
财务费用	1,391.07	2,340.33	3,347.49	4,207.32
合计	6,270.25	7,244.26	8,276.91	9,163.00

(续表)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
人员工资薪金及社保支出	844.13	869.46	895.54	922.41
直接燃料及动力费	89.25	89.25	89.25	89.25
税金	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
其他费用	93.34	95.87	98.48	101.17
财务费用	5,092.37	5,292.23	5,524.35	5,739.59
合计	10,075.09	10,302.81	10,563.62	10,808.42

(续表)

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
人员工资薪金及社保支出	950.08	978.58	1,007.94	1,038.18
直接燃料及动力费	89.25	89.25	89.25	89.25
税金	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00
其他费用	103.93	106.78	109.72	112.74
财务费用	6,362.86	7,916.48	8,193.77	8,489.51
合计	11,462.12	13,047.09	13,356.68	13,685.68

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
人员工资薪金及社保支出	1,069.32	1,101.40	1,134.44	1,168.48
直接燃料及动力费	89.25	89.25	89.25	89.25
税金	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00
其他费用	115.86	119.07	122.37	125.77
财务费用	8,809.02	9,123.24	9,437.49	9,795.14
合计	14,039.45	14,388.96	14,739.55	15,134.64

(续表)

项目	2042 年	2043 年	2044 年	合计
人员工资薪金及社保支出	1,203.53	1,239.64	1,276.82	18,837.68
直接燃料及动力费	89.25	89.25	89.25	1,695.75

项目	2042 年	2043 年	2044 年	合计
税金	3,626.00	1,696.00	296.00	68,914.00
其他费用	129.28	132.89	136.61	2,053.36
财务费用	10,210.38	11,044.08	11,789.91	134,106.63
合计	15,258.44	14,201.86	13,588.59	225,607.42

(三) 项目资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入	4,490.80	12,956.96	15,245.92	17,684.25
1. 建筑物租赁收入	4294.60	12391.12	14579.84	16912.44
2. 物业收入	196.20	565.84	666.08	771.81
3. 停车收入	642.40	1284.80	1284.80	1349.04
二、付现成本费用	6,270.25	7,244.26	8,276.91	9,163.00
1. 人员工资薪金及社保支出	750.00	772.50	795.68	819.55
2. 直接燃料及动力费	89.25	89.25	89.25	89.25
3. 税金	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00
4. 其他费用	83.93	86.18	88.49	90.88
5. 财务费用	1,391.07	2,340.33	3,347.49	4,207.32
三、现金净流入	-1,779.45	5,712.70	6,969.01	8,521.25
加：利息支出	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00
四、可支付本息的项目收益	2,176.55	9,668.70	10,925.01	12,477.25

(续表)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入	20,241.70	20,835.00	21,472.69	22,111.21

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1. 厂房和配套商业租赁收入	19358.40	19925.20	20535.60	21146.00
2. 物业收入	883.30	909.80	937.09	965.21
3. 停车收入	1349.04	1349.04	1416.49	1416.49
二、付现成本费用	10,075.09	10,302.81	10,563.62	10,808.42
1. 人员工资薪金及社保支出	844.13	869.46	895.54	922.41
2. 直接燃料及动力费	89.25	89.25	89.25	89.25
3. 税金	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00
4. 其他费用	93.34	95.87	98.48	101.17
5. 财务费用	5,092.37	5,292.23	5,524.35	5,739.59
三、现金净流入	10,166.61	10,532.19	10,909.07	11,302.79
加:利息支出	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00
四、可支付本息的项目收益	14,122.61	14,488.19	14,865.07	15,258.79

(续表)

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入	22,794.16	23,477.99	24,162.71	24,891.95
1. 厂房和配套商业租赁收入	21800.00	22454.00	23108.00	23805.60
2. 物业收入	994.16	1023.99	1054.71	1086.35
3. 停车收入	1416.49	1487.32	1487.32	1487.32
二、付现成本费用	11,462.12	13,047.09	13,356.68	13,685.68
1. 人员工资薪金及社保支出	950.08	978.58	1,007.94	1,038.18
2. 直接燃料及动力费	89.25	89.25	89.25	89.25
3. 税金	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00
4. 其他费用	103.93	106.78	109.72	112.74

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
5. 财务费用	6,362.86	7,916.48	8,193.77	8,489.51
三、现金净流入	11,332.04	10,430.90	10,806.03	11,206.27
加:利息支出	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00
四、可支付本息的项目收益	15,288.04	14,386.90	14,762.03	15,162.27

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、收入	25,622.14	26,396.91	27,172.68	27,993.09
1. 厂房和配套商业租赁收入	24503.20	25244.40	25985.60	26770.40
2. 物业收入	1118.94	1152.51	1187.08	1222.69
3. 停车收入	1561.68	1561.68	1561.68	1639.77
二、付现成本费用	14,039.45	14,388.96	14,739.55	15,134.64
1. 人员工资薪金及社保支出	1,069.32	1,101.40	1,134.44	1,168.48
2. 直接燃料及动力费	89.25	89.25	89.25	89.25
3. 税金	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00
4. 其他费用	115.86	119.07	122.37	125.77
5. 财务费用	8,809.02	9,123.24	9,437.49	9,795.14
三、现金净流入	11,582.69	12,007.95	12,433.13	12,858.45
加:利息支出	3,956.00	3,956.00	3,956.00	3,956.00
四、可支付本息的项目收益	15,538.69	15,963.95	16,389.13	16,814.45

(续表)

项目	2042 年	2043 年	2044 年	合计
一、收入	28,814.57	29,680.75	30,591.67	426,637.15
1. 厂房和配套商业租赁收入	27555.20	28383.60	29255.60	408,008.80

项目	2042 年	2043 年	2044 年	合计
2. 物业收入	1259.37	1297.15	1336.07	18,628.35
3. 停车收入	1639.77	1639.77	1721.75	27,296.65
二、付现成本费用	15,258.44	14,201.86	13,588.59	225,607.42
1. 人员工资薪金及社保支出	1,203.53	1,239.64	1,276.82	18,837.68
2. 直接燃料及动力费	89.25	89.25	89.25	1,695.75
3. 税金	3,626.00	1,696.00	296.00	68,914.00
4. 其他费用	129.28	132.89	136.61	2,053.36
5. 财务费用	10,210.38	11,044.08	11,789.91	134,106.63
三、现金净流入	13,556.13	15,478.89	17,003.08	201,029.73
加:利息支出	3,626.00	1,696.00	296.00	68,914.00
四、可支付本息的项目收益	17,182.13	17,174.89	17,299.08	269,943.73

(四) 其他需要说明的事项

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。

(五) 小结

项目收入主要是建筑物出租收入、物业收入、停车场收入，建设资金包含项目资本金、债券融资及银行贷款。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 297,240.38 万元，融资本息合计为 177,820.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.67 倍。

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		130.00	130.00	
2023 年		2,260.00	2,260.00	
2024 年		3,660.00	3,660.00	
2025 年		3,956.00	3,956.00	
2026 年		3,956.00	3,956.00	2,818.95
2027 年		3,956.00	3,956.00	10,953.50
2028 年		3,956.00	3,956.00	12,209.81
2029 年		3,956.00	3,956.00	13,826.29
2030 年		3,956.00	3,956.00	15,471.65
2031 年		3,956.00	3,956.00	15,837.23
2032 年		3,956.00	3,956.00	16,281.56
2033 年		3,956.00	3,956.00	16,675.28
2034 年		3,956.00	3,956.00	16,704.53
2035 年		3,956.00	3,956.00	15,874.22
2036 年		3,956.00	3,956.00	16,249.35
2037 年		3,956.00	3,956.00	16,649.59
2038 年		3,956.00	3,956.00	17,100.37
2039 年		3,956.00	3,956.00	17,525.63
2040 年		3,956.00	3,956.00	17,950.81
2041 年		3,956.00	3,956.00	18,454.22
2042 年	16,500.00	3,626.00	20,126.00	18,821.90
2043 年	40,000.00	1,696.00	41,696.00	18,814.66
2044 年	35,000.00	296.00	35,296.00	19,020.83
2045 年	7,400.00	-	7,400.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	98,900.00	78,920.00	177,820.00	297,240.38
利息备付率				3.77
偿债备付率				1.67

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 临沂东部生态城发展有限公司保证严格按照《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。

2. 专项债券申请成功后，由临沂市经济开发区财政金融局对其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。

3. 项目资金管理方案

本项目实施单位成立项目管理小组负责本项目的管理，专人负责资金使用，合理安排资金，重大事项必须通过管理小组会议决定；制定专项债券资金使用方法，专款专用；引入第三方审计监督资金使用。详述如下：

（1）成立专项工作组，加强对该项目的领导和管理，重大事件必须通过工作组会议决定；

（2）制定专项债券资金使用方法，加强专项债券资金使用管理，专款专用。



(3) 建立项目全周期偿债计划、分年度偿债计划。

(4) 制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实责任主体。

(5) 加强监督。由财政、审计部门定期或不定期对本项目进行评价和考核，必要时引进第三方机构，在项目实施过程中提供专业服务。

五、项目风险分析

(一) 与项目建设相关的风险

自然灾害的风险：通常可能发生的自然灾害有水灾、地震等。自然灾害达到一定的程度，势必给建设工程构、建筑物造成破坏，影响正常的运行，根据总体规划本工程所有建构筑物结构设计均按抗震裂度 7 度设计。一般地震不会对工程造成破坏，从而造成对环境的不良影响的可能性较小。

(二) 与项目收益相关的风险

1、市场风险

经过市场分析，本项目的市场前景较好。随着时间的推移，将来可能会有竞争对手的出现可能会有更多投资者从事医疗工作，将对项目的收入形成一定冲击。风险程度为较大。

2、投资与融资风险

资金风险是指建设投资数额较大，建设资金按能否按时支付对项目进度影响巨大。如各筹措渠道能否按计划及时将建设资金拨付到项目专用账户。如果出现特殊情况，中断或延误资金供应，将影响项目建设。投资估算风险主要来自于工程方案变化、工程量增加、工期延长，人工、材料、机械台班费的提高而引起工程造价的提高，



该风险为一般风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

临沂经济技术开发区医药健康产业园区基础设施建设项目二期，实施单位为临沂东部生态城发展有限公司，2022 年拟建设医药仓储工程，建筑面积约 24,000 m²，2022 年第一批专项债券拟申请 6,500 万元，年限为 20 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）专业公共卫生服务能力不足

与辖区服务人口需求相比，疾控中心、卫生计生综合监督、妇幼保健技术人员配备匮乏，尚未健全专业公共卫生内部机构和运行机制，疾控中心检测检验能力不足。专业公共卫生机构人员、设备、场所等因素制约了全区专业公共卫生服务能力和卫生计生综合监督服务能力的提升。

（2）多元化办医格局尚未形成

大规模、高水平、专业化的社会办医疗机构数量少，护理、老年病、康复等专业化民办医院不足，医学影像、检验检查、消毒供应等社会办服务机构缺乏，尚难以满足人民群众多样化、多层次医疗卫生服务需求。

（3）医疗卫生服务体系碎片化问题较突出

一是公共卫生机构、医疗机构分工协作机制不健全、缺乏公共



卫生资源联通共享。二是因基层医疗机构卫生技术人员匮乏、科室不健全、房屋陈旧、设备不足等原因导致全区基层首诊、双向转诊、急慢分治、上下联动的分级诊疗服务体系建设远远滞后于其他县区，与深化医药卫生体制改革关于医联体建设的目标要求还有很大的距离。三是医疗系统涉及多部门监管，部门之间协同性不够、权威性与约束性不足、缺乏有效的沟通协调，降低了行政管理效率。

(4) 医疗卫生信息化建设需进一步推进

人口健康信息化发展水平严重滞后，缺乏统筹规划和顶层设计，主要依靠医疗卫生机构自身发展，总体协同效果差。区级数据中心还未建立，尚未实现三级医疗机构网络平台互联互通。

因此建设该项目是十分必要的，也是非常紧迫的。

2. 项目实施的公益性

临沂经济技术开发区医药健康产业园区的建设可以有效缓解专业公共卫生服务能力不足，提高疾病检验检测能力。

临沂经济技术开发区医药健康产业园区的建设可以促进多元化办医格局的形成，缓解大规模、高水平、专业化的社会办医疗机构数量少，护理、老年病、康复等专业化民办医院不足，医学影像、检验检查、消毒供应等社会办服务机构缺乏的问题，逐步满足人民群众多样化、多层次医疗卫生服务需求，具有显著的社会效益。

3. 项目实施的收益性

项目收入主要是建筑物出租收入、物业收入、停车场收入，建设资金包含项目资本金、债券融资及银行贷款。通过对收入以及相

关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 297,240.38 万元，融资本息合计为 177,820.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.67 倍。

4. 项目建设投资合规性

2016 年，国务院出台《“十三五”国家科技创新规划》，要求加快推进基因组学等前沿关键技术突破，开展免疫治疗、基因治疗、细胞治疗、干细胞与再生医学等关键技术研究。

5. 项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护，有利于满足当地人民群众对健康的需求。。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 98,900 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。



8. 债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 50%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 297,240.38 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.67 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 绩效目标合理性

临沂经济技术开发区医药健康产业园区基础设施建设项目二期项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

（三）评估结论

临沂经济技术开发区医药健康产业园区基础设施建设项目二期项目收入主要是建筑物出租收入、物业收入、停车场收入，建设资金包含项目资本金及债券融资。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 297,240.38 万元，融资本息合计为 177,820 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.67 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，为经济开发区的发展打下良好的基础，项目建成后能促进当地的经济发展，同时将经济发展对环境的影响降至最低的水平。

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。

