

日照市东港区日照市中药材种源储备培育种植基地
项目实施方案

项目单位：智汇中医药健康产业发展（山东）有限公司



主管部门：日照市东港区农业农村局



财政部门：日照市东港区财政局
2025年3月



一、项目基本情况

（一）项目名称

日照市中药材种源储备培育种植基地项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：智汇中医药健康产业发展（山东）有限公司

项目单位简介：智汇中医药健康产业发展（山东）有限公司成立于 2024-04-24，法定代表人为郭章霞；注册资本为 1000 万元人民币；统一社会信用代码为 91371102MADK5E9447；企业地址位于山东省日照市东港区秦楼街道青岛路以西、东营路以南总部基地 4#；经营范围包含：一般项目：医学研究和试验发展；中医养生保健服务（非医疗）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；特殊医学用途配方食品销售；养生保健服务（非医疗）；科技中介服务；林业有害生物防治服务；中草药种植；中草药收购；地产中草药（不含中药饮片）购销；第二类医疗器械销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；第一类医疗器械销售；第一类医疗器械生产；自然科学研究和试验发展；日用品批发；日用品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；医院管理；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服

务)；企业形象策划；市场营销策划；健康咨询服务(不含诊疗服务)；护理机构服务(不含医疗服务)；病人陪护服务；远程健康管理服务；餐饮管理；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；城市公园管理；会议及展览服务。(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：特殊医学用途配方食品生产；药品生产；药品委托生产；药品零售；医疗服务；中药饮片代煎服务；化妆品生产；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；药品批发；饮料生产；食品生产；依托实体医院的互联网医院服务；餐饮服务；房地产开发经营；建设工程设计；住宿服务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。智汇中医药健康产业发展(山东)有限公司股东国有控股 70%，民营持股 30%。

(三) 项目规划审批

2024 年 4 月，山东弘运环咨工程咨询有限公司出具了《日照市中药材种源储备培育种植基地项目可行性研究报告》；

2024 年 7 月 5 日，智汇中医药健康产业发展(山东)有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案登记《日照市中药材种源储备培育种植基地项目》，项目代码：

2407-371102-04-01-496950。

（四）项目规模与主要内容

项目位于日照市东港区南湖镇，计划总投资 42000 万元总占地面积约 385 亩，规划建筑面积 12000 平方米，项目由良种选育示范区、中药材加工炮制中心、中药种质资源研究中心、以及培训教育中心组成，主要为中药材良种繁育及中医药研发孵化。

（五）项目建设期限

本项目建设期自 2025 年 3 月至 2027 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1.编制依据及原则《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 2、《山东省建设工程概算定额》；
- 3、《山东省建设工程定额价目表》；
- 4、《建筑工程建筑面积计算规范》；
- 5、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 6、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）；
- 7、类似工程的建设投资指标；
- 8、国家及地方颁发的工程建设其他费用标准；
- 9、项目单位提供的有关数据、资料。

（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

项目投资总额 42,000.00 万元，资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中，项目自有资金 21,000.00 万元，拟发行专项债券金额 21,000.00 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	42,000.00	100.00%	
一、资本金	21,000.00	50.00%	
（一）自有资金	21,000.00	50.00%	
（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			
（三）银行融资			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	21,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	21,000.00	50.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料,该项目预期产生的现金流入主要来源于种植基地租赁、科研建筑物租赁与研学现金流入。现金流入按照国有控股 70%占比计算。

1、种植基地租赁

项目建成后项目科研建筑物及中药材种植区对外租赁给第三方运营。项目土地经过土地平整土壤改良农业设施搭建等后对外租赁,项目种植面积约 360 亩,租赁费按 900 元/亩进行估算。

2、科研建筑物租赁

项目建设良种选育示范区、中药加工炮制中心、中药种质资源研究中心等总建筑面积 11000 平方米,租赁价格按 60 元/m²/月计算。

3、研学现金流入

项目研学建筑面积 1000 m²,年接待人数按 64800 人/年测算(每周 2 次,寒暑假按每周 6 次,年按 180 次计算),每期人数按 360 人,人均收费 3-7 年按 300 元/人,8-12 年按 400 元/人,13-31 年按 500 元/人。

项目现金流入具体如下表:

表 2 运营现金流入预算表(单位:万元)

年份	种植基地租赁	研发建筑物租赁	研学现金流入	合计
2028	22.68	554.40	1,632.96	2,210.04
2029	22.68	554.40	1,632.96	2,210.04
2030	22.68	554.40	1,632.96	2,210.04
2031	22.68	554.40	1,632.96	2,210.04
2032	22.68	554.40	1,632.96	2,210.04
2033	22.68	554.40	1,814.40	2,391.48
2034	22.68	554.40	1,814.40	2,391.48
2035	22.68	554.40	1,814.40	2,391.48
2036	22.68	554.40	1,814.40	2,391.48
2037	22.68	554.40	1,814.40	2,391.48
2038	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2039	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2040	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2041	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2042	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2043	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2044	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2045	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2046	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2047	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2048	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2049	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2050	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2051	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2052	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2053	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2054	22.68	554.40	2,268.00	2,845.08
2055	3.78	92.40	378.00	474.18
合计	616.14	15,061.20	56,170.80	71,848.14

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括土地租赁费、燃料动力费、工资及

福利费、其他费用等。现金流出按照国有控股 70%占比计算。

1、土地租赁费

土地租赁费按 600 元/亩，项目年土地流转费用为 22.20 万元。

2、燃料动力费

项目年用电量为 16.23 万 Kwh，年用水量为 0.12 万立方米，项目年公共能源及动力费为 10.97 万元。

3、工资及福利费

项目拟定员 11 人，其中产学研运营人员 10 人，管理人员 1 人，福利费按 14%计提，项目年工资福利费 77.52 万元，出于谨慎考虑工资及福利费每年按照 1%增长。

4、其他费用

按照研学现金流入的 2%计算。

5、折旧费用

项目建筑按 40 年进行折旧，残值率按 1.42%，设备按 30 年折旧，项目年折旧费 1053.88 万元。

6、摊销费用

项目按 40 年摊销，年摊销费 68.61 万元。

本项目运营成本现金流出测算如下：

表 3 运营成本现金流出测算表（单位：万元）

年份	土地租赁费	外购动力及	工资及福利	其他费用	合计
----	-------	-------	-------	------	----

		燃料			
2028	15.54	7.679	54.26	32.66	110.14
2029	15.54	7.679	54.26	32.66	110.14
2030	15.54	7.679	54.26	32.66	110.14
2031	15.54	7.679	54.26	32.66	110.14
2032	15.54	7.679	54.26	32.66	110.14
2033	15.54	7.679	54.26	36.29	113.77
2034	15.54	7.679	54.26	36.29	113.77
2035	15.54	7.679	54.26	36.29	113.77
2036	15.54	7.679	54.26	36.29	113.77
2037	15.54	7.679	54.26	36.29	113.77
2038	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2039	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2040	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2041	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2042	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2043	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2044	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2045	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2046	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2047	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2048	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2049	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2050	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2051	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2052	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2053	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2054	15.54	7.679	54.26	45.36	122.84
2055	2.59	1.28	9.04	7.56	20.47
合计	422.17	208.61	1,474.17	1,123.42	3,228.37

(三) 税费现金流出分析

根据《财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策

的通知》（财税〔2014〕57号）和《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9号），《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定，本项目增值税税率为6%、9%，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%、2%。根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，企业所得税税率为25%。

表4 税费现金流出测算表（单位：万元）

年份	增值税	城建税及附加	房产税	所得税	合计
2028	135.44	16.25	61.03	54.86	267.58
2029	135.44	16.25	61.03	54.86	267.58
2030	135.44	16.25	61.03	54.86	267.58
2031	135.44	16.25	61.03	54.86	267.58
2032	135.44	16.25	61.03	54.86	267.58
2033	145.29	17.44	61.03	96.55	320.31
2034	145.29	17.44	61.03	96.55	320.31
2035	145.29	17.44	61.03	96.55	320.31
2036	145.29	17.44	61.03	96.55	320.31
2037	145.29	17.44	61.03	96.55	320.31
2038	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2039	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2040	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2041	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2042	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2043	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2044	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2045	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2046	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2047	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14

2048	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2049	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2050	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2051	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2052	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2053	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2054	169.92	20.39	61.03	200.79	452.14
2055	28.32	3.40	10.17	-	41.89
合计	4,320.70	518.48	1,658.11	4,170.40	10,667.69

(四) 项目资金测算平衡表

表 5 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	71,848.14	-	-	-	2,210.04	2,210.04	2,210.04
经营活动支出	B	3,228.37	-	-	-	110.14	110.14	110.14
支付的各项税费	C	10,667.69	-	-	-	267.58	267.58	267.58
经营活动现金净流量	D=A-B-C	57,952.08	-	-	-	1,832.31	1,832.31	1,832.31
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	39,637.50	21,800.63	9,909.38	7,927.50	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-39,637.50	-21,800.63	-9,909.38	-7,927.50	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	0						
资本金 (自有资金)	H	21,000.00	2,100.00	10,500.00	8,400.00	-	-	-
专项债券	I	21,000.00	21,000.00	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	21,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	26,460.00	441.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00
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	-5,460.00	22,659.00	9,618.00	7,518.00	-882.00	-882.00	-882.00
四、期初现金	P		-	858.38	567.00	157.50	1,107.81	2,058.13
期内现金变动	Q=D+G+O	12,854.58	858.38	-291.38	-409.50	950.31	950.31	950.31
五、期末现金	R=P+Q	12,854.58	858.38	567.00	157.50	1,107.81	2,058.13	3,008.44

(续上表)

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	2,210.04	2,210.04	2,391.48	2,391.48	2,391.48	2,391.48	2,391.48	2,845.08
经营活动支出	110.14	110.14	113.77	113.77	113.77	113.77	113.77	122.84
支付的各项税费	267.58	267.58	320.31	320.31	320.31	320.31	320.31	452.14
经营活动现金净流量	1,832.31	1,832.31	1,957.40	1,957.40	1,957.40	1,957.40	1,957.40	2,270.10
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00
四、期初现金	3,008.44	3,958.75	4,909.07	5,984.46	7,059.86	8,135.25	9,210.65	10,286.05
期内现金变动	950.31	950.31	1,075.40	1,075.40	1,075.40	1,075.40	1,075.40	1,388.10
五、期末现金	3,958.75	4,909.07	5,984.46	7,059.86	8,135.25	9,210.65	10,286.05	11,674.15

(续上表)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	2,845.08	2,845.08	2,845.08	2,845.08	2,845.08	2,845.08	2,845.08	2,845.08	2,845.08
经营活动支出	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84
支付的各项税费	452.14	452.14	452.14	452.14	452.14	452.14	452.14	452.14	452.14
经营活动现金净流量	2,270.10	2,270.10	2,270.10	2,270.10	2,270.10	2,270.10	2,270.10	2,270.10	2,270.10
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00
四、期初现金	11,674.15	13,062.25	14,450.35	15,838.45	17,226.55	18,614.65	20,002.75	21,390.85	22,778.95
期内现金变动	1,388.10	1,388.10	1,388.10	1,388.10	1,388.10	1,388.10	1,388.10	1,388.10	1,388.10
五、期末现金	13,062.25	14,450.35	15,838.45	17,226.55	18,614.65	20,002.75	21,390.85	22,778.95	24,167.05

(续上表)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	2,845.08	2,845.08	2,845.08	2,845.08	2,845.08	2,845.08	2,845.08	474.18
经营活动支出	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	20.47
支付的各项税费	452.14	452.14	452.14	452.14	452.14	452.14	452.14	41.89
经营活动现金净流量	2,270.10	2,270.10	2,270.10	2,270.10	2,270.10	2,270.10	2,270.10	411.81
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	21,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	441.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-882.00	-21,441.00
四、期初现金	24,167.05	25,555.16	26,943.26	28,331.36	29,719.46	31,107.56	32,495.66	33,883.76
期内现金变动	1,388.10	1,388.10	1,388.10	1,388.10	1,388.10	1,388.10	1,388.10	-21,029.19
五、期末现金	25,555.16	26,943.26	28,331.36	29,719.46	31,107.56	32,495.66	33,883.76	12,854.58

（五）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行专项债券 21,000.00 万元，本期拟发行专项债券 21,000.00 万元，债券期限为 30 年，假设利率为 4.20%，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 6 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	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2025	-	21,000.00	-	21,000.00	4.20%	441.00	441.00
2026	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2027	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2028	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2029	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2030	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2031	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2032	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2033	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2034	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2035	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2036	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2037	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2038	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2039	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2040	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2041	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2042	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2043	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2044	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2045	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2046	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00

2047	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2048	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2049	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2050	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2051	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2052	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2053	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2054	21,000.00	-	-	21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2055	21,000.00	-	21,000.00	-	4.20%	441.00	21,441.00
合计		21,000.00	21,000.00			26,460.00	47,460.00

（六）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 57,952.08 万元，融资本息合计 47,460.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

智汇中医药健康产业发展（山东）有限公司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，智汇中医药健康产业发展（山东）有限公司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、建设过程中风险

(1) 项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理平等也会对项目建设期产生影响。

(2) 项目可能造成环境破坏的风险

本工程施工期可能会对当地的生态环境造成一定程度的影响。项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险等对环境的影响。

(3) 群众对生活环境变化的不适风险

本工程建设生产期间，项目驻地大批施工队伍进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存状态，使得村民与外界的联系更加紧密，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成村民内心的不安与担忧。

2.应对措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，应采取了下述风险防范措施。

(1) 公开通报本工程项目建设标准；介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响；解答居民对项目的疑问及听取居民的建议，做到人人知情、事事无疑问。

(2) 深化各阶段设计方案, 减少工程设计方案的变更, 避免因设计方案变更而拖延工期或造成报废工程;

(3) 选择有较好施工技术与管理水平, 经济实力雄厚并拥有先进施工队伍, 确保工程的质量与进度, 通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商, 签订规范施工合同。做好应急预案。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响, 在本期债券存续期内, 市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长, 市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2. 流动性风险

专项债券发行后, 在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响, 发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3. 运营风险

项目建成投产后, 运营单位未能有效管理, 未能及时应对

内外部环境的变化,未能根据市场情况及时调整经营方针,实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大,将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自建设项目运营收益,偿债较有保障,偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响,存在一定不确定性,将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

日照市中药材种源储备培育种植基地项目主管单位日照市东港区农业农村局,实施单位为智汇中医药健康产业发展(山东)有限公司,本次拟申请专项债券 21,000.00 万元用于日照市中药材种源储备培育种植基地项目建设,年限为 30 年。

(二) 评估内容

1.项目实施的必要性

1.1 项目实施有利于壮大中药材种植基地,加快发展现代中医药产业

项目依托丰富的中药材资源,积极发展特色优势中药产业,提升中医药健康服务水平,大力弘扬中医药文化,打造全国重要的中医药养生基地。

项目推进中药工业数字化、网络化、智能化建设，加强技术集成和工艺创新，提升中药装备制造水平，强化中药工业知识产权运用能力，培育大型中药企业集团和产业集群。加强重大疑难疾病、慢性病等中药防治和新药研发，积极推广生物酶仿生提取、膜分离、超临界萃取等技术应用。

2.2 项目实施有利于完善产业链条，推动健康养老产业集群发展

新东港城市发展集团有限公司依托区域内现有医养健康产业基础和条件，进一步优化产业布局，扩大养老服务有效供给，提高养老服务质量，顺应产业集聚、创新、融资发展趋势，围绕“医”“康”“养”“药”“中”“智”“融”七大重点领域，推进医疗卫生与养老服务、中医养生、医疗美容、中医药生产相结合，打造日照医养健康全产业链条，构建区域医养健康产业发展新格局。

本项目主要为中药材种植，中药材研发，项目通过推进一、二、三产业融合发展，做长做强产业链，整体提升新东港城市发展集团有限公司大健康产业综合竞争力，努力构建新型生态优质中药材产业体系，同时，搭建功能完备齐全的康养“价值链”“产业链”，推动区域康养产业发展。

由此可见，该项目的实施是非常迫切和必要的。

2、项目实施的公益性

国家不断加强道地药材生产管理,加强道地药材良种繁育基地和生产基地的建设,鼓励利用山地、林地推行中药材生态种植。同时,在生产中滥用化肥、农药、生长调节剂,随意缩短栽培年限,严重影响了中药材质量和临床疗效,为此,国家开展道地药材产地和品质快速检测技术研发,集成创新、示范推广一批以稳定提升中药材质量为目的的绿色生产技术和种植模式。在国家的大力支持下,为道地药材的发展提供有力的保障,进而促进中药种植行业向高质量发展。

3、项目实施的收益性

本项目建成后可通过种植基地、科研建筑物租赁、研学现金流入实现。项目收益可观,能满足项目融资本息总额覆盖倍数,确保专项债券按时还本付息。

4、项目建设投资合规性

2024年4月,山东弘运环咨工程咨询有限公司出具了《日照市中药材种源储备培育种植基地项目可行性研究报告》;

2024年7月5日,智汇中医药健康产业发展(山东)有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案登记《日照市中药材种源储备培育种植基地项目》,项目代码:

2407-371102-04-01-496950。

5、项目成熟度

项目进行了项目前期调查，对社会稳定性进行了论证，保证项目的实施符合当地民意，项目的实施具有广阔的市场前景，符合当地发展战略要求，项目建设依据充分，外部建设条件具备。项目已完成立项，目前正在建设中。

6、项目资金来源和到位可行性

项目收入参考当地类似项目收入，成本按照各项支出的现行市场价格，项目收益预测较为合理。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于种植基地、科研建筑物租赁、研学现金流入。总成本费用包括土地租赁费用、外购动力费、工资福利费、其他费用、折旧费、利息支出等。项目收入、成本、收益的预测符合项目行业与日照市实际情况，预测基本合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 42,000.00 万元，项目资本金 21,000.00 万元，拟申请 21,000.00 万元专项债。通过对项目收入的估算，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 57,952.08 万元，融资本息合计为 47,460.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍，债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目总投资为 42,000.00 万元，本次拟申请专项债

21,000.00 万元，用于项目建设，使用年限为 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。根据项目财务估算，项目有明确的收益来源，价格合理，营业收入稳定，项目具备较强的偿债能力。

项目经营风险大小取决于项目获利能力和投资回收能力。防范项目经营风险，一是应加快项目建设进度，节约项目投资，优质高效地建设本项目。二是加强项目经营管理，增强其投资回收能力。三是加强项目财务收支管理，增强其投资回收能力，通过增加财务收入，节约财务支出，实现经营现金净流量最大化，以达到尽快回收项目投资目的，从而有利于防范经营风险。项目建成后运营收益较好，现金流稳定，偿债资金较为充分，偿债风险较低。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标明确，指标设置合理。项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关；绩效指标已细化、量化，指标值合理、可考核；绩效目标与项目预计解决的问题相匹配、与现实需求相匹配。但需在调整优化规划方案后重新梳理绩效目标及绩效指标值。本项目本息覆盖倍数达到 1.22，符合相关规定，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 57,952.08 万元，融资本息合计为 47,460.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.22，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。