

潍坊市奎文区
国家安全产业示范园二期基础设施项目
实施方案

项目单位：潍坊恒建集团有限公司

财政部门：奎文区财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

国家安全产业示范园二期基础设施项目

（二）立项单位

潍坊恒建集团有限公司成立于 2007-10-26, 法定代表人为朱兰冉, 注册资本为 300000 万元, 统一社会信用代码为 913707056680802740, 企业注册地址位于山东省潍坊市奎文区文化南路 2600 号齐鲁创智园 1 号楼 5 楼, 所属行业为商务服务业, 经营范围包含: 奎文区政府授权范围内的国有资产经营; 以自有资金进行项目投资、建设、管理; 在批准区域内针对实体经济项目开展股权投资、债权投资、短期财务性投资、投资咨询 (凭省地方金融监管机构办理业务许可审批手续经营); 城市和农业基础设施开发建设; 市政工程的基础设施建设; 水利工程建设; 工程建设管理; 园林工程施工; 园林养护; 房屋租赁; 场地租赁; 设计、代理、制作、发布广告; 旅游信息咨询; 技术研发、技术转让、技术咨询、技术服务; 产业园区建设及运营管理; 货物进出口、技术进出口; 销售及网上销售: 建材、装饰材料 (不含油漆)、金属材料、机械设备、电子产品、化工原料及化工产品 (不含危险化学品及易制毒化学品) (以上不得从事增值电信、金融业务)。(未经金融监管部门批准, 不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务;

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)。企业目前的经营状态为在业。

(三) 项目规划审批

2021年01月27日,本项目取得山东省建设项目备案证明,项目代码 2101-370705-04-01-835220,项目总投资 322,000.00 万元。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于规划凤凰街以南,机场路以东,鸢飞路以西,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,配套建设给水管道 4.8 公里,电力管道 4.8 公里,排水管道 4.8 公里,热力管道 4.8 公里,燃气管道 4.8 公里及园区道路 8600 米等基础设施。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 9 月至 2026 年 11 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、双方签订的委托书、合同书
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
- 3、《投资项目经济咨询评估指南》、《投资项目可行性研究

指南》

4、《关于投资项目可行性研究报告编写大纲的说明》（2023年版）

5、《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲》（2023年版）

6、《产业结构调整指导目录（2024年本）》

7、《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》

8、《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》

9、《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》

10、项目建设单位提供的项目相关资料

（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

本项目估算总投资 322,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 170,000.00 万元，发行专项债券 152,000.00 万元，其中：

已发行专项债券 58,100.00 万元，本期拟发行专项债券 7,800.00 万元，后续拟发行专项债券 86,100.00 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	322,000.00	100%	
一、资本金	170,000.00	52.80%	
（一）自有资金	170,000.00		
（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）	152,000.00	47.20%	
（一）已发行专项债券	58,100.00		
（二）本期拟发行专项债券	7,800.00		
（三）后续拟发行专项债券	86,100.00		
（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 项目资金平衡测算表 (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	430,824.80	-	-	-	-	1,540.95	22,453.82	25,095.45
经营活动支出	B	9,774.11	-	-	-	-	41.57	534.98	553.59
支付的各项税费	C	89,145.49	-	-	-	-	163.67	2,384.86	2,943.70
经营活动现金净流量	D=A-B-C	331,905.20	-	-	-	-	1,335.71	19,533.98	21,598.16
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	310,843.87	98,288.71	31,022.59	31,022.58	60,497.59	90,012.40	-	-
流动资金支出	F	0.00							
投资活动现金净流量	G=E-F	-310,843.87	-98,288.71	-31,022.59	-31,022.58	-60,497.59	-90,012.40	-	-
三、融资活动产生的现金	—	0.00							
资本金 (自有资金)	H	170,000.00	41,129.03	32,903.23	32,903.23	32,903.23	30,161.29		
专项债券	I	152,000.00	58,100.00	-	-	30,000.00	63,900.00		
银行借款	J	0.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	152,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	78,339.60	940.32	1,880.64	1,880.64	2,403.64	4,048.89	5,167.14	5,167.14
支付银行借款利息	N	0.00							
融资活动现金净流量	O=H+I-K-L-M-N	91,660.40	98,288.71	31,022.59	31,022.59	60,497.59	90,012.40	-5,167.14	-5,167.14
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,335.71	15,702.55
期内现金变动	Q=D+G+O	112,721.73	0.00	0.00	0.01	0.00	1,335.71	14,366.84	16,431.02
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	0.00	0.00	1,335.71	15,702.55	32,133.57

(续表)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	25,767.98	25,767.98	25,767.98	26,575.01	26,575.01	26,575.01	27,382.05
经营活动支出	B	562.53	568.47	574.76	585.28	592.12	599.32	610.91
支付的各项税费	C	4,601.75	4,600.28	4,598.72	4,847.90	4,846.20	4,844.42	5,093.33
经营活动现金净流量	D=A-B-C	20,603.70	20,599.23	20,594.50	21,141.83	21,136.69	21,131.27	21,677.81
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	5,167.14	5,167.14	5,167.14	5,167.14	5,167.14	5,167.14	5,167.14
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	-5,167.14	-5,167.14	-5,167.14	-5,167.14	-5,167.14	-5,167.14	-5,167.14
四、期初现金	P	32,133.57	47,570.13	63,002.22	78,429.58	94,404.28	110,373.82	126,337.95
期内现金变动	Q=D+G+O	15,436.56	15,432.09	15,427.36	15,974.69	15,969.55	15,964.13	16,510.67
五、期末现金	R=P+Q	47,570.13	63,002.22	78,429.58	94,404.28	110,373.82	126,337.95	142,848.62

(续表)表2项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	27,382.05	27,382.05	28,189.08	28,189.08	28,189.08	28,996.11	28,996.11
经营活动支出	B	618.84	627.12	639.96	649.16	658.88	672.99	683.61
支付的各项税费	C	5,091.37	5,303.59	5,766.45	7,159.56	8,379.77	9,111.15	9,408.78
经营活动现金流量	D=A-B-C	21,671.84	21,451.34	21,782.65	20,380.36	19,150.43	19,211.97	18,903.72
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	-	53,100.00	-	-	30,000.00	63,900.00	5,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,167.14	4,510.07	3,453.00	3,453.00	2,928.00	1,284.75	83.25
支付银行借款利息	N							
融资活动现金流量	O=E+J+K+L+M+N	-5,167.14	-57,410.07	-3,453.00	-3,453.00	-32,928.00	-65,184.75	-5,083.25
四、期初现金	P	142,848.62	159,353.32	123,394.59	141,724.24	158,651.61	144,874.04	98,901.26
期内现金变动	Q=D+G+O	16,504.70	-35,958.73	18,329.65	16,927.36	-13,777.57	-45,972.78	13,820.47
五、期末现金	R=P+Q	159,353.32	123,394.59	141,724.24	158,651.61	144,874.04	98,901.26	112,721.73

（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 25,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 3.19%；2022 年 5 月已发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 3.28%；2022 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 3.33%；2022 年 6 月已发行专项债券 6,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 3.21%；2022 年 6 月已发行专项债券 2,100.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 3.24%；

本期拟发行专项债券 7,800.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%，2025 年后拟发行专项债券 22,200.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%，2026 年后拟发行专项债券 63,900.00 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年		58,100.00		58,100.00	实际利率/3.5%	940.32	940.32
2023 年	58,100.00			58,100.00	实际利率/3.5%	1,880.64	1,880.64
2024 年	58,100.00			58,100.00	实际利率/3.5%	1,880.64	1,880.64
2025 年	58,100.00	30,000.00		88,100.00	实际利率/3.5%	2,405.64	2,405.64
2026 年	88,100.00	63,900.00		152,000.00	实际利率/3.5%	4,048.89	4,048.89
2027 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.5%	5,167.14	5,167.14
2028 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.5%	5,167.14	5,167.14

2029 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.5%	5,167.14	5,167.14
2030 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.5%	5,167.14	5,167.14
2031 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.5%	5,167.14	5,167.14
2032 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.5%	5,167.14	5,167.14
2033 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.5%	5,167.14	5,167.14
2034 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.5%	5,167.14	5,167.14
2035 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.5%	5,167.14	5,167.14
2036 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.5%	5,167.14	5,167.14
2037 年	152,000.00		53,100.00	98,900.00	实际利率/3.5%	4,310.07	57,410.07
2038 年	98,900.00			98,900.00	实际利率/3.5%	3,453.00	3,453.00
2039 年	98,900.00			98,900.00	实际利率/3.5%	3,453.00	3,453.00
2040 年	98,900.00		30,000.00	68,900.00	实际利率/3.5%	2,928.00	32,928.00
2041 年	68,900.00		63,900.00	5,000.00	实际利率/3.5%	1,284.75	65,184.75
2042 年	5,000.00		5,000.00	-	实际利率/3.5%	83.25	5,083.25
合计		152,000.00	152,000.00			78,339.60	230,339.60

（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 331,905.20 万元，融资本息合计 230,339.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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、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。

2、工程风险

本项目工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加，投资增加，工期拖长造成损失的可能性。工程风险一般来源有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的工程地质和水文地质条件勘探不足、情况不清，致使在项目建设和运营中出现问题，造成损失。工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

3、项目管理风险

组织风险是指由于项目存在众多参与方，各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险，影响项目的进展和项目目标的实现，还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动的不一致而产生的风险。

4、施工期环境风险

因为项目施工阶段的噪音、粉尘、废水等三废排放可能对

周边单位和居民造成影响，可以采取围挡，垃圾及时收集清运等措施减少影响程度。

施工期主要污染因素为建材运输、卸料产生的扬尘、施工机械和运输车的噪声以及建筑垃圾。

（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、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

国家安全产业示范园二期基础设施项目单位为潍坊恒建集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.78 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

1.1 符合国家产业政策

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。

1.2 符合国家及地方相关规划

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中指出，统筹推进基础设施建设。构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。加快补齐基础设施、市政工程、农业农村、公共安全、生态环保、公共卫生、物资储备、防灾减灾、民生保障等领域短板，推动企业设备更新和技术改造，扩大战略性新兴产业投资。推进新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程建设，支持有利于城乡区域协调发展的重大项目建设。

《中共山东省委关于制定山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中指出扩大精准有效投资。推进新型基础设施、新型城镇化、交通水利能源等重大工程建设，补齐基础设施、市政工程、农业农村、公共

安全、生态环保、公共卫生、物资储备、防灾减灾、民生保障等领域短板。深化“要素跟着项目走”，强化资金、土地、能耗等要素统筹和精准对接。更好发挥政府债券投资作用，大力激发民间投资活力，鼓励民营资本参与公用事业和重大基础设施建设。

《中共潍坊市委关于制定潍坊市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出深度融入胶东经济圈一体化发展，加强优势互补，促进资源共享，加快推进基础设施、产业发展、对外开放、科教创新、公共服务“五个一体化”，协力打造融合化基础设施体系，世界级产业集群，对外开放新高地，科技创新共同体，市民幸福生活圈。

1.3 项目的建设是改善园区配套基础设施的需要

近年来奎文区在区委、区政府的领导下得到飞快的发展。投资环境和城市基础设施得到不断完善，经济、社会、文化等领域得到飞速的发展。通过该项目的实施，可进一步完善园区的配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，势必推动城市建设的快速发展。

1.4 是实现产业聚集和跨越式发展的支撑点和切入点

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。

1.5 项目的建设有利于扩大就业

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 and 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。

综上所述，项目属于《产业结构调整指导目录》鼓励类产业，项目建设能够加快潍坊市安全产业园区建设，助推潍坊市产业结构调整升级，该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

项目建成后，对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用，可有效刺激和带动其他相关产业的发展。保障物资供应是维护社会秩序稳定的关键。本项目建成后增加了当地

人民的就业机会，提高了当地人民的收入，提高了居民的生活水平，为缓和社会失业率做出很大的贡献。本项目的实施能有效带动当地上下游企业及其他行业的发展，从而促进当地经济的快速发展。该项目建成后为国家上缴大量的税金，为政府提供了较大的财政收入。

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，项目通过主要收益来源建筑物租赁收入、物业费收入等。

4、项目投资合规性

2021年01月27日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2101-370705-04-01-835220，项目总投资 322,000.00 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 322,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 152,000.00 万元，占项目总投资的 47.20%，170,000.00

万元资本金自筹解决，占项目总投资的 52.80%。项目资金来源有保障。

资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，现金流入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 322,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 152,000.00 万元，占项目总投资的 47.20%，170,000.00 万元资本金自筹解决，占项目总投资的 52.80%，满足申报发行专项债券倍数不低于 1.20 倍的需求，

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行，依据《奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目可行性研究报告》，本项目的主要风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目制定了完善的招商营销计划，并计划聘用专业的运营管理团队进

行项目后期的运营筹划工作；聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与奎文区长期规划目标、年度工作目标相一致；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 331,905.20 万元，融资本息合计 230,339.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。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。

