

2022年山东省聊城市高新技术产业开发区  
中鲲未来科技产业园（九州水云谷）  
专项债券项目实施方案



承办单位：聊城高新财润建设集团有限公司

编制单位：山东智建工程咨询有限公司

2022年1月

# 目 录

一、 项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	1
(四) 项目规模与主要建设内容.....	1
(五) 项目建设期限.....	1
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	1
(一) 投资估算.....	1
(二) 资金筹措方案.....	2
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	2
(一) 运营收入预测.....	2
(二) 支出预测.....	6
(三) 项目运营收益及测算平衡.....	10
(四) 其他需要说明的事项.....	14
(五) 小结.....	14
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	14
五、项目风险分析.....	15
(一) 与项目建设相关的风险.....	15
(二) 与项目收益相关的风险.....	17
六、事前项目绩效评估报告.....	18
(一) 项目概况.....	18
(二) 评估内容.....	18
七、附件.....	32

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

中鲲未来科技产业园（九州水云谷）

### （二）项目单位

聊城高新财润建设集团有限公司

聊城高新财润建设集团有限公司注册时间 2017 年 9 月 28 日，注册资本 5000 万元，主营业务房地长开发、经营及咨询。公司总资产 24298.24 万元，固定资产 1031.25 万元，资产负债率 82.94%，无不良资产。

### （三）项目规划审批

该项目目前所有相关手续均齐全，其中：土地证：不动产权证第 0027802 号；用地规划：地字第 371501202120031 号；环评：20203715000200000128；立项备案号为 2020-371591-75-03-094340。

### （四）项目规模与主要建设内容

该项目占地 81 亩，总建筑面积 14.5 万平方米。主要建设科研中心 4.6 万平米、创新产业孵化中心 1.4 万平方米、产融配套设施 2.6 万平方米，以及路演大厅 4000 平米等配套服务用房。该产业园将打造产业、科研、技术转化为一体的综合性服务园区。该园区建成后将成为鲁西南地区标志性产学研教园区。

### （五）项目建设期限

根据项目规模、建设单位的建设能力和资金情况，该项目的建设期确定为：2021 年 7 月 15 日至 2024 年 6 月 15 日。

## 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）《建设项目经济评价方法与参数及使用手册》（第三版）；

- (2) 《工业可行性研究编制手册》;
- (3) 《工业投资项目评价与决策》;
- (4) 《投资项目可行性研究指南 (试用版)》;
- (5) 国家及山东省有关政策、法规、规划;
- (6) 建设单位提供的有关材料及相关数据;
- (7) 国家公布的相关设备及施工标准。

## 2、估算总额

本项目总投资为：60000 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

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：项目总投资 60,000.00 万元。其中：项目单位投入项目资本金 30,100.00 万元（2021 年投入 9,000.00 万元，2022 年投入 13,200.00 万元，2023 年投入 4,890.00 万元，2024 年投入 3,010.00 万元，均为自有资金投入），拟发行政府专项债券 29,900.00 万元。

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 运营收入预测

本项目收入主要为房屋租赁收入、物业收入和车位出租收入。本项目计算期（包含债券存续期）为 17 年，建设期 3 年，2021 年 7 月开工，2024 年 6 月竣工。项目建设竣工验收后开始运营。

根据项目可行性研究报告，周边同类房屋租赁和物业管理费价格如下表：

序号	项目	标准化厂房租赁价格	服务类用房租赁价格	标准化厂房物业管理费	服务类用房物业管理费
1	百利来中小微企业创意产业园二期项目	480 元/m <sup>2</sup> ·年	600 元/m <sup>2</sup> ·年	5 元/m <sup>2</sup> ·年	26 元/m <sup>2</sup> ·年
2	聊城高新区量子生物医药科技产业园项目	460 元/m <sup>2</sup> ·年	450 元/m <sup>2</sup> ·年	4.8 元/m <sup>2</sup> ·年	24 元/m <sup>2</sup> ·年
3	聊城经济技术开发区新动能产业园项目	480 元/m <sup>2</sup> ·年	420 元/m <sup>2</sup> ·年	4.8 元/m <sup>2</sup> ·年	22 元/m <sup>2</sup> ·年

考虑项目所处地址位置、交通便利程度、基础设施完备程度及园区厂房自身特点等因素，项目单位预测本项目租赁价格和物业管理费如下。

(1) 预计房屋出租面积为 122,869.00 平方米，第一年租金价格 438.00 元/m<sup>2</sup>/年，以后每三年租金上涨 10%，房屋租赁在债券存续期间收入为 82,095.69 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 8-12 月	2025 年
房屋租赁收入(万元)	-	-	-	1,457.53	4,305.33
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	-	-	-	79,864.85	98,295.20
单价 (元/m <sup>2</sup> ·年)	-	-	-	438.00	438.00
出租比率	-	-	-	65%	80%
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房屋租赁收入(万元)	4,305.33	5,327.85	5,623.84	5,623.84	6,186.22
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	98,295.20	110,582.10	116,725.55	116,725.55	116,725.55
单价 (元/m <sup>2</sup> ·年)	438.00	481.80	481.80	481.80	529.98
出租比率	80%	90%	95%	95%	95%
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
房屋租赁收入(万元)	6,381.58	6,381.58	7,019.73	7,019.73	7,019.73
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	120,411.62	120,411.62	120,411.62	120,411.62	120,411.62
单价 (元/m <sup>2</sup> ·年)	529.98	529.98	582.98	582.98	582.98
出租比率	98%	98%	98%	98%	98%
项目	2036 年	2037 年	合计		
房屋租赁收入(万元)	7,721.71	7,721.71	82,095.69		
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	120,411.62	120,411.62	122,869.00		
单价 (元/m <sup>2</sup> ·年)	641.28	641.28	-		
出租比率	98%	98%	-		

(2) 预计房屋可出租面积 122,869.00 平方米，物业费均为建设完成租出后

开始收取，单价为 24 元/m<sup>2</sup>·年，每三年递增 10%，债券存续期内物业费收入 4,498.39 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 8-12 月	2025 年
物业费收入	-	-	-	79.86	235.91
单价 (元/m <sup>2</sup> ·年)	-	-	-	24.00	24.00
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
物业费收入	235.91	291.94	308.16	308.16	338.97
单价 (元/m <sup>2</sup> ·年)	24	26.4	26.40	26.40	29.04
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
物业费收入	349.68	349.68	384.64	384.64	384.64
单价 (元/m <sup>2</sup> ·年)	29.04	29.04	31.94	31.94	31.94
项目	2036 年	2037 年	合计		
物业费收入	423.11	423.11	4,498.39		
单价 (元/m <sup>2</sup> ·年)	35.14	35.14	-		

(3) 预计车位出租 1078 个，单价 3,000.00 元/年/个，债券存续期内车位租赁收入为 4,036.30 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 8-12 月	2025 年
车位租赁收入(万元)	-	-	-	87.59	258.72
单价 (元/年/个)	-	-	-	3,000.00	3,000.00
租赁数量 (个)	-	-	-	701	862
出租比率	-	-	-	65%	80%
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
车位租赁收入(万元)	258.72	291.06	307.23	307.23	307.23
单价 (元/年/个)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
租赁数量 (个)	862	970	1024	1024	1024
出租比率	80%	90%	95%	95%	95%
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
车位租赁收入(万元)	316.93	316.93	316.93	316.93	316.93
单价 (元/年/个)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
租赁数量 (个)	1056	1056	1056	1056	1056
出租比率	98%	98%	98%	98%	98%
项目	2036 年	2037 年	合计		
车位租赁收入(万元)	316.93	316.93	4,036.30		

单价（元/年/个）	3,000.00	3,000.00	-		
租赁数量（个）	1056	1056	1078		
出租比率	98%	98%	-		

## (二) 支出预测

### (1) 项目投资支出

项目总投资 60,000.00 万元。其中：项目单位投入项目资本金 30,100.00 万元（2021 年投入 9,000.00 万元，2022 年投入 13,200.00 万元，2023 年投入 4,890.00 万元，2024 年投入 3,010.00 万元，均为自有资金投入），拟发行政府专项债券 29,900.00 万元。

2022 年 1 月拟发行政府专项债券 1,600.00 万元，假设期限 15 年，债券票面利率 4.2%，在债券存续期，每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。2022 年 5 月拟发行政府专项债券 28,300.00 万元，假设期限 15 年，债券票面利率 4.2%，在债券存续期，每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券存续期间，自融资之日起应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表（一期）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应付利息	当年还本付息合计
2022 年 1 月	0.00	1,600.00		1,600.00	4.20%	33.60	33.60
2023 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2024 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2025 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2026 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2027 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2028 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2029 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2030 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2031 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2032 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2033 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2034 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2035 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2036 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2037 年	1,600.00		1,600.00	0.00	4.20%	33.60	1,633.60
合计	-	1,600.00	1,600.00			1,008.00	2,608.00

## 专项债券还本付息表（二期）

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022年5月	0.00	28,300.00		28,300.00	4.20%	594.30	594.30
2023年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2024年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2025年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2026年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2027年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2028年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2029年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2030年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2031年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2032年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2033年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2034年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2035年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2036年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2037年	28,300.00		28,300.00	0.00	4.20%	594.30	28,894.30
合计	-	28,300.00	28,300.00			17,829.00	46,129.00

## 专项债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022年	0.00	29,900.00		29,900.00	4.20%	627.90	627.90
2023年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2024年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2025年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2026年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2027年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2028年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2029年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2030年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2031年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2032年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2033年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2034年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2035年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2036年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2037年	29,900.00		29,900.00	0.00	4.20%	627.90	30,527.90

合计	-	29,900.00	29,900.00			18,837.00	48,737.00
----	---	-----------	-----------	--	--	-----------	-----------

### (2) 项目建设投资预测

项目预计总投资 60,000.00 万元。其中：建筑工程费 44,032.54 万元，安装工程费 4,361.85 万元，基础设施费 5,495.11 万元，预备费 6,110.50 万元。

单位：万元

名称	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	比例 (%)
固定资产	53,892.00	8,083.80	38,712.42	4,392.20	2,703.58	89.82%
建筑工程费	44,032.54	6,604.88	31,630.04	3,588.77	2,209.04	73.39%
基础设施费	5,495.11	824.27	3,947.32	447.92	275.72	9.16%
安装工程费	4,361.85	654.28	3,133.26	355.50	218.83	7.27%
其他费用						
无形资产						
技术						
土地使用权						
其他资产						
筹建费						
其他						
预备费	6,108.00	916.20	4,387.58	497.80	306.42	10.18%
基本预备费	6,110.50	916.58	4,389.38	497.80	306.42	10.18%
涨价预备费						
建设投资合计	60,000.00	9,000.00	43,100.00	4,890.00	3,010.00	
比例(%)	100	15.00%	71.83%	8.15%	5.02%	100

### (3) 项目建成后成本预测

①直接燃料及动力费。项目运营后，年耗电 34.10 万 kWh，电费单价为 0.86 元/kWh；年用水 5.6 万吨，单价为 3.05 元/吨。考虑前期部分投入运营的情况，每 3 年递增 20%，经测算项目债券存续期动力费用合计为 716.46 万元。

②工资及福利费等。本项目正常运营后，劳动定员为 40 人。考虑项目运行前期职工人数达不到满员情况，随着运营逐步成熟 2028

年达到满员 40 人状态，期初年均工资按照 3.3 万元/年测算，每 3 年递增 10%。职工福利费按工资总额的 14%计取，五险一金按工资总额的 32.88%计取，经测算项目债券存续期工资福利总额为 3,301.53 万元。

③折旧费用。房屋建筑物折旧年限为 40 年，设备折旧年限为 15 年，按照平均年限法计提折旧。

④财务费用。详见全部融资还本付息汇总表。

经测算，各年预计运营成本如下表：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
直接燃料及动力费	-	-	-	33.21	36.53
工资及福利费	-	-	-	96.94	145.41
维修保养费					
折旧费	-	-		2,253.85	2,253.85
其他费用	-	-	-	114.48	114.48
财务费用	-			627.90	1,255.80
成本费用合计	-	-	-	3,126.38	3,806.07
其中：付现成本	-	-	-	872.53	1,552.22
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
直接燃料及动力费	36.53	36.53	46.41	46.41	46.41
工资及福利费	158.63	203.58	232.66	232.66	255.92
维修保养费					
折旧费	2,253.85	2,253.85	2,253.85	2,253.85	2,253.85
其他费用	114.48	114.48	114.48	50.78	50.78
财务费用	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80
成本费用合计	3,819.29	3,864.24	3,903.20	3,839.50	3,862.77
其中：付现成本	1,565.44	1,610.39	1,649.35	1,585.65	1,608.92
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
直接燃料及动力费	55.70	55.70	55.70	66.83	66.83
工资及福利费	255.92	255.92	281.52	281.52	281.52
维修保养费					
折旧费	2,253.85	2,253.85	2,253.85	2,253.85	2,253.85
其他费用	50.78	50.78	50.78	50.78	50.78
财务费用	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80
成本费用合计	3,872.05	3,872.05	3,897.64	3,908.78	3,908.78

其中：付现成本	1,618.20	1,618.20	1,643.79	1,654.93	1,654.93
<b>项目</b>	<b>2036年</b>	<b>2037年</b>	<b>合计</b>		
直接燃料及动力费	66.83	66.83	716.46		
工资及福利费	309.67	309.67	3,301.53		
维修保养费			-		
折旧费	2,253.85	2,253.85	31,553.88		
其他费用	50.78	52.78	1,031.42		
财务费用	1,255.80	627.90	16,325.40		
成本费用合计	3,936.93	3,311.03	52,928.69		
其中：付现成本	1,683.08	1,057.18	21,374.81		

### (三) 项目运营收益及测算平衡

#### 1、平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算项目近17年现金流量情况如下表：

单位：万元

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	-	-	-	1,624.99	4,799.96
2.经营活动支付的现金	-	-	-	244.63	296.42
3.经营活动支付的各项税金	-	-	-	160.46	603.96
经营活动产生的现金流小计		-	-	1,219.89	3,899.58
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金	9,000.00	42,472.10	3,634.20	1,754.20	-
投资活动产生的现金流小计	-9,000.00	-42,472.10	-3,634.20	-1,754.20	-
三、筹资活动产生的现金流					
1.项目资本金	9,000.00	13,200.00	4,890.00	3,010.00	-
2.债券筹资款	-	29,900.00	-	-	-
3.银行借款	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金	-	-	-	-	-

5.偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
6.支付利息	-	627.90	1,255.80	1,255.80	1,255.80
筹资活动产生的现金流合计	9,000.00	42,472.10	3,634.20	1,754.20	-1,255.80
四、现金流总计					
1.期初现金	-	-	-	-	1,219.89
2.期内现金变动	-	-	-	1,219.89	2,643.78
3.期末现金		-	-	1,219.89	3,863.67
<b>年度</b>	<b>2026年</b>	<b>2027年</b>	<b>2028年</b>	<b>2029年</b>	<b>2030年</b>
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	4,799.96	5,910.84	6,239.22	6,239.22	6,832.42
2.经营活动支付的现金	309.64	354.59	393.55	329.85	353.12
3.经营活动支付的各项税金	600.65	951.57	1,048.36	1,064.28	1,253.20
经营活动产生的现金流小计	3,889.66	4,604.69	4,797.31	4,845.09	5,226.10
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1.项目资本金	-	-	-	-	-
2.债券筹资款	-	-	-	-	-
3.银行借款	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金	-	-	-	-	-
5.偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
6.支付利息	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80
筹资活动产生的现金流合计	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80
四、现金流总计					
1.期初现金	3,863.67	6,497.53	9,846.42	13,387.94	16,977.23
2.期内现金变动	2,633.86	3,348.89	3,541.51	3,589.29	3,970.30
3.期末现金	6,497.53	9,846.42	13,387.94	16,977.23	20,947.53
<b>年度</b>	<b>2031年</b>	<b>2032年</b>	<b>2033年</b>	<b>2034年</b>	<b>2035年</b>
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	7,048.18	7,048.18	7,721.31	7,721.31	7,721.31
2.经营活动支付的现金	362.40	362.40	387.99	399.13	399.13
3.经营活动支付的各项税金	1,320.95	1,320.95	1,535.53	1,742.94	2,050.82
经营活动产生的现金流小计	5,364.83	5,364.83	5,797.79	5,579.24	5,271.35
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流小计					

三、筹资活动产生的现金流					
1.项目资本金	-	-	-	-	-
2.债券筹资款	-	-	-	-	-
3.银行借款	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金	-	-	-	-	-
5.偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
6.支付利息	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80
筹资活动产生的现金流合计	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80
四、现金流总计					
1.期初现金	20,947.53	25,056.56	29,165.59	33,707.58	38,031.02
2.期内现金变动	4,109.03	4,109.03	4,541.99	4,323.44	4,015.55
3.期末现金	25,056.56	29,165.59	33,707.58	38,031.02	42,046.57
年度	2036年	2037年	合计		
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	8,461.74	8,461.74	<b>90,630.39</b>		
2.经营活动支付的现金	427.28	429.28	<b>5,049.41</b>		
3.经营活动支付的各项税金	2,337.60	2,493.88	<b>18,485.16</b>		
经营活动产生的现金流小计	5,696.87	5,538.58	<b>67,095.82</b>		
二、投资活动产生的现金流			-		
1.支付项目建设资金	-	-	<b>56,860.50</b>		
投资活动产生的现金流小计			<b>-56,860.50</b>		
三、筹资活动产生的现金流			-		
1.项目资本金	-	-	<b>30,100.00</b>		
2.债券筹资款	-	-	<b>29,900.00</b>		
3.银行借款	-	-	-		
4.偿还债券本金	-	29,900.00	<b>29,900.00</b>		
5.偿还银行借款本金	-	-	-		
6.支付利息	1,255.80	627.90	<b>18,837.00</b>		
筹资活动产生的现金流合计	-1,255.80	-30,527.90	<b>11,263.00</b>		
四、现金流总计			-		
1.期初现金	42,046.57	46,487.64			
2.期内现金变动	4,441.07	-24,989.32	<b>21,498.32</b>		
3.期末现金	46,487.64	21,498.32			

测算期内经营活动产生的现金、经营活动支付的现金、经营活动支付的各项税金均含增值税。

2、本次评价主要依据了该项目聊城高新区中鲲未来科技产业园（九州水云谷）项目可行性研究报告，未进行数据调整。

3、本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息的净现金流入金额 67,095.82 万元，能够覆盖专项债券本息金额 48,737.00 万元，债务融资本息覆盖倍数 1.38 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

#### 4.项目收益抗压能力分析

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 5%时，累计可用于还本付息的净现金流入金额 63,996.21 万元，能够覆盖专项债券本息金额 48,737.00 万元，债务融资本息覆盖倍数 1.31 倍。

当项目成本上升 5%时（除折旧费、财务费用外均上升 5%），累计可用于还本付息的净现金流入金额 67,321.93 万元，能够覆盖专项债券本息金额 48,737.00 万元，债务融资本息覆盖倍数 1.38 倍。

由以上分析可以得出，本项目具有较强的抗风险能力。

#### （四）其他需要说明的事项

1、2022年1月拟发行政府专项债券1,600.00万元，假设期限15年，债券票面利率4.2%，在债券存续期，每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。2022年5月拟发行政府专项债券28,300.00万元，假设期限15年，债券票面利率4.2%，在债券存续期，每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

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。

#### （五）小结

本项目收入主要为房屋租赁收入、物业收入和车位出租收入。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，通过对聊城高新区中鲲未来科技产业园（九州水云谷）项目未来数据的合理预测，在专项债券存续期间共产生可用于还本付息的净现金流入金额67,095.82万元，能够覆盖专项债券本息金额48,737.00万元，债务融资本息覆盖倍数1.38倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

聊城高新财润建设集团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。

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，聊城高新财润建设集团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）自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、洪水暴发等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

#### （2）来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，下一步政府将合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、

关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

### （3）来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

### （4）资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

## （5）工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

## （二）与项目收益相关的风险

### （1）经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

### （2）市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

### （3）财务风险

风险识别：在项目实施过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目施工期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目实施方案编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目实施过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制施工成本。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

概述项目实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

中鲲未来科技产业园（九州水云谷）项目，实施单位为聊城高新财润建设集团有限公司，本次拟申请专项债券 29900 万元用于中鲲未来科技产业园（九州水云谷）项目建设，年限为 17 年。

### （二）评估内容

中鲲未来科技产业园（九州水云谷）事前绩效评估明细表

项目单位 (公章)	聊城高新财润建设集团有限公司		主管部门(公章)	聊城市财政局	
项目名称	中鲲未来科技产业园(九州水云谷)		项目管理单位		
项目建设状态	在建	资金投向	交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展	项目类型	到期申请延续
项目起止时间	2021.7-2024.6				
项目总投资 (60000)万元	专项债券资金 (29900)万元	年度债券资金需求 29900 万元; 已发行 (0) 万元 其中, 截至 6 月底项目债券资金需求 (29900) 万元			
	其他资金 (30100)万元	1.无财政预算安排资金 2.自有资金 (30100) 万元, 已投入 (9000) 万元 3.市场化融资 ( ) 万元, 已融资 ( ) 万元			
	依据国家及山东省有关政策、法规、规划, 建设单位提供的有关材料及相关数据编制投资估算; 债券需求依据本年度工程进度、资本金注入及债券申报资金比例要求。				
项目概况、主要内容及用途	项目占地 81 亩, 总建筑面积 14.5 万平方米。主要建设产业升级车间 2.6 万平方米、成果转化车间 2 万平方米、创新产业孵化车间 1.4 万平方米、研发中心 2.6 万平方米, 以及相关配套服务设施。该产业园将打造产业升级、科研成果转化、为一体的综合性服务园区。该园区建成后将成为鲁西南地区标志性产业升级园区。				
必要性	根据《产业结构调整指导目录(2013 年本)》, “鼓励类第三十七项其他服务类, 第 8 条开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”, 本项目属于国家鼓励类。根据《产业发展与转移指导目录(2018 本)》, 山东省会城市群经济圈的工业发展导向: 包括济南、淄博、泰安、莱芜、德州、聊城、滨州 7 市, 重点发展轨道交通装备、电子信息、智能制造、生物医药、新材料、节能环保、现代物流、科技服务等产业。本项目的建设符合产业发展导向。项目立项内容符合《国务院关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》《“十三五”节能环保产业发展规划》、《山东省“十三五”战略性新兴产业发展规划》、《山东省生产性服务业发展布局规划》、《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》、《山东省“十三五”服务业发展规划》、《聊城市国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》等一系列国家、山东省及聊城市相关行业的宏观政策。				
可行性	1、项目投资合规性与项目成熟度 该项目目前所有相关手续均齐全, 其中: 土地证: 不动产权证第 0027802 号; 用地规划: 地字第 371501202120031 号; 环评: 20203715000200000128; 立项备案号为 2020-371591-75-03-094340。 完成整个项目外围围挡的铺设及园区内部土地平整, 完成 8 座厂房的主体施工并准备 7 座厂房的前期施工, 完成 2 栋研发中心的主体建设, 完成在建厂房周边道路及相关配套设施建设, 共计完成建筑面积约 6.12 万平方米。 2、项目资金来源和到位可行性 本项目总投资为 60000 万元。 2、筹资构成				

	<p>项目总投资 60000 万元。其中：本单位自筹 30100 万元，拟发行政府专项债券 29900 万元。</p> <p>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；聊城高新财润建设集团有限公司执行项目申报与资金申请的程序科学规范，能够较好地体现权责对等和财权事权的匹配，筹资具有合规性。</p> <p>3、债券资金需求合理性</p> <p>筹资合规性方面，该项目总投资 60000 万元。其中：本单位投入项目资本金 30100 万元，拟发行政府专项债券 29900 万元（2022 年拟申请 29900 万元）。资金来源渠道符合相关规定，资金筹措体现权责对等，财权和事权相匹配。财政投入能力方面，财政资金配套方式和承受能力科学合理，财政部门和其他部门无类似项目资金重复投入，财政资金支持方式科学合理。筹资风险可控性方面，该项目编制的《中鲲未来科技产业园（九州水云谷）可行性研究报告》、《中鲲未来科技产业园（九州水云谷）收益与融资自求平衡专项评价报告》中对投资估算与融资方案、财务评价、项目风险与对策分析（包括技术风险、市场风险、环保风险、资金风险、外部协作风险等）等做了详细说明，该项目建设规模大、投入资金多，但未针对预期风险设定详尽的应对措施。</p> <p>该项目属于一般债券资金保障范围。项目所需资金来源全部为申请国家一般债券资金及企业自筹资金，无其他资金来源。本项目实施方案中要求“资金执行按照财政扶贫资金管理规定的规定，管理好项目资金，实行专户储存、专款专用，严禁挤占挪用，严格按工程进度拨付资金。加强审计督促检查，确保资金使用安全、高效”。项目经费具有较强的保障能力。</p> <p>4、项目偿债计划可行性和偿债风险点</p> <p>拟发行政府专项债券 29900 万元（2022 年拟申请 29900 万元）；假设期限 15 年，债券票面利率 4%，在债券存续期，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。聊城高新财润建设集团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。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，聊城高新财润建设集团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。</p> <p>5、绩效目标合理性</p> <p>聊城高新财润建设集团有限公司填报了《项目支出绩效目标申报表》，总体绩效目标为本项目主要建设适合节能环保产业、智能制造产业的现代化标准厂房以及促进园区和行业发展的商业配套，以及为入驻企业搭建的公共服务平台、信息化平台，建好“金巢”，多引“彩凤”，为节能环保装备、高端智能制造、科研技术单位等制造类、科研类企业提供产业腾飞的基地。同时该项目作为产业发展的载体，伴随着高端企业、高尖人才的引进，也一定会促进区域内其他行业的协同发展，促进当地的社会经济进一步发展。</p>
公益性	<p>本项目符合《2021 年新增专项债券项目申报工作指南》专项债券项目投向领域，市政领域：包括供水、供热、供气、地下管廊等和产业园区基础设施。</p> <p>专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括：产业园区内厂房、供排水、供电、供气等基础设施。</p>
收益性	<p>本项目收入主要为房屋租赁收入、物业收入和车位出租收入。项目既不属于没有收益的纯公益性项目，也不属于纯市场化产业项目，兼具公益性与自身收益性，</p>

	项目定位合理。					
中长期目标	该项目占地 81 亩，总建筑面积 14.5 万平方米。主要建设产业升级车间 2.6 万平方米、成果转换车间 2 万平米、创新产业孵化车间 1.4 万平方米、研发中心 2.6 万平方米，以及相关配套服务设施。该项目主要作为高新区优质中小企业扶植园区、服务园区，在建成后将成为中小企业发展升级的优质载体。中鲲未来科技产业园（九州水云谷）地理位置优越，产业园进行统一规划，统一投入公共配套建设项目，减少原始企业的公共配套建设的重复性建立共享资源的建设体制。通过该项目的建设对加快经开区工业化、城市化、现代化进程，实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义，同时可以带动周边行业的发展，促进部分剩余劳动力就业，有利于繁荣地方经济，促进社会综合事业发展。					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分 值	得 分
决策	项目实施的必要性	任务明确	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标	绩效目标合理性	项目所设立的绩效目标是否依据	合理	5	3

			充分,是否符合客观事实			
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3
	建设投资合规性	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容	项目成熟度	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解困问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
		财务测算合理性	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3
	成本预测合理性		评估项目成本测算是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3	3
	收益预测合理性		评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性	债务政策相符性	项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3

		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理	项目偿债计划可行性	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	96

### 1、项目实施的必要性：

建立智慧创业园区，将为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展域内外市场，吸引县内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚园区，从而创业园区成为招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

项目的建设符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录

（2019 年本）》中第四十二项其他服务业中第五条“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”的规定，因此本项目属于鼓励类项目，符合国家产业政策和行业发展规划，符合地方经济发展政策，市场前景广阔。

## 2、项目实施的公益性

有利于降低运输费用，降低产品成本。企业集中在一起，企业之间互为市场，彼此提供原材料、生产设备和产品。不仅生产协作方便，供销关系固定，而且距离缩短，运输费用降低，销售费用缩减，从而有利于降低产品成本和销售价格。

扩大市场规模。同一区位点上生产或销售同类产品企业的集中，以及由此带来人口聚集与第三产业分布之间的高度正相关性，将会促进企业的生产和市场上的消费，形成专业化市场，有助于较大规模的市场经济的实现。在市场经济较为发达的地区，各种资源条件更加优越，就会更加适合企业进行生产经营的发展，有利于企业生产规模的扩大。

有利于技术、管理知识的交流和人力资源的培养与利用。产业集聚区的发展导致高素质劳动力、技术和管理人员的几种，如果区域内的一家企业采用的新的技术和管理方法并取得了一定的成绩，其他相近企业就可以进行模仿。专业的技术人才和管理人才在离开一家企业自后可以有更多的选择余地，人才就不会流失。

有利于专业性外部服务业和配套设施的发展，促进基础设施、公用事业的建立、发展和充分利用。企业发展到一定的规模，就需

要相应配套的基础设施来支持企业的发展。集中建设这些基础设施，将大大的节约成本，基础设施建成后，会得到充分的利用，同时就可以产生更大的环境效益和经济效益。

有利于中小企业的生存发展。借助产业集聚区产业链，可以集聚大量中小企业，它们之间在技术上既替代又配套，在市场上既竞争又结盟，促进了企业的发展和专业化市场的形成。

有利于提高城乡人口的就业水平。产业集聚区内大量的企业以及企业所延伸的更多配套服务业可以提高大量的就业岗位，有利于解决当地人员的就业问题，有利于社会的稳定发展。

有利于环境保护和社会经济的可持续发展。产业集聚区以较小的成本为企业集中供热供气，集中进行废水废气等工业污染物的处理，大力实施美化、亮化、绿化工程，广泛开展创建园林绿化和生态示范区活动，提供了生物医药、芯片制造等高科技产业所需要的特殊生产环境，使产业集聚区与企业共赢，人与自然和谐，保障了人类社会的可持续发展。

### 3、项目实施的收益性

主要为厂房租赁、配套设施服务、科技成果转化、物业服务收入。项目既不属于没有收益的纯公益性项目，也不属于纯市场化产业项目，兼具公益性与自身收益性，项目定位合理。

### 4、项目建设投资合规性

本项目总投资为 60000 万元。投入项目资本金 30100 万元；拟发行政府专项债券 29900 万元。项目概算精细化程度高、依据较为

充分，与市场价格标准相吻合，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、概算金额主要因素，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程度。且项目整体概算未超社会平均水平，成本控制较为有效。

## 5、项目成熟度

该项目目前所有相关手续均齐全，其中：土地证：不动产权证第 0027802 号；用地规划：地字第 371501202120031 号；环评：20203715000200000128；立项备案号为 2020-371591-75-03-094340。其他手续正在办理中。项目成熟度有待完善。

## 6、项目资金来源和到位可行性

### （1）筹资的合规性

本项目总投资为 60000 万元。投入项目资本金 30100 万元；拟发行政府专项债券 29900 万元。项目资本金的比例为 50.17%，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。

### （2）财政投入能力

该项目实施单位为聊城高新财润建设集团有限公司，属国有企业

业，公司注册资本 5000 万元，公司经营状况良好，无不良资产，项目资本金到位有保障。

该项目属于一般债券资金保障范围。项目所需资金来源全部为申请国家一般债券资金，没有其他渠道资金。本项目实施方案中要求“资金执行按照资金管理规定的规定，管理好项目资金，实行专户储存、专款专用，严禁挤占挪用，严格按工程进度拨付资金。加强审计督促检查，确保资金使用安全、高效”。项目经费具有较强的保障能力。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为房屋租赁收入、物业收入和车位出租收入。本项目计算期（包含债券存续期）为 17 年，建设期 3 年，2021 年 7 月开工，2024 年 6 月竣工。项目建设竣工验收后开始运营。通过对聊城高新区中鲲未来科技产业园（九州水云谷）项目未来数据的合理预测，在专项债券存续期间共产生可用于还本付息的净现金流入金额 67,095.82 万元，能够覆盖专项债券本息金额 48,737.00 万元，债务融资本息覆盖倍数 1.38 倍，项目收入能够覆盖项目支出。

#### 8、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 29900 万元用于项目建设，年限为 15 年，债券资金占项目总投资的比例为 49.83%，债券需求控制在总投资的 50% 以下，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。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

### (1) 项目偿债计划可行性

测算得出本项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.38 倍。用于还本付息资金的充足性能够得到保障，且项目偿债计划与项目预计每年收益情况匹配度高，计划可行。

### (2) 项目偿债风险点

#### 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，进而影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。

## 10、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，但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没有详细列明。

## 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

## (三) 评估结论

本项目息前净现金流量为 67,095.82 万元，融资本息合计为 48,737.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.38 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。项目建成后能够达到预期目标。该项目投入成本合理，预算编制内容明确，与预期产出、效果具有一定的匹配程度。成本虽缺少询价留痕，但预算未超社会平均水平，成本控制认定较为有效。项目前期手续正在办理，成熟度有待完善。

该项目预期绩效具有一定的可实现性，但部分绩效指标设置得不够细化、量化，且未设置可持续影响指标，绩效目标申报表需进

一步完善。

该项目实施方案能够在一定程度上反映项目实施内容与工作安排，但该方案过于粗略，缺少决策程序、管理机制、管控措施等重要内容，实施方案的可行性和过程控制的有效性略显不足，对项目实施的指导性和约束性有待提高，需进一步调整完善。

该项目拟申请国家一般债券资金支持，资金来源符合公共预算支出方向，项目所需资金全部由国家一般债券资金支持，没有其他渠道资金，项目申报与资金申请的程序较为规范，项目筹资具有合规性。

## 七、附件

## 山东省建设项目备案证明



项目单位 基本情况	单位名称	聊城高新财润建设集团有限公司		
	法定代表人	韩智军	法人证照号码	91371500MA3EM1A950
项目 基 本 情 况	项目代码	2020-371591-75-03-094340		
	项目名称	中鲲未来科技产业园（九州水云谷）		
	建设地点	高新区		
	建设规模和内容	该项目选址在长江路以南，东外环路以西，占地81亩，总建筑面积12.3万平方米（以实际规划设计图为准）。其中：集中办公大楼和智能厂房建筑面积2.5万平方米，为吸引高新企业入驻售出的独栋研发楼建筑面积约5.6万平方米。建成后，年实现综合入库税金（指增值税、企业所得税，下同）亩均税收35万元以上，可提供创业岗位不低于500个。		
	总投资	60000万元	建设起止年限	2020年至2024年
	项目负责人	王伟	联系电话	13563530989

### 承诺：

聊城高新财润建设集团有限公司（单位）承诺所填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合相关产业政策规定。如存在弄虚作假、隐瞒欺骗等情况及由此导致的一切后果由本单位承担全部责任。

法定代表人或项目负责人签字：\_\_\_\_\_

备案时间：2020-9-4