

潍坊市奎文区  
泛泰华城科技产业园基础设施建设项目  
实施方案

项目单位：潍坊创新投资集团有限公司

财政部门：潍坊市奎文区财政局

2025 年 10 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

泛泰华城科技产业园基础设施建设项目

### （二）立项单位

潍坊创新投资集团有限公司

潍坊创新投资集团有限公司是奎文区政府直属的国有独资企业，注册资金 1 亿元。自 2014 年 10 月成立以来，公司在区政府和各部门的指导下，借助区域发展机遇及自身优势，承接了奎文门美食文化街的管理运营，启动打造了山东互联网金融中心，设立了 3 亿元的中小企业缓释基金，公司现已参股、控股、接转 6 家公司，成为具有一定影响力的重点项目投资、建设、运营的企业。

### （三）项目规划审批

2022 年 8 月 5 日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2208-370705-04-01-679807，项目总投资额 380,000.00 万元。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目占地 1175 亩，总建筑面积约 89 万平方米，规划建设集创业孵化器、众创空间、技术转化、企业培育、产业链集聚等为一体的科创产业园。配套建设园区内排水管道 8 公里，给水管道 8 公里，电力管道 4 公里，燃气管道 4 公里，热力管道

4 公里，更新道路 6 公里等基础设施。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 2 月 1 日至 2025 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、《综合交通网中长期发展规划（2018-2035 年）》
- 2、《关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》
- 3、《潍坊市奎文区泛泰华城科技产业园基础设施建设项目可行性研究报告》

### （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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 190,000.00 万元，发行专项债券 190,000.00 万元，其中：前期已发行专项债券 50,000.00 万元；本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 135,000.00 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	380,000.00	100%	
一、资本金	190,000.00	50%	
（一）自有资金	190,000.00		
（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）	190,000.00	50%	
（一）已发行专项债券	50,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	135,000.00		
（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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
<b>一、经营活动产生的现金</b>	—								
经营活动收入	A	435,189.02	-	-	-	15,300.17	17,850.20	20,400.22	22,950.25
经营活动支出	B	17,238.46	-	-	-	740.20	786.05	832.10	878.55
支付的各项税费	C	60,168.31	-	-	-	815.40	951.30	1,170.96	2,580.49
经营活动现金净流量	D=A-B-C	357,782.25	-	-	-	13,744.57	16,112.85	18,397.16	19,491.21
<b>二、投资活动产生的现金</b>	—								
建设成本支出	E	377,003.50	94,149.03	64,012.36	218,842.10		-	-	-
流动资金支出	F	0.00							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-377,003.50	-94,149.03	-64,012.36	-218,842.10	-	-	-	-
<b>三、融资活动产生的现金</b>	—	0.00							
资本金（自有资金）	H	190,000.00	59,714.29	65,142.86	65,142.86	-			
专项债券	I	190,000.00	35,000.00	-	155,000.00	-			
银行借款	J	0.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	190,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	101,217.50	565.25	1,130.50	1,300.75	6,371.00	6,371.00	6,371.00	6,371.00
支付银行借款利息	N	0.00	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	88,782.50	94,149.04	64,012.36	218,842.11	-6,371.00	-6,371.00	-6,371.00	-6,371.00
<b>四、期初现金</b>	P		-	0.00	-0.00	0.00	7,373.57	17,115.41	29,141.57
期内现金变动	Q=D+G+O	69,561.25	0.00	-0.01	0.00	7,373.57	9,741.85	12,026.16	13,120.21
<b>五、期末现金</b>	R=P+Q		0.00	-0.00	0.00	7,373.57	17,115.41	29,141.57	42,261.78

(续表)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
<b>一、经营活动产生的现金</b>	—							
经营活动收入	A	24,225.27	24,225.27	24,225.27	24,225.27	24,225.27	24,225.27	26,667.07
经营活动支出	B	906.28	915.48	925.08	935.08	945.68	956.68	1,004.91
支付的各项税费	C	2,917.23	2,914.93	2,912.53	2,910.03	2,907.38	2,904.63	3,549.97
经营活动现金净流量	D=A-B-C	20,401.76	20,394.86	20,387.66	20,380.16	20,372.21	20,363.96	22,112.19
<b>二、投资活动产生的现金</b>	—							
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	-	-	-	-	-	-	-
<b>三、融资活动产生的现金</b>	—							
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	6,371.00	6,371.00	6,371.00	6,371.00	6,371.00	6,371.00	6,371.00
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	-6,371.00	-6,371.00	-6,371.00	-6,371.00	-6,371.00	-6,371.00	-6,371.00
<b>四、期初现金</b>	P	42,261.78	56,292.54	70,316.40	84,333.06	98,342.22	112,343.43	126,336.39
期内现金变动	Q=D+G+O	14,030.76	14,023.86	14,016.66	14,009.16	14,001.21	13,992.96	15,741.19
<b>五、期末现金</b>	R=P+Q	56,292.54	70,316.40	84,333.06	98,342.22	112,343.43	126,336.39	142,077.58

(续表)

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
<b>一、经营活动产生的现金</b>	—							
经营活动收入	A	26,667.07	26,667.07	26,667.07	26,667.07	26,667.07	26,667.07	26,667.07
经营活动支出	B	1,017.11	1,029.91	1,043.31	1,057.51	1,072.31	1,087.91	1,104.31
支付的各项税费	C	3,546.92	3,543.72	3,540.37	3,579.38	4,946.92	7,169.47	7,306.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	22,103.04	22,093.44	22,083.39	22,030.18	20,647.84	18,409.69	18,256.08
<b>二、投资活动产生的现金</b>	—							
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	-	-	-	-	-	-	-
<b>三、融资活动产生的现金</b>	—							
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	-	-		155,000.00			35,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-		
支付债券利息	M	6,371.00	6,371.00	6,371.00	6,200.75	1,130.50	1,130.50	565.25
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	-6,371.00	-6,371.00	-6,371.00	-161,200.75	-1,130.50	-1,130.50	-35,565.25
<b>四、期初现金</b>	P	142,077.58	157,809.63	173,532.06	189,244.45	50,073.88	69,591.22	86,870.42
期内现金变动	Q=D+G+O	15,732.04	15,722.44	15,712.39	-139,170.57	19,517.34	17,279.19	-17,309.17
<b>五、期末现金</b>	R=P+Q	157,809.63	173,532.06	189,244.45	50,073.88	69,591.22	86,870.42	69,561.25

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2023 年 1 月已发行专项债券 35,000.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 3.23%；2025 年 3 月已发行专项债券 15,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 2.27%；本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%；2025 年后续拟发行专项债券 135,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，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
2023 年		35,000.00		35,000.00	实际利率/3.50%	565.25	565.25
2024 年	35,000.00	-		35,000.00	实际利率/3.50%	1,130.50	1,130.50
2025 年	35,000.00	155,000.00		190,000.00	实际利率/3.50%	1,300.75	1,300.75
2026 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2027 年	190,000.00	-		190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2028 年	190,000.00	-		190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2029 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2030 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2031 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2032 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2033 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2034 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2035 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2036 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2037 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2038 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2039 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,371.00	6,371.00
2040 年	190,000.00		155,000.00	35,000.00	实际利率/3.50%	6,200.75	161,200.75

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
2041 年	35,000.00			35,000.00	实际利率/3.50%	1,130.50	1,130.50
2042 年	35,000.00		-	35,000.00	实际利率/3.50%	1,130.50	1,130.50
2043 年	35,000.00		35,000.00	-	实际利率/3.50%	565.25	35,565.25
合计		190,000.00	190,000.00			101,217.50	291,217.50

### (三) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	5,000.00	2,625.00	7,625.00	357,782.25
已发行债券	50,000.00	27,717.50	77,717.50	
后续拟发行债券	135,000.00	70,875.00	205,875.00	
银行贷款				
融资合计	190,000.00	101,217.50	291,217.50	
覆盖倍数	1.23			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 357,782.25 万元,融资本息合计 291,217.50 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

### 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

技术风险：项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致出水水质不达标。

工程风险：工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

### （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、维修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

泛泰华城科技产业园基础设施建设项目，项目单位为潍坊创新投资集团有限公司，本次拟发行专项债券 5,000.00 万元用

于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

根据国家发展改革委 2023 年 12 月发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，该项目属于鼓励类鼓励类第二十二款“城市基础设施”“2. 市政基础设施：城镇供排水工程及相关设备生产，地级及以上城市地下综合管廊建设，地下管网地理信息系统，城市燃气工程，城镇集中供热建设和改造工程（包括长距离集中供热管网应用工程），城市节水技术开发与应用，城市燃气塑料管道应用工程，海绵城市、排水防涝工程技术产品开发生产。”第第三十一项“科技服务业”中第 10 条：“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”。属于国家允许建设的项目，符合国家的产业政策

本项目的建设符合国家发展规划。《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》提出：按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。

加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

推进新型城市建设。顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提升城市智慧化水平，推行城市楼宇、公共空间、地下管网等“一张图”数字化管理和城市运行一网统管。科学规划布局城市绿环绿廊绿楔绿道，推进生态修复和功能完善工程，优先发展城市公共交通，建设自行车道、步行道等慢行网络，发展智能建造，推广绿色建材、装配式建筑和钢结构住宅，建设低碳城市。保护和延续城市文脉，杜绝大拆大建，让城市留下记忆、让居民记住乡愁。建设源头减排、蓄排结合、排涝除险、超标应急的城市防洪排涝体系，推动城市内涝治理取得明显成效。增强公共设施应对风暴、干旱和地质灾害的能力，完善公共设施和建筑应急避难功能。加强无障碍环境建设。拓展城市建设资金来源渠道，建立期限匹配、渠道多元、财务可持续的融资机制。

2014 年 6 月，国务院办公厅下发《关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》（国办发〔2014〕27 号），提出“为切实加强城市地下管线建设管理，保障城市安全运行，提高城市综合承载能力和城镇化发展质量”，我国“力争用 5 年时间，

完成城市地下老旧管网改造，将管网漏失率控制在国家标准以内，显著降低管网事故率，避免重大事故发生。用 10 年左右时间，建成较为完善的城市地下管线体系，使地下管线建设管理水平能够适应经济社会发展需要，应急防灾能力大幅提升”。

## 2、项目实施的公益性

本项目是泛泰华城科技产业园基础设施建设项目，主要进行集创业孵化器、众创空间、技术转化、企业培育、产业链集聚等为一体的科创产业园以及道路、供水、供气、供热等基础设施配套项目建设。项目建成后将极大地完善奎文区城区市政基础配套设施，可以加强城市地下管线建设管理，保障城市安全运行，提高城市综合承载能力和城镇化发展质量，显著降低管网事故率，避免重大事故发生。同时提升人居环境，提升整个城市的品位，美化城市和增强城市功能，增强对外部投资的凝聚力和吸引力，带动城市的工业化和现代化，加快城市的发展。

## 3、项目实施的收益性

该项目建成后，项目预期产生的现金流入主要来源于租赁收入、物业费收入。

通过实施城市基础设施建设，将直接惠及广大市民。通过项目建设，可以大大改善民生环境和投资环境，促进城市经济快速发展，增加人民收入，提高群众的生活水平，有利于构建

和谐社会。

通过本工程的建设将改变目前奎文区的环境状况，优美的城市环境可以促进经济发展，从而为奎文区带来更多的就业机会。项目本身也能提供一些工作岗位，对该地区的就业情况起到改善作用。就业率和收入水平的提高将会使人民的生活水平能得到提高。

该项目可以提升地区经济发展影响力，大力推进产业结构调整，实现产业生产力的跨越式发展。产业结构的合理与否，不仅决定着经济增长的持续能力，而且决定着经济增长的质量和效益。加快产业结构优化和升级，是区域经济发展的客观要求，也是经济结构调整的主要任务和提升投资效率的根本途径。

#### 4、项目投资合规性

本项目的建设符合国家发展规划。《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》提出：按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。

加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

推进新型城市建设。顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提升城市智慧化水平，推行城市楼宇、公共空间、地下管网等“一张图”数字化管理和城市运行一网统管。科学规划布局城市绿环绿廊绿楔绿道，推进生态修复和功能完善工程，优先发展城市公共交通，建设自行车道、步行道等慢行网络，发展智能建造，推广绿色建材、装配式建筑和钢结构住宅，建设低碳城市。保护和延续城市文脉，杜绝大拆大建，让城市留下记忆、让居民记住乡愁。建设源头减排、蓄排结合、排涝除险、超标应急的城市防洪排涝体系，推动城市内涝治理取得明显成效。增强公共设施应对风暴、干旱和地质灾害的能力，完善公共设施和建筑应急避难功能。加强无障碍环境建设。拓展城市建设资金来源渠道，建立期限匹配、渠道多元、财务可持续的融资机制。

本项目建设符合地区有关发展规划要求。《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》指出：统筹城市电力、通信、给排水、供热、燃气等设施规划建设，加强网络设施建设与改造，推进老旧设施更新换代，确保

供水、供热、供气安全。加强城市地下空间统一规划管理，加快城市各类管网改造，城市新建道路、新区建设、各类园区和集中连片的旧城改造，采取综合管廊模式建设地下管网，争创国家综合管廊试点城市。加强园林绿化和环境卫生管理，改善市容市貌。加强城市污水、垃圾处理设施建设和改造。推广透水地面、雨水回用等绿色低碳技术，实施雨污分流工程，提升汇聚雨水、蓄洪排涝、净化生态等功能，建设海绵城市。到2020年，城市供水普及率达到100%，城市集中供热普及率达到80%以上，城市管道燃气普及率达到85%，城区污水全收集、全处理，再生水利用率达到80%以上。

增强城市管理服务功能。科学划定城市开发边界，加强城市设计，突出地域特色，彰显城市文化，统筹规划城区、城郊和周边镇街发展，促进规划管理的科学、民主、公开、高效，完善规划实施全过程监管制度。加强市政设施运行、交通、环境、应急管理，着力建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。

根据国家发展改革委2023年12月发布的《产业结构调整指导目录（2024年本）》，该项目属于鼓励类鼓励类第二十二款“城市基础设施”“2. 市政基础设施：城镇供排水工程及相关设备生产，地级及以上城市地下综合管廊建设，地下管网地理信息系统，城市燃气工程，城镇集中供热建设和改造工程

（包括长距离集中供热管网应用工程），城市节水技术开发与应用，城市燃气塑料管道应用工程，海绵城市、排水防涝工程技术产品开发生产。”第三十一项“科技服务业”中第 10 条：“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”。属于国家允许建设的项目，符合国家的产业政策。

本拟建项目及项目建设单位符合行业准入标准的规定。潍坊创新投资集团有限公司成立于 2014 年 10 月，注册资本 20 亿元，主体 AA 信用评级，是潍坊市奎文区政府国有独资企业，位于潍坊市奎文区恒易宝莲金融中心 8 楼。2018 年 1 月，由潍坊城市创新投资有限公司更名为潍坊创新投资集团有限公司，组建创新投资集团，围绕“创新致远·融通百业”发展理念，积极履行社会责任，充分彰显国企担当，业务涉及城市更新、创新金融、产业运营等板块，建设潍州金谷-潍坊金融中心、动力智谷、蓝湾智谷、南苑康城、电子智能产业园等省市级重点项目，承担奎文老旧小区改造、智慧停车、南部片区基础设施市政道路等民生工程，获得“山东省众创空间”“潍坊市精神文明单位”“潍坊市五一劳动奖状”“潍坊市科技孵化器”等几十项省市区级荣誉称号，成为集城市更新经营主体、政府项目投资主体、国有资产管理运作主体于一体，具有核心竞争力、强抗风险能力和可持续发展能力的现代化一流集团。

综上所述，项目符合国家产业政策，符合国家以及潍坊市

产业园发展规划和城市总体规划，项目选址合理。

## 5、项目成熟度

本项目在行业技术、组织管理等方面具有较高的成熟度，有利于项目预期目标的顺利实现。

本项目具有较高的行业项目技术成熟度。加强城市设施建设、创造有利的融资环境、提高社会经济效益，已经引起了政府、企业、居民以及社会各阶层人民的重视，极大程度地促进了城市设施建设的发展。道路作为国民经济和社会发展的重要基础设施，在新中国成立后得到了迅速恢复和发展，尤其在实行改革开放政策以后，随着社会主义市场经济体制的建立和完善，中国公路交通事业进入了快速、健康的发展轨道。潍坊市是山东半岛重要的交通枢纽，现有国省道公路 23 条、2043.3 公里，线长面广，交通量大，路域环境情况复杂。全市各级各部门特别是公路部门认真贯彻市委、市政府的决策部署，把搞好国省道路域环境治理工作作为更好地服务经济社会发展的重要内容，采取得力措施，加大工作力度，逐步实现了路域环境治理与有关工作的有机结合，探索建立起了长效工作机制，城市品位和综合竞争力有了明显提升。

本项目具有较高的组织管理成熟度。潍坊创新投资集团有限公司经营范围包括以自有资金进行项目投资、建设、管理；奎文区人民政府授权范围内的国有资产经营与管理；文化旅游

产业、健康医疗产业、体育产业开发;电子商务平台、大数据中心开发与建设(不含增值电信业务);房地产开发和经营;土地储备、整治与开发;建筑安装工程施工、市政工程施工、园林绿化工程施工;物业管理;物业修缮、保养保洁;小区绿化及花木租赁;销售:建材、钢材、苗木;房产租售代理;股权投资基金管理;产业园区建设及运营管理。(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)。

本项目规划建设集创业孵化器、众创空间、技术转化、企业培育、产业链集聚等为一体的科创产业园。配套建设园区内排水管道 8 公里,给水管道的 8 公里,电力管道 4 公里,燃气管道 4 公里,热力管道 4 公里,更新道路 6 公里等基础设施。项目区规划范围内地势开阔、地质情况单一、用地地形平坦,规划期内用地均为建设用地,不占用农田,开发成本低。建设单位能够依靠自身组织管理能力,较好地落实各项目的建设条件,特别是工程建设资金的落实,保证工程进度。

潍坊奎文区较完善的基础设施、后勤服务设施可为该项目提供必要的支撑,该项目选址所在地区已成为经济较发达的成熟社区,为该项目的文化、医疗、生活后勤方面提供重要依托。

## 6、项目资金来源和到位可行性

该项目建设总投资为 380,000.00 万元,项目资金筹措包括

项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 190,000.00 万元，发行专项债券 190,000.00 万元，其中：前期已发行专项债券 50,000.00 万元；本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 135,000.00 万元。

项目建设单位具有雄厚的财力基础及资金筹集能力，可以确保自筹资金及时到位。

本项目所属行业在繁荣国内市场、吸纳社会就业、促进经济增长等方面发挥的作用越来越明显。项目本次拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。经测算，项目有较强的还款能力。在充分提高项目收益保障和降低财务风险的基础上，发债资金的到位可能性较高。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目建成后，项目预期产生的现金流入主要来源于租赁收入、物业费收入，项目运营收入合计 435,189.02 万元。

项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费、其他费用等。成本合计 17,238.46 万元。

经综合分析，本项目收入、成本、收益预测合理。

#### 8、债券资金需求合理性

项目本次拟发行专项债券 5,000.00 万元。经过对项目收入、成本、收益的综合分析，本项目具有迫切的债券资金需求，

并且债券资金规模合理，偿债能力匹配，整体风险可控。

### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据本项目资金筹措计划，项目本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。经测算，项目年偿债备付率 1.23，项目有较强的还款能力。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：技术风险。项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致项目实施达不到预期要求。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。组织管理风险。由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。外部协作条件风险。交通运输、供水、供电等外部配套设施和原材料市场发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

建议本工程项目申请报告批准后，应尽快落实有关建设条件，拿出具体的设计方案，以便尽快开工建设。奎文区有关单位和部门，帮助建设单位解决协调项目实施过程中的问题，以保证项目的顺利进行。建设单位应尽快落实好建设资金来源，为工程顺利实施做好资金的准备。该项目建设要招标优化设计

和施工队伍，实施工程监理制和项目法人责任制，要特别注意加强工程管理和工程质量监督，提高工程的综合效益。

#### 10、绩效目标合理性

项目位于胜利街以北、北官街以南、白浪河以东、四平路以西，占地 1175 亩，总建筑面积约 89 万平方米，规划建设集创业孵化器、众创空间、技术转化、企业培育、产业链集聚等为一体的科创产业园。配套建设园区内排水管道 8 公里，给排水管道 8 公里，电力管道 4 公里，燃气管道 4 公里，热力管道 4 公里，更新道路 6 公里等基础设施。

该项目建设总投资为 380,000.00 万元，工程建设工期为 35 个月，计划于 2023 年 2 月份开始施工，2025 年 12 月竣工。

经分析，本项目建设规模、投资估算、建设工期等目标实现性较好，绩效目标设置细化、规范，符合当地经济条件及发展规划。

#### （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 357,782.25 万元，融资本息合计为 291,217.50 万元，项目本息覆盖倍数为 1.23，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。