

聊城高新区新兴产业研服产业园项目

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 4 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	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	2
(一) 投资估算	2
(二) 资金筹措方案	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	3
(一) 运营收入预测	3
(二) 运营成本预测	5
(三) 项目资金测算平衡表	9
(四) 其他需要说明的事项	11
(五) 小结	11
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	11
五、项目风险分析	12
(一) 与项目建设相关的风险	12
(二) 与项目收益相关的风险	12
六、事前项目绩效评估报告	13
(一) 项目概况	13
(二) 评估内容	14

一、项目基本情况

（一）项目名称

聊城高新区新兴产业研服产业园项目

（二）项目单位

聊城高新财润建设集团有限公司

（三）项目规划审批

该项目目前所有相关手续均齐全，其中：立项备案号为 2012-371591-04-01-363927；土地证为不动产权证第 0024512 号；用地规划为地字第 371501202120024 号；工程规划为建字第 371500202120037 号；环评文号为 20213715000200000002；施工许可为：371588202109060103。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积 52467 平方米（约 78.70 亩），该项目拟新建 1 栋 8F 配套服务中心、1 栋 5F 研发车间、2 栋 4F 研发车间、2 栋 4F 创新车间、1 栋 5F 孵化车间、2 栋 4F 孵化车间、1 栋 2F 生产车间、2 栋 4F 生产车间。建成后开展房屋、厂房租赁业务，集中高科技产业入驻发展。

该项目总建筑面积 66640.00 平方米，配套服务中心建筑面积 7856.00 平方米、研发车间建筑面积 30000.00 平方米、试验车间建筑面积为 27274.00 平方米、泵房配电建筑面积 700.00 平方米；该区域容积率为 1.37，建筑密度 40%，绿地率 10%，停车位 252 个。计划 2021 年 3 月开工，2023 年 3 月竣工。

（五）项目建设期限

根据国家、山东省、聊城及周边县区的实际情况，本项目自立项开始至全部工程竣工并投入使用，预计需 24 个月完成，2021 年 3 月开工，2023 年 3 月竣工。

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“十三五”规划》；
- （2）《中国制造 2025》；
- （3）《中国智能制造“十三五”规划》；
- （4）《国家中长期科学和技术发展纲要（2006-2020 年）》；
- （5）《山东省“十三五”规划》；
- （6）《山东省人民政府办公厅 关于加快山东省装备制造业发展的意见》（鲁政办发〔2011〕79 号）；
- （7）《山东省物联网产业发展规划纲要（2011-2015）》；
- （8）《建设项目经济评价方法与参数及使用手册》（第三版）；
- （9）《工业可行性研究编制手册》；
- （10）《工业投资项目评价与决策》；
- （11）《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- （12）国家及山东省有关政策、法规、规划；
- （13）建设公司提供的有关材料及相关数据；
- （14）国家公布的相关设备及施工标准。

2. 估算总额

该项目总投资为 27500.00 万元，其中：工程费用 19717.90 万

元，工程建设其他费用 3947.18 万元，基本预备费 3834.92 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：项目单位投入项目资本金 10700.00 万元（2021 投入 4130.00 万元,2022 年投入 5750.00 万元,2023 年投入 820.00 万元，均为自有资金投入）；拟发行政府专项债券 16800.00 万元（2021 年发行 13900.00 万元，2022 年发行 2900.00 万元）。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	27500	100%	
一、资本金	10700	38.91%	
自有资金	10700		
二、债务资金	16800	61.09%	
专项债券	16800		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目运营收入主要为厂房出租及销售收入、办公出租及销售收入、物业收入、车位出租及销售收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表

序号	项目	专项债券存续期间																	合计
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	
1	房屋租赁收入-厂房(万元)			1,195.74	2,023.60	2,276.56	2,643.33	2,643.33	2,643.33	2,907.67	2,907.67	2,907.67	3,198.43	3,198.43	3,198.43	3,518.28	3,518.28	3,518.28	42,299.04
	租赁面积（㎡）			36,099.23	45,819.20	51,546.60	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30	57,274.00
	单价（元/年·㎡）			441.65	441.65	441.65	485.82	485.82	485.82	534.40	534.40	534.40	587.84	587.84	587.84	646.62	646.62	646.62	
	出租比率			63%	80%	93%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	房屋租赁收入-办公(万元)			167.75	298.21	335.49	389.54	389.54	389.54	428.50	405.94	405.94	446.54	446.54	446.54	491.19	491.19	491.19	6,023.65
	租赁面积（㎡）			4,713.60	6,284.80	7,070.40	7,463.20	7,463.20	7,463.20	7,463.20	7,070.40	7,070.40	7,070.40	7,070.40	7,070.40	7,070.40	7,070.40	7,070.40	7,856.00
	单价（元/年·㎡）			474.50	474.50	474.50	521.95	521.95	521.95	574.15	574.15	574.15	631.56	631.56	631.56	694.72	694.72	694.72	
	出租比率			60%	80%	93%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	厂房区物业费收入(万元)			12.37	21.99	24.74	28.73	28.73	28.73	31.60	31.60	31.60	34.76	34.76	34.76	38.24	38.24	38.24	459.10
	单价（元/年·㎡）			4.8	4.8	4.8	5.28	5.28	5.28	5.81	5.81	5.81	6.39	6.39	6.39	7.03	7.03	7.03	
	面积（㎡）			57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,275.00	
	使用比例			60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	办公区物业费收入(万元)			8.48	15.08	16.97	19.70	19.70	19.70	21.67	21.67	21.67	23.84	23.84	23.84	26.22	26.22	26.22	314.86
	单价（元/年·㎡）			24	24	24	26.4	26.4	26.40	29.04	29.04	29.04	31.94	31.94	31.94	35.14	35.14	35.14	
	面积（㎡）			7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	
	使用比例			60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	车位出租收入(万元)			20.41	48.38	61.24	68.23	68.23	68.23	68.23	68.23	68.23	68.23	68.23	68.23	68.23	68.23	68.23	948.78
	单价（元/年·㎡）			3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	
	数量（个）			151	202	227	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	252.00
	使用比例			60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	研发中心技术研发收入					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
	收入比例			20%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	合计	-	-	1,404.75	2,407.28	2,714.99	3,149.54	3,149.54	3,149.54	3,457.67	3,435.11	3,435.11	3,771.80	3,771.80	3,771.80	4,142.16	4,142.16	4,142.16	50,045.42

（二）运营成本预测

本项目年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表

序号	项目	专项债券存续期间															2036年	2037年	合计
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年			
一	正常运营支出			729.31	1,152.81	1,152.81	1,193.97	1,193.97	1,193.97	1,212.59	1,212.59	1,212.59	1,233.07	1,233.07	1,233.07	1,255.60	1,255.59	1,256.60	17,721.62
1	直接燃料及动力费			14.30	23.84	23.84	26.22	26.22	26.22	28.85	28.85	28.85	31.73	31.73	31.73	34.90	34.90	34.90	427.09
2	工资福利费			110.33	121.18	121.18	159.95	159.95	159.95	175.95	175.95	175.95	193.54	193.54	193.54	212.90	212.90	212.90	2,579.69
2.1	工资			82.50	82.50	82.50	108.90	108.90	108.90	119.79	119.79	119.79	131.77	131.77	131.77	144.95	144.95	144.95	1,763.71
2.1.2	人数			25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	435.00
2.1.2	年平均薪酬（元/人/年）			3.30	3.30	3.30	3.63	3.63	3.63	3.99	3.99	3.99	4.39	4.39	4.39	4.83	4.83	4.83	60.44
2.3	福利费			11.55	11.55	11.55	15.25	15.25	15.25	16.77	16.77	16.77	18.45	18.45	18.45	20.29	20.29	20.29	246.92
2.4	五险一金			27.13	27.13	27.13	35.81	35.81	35.81	39.39	39.39	39.39	43.33	43.33	43.33	47.66	47.66	47.66	579.91
3	折旧费			535.99	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.33	13,042.42
4	其他费用			68.69	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	115.48	1,672.41
4.1	其他管理费用			25.50	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	43.5	621.50
4.2	其他营业费用			43.19	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	1,050.91
4.3	维修保养费																		
二	偿还融资本息（万元）	35.82	546.13	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	14,465.66	2,955.35	25,822.05
	合计	35.82	546.13	1,330.78	1,754.28	1,754.28	1,795.44	1,795.44	1,795.44	1,814.06	1,814.06	1,814.06	1,834.54	1,834.54	1,834.54	1,857.07	15,721.25	4,211.95	43,543.67

成本预测方法说明：

1、动力费用

直接燃料及动力费。项目运营后，预计运营初期年耗电 20.12 万 kWh，电费单价 1.039 元/kWh；年用水 0.97 万吨，水费单价 3.05 元/吨。以后年份年耗水电量有所增加，经测算项目债券存续期内动力费用合计为 427.09 万元。

2、工资及福利费

工资及福利费等。本项目正常运营后，劳动定员为 30 人（项目运营初期 2023-2025 年为 25 人、2026 年及以后满员 30 人），期初年均工资按照 3.3 万元测算，以后每 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 2579.69 万元。

3、折旧费及摊销费

折旧费用。按平均折旧法计算，房屋建筑物 40 年、机器设备 15 年、其他费用 15 年进行折旧。

4、其他费用

其他费用包含其他管理费和其他营业费。

5. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用

城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

6. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 16800 万元（已发行 15000 万元，本次发行 1800 万元）。

本项目还本付息预测如下：

表 5：本次发行专项债券还本付息测算表（金额单位：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
2021 年 4 月				0.00		-	0.00
2021 年 7 月	0.00			0.00			0.00
2022 年 5 月	0.00	1,800.00		1,800.00	4.20%	37.80	37.80
2023 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2024 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2025 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2026 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2027 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2028 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2029 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2030 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2031 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2032 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2033 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2034 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2035 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2036 年	1,800.00			1,800.00	4.20%	75.60	75.60
2037 年	1,800.00		1,800.00	0.00	4.20%	37.80	1,837.80
合计	-	1,800.00	1,800.00	-	-	1,134.00	2,934.00

表 6：专项债券还本付息测算表（金额单位：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	当年应付利息	当年还本付息合计
2021 年		13,900.00		13,900.00	35.82	35.82
2022 年	13,900.00	2,900.00		16,800.00	546.13	546.13
2023 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2024 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47

2025 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2026 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2027 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2028 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2029 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2030 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2031 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2032 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2033 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2034 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2035 年	16,800.00	0.00		16,800.00	601.47	601.47
2036 年	16,800.00	0.00	13,900.00	2,900.00	565.66	14,465.66
2037 年	2,900.00	0.00	2,900.00	0.00	55.35	2,955.35
合计	-	16,800.00	16,800.00	-	9,022.05	25,822.05

（三）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

收支项目	债券存续期																	合计
项目运行期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	
一、经营活动净现金流量		-	1,061.33	1,811.86	1,966.15	2,226.44	2,226.44	2,226.44	2,418.53	2,403.48	2,403.48	2,543.94	2,393.46	2,329.83	2,571.39	2,562.44	2,434.21	33,579.39
现金流入		-	1,404.75	2,407.28	2,714.99	3,149.54	3,149.54	3,149.54	3,457.67	3,435.11	3,435.11	3,771.80	3,771.80	3,771.80	4,142.16	4,142.16	4,142.16	50,045.42
营业收入	-	-	1,404.75	2,407.28	2,714.99	3,149.54	3,149.54	3,149.54	3,457.67	3,435.11	3,435.11	3,771.80	3,771.80	3,771.80	4,142.16	4,142.16	4,142.16	50,045.42
现金流出		-	343.43	595.42	748.85	923.10	923.10	923.10	1,039.14	1,031.64	1,031.64	1,227.86	1,378.35	1,441.97	1,570.77	1,579.72	1,707.95	16,466.03
经营成本	-	-	193.32	259.50	304.16	345.32	345.32	345.32	363.94	363.94	363.94	384.42	384.42	384.42	406.95	406.94	407.94	5,259.85
税金及附加	-	-	150.11	255.61	287.56	333.89	333.89	333.89	367.28	364.80	364.80	401.28	401.28	486.11	481.80	481.80	481.79	5,525.92
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.44	293.09	293.09	323.15	323.15	323.04	1,647.97
所得税	-	-	-	80.31	157.12	243.88	243.88	243.88	307.91	302.90	302.90	349.72	299.56	278.35	358.87	367.82	495.18	4,032.29
二、投资活动净现金流量	-17,994.19	-8,103.88	-218.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-26,316.59
现金流入																		-
现金流入	17,994.19	8,103.88	218.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,316.59
现金流出	17,994.19	8,103.88	218.53															26,316.59
建设投资	17,994.19	8,103.88	218.53															
三、筹资活动净现金流量	17,994.19	8,103.88	218.53	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-14,465.66	-2,955.35	1,677.95
现金流入	18,030.00	8,650.00	820.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,500.00
项目资本金投入	4,130.00	5,750.00	820.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,700.00
现金流出																		-
银行借款投入																		
专项债券融资投入	13,900.00	2,900.00																16,800.00
现金流出	35.82	546.13	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	14,465.66	2,955.35	25,822.05
需支付的银行借款利息支出（万元）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
需支付的专项债券利息支出（万元）	35.82	546.13	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	565.66	55.35	9,022.05
需支付的银行借款还本支出（万元）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
需支付的专项债券还本支出（万元）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,900.00	2,900.00	16,800.00
净现金流量	-	-	1,061.33	1,210.39	1,364.68	1,624.97	1,624.97	1,624.97	1,817.06	1,802.01	1,802.01	1,942.47	1,791.99	1,728.36	1,969.92	-11,903.22	-521.13	8,940.75
期末资金余额	-	-	1,061.33	2,271.72	3,636.39	5,261.36	6,886.32	8,511.29	10,328.35	12,130.36	13,932.36	15,874.84	17,666.82	19,395.19	21,365.11	9,461.89	8,940.75	

（四）其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年 5 月发行成功，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目运营收入主要为厂房出租及销售收入、办公出租及销售收入、物业收入、车位出租及销售收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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 33579.39 万元，融资本息合计为 25822.05 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.30 倍。

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

政策风险：项目面临的政策法规风险主要来源于两方面：一是由于政策调整，项目原定目标难以实现所造成的损失。二是由于国家或地方各种政策，包括税收、金融、环保、产业政策等的调整变化，都会对项目带来各种影响。

技术风险主要是指项目建设方案和技术选择方面可能存在的风险。对技术的适用性、经济性和可靠性分析不足，项目投产后达不到设计能力、质量难以满足客户要求；对主要设备选择不当，不能正常投入运转，或是设备之间配套存在问题；因研发、设计、生产、安装等不同环节的技术缺陷而带来的使用风险，以及整个高新技术产业的技术落后带来的风险。

管理风险：建立产业园，在管理程序上错综复杂、在管理手段上五花八门在管理结果上会有不慎，一个环节的管理失误可能会导致整个系统的运行风险。在园区管理方面，还需要园区管理层不断探索出符合项目实际和行业特点的管理模式。

聚集风险：产业园区最根本的是要聚集一批有实力能形成产业链的企业，往往由于项目本身的吸引力不够或企业过于分散，在产业聚集过程中就存在着一定的风险，也就是说，产业聚集群的形成是要有一定因素制约，这些因素包括资源、技术、政府，一旦企业聚集过程过长，或不成功，即会给整个项目造成很大的风险。

（二）与项目收益相关的风险

市场风险：由于市场需求的变化、新的竞争对手加入，竞争策略调整等，可能给项目造成的损失。市场风险主要表现在市场成长

低于预期，市场发育缓慢，或市场开拓不力，市场销售不畅，资费不断下降等以至于业务收入达不到预期的目标。一般来自三个方面：一是市场需求总量的实际情况与预测值发生偏离；二是实际资费水平与预测价格发生较大偏离；三是因不合理竞争、假冒伪劣产品冲击、恶性价格竞争等带来的市场风险。

资金风险：项目建设规模大、投入资金较多，在资金运作方面存在风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1、项目名称

聊城高新区新兴产业研服产业园项目，简称“本项目”。

2、项目建设单位

聊城高新财润建设集团有限公司

3、项目建设性质

新建

4、资金构成

（1）投资构成

该项目总投资为 27500.00 万元，其中：工程费用 19717.90 万元，工程建设其他费用 3947.18 万元，基本预备费 3834.92 万元。

（2）筹资构成

项目总投资 27500.00 万元。其中：项目单位投入项目资本金 10700.00 万元(2021 投入 4130.00 万元,2022 年投入 5750.00 万元,2023 年投入 820.00 万元，均为自有资金投入)，拟发行政府专项债

券 16800.00 万元。

5、项目概况

项目总占地面积 52467 平方米（约 78.70 亩），该项目拟新建 1 栋 8F 配套服务中心、1 栋 5F 研发车间、2 栋 4F 研发车间、2 栋 4F 创新车间、1 栋 5F 孵化车间、2 栋 4F 孵化车间、1 栋 2F 生产车间、2 栋 4F 生产车间。建成后开展房屋、厂房租赁业务，集中高科技产业入驻发展。

该项目总建筑面积 66640.00 平方米，配套服务中心建筑面积 7856.00 平方米、研发车间建筑面积 30000.00 平方米、试验车间建筑面积为 27274.00 平方米、泵房配电建筑面积 700.00 平方米；该区域容积率为 1.37，建筑密度 40%，绿地率 10%，停车位 252 个。计划 2021 年 3 月开工，2023 年 3 月竣工。

（二）评估内容

债券项目事前绩效评估

项目单位：聊城高新财润建设集团有限公司

单位（万元）

项目名称	聊城高新区新兴产业研服产业园项目	项目实施单位	聊城高新财润建设集团有限公司	主管部门	聊城高新控股集团有限公司
项目建设状态	立项 <input checked="" type="checkbox"/> 在建 <input type="checkbox"/> 未开工 <input type="checkbox"/>	资金投向领域	市政和产业园区基础设施		
项目起止时间	2021 年至 2023 年，共计 24 个月	项目属性（请勾选）	<input type="checkbox"/> 公益性项目 <input checked="" type="checkbox"/> 有收益 <input type="checkbox"/> 资本性支出		
项目总投资	专项债券资金 <u>16800</u> 万元 年度债券资金需求 <u>2900</u> 万元；其中，截至 6 月底债券资金需求 <u>2900</u> 万元			市场化融资：计划 <u>0</u> 万元 其中：已融资 <u>0</u> 万元	
	其他资金		单位自筹 10700 万元		
测算依据及说明	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	项目总占地面积 52467 平方米（约 78.70 亩），该项目拟新建 1 栋 8F 综合楼、1 栋 5F 研发车间、2 栋 4F 研发车间、2 栋 4F 创新车间、1 栋 5F 孵化车间、2 栋 4F 孵化车间、1 栋 2F 生产车间、2 栋 4F 生产车间。建成后开展房屋、厂房租赁业务，集中高科技产业入驻发展。				
未来收益测算	偿债资金来源及测算依据		本项目运营收入主要为厂房出租及销售收入、办公出租及销售收入、物业收入、车位出租及销售收入。		

	预计项目收益	项目的息前净现金流量为 33579.39 万元	预计本息覆盖 倍数	1.30
项目立项情 况	项目立项的依据	土地（审批文号）：不动产权证第 0024512 号； 规划（审批文号）：地字第 371501202120024 号； 立项（审批文号）2012-371591-04-01-363927 环评（审批文号）：20213715000200000002		
	项目申报的可行性和必要性	（1）是建设资源节约型、环境友好型的新型工业园区的需要（2）项目建设是集约化节约化用地的需要（3）有利于促进社会的稳定，是社会发展进步的必然要求		
项目实施进 度计划	项目实施内容		起止时间	
	主体及配套建设		2021-2022	
	设备安装及其他配套、验收投产		2022-2023	
项目绩效目 标	长期目标	年度目标		
	带动和推进城镇的建设和区域经济的增长，实现资源整合，确保聊城市国民经济和社会各项事业持续、快速、健康发展。	建设完成综合楼建筑、研发车间建筑、试验车间、泵房配电建筑		
自评小结：1、项目的实施增强了高新技术企业在地域上的集聚效应，带来了可观的经济效益。2、项目建设投资合规，项目成熟度有待完善，3. 项目资金来源可靠可以保证到位，4. 项目收入、成本、收益的测算根据国家及地方标准，进行了充分的市场调研；5. 债券资金申报方向及比例合理；6. 项目有可行的偿债计划及偿债风险应对措施；7. 绩效目标符合项目实际情况。				

1、项目实施的必要性

(1) 是建设资源节约型、环境友好型的新型工业园区的需要

标准厂房是指在规定区域范围内由政府统一规划，多元主体投资建设，为中小企业集聚发展提供生产经营的重要场所，具有通用性、配套性、集约性等优点。标准厂房的设计一般采用多层厂房设计，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾，有效节约土地资源。同时标准厂房建设区域内配置完善的道路、电力、通信、给排水及污水处理等功能化配套设施，能确保标准厂房建设的实用，功能的完善，满足企业生产的发展要求，形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型产业园区，满足园区生态建设的规划要求。

(2) 项目建设是集约化节约化用地的需要

土地是保证园区快速发展的第一资源，也是不可再生资源。近年来，经济高速发展与土地资源紧缺的矛盾日益显现。我国很多地方因为土地等生产资源紧缺，导致投资外流，发展受阻。而标准化厂房是集约用地的好办法。建设多层的标准化厂房，比起以往企业“各立门户”的建厂方式，标准厂房区的土地利用率提高了一倍以上，是“向天借地”、集约发展的基本模式。集中建设标准化厂房，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，一方面方便了企业运作，降低了企业的创业成本，同时使社会资源

得到优化配置，大大提高了资源的产出效率；另一方面降低了中小企业进入园区的门槛，有利于壮大园区产业基础，完善产业配套措施。

（3）有利于促进社会的稳定，是社会发展进步的必然要求

项目建成后具有较好的社会效益和经济效益。项目总投资 2.75 亿元，该项拟修建综合楼、研发车间、创新车间、孵化车间、生产车间，解决就业 1000 人，中小企业聊城高新区新兴产业研服产业园项目建设不仅可以促进工业化和城市化进程，同时可以为高新区探索集约、节约用地与工业发展提供试验平台，积累经验，具有较好的社会效益。

2、项目实施的公益性

项目劳动定员 30 人，并可以直接解决当地居民近 1000 人的就业，间接带动相关产业发展增加就业岗位。同时该项目的市场前景较好，必将产生良好的经济收益，该生产项目将采取公平的收入分配制度，能在一定程度上提高当地居民的收入，从而提高当地居民的生活水平。

3、项目实施的收益性

该项目主要收入来源为：厂房出租及销售收入、办公出租及销售收入、物业收入、车位出租及销售收入。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

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。

《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》“推动制造业优化升级”中指出:深入实施智能制造和绿色制造工程,发展服务型制造新模式,推动制造业高端化智能化绿色化。培育先进制造业集群,推动集成电路、航空航天、船舶与海洋工程装备、机器人、先进轨道交通装备、先进电力装备、工程机械、高端数控机床、医药及医疗设备等产业创新发展。改造提升传统产业,推动石化、钢铁、有色、建材等原材料产业布局优化和结构调整,扩大轻工、纺织等优质产品供给,加快化工、造纸等重点行业企业改造升级,完善绿色制造体系。深入实施增强制造业核心竞争力和技术改造专项,鼓励企业应用先进适用技术、加强设备更新和新产品规模化应用。建设智能制造示范工厂,完善智能制造标准体系。深入实施质量提升行动,推动制造业产品“增品种、提品质、创品牌”。

《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》中指出:搭建高端产业技术创新平台。打造新型研发机构群,实施创新创业共同体培育计划,推行“事业单位+公司制”、理事会制等灵活运营机制,高水平建设山东产业技术研究院、能源研究

院，探索建设山东省分子生物医学研究院。实施省级以上创新平台提升计划，培育建设国家云计算装备产业创新中心、高速列车技术创新中心、先进印染技术创新中心、盐碱地综合利用技术创新中心、碳纤维技术创新中心等。在量子信息、5G、物联网、工业互联网、智能机电、光纤传感、人工智能、无人驾驶、生物医药、种质创新、MEMS 等领域，新创建一批省级技术创新中心、产业创新中心、制造业创新中心，加强创新链和产业链对接，形成多层次网络化创新体系。

5、项目成熟度

截至目前，该项目 4#-9#六栋厂房已具备交付条件，建筑面积约 4.44 万平方米。10#、11#、12#三栋厂房建筑面积约 2.22 万平方米正在进行装饰施工。1#、2#、3#厂房正在进行施工。

该项目目前所有相关手续均齐全，其中：立项备案号为 2012-371591-04-01-363927；土地证为不动产权证第 0024512 号；用地规划为地字第 371501202120024 号；工程规划为建字第 371500202120037 号；环评文号为 20213715000200000002；施工许可为：371588202109060103。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 27500 万元，其中：项目单位投入项目资本金 10700.00 万元(2021 投入 4130.00 万元,2022 年投入 5750.00 万元，2023 年投入 820.00 万元，均为自有资金投入)；拟发行政府专项债券 16800.00 万元(2021 年发行 13900.00 万元,2022 年发行 2900.00 万元)。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，能够较好地体现责权对等和财权事权的匹配，筹资具有合规性。

7、债券资金需求合理性

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“资金执行按照财政扶贫资金管理办法的规定，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。

8、绩效目标合理性

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》，总体绩效目标较为清晰明确，但部分绩效指标设置得不够详细和完整，具体表现在：质量指标仅为对项目效果的描述，缺少项目竣工验收的质量标准和项目完成的考核标准的设置；进度指标未体现具体的工作节点，如项目竣工时间，竣工验收时间等；未设置可持续影响指标，项目的可持续影响性表述不充分。

（三）评估结论

聊城高新区新兴产业研服产业园项目测算得出可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 33579.39 万元，融资本息合计为 25822.05 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.30 倍。符合专项债发行要求；

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。项目建成后能有助于科学技术的进步和劳动者素质的提高，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。项目的建设，有利于繁荣地方经济，促进社会综合事业发展，项目具有很好的经济和社会效益。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。

附表 1 相关税费估算表

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
营业收入			1,404.75	2,407.28	2,714.99	3,149.54	3,149.54	3,149.54	3,457.67	3,435.11	3,435.11	3,771.80	3,771.80	3,771.80	4,142.16	4,142.16	4,142.16	50,045.42
税金及附加	-	-	150.11	255.61	287.56	333.89	333.89	333.89	367.28	364.80	364.80	401.28	401.28	486.11	481.80	481.80	481.79	5,525.92
增值税			-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.44	293.09	293.09	323.15	323.15	323.04	1,647.97
营业成本	-	-	1,330.78	1,754.28	1,798.95	1,840.11	1,840.11	1,840.11	1,858.73	1,858.73	1,858.73	1,879.21	1,879.21	1,879.21	1,901.73	1,865.91	1,356.61	26,742.38
利润总额	-	-	-76.13	397.38	628.48	975.53	975.53	975.53	1,231.66	1,211.59	1,211.59	1,398.88	1,198.23	1,113.40	1,435.47	1,471.29	1,980.72	16,129.15
企业所得税			-	80.31	157.12	243.88	243.88	243.88	307.91	302.90	302.90	349.72	299.56	278.35	358.87	367.82	495.18	4,032.29
净利润	-	-		317.07	471.36	731.65	731.65	731.65	923.74	908.69	908.69	1,049.16	898.67	835.05	1,076.60	1,103.47	1,485.54	12,172.99

附表 2 支出预测表

序号	项目	专项债券存续期间															2036年	2037年	合计
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年			
—	正常运营支出			729.31	1,152.81	1,152.81	1,193.97	1,193.97	1,193.97	1,212.59	1,212.59	1,212.59	1,233.07	1,233.07	1,233.07	1,255.60	1,255.60	1,256.60	17,721.62
1	直接燃料及动力费			14.30	23.84	23.84	26.22	26.22	26.22	28.85	28.85	28.85	31.73	31.73	31.73	34.90	34.90	34.90	427.09
2	工资福利费			110.33	121.18	121.18	159.95	159.95	159.95	175.95	175.95	175.95	193.54	193.54	193.54	212.90	212.90	212.90	2,579.69
2.1	工资			82.50	82.50	82.50	108.90	108.90	108.90	119.79	119.79	119.79	131.77	131.77	131.77	144.95	144.95	144.95	1,763.71
2.1.2	人数			25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	435.00
2.1.2	年平均薪酬（元/人/年）			3.30	3.30	3.30	3.63	3.63	3.63	3.99	3.99	3.99	4.39	4.39	4.39	4.83	4.83	4.83	60.44
2.3	福利费			11.55	11.55	11.55	15.25	15.25	15.25	16.77	16.77	16.77	18.45	18.45	18.45	20.29	20.29	20.29	246.92
2.4	五险一金			27.13	27.13	27.13	35.81	35.81	35.81	39.39	39.39	39.39	43.33	43.33	43.33	47.66	47.66	47.66	579.91
3	折旧费			535.99	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32	893.33	13,042.42
4	其他费用			68.69	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	114.48	115.48	1,672.41
4.1	其他管理费用			25.50	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	43.5	621.50
4.2	其他营业费用			43.19	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	71.98	1,050.91
4.3	维修保养费																		
二	偿还融资本息（万元）	35.82	546.13	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	14,465.66	2,955.35	25,822.05
	合计	35.82	546.13	1,330.78	1,754.28	1,754.28	1,795.44	1,795.44	1,795.44	1,814.06	1,814.06	1,814.06	1,834.54	1,834.54	1,834.54	1,857.07	15,721.25	4,211.95	43,543.67

附表3 现金流量表

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	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	-	-	1,404.75	2,407.28	2,714.99	3,149.54	3,149.54	3,149.54	3,457.67	3,435.11	3,435.11	3,771.80	3,771.80	3,771.80	4,142.16	4,142.16	4,142.16	50,045.42
2.经营活动支付的现金	-	-	193.32	259.50	304.16	345.32	345.32	345.32	363.94	363.94	363.94	384.42	384.42	384.42	406.95	406.94	407.94	5,259.85
3.经营活动支付的各项税金	-	-	150.11	335.93	444.68	577.78	577.78	577.78	675.20	667.70	667.70	843.44	993.93	1,057.55	1,163.83	1,172.78	1,300.01	11,206.18
经营活动产生的现金流小计	-	-	1,061.33	1,811.86	1,966.15	2,226.44	2,226.44	2,226.44	2,418.53	2,403.48	2,403.48	2,543.94	2,393.46	2,329.83	2,571.39	2,562.44	2,434.21	33,579.39
二、投资活动产生的现金流																		-
1.支付项目建设资金	17,994.19	8,103.88	218.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,316.59
投资活动产生的现金流小计	-17,994.19	-8,103.88	-218.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-26,316.59
三、筹资活动产生的现金流																		-
1.项目资本金	4,130.00	5,750.00	820.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,700.00
2.债券筹资款	13,900.00	2,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,800.00
3.银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,900.00	2,900.00	16,800.00
5.偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.支付利息	35.82	546.13	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	601.47	565.66	55.35	9,022.05
筹资活动产生的现金流合计	17,994.19	8,103.88	218.53	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-601.47	-14,465.66	-2,955.35	1,677.95
四、现金流总计																		-
1.期初现金	-	-	-	1,061.33	2,271.72	3,636.39	5,261.36	6,886.32	8,511.29	10,328.35	12,130.36	13,932.36	15,874.84	17,666.82	19,395.19	21,365.11	9,461.89	
2.期内现金变动	-	-	1,061.33	1,210.39	1,364.68	1,624.97	1,624.97	1,624.97	1,817.06	1,802.01	1,802.01	1,942.47	1,791.99	1,728.36	1,969.92	-11,903.22	-521.13	8,940.75
3.期末现金	-	-	1,061.33	2,271.72	3,636.39	5,261.36	6,886.32	8,511.29	10,328.35	12,130.36	13,932.36	15,874.84	17,666.82	19,395.19	21,365.11	9,461.89	8,940.75	

山东省建设项目备案证明

项目单位
基本情况

单位名称	山东财润置业有限公司		
法定代表人	范亚东	法人证照号码	91371500MA3EM1A950

项目基本
情况

项目代码	2012-371591-04-01-363927		
项目名称	聊城高新区新兴产业研服产业园项目		

建设地点	高新区		
------	-----	--	--

建设规模和内容

项目拟建于聊城高新区技术产业开发区湖南路以南、天津路以北、东外环以西。项目总占地面积52467平方米(约78.7亩) 该项目拟新建1栋8F综合楼、1栋5F研发车间、2栋4F研发车间、2栋4F创新车间、1栋5F孵化车间、2栋4F孵化车间、1栋2F生产车间、2栋4F生产车间。建成后开展房屋、厂房租赁业务,集中高科技产业入驻发展。主要收入来源为租赁收入和管理服务费。

总投资	27500万元	建设起止年限	2021年至2023年
项目负责人	王宗海	联系电话	13339527552

承诺:

山东财润置业有限公司(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: 2020-12-29

建设项目环境影响登记表

填报日期：2021-01-04

项目名称	聊城高新区新兴产业研服产业园项目		
建设地点	山东省聊城市高新技术产业开发区湖南路以南、天津路以北、东外环以西	占地面积(m²)	52467
建设单位	山东财润置业有限公司	法定代表人或者主要负责人	范亚东
联系人	王宗海	联系电话	13339527552
项目投资(万元)	27000	环保投资(万元)	270
拟投入生产运营日期	2023-07-31		
建设性质	新建		
备案依据	该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第106 生活垃圾(含餐厨废弃物)集中处置(生活垃圾发电除外)项中其他处置方式日处置能力10吨以下1吨及以上的。		
建设内容及规模	项目拟建于聊城高新技术产业开发区湖南路以南、天津路以北、东外环以西。项目总占地面积52467平方米(约78.7亩)该项目拟修建综合楼、研发车间和试验车间。建成后开展房屋、厂房租赁业务，集中高科技产业入驻发展。主要收入来源为租赁收入和管理服务费。		

承诺：山东财润置业有限公司范亚东承诺所填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定。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山东财润置业有限公司范亚东承担全部责任。

法定代表人或主要负责人签字：

备案回执

该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20213715000200000002。