

## 新河社区项目实施方案

项目单位：山东九州高科建设有限公司

主管部门：聊城高新技术产业开发区建设管理部

财政部门：聊城高新技术产业开发区财政管理部

2026 年 8 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

聊城市本级新河社区项目

### （二）立项单位

项目立项单位为山东九州高科建设有限公司，是聊城高新控股集团有限公司的全资子公司，企业性质为国有企业。法定代表人：裴希镇；注册资本：90533.2385 万元；成立日期：2003 年 01 月 28 日；住所：山东省聊城市高新区庐山南路 29 号基金大厦 15 楼 1501 室。经营范围：土地开发整理；房地产开发经营；国有资产运营；承接政府购买服务；政府和社会资本合作及节能减排示范城市相关项目运营；国有自然资源及城市公共资源开发运营；企业注册代理服务、财务外包服务；办公租赁、物业管理、建筑工程项目管理；城乡统筹开发，城镇基础设施和重大项目建设，城中村及棚户区改造；安置房、配套基础设施建设；工业园区及厂房开发建设、经营管理；市政公用事业建设；工程项目招标代理，以自有资金开展投融资业务。（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）。

### （三）项目规划审批

该项目目前所有相关手续均齐全。

2017 年 3 月 15 日，聊城高新技术产业开发区经贸发展局批复《关于山东九州高科建设有限公司新河社区项目节能报告书的

审查意见》(聊高新区经能审字【2018】06号);

2017年3月23日,聊城市环境保护局高新技术产业开发区分局出具《山东九州高科建设有限公司新河社区项目环境影响报告表》(聊高新环报告表【2018】9号);

2018年3月15日,聊城市高新区行政审批服务局出具《山东省建设项目备案证明》(2018-371591-70-01-008847);

2019年9月30日,聊城市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》(地字第371501201950026号);

2020年1月15日,聊城市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》(地字第371501202020002号);

2020年7月24日,聊城市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》(地字第371501202020022号)。

#### (四) 项目规模与主要内容

该项目位于聊城高新技术产业开发区四新河以西、长江路以南、一级路以北、东外环以东。该项目腾空土地总面积1358.43亩,回迁安置区占地面积379.43亩(252957平方米)。回迁安置区总建筑面积40.66万平方米,项目拟建住宅楼及配套公建设施。截至目前该项目A02、A03地块31栋楼主体已施工完毕,有序推进安置楼主体户内地砖铺设、装修和室外道路排水等施工;A01地块48个楼座已平均施工至主体4层,同步推进室内装饰装修施工。该项目总投资157.471.00万元。

## （五）项目建设计划及现状

根据项目规模、建设单位的建设能力和资金情况，具体时间为：2024 年 10 月至 2027 年 12 月。A02A03 地块 49#-79#楼均竣工验收完成，并交付业主使用；A01 地块 25#-48#楼正在进行后期装饰装修施工，1#-24#楼主体施工完成，内墙抹灰完成，外墙真石漆完成。室外绿化道路完成 55%，雨污水完成 55%，水电暖气完成 55%。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- （1）《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》；
- （2）《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》；
- （3）《聊城市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （4）《中华人民共和国城市规划法》；
- （5）《城市居住区规划设计规范》；
- （6）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （7）《建设部城市居住小区试点综合评价内容(实施方案)》；
- （8）《城市居住区公共服务设施设置规定》；
- （9）《住宅设计规范》；
- （10）《山东省绿色建筑设计规范》；

- (11) 《建筑工程交通设计及停车场设置标准》；
- (12) 《城市道路绿化规划及设计规范》；
- (13) 《建筑电气设计技术规范》；
- (14) 《建筑给排水设计规范》；
- (15) 《装配式混凝土建筑技术标准》；
- (16) 《聊城市城市总体规划 2014-2030》；

## (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

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：项目共需资金 157,471.00 万元，其中资本金 79,469.00 万元，发行专项债券 78,002.00 万元(其中已发行 60,302.00 万元，本次拟发行 17,000.00 万元，后续拟发行 700.00 万元。专项债券资金不用于商业设施建设)。

表 1 项目资金来源情况

| 资金来源  | 金额（万元）     | 占比   | 备注 |
|-------|------------|------|----|
| 项目总投资 | 157,471.00 | 100% |    |

|                   |           |        |  |
|-------------------|-----------|--------|--|
| 一、资本金             | 79,469.00 | 50.47% |  |
| （一）自有资金           | 79,469.00 | 50.47% |  |
| （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） | 78,002.00 | 49.53% |  |
| （一）已发行专项债券        | 60,302.00 | 38.29% |  |
| （二）本期拟发行专项债券      | 17,000.00 | 10.80% |  |
| （三）后续拟发行专项债券      | 700.00    | 0.44%  |  |
| （四）银行融资           |           |        |  |

### 3. 项目总投资、资本金到位情况

新河社区项目总投资 157,471.00 万元，其中到位资金 60,302.00 万元。

## 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     |
|-------------|-------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金 | —                 |             |            |            |            |            |            |
| 经营活动收入      | A                 | 211,510.00  |            |            | 0.00       | 211,510.00 | 0.00       |
| 经营活动支出      | B                 | -           |            |            |            |            | 0.00       |
| 支付的各项税费     | C                 | 23,604.52   |            |            |            | 23,604.52  | 0.00       |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C           | 187,905.48  |            |            | 0.00       | 187,905.48 | 0.00       |
| 二、投资活动产生的现金 | —                 |             |            |            |            |            |            |
| 建设成本支出      | E                 | 153,136.02  | 31,378.82  | 24,740.65  | 23,598.65  | 28,160.45  | 45,257.45  |
| 流动资金支出      | F                 | -           |            |            |            |            |            |
| 投资活动现金净流量   | G=E-F             | -153,136.02 | -31,378.82 | -24,740.65 | -23,598.65 | -28,160.45 | -45,257.45 |
| 三、融资活动产生的现金 | —                 |             |            |            |            |            |            |
| 资本金 (自有资金)  | H                 | 79,469.00   | 12,100.00  | 10,312.00  | 11,587.00  | 22,470.00  | 23,000.00  |
| 专项债券        | I                 | 78,002.00   | 19,302.00  | 15,000.00  | 13,000.00  | 7,000.00   | 23,700.00  |
| 银行借款        | J                 | -           |            |            |            |            |            |
| 发行债券本金      | K                 | 78,002.00   |            |            |            |            |            |
| 偿还银行借款本金    | L                 | -           |            |            |            |            |            |
| 支付债券利息      | M                 | 15,634.73   | 23.18      | 571.35     | 988.35     | 1,309.55   | 1,442.55   |
| 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] | 63,834.27   | 31,378.82  | 24,740.65  | 23,598.65  | 28,160.45  | 45,257.45  |
| 四、期初现金      | P                 |             | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 187,905.48 |
| 期初现金变动      | Q=D+G+O           | 98,603.73   | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 187,905.48 | 0.00       |
| 五、期末现金      | R=P+Q             |             | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 187,905.48 | 187,905.48 |

| 项目/年度     | 公式              | 2027 年     | 2028 年     | 2029 年     | 2030 年     | 2031 年     | 2032 年     | 2033 年     |
|-----------|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金 | —               |            |            |            |            |            |            |            |
| 经营活动收入    | A               | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | —          | —          | —          |
| 经营活动支出    | B               |            |            |            |            |            |            |            |
| 支付的各项税费   | C               | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C         | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 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           |            |            |            |            |            |            |            |
| 筹资活动产生的现金 | —               |            |            |            |            |            |            |            |
| 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               |            |            | 18,000.00  | 15,000.00  | 13,000.00  | 7,000.00   | 23,700.00  |
| 偿还银行借款本金  | L               |            |            |            |            |            |            |            |
| 支付债券利息    | M               | 2,084.55   | 2,084.55   | 2,084.55   | 1,559.55   | 1,142.55   | 821.35     | 688.35     |
| 支付银行借款利息  | N               |            |            |            |            |            |            |            |
| 筹资活动现金净流量 | O=H+I+J-K-L-M-N | -2,084.55  | -2,084.55  | -20,084.55 | -16,559.55 | -14,142.55 | -7,821.35  | -24,388.35 |
| 四、期初现金    | P               | 187,905.48 | 185,820.93 | 183,736.38 | 163,651.83 | 147,092.28 | 132,949.73 | 125,128.38 |
| 期末现金变动    | Q=D+G+O         | -2,084.55  | -2,084.55  | -20,084.55 | -16,559.55 | -14,142.55 | -7,821.35  | -24,388.35 |
| 五、期末现金    | R=P+Q           | 185,820.93 | 183,736.38 | 163,651.83 | 147,092.28 | 132,949.73 | 125,128.38 | 100,740.03 |

| 项目/年度     | 公式              | 2034 年     | 2035 年     | 2036 年     | 2037 年     | 2038 年     | 2039 年     |
|-----------|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金 | —               |            |            |            |            |            |            |
| 经营活动收入    | A               | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 经营活动支出    | B               |            |            |            |            |            |            |
| 支付的各项税费   | C               | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C         | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 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           |            |            |            |            |            |            |
| 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               | 46.35      | 46.35      | 46.35      | 46.35      | 46.35      | 46.35      |
| 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 | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     |
| 四、期初现金    | P               | 100,740.03 | 100,693.68 | 100,647.33 | 100,600.98 | 100,554.63 | 100,508.28 |
| 期内现金变动    | Q=D+G+O         | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     |
| 五、期末现金    | R=P+Q           | 100,693.68 | 100,647.33 | 100,600.98 | 100,554.63 | 100,508.28 | 100,461.93 |

| 项目/年度       | 公式              | 2040 年     | 2041 年     | 2042 年     | 2043 年     | 2044 年     | 2045 年     |
|-------------|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |            |            |            |            |            |            |
| 经营活动收入      | A               | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 经营活动支出      | B               |            |            |            |            |            |            |
| 支付的各项税费     | C               | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 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 | —               |            |            |            |            |            |            |
| 自有资金（自有资金）  | H               |            |            |            |            |            |            |
| 发行债券        | I               |            |            |            |            |            |            |
| 银行借款        | J               |            |            |            |            |            |            |
| 发行债券本金      | K               |            |            |            |            |            |            |
| 偿还银行借款本金    | L               |            |            |            |            |            |            |
| 支付债券利息      | M               | 46.35      | 46.35      | 46.35      | 46.35      | 46.35      | 46.35      |
| 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 | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     |
| 四、期初现金      | P               | 100,461.93 | 100,415.58 | 100,369.23 | 100,322.88 | 100,276.53 | 100,230.18 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 100,415.58 | 100,369.23 | 100,322.88 | 100,276.53 | 100,230.18 | 100,183.83 |

| 项目/年度     | 公式            | 2046 年     | 2047 年     | 2048 年     | 2049 年     | 2050 年    | 2051 年    |
|-----------|---------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 经营活动产生的现金 | —             |            |            |            |            |           |           |
| 经营活动收入    | A             | -          | -          | -          | -          | -         | -         |
| 经营活动支出    | B             |            |            |            |            |           |           |
| 支付的各项税费   | C             | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00      | 0.00      |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00      | 0.00      |
| 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         |            |            |            |            |           |           |
| 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             |            |            |            |            |           | 1,302.00  |
| 偿还银行借款本金  | L             |            |            |            |            |           |           |
| 支付债券利息    | M             | 46.35      | 46.35      | 46.35      | 46.35      | 46.35     | 46.35     |
| 支付银行借款利息  | N             |            |            |            |            |           |           |
| 融资活动现金净流量 | O=I+J-K-L-M-N | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35    | -1,348.35 |
| 四、期初现金    | P             | 100,183.83 | 100,137.48 | 100,091.13 | 100,044.78 | 99,998.43 | 99,952.08 |
| 期内现金变动    | Q=D+G+O       | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35     | -46.35    | -1,348.35 |
| 五、期末现金    | R=P+Q         | 100,137.48 | 100,091.13 | 100,044.78 | 99,998.43  | 99,952.08 | 98,603.73 |



## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

2022 年已发行专项债券 19,302.00 万元，2023 年已发行专项债券 15,000.00 万元，2024 年已发行专项债券 13,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 7,000.00 万元，2026 年 1 月已发行 6,000.00 万元，本期拟发行 17,000.00 万元，后续拟发行专项债券 700.00 万元。

一期已于 2022 年 1 月发行，金额 3,400.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.83%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

二期已于 2022 年 5 月发行，金额 7,600.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.98%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

三期已于 2022 年 6 月发行，金额 7,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.89%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

四期为 2022 年 7 月调剂政府专项债券 1,302.00 万元【由聊城高新区引黄灌区农业节水工程项目调剂而来。原项目主管部门：聊城市农业农村局高新区分局；项目单位：聊城市农业农村局高新区分局；债券全称：2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十一期）—2021 年山东省政府专项债券（三十二期）；发行金额：3000 万元；发行日期：2021 年 8 月 24 日；到期日期：2051 年 8 月 25 日；期限：30 年；年利率 3.56%，半年付息一次，到期一次性还本；未使用

金额：1,302.00 万元】，剩余期限 29 年 1 个月，票面利率 3.56%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

五期已于 2023 年 5 月发行，金额 15,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.78%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

六期已于 2024 年 2 月发行，政府债券 5,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.52%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

七期已于 2024 年 3 月发行，政府债券 8,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.44%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

八期已于 2025 年 10 月 20 日发行政府债券 7,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 1.9%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

九期已于 2026 年度 1 月份发行政府债券 6,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 1.85%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

本期拟发行政府债券 17,000.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 3.00%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

后续拟发行政府债券 700.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 3.00%，每年付息一次，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汇总情况（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    | 应付利息     | 还本付息合计    |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 2022 年 | 0.00      | 19,302.00 | 0.00      | 19,302.00 | 23.18    | 23.18     |
| 2023 年 | 19,302.00 | 15,000.00 | 0.00      | 34,302.00 | 571.35   | 571.35    |
| 2024 年 | 34,302.00 | 13,000.00 | 0.00      | 47,302.00 | 988.35   | 988.35    |
| 2025 年 | 47,302.00 | 7,000.00  | 0.00      | 54,302.00 | 1,309.55 | 1,309.55  |
| 2026 年 | 54,302.00 | 23,700.00 | 0.00      | 72,002.00 | 1,442.55 | 1,442.55  |
| 2027 年 | 72,002.00 | 0.00      | 0.00      | 72,002.00 | 2,084.55 | 2,084.55  |
| 2028 年 | 72,002.00 | 0.00      | 0.00      | 72,002.00 | 2,084.55 | 2,084.55  |
| 2029 年 | 72,002.00 | 0.00      | 18,000.00 | 54,002.00 | 2,084.55 | 20,084.55 |
| 2030 年 | 54,002.00 | 0.00      | 15,000.00 | 39,002.00 | 1,559.55 | 16,559.55 |
| 2031 年 | 39,002.00 | 0.00      | 13,000.00 | 26,002.00 | 1,142.55 | 14,142.55 |
| 2032 年 | 26,002.00 | 0.00      | 7,000.00  | 19,002.00 | 821.35   | 7,821.35  |
| 2033 年 | 1,302.00  | 0.00      | 23,700.00 | 1,302.00  | 688.35   | 24,388.35 |
| 2034 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2035 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2036 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2037 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2038 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2039 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2040 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2041 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2042 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2043 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2044 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2045 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2046 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2047 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2048 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2049 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2050 年 | 1,302.00  | 0.00      | 0.00      | 1,302.00  | 46.35    | 46.35     |
| 2051 年 | 1,302.00  | 0.00      | 1,302.00  | 0.00      | 46.35    | 1,348.35  |

| 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 | 应付利息      | 还本付息合计    |
|-------|--------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|
| 合计    | -      | 78,002.00 | 78,002.00 | -      | 15,634.73 | 93,636.73 |

### （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流入为 187,905.48 万元，融资本息合计 93,636.73 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.01 倍。

## 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东九州高科建设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，山东九州高科建设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，施工中的人的不安全行为、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。

#### 4、影响融资平衡结果的风险及控制措施

##### (1) 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于项目目前可行性研究报告及相关数据的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合聊城市经济技术开发区经济社会发展的现实情况，并进行压力测试对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小，人为误差到可控范围。

##### (2) 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，

政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高,对其产生不利影响。

风险控制措施:可约定提前还债,降低利率波动带来融资成本变高的风险;若市场利率降低,可通过债券置换对冲利率风险。

## 六、项目事前绩效评估

### (一) 项目概况

新河社区项目实施单位为山东九州高科建设有限公司,本次拟申请专项债券 17,000.00 万元用于项目建设。

### (二) 项目绩效目标

新河社区项目总体绩效目标为建设 79 栋安置楼(建筑面积 25.2 万平方米),共计 2680 套;在小区内建设室外道路 10000 米给排水管道 35000 米(雨水 DN600、污水 DN400),暖气管道 25000 米电力桥架 24000 米等基础设施;在小区内建设 1 栋老年人日间照料中心(620 平方米)、2 栋物业管理用房(1534 平方米)、党群服务中心(930 平方米)等公共服务设施;在小区外建设该小区与城市主干网衔接的雨水管道 20 米、污水管道 1000 米配套基础设施。2026 年项目绩效目标为 A01 地块 1##-48#楼完成后期装饰装修施工,室外绿化道路完成,雨污水完成,水电暖气完成。

### （三）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

本项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中鼓励类第四十二条“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”，为国家产业结构调整鼓励类建设项目。

2011 年 1 月 36 日，国务院办公厅下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。该文件为巩固和扩大调控成果，进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，针对性地提出了八条措施，即进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策、加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，严格住房用地供应管理，合理引导住房需求，落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导等。

在加快推进集中成片城市回迁区改造的基础上，各地区要逐步将其他回迁区、城中村改造，统一纳入城市回迁区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市回迁区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市回迁区改造范围。城市回迁区可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）

等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

《山东省人民政府关于贯彻落实国发〔2013〕25号文件加快棚户区改造工作的意见》（鲁政发〔2013〕29号）的要求。意见中指出：“科学规划，分布实施；政府主导，市场运作；因地制宜，注重实效；整体推进、配套建设。建设以人为本，以改善民生为重点，将危房旧房改造成房屋质量优良、社区功能完善、服务设施齐全、生态环境优美的新型城市社区。”

《山东省人民政府关于贯彻国发〔2015〕37号文件加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》中指出：“要求各级各部门紧紧抓住政策机遇，以扩大城镇棚户区改造规模、大幅提高货币化安置比重、积极推行政政府购买服务为重点，全力打好新一轮三年攻坚战。2015—2017年全省改造城镇棚户区110万户以上，货币化安置比重达到50%以上，同步配套完善基础设施；改造农村危房20万户以上。”

## 2、项目实施的公益性

本项目属城市回迁区改造项目，项目的建设有利于提高区域保障性住房的有效供给，符合各项产业政策要求，是实实在

在的利民工程。

### 3、项目实施的收益性

本项目收入主要来源于土地出让净收益。

(1) 土地出让净收益。本项目预计 2023 年可出让土地面积 979.00 亩(腾空土地总面积 1,358.43 亩减去安置拆迁面积 379.43 亩)，其中：可出让住宅土地面积 246.00 亩，可出让科研土地面积 385.00 亩，可出让商业土地面积 348.00 亩。参考近期周边同级别地块出让单价，考虑本地块的位置、交通、周边公共基础设施等因素，预计住宅土地出让单价 430.00 万元/亩、科研用地出让单价 130.00 万元/亩、商业用地出让单价 160.00 万元/亩。预计住宅土地出让收入 211,510.00 万元、科研用地出让收入 36,575.00 万元、商业用地出让收入 41,760.00 万元。预计土地出让总收入 173,045.00 万元，扣除需缴纳政府各类基金 23,604.52 万元，预计土地出让净收益 187,905.48 万元。

### 4、项目投资合规性

项目审批：该项目由聊城高新技术产业开发区经贸发展局于 2018 年 3 月 15 日以聊高新区经字〔2018〕20 号《关于山东九州高科建设有限公司新河社区项目可行性研究报告批复意见》予以批复，同意项目建设。项目可行性研究报告：山东

九州高科建设有限公司委托山东正信环保节能与工程咨询有限公司出具了《山东九州高科建设有限公司新河社区项目可行性研究报告》（2018年2月）。

本项目总投资为 157,471.00 万元。投入项目资本金 79,469.00 万元；拟发行政府专项债券 78,002.00 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。

2017年3月15日，聊城高新技术产业开发区经贸发展局批复《关于山东九州高科建设有限公司新河社区项目节能报告书的审查意见》（聊高新区经能审字【2018】06号）；

2017年3月23日，聊城市环境保护局高新技术产业开发区分局出具《山东九州高科建设有限公司新河社区项目环境影响报告表》（聊高新环报告表【2018】9号）；

2018年3月15日，聊城市高新区行政审批服务局出具《山东省建设项目备案证明》（2018-371591-70-01-008847）；

2019年9月30日，聊城市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第371501201950026号）；

2020年1月15日，聊城市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第371501202020002号）；

2020年7月24日，聊城市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（地字第371501202020022号）。

## 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157,471.00万元。投入项目资本金79,469.00万元；拟发行政府专项债券78,002.00万元。项目资本金的比例为50.47%，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

该项目属于政府专项债券资金保障范围。项目除资本金外所需资金来源全部为申请国家政府专项债券资金，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

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。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来源于土地出让净收益。

（1）土地出让净收益。本项目预计 2023 年可出让土地面积 979.00 亩（腾空土地总面积 1358.43 亩减去安置拆迁面积 379.43 亩），其中：可出让住宅土地面积 246.00 亩，可出让科研土地面积 385.00 亩，可出让商业土地面积 348.00 亩。参考近期周边同级别地块出让单价，考虑本地块的位置、交通、周边公共基础设施等因素，预计住宅土地出让单价 430.00 万元/亩、科研用地出让单价 130.00 万元/亩、商业用地出让单价 160.00 万元/亩。预计住宅土地出让收入 211,510.00 万元、科研用地出让收入 36,575.00 万元、商业用地出让收入 41,760.00 万元。预计土地出让总收入 173,045.00 万元，扣除需缴纳政府各类基金 23,604.52 万元，预计土地出让净收益 187,905.48 万元。

#### 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。

本项目拟申请专项债券 7.8002 亿元用于项目建设，债券资金占项目总投资的比例为 49.53%，债券需求控制在总投资的 80%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

### (1) 项目偿债计划可行性

本项目可用于资金平衡的息前净现金流入为 187,905.48 万元，融资本息合计 93,636.73 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.01 倍。

### (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。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流入为 187,905.48 万元，融资本息合计 93,636.73 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.01 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。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。