

聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期） 实施方案

项目单位：聊城泰岳置业有限公司

主管部门：聊城市财金建设发展集团有限公司

财政部门：聊城市财政局

2025 年 06 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）

（二）立项单位

项目建设单位为聊城泰岳置业有限公司，聊城泰岳置业有限公司统一社会信用代码 91371500494470757N，类型为有限责任公司(国有独资)，法定代表人胡杨，注册资金 10000 万元，成立日期 2014 年 06 月 17 日。经营范围:房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑智能化系统设计；建筑智能化工程施工；各类工程建设活动；燃气燃烧器具安装、维修；住宅室内装饰装修；施工专业作业；建筑劳务分包；消防设施工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。一般项目：非居住房地产租赁；房地产咨询；土地使用权租赁；承接总公司工程建设业务；房屋拆迁服务；住房租赁；柜台、摊位出租；物业管理；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；对外承包工程；金属门窗工程施工；家具安装和维修服务。

（三）项目规划审批

2019 年 12 月 9 日取得山东省建设项目备案证明，立项(审批文号)：2019-371502-70-03-081541；

2019 年 12 月 12 日取得了聊城市行政审批服务局出具的《建设用地规划许可证》（地字第 371501201900051 号）；

2020年3月5日本项目《建设项目环境影响报告表》完成备案，备案号：202037150200000598；

2020年3月山东正信工程咨询有限公司对该项目出具了《可行性研究报告》；

2020年10月20日本项目用地办理了《不动产权证书》，证书编号鲁2020聊城市不动产权第0043964号；

2020年12月3日聊城市行政审批服务局批复了《建设工程规划许可证》（建字第371501202000078号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于聊城市中部，湖南路以南、柳园路东侧、徒骇河西（北）岸。项目总用地面积109093平方米，总建筑面积241340平方米，其中：新旧动能转换产业创新中心97020平方米、企业孵化中心13442平方米、产业创投中心39640平方米、地下停车场90254平方米、室外连廊984平方米。另建设燃气管网、热力管网、给水管线、污水管线、雨水管线、强电室外高压管线、强电室内高压管线、弱电电信管线、弱电安防消防管线等基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2020年5月至2025年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 2、原国家计委发布的《投资项目可行性研究报告（试用版）》；
- 3、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
- 4、《中国工程咨询协会关于工程咨询服务(境内)人工成本要素信息调查情况的通报》（中咨协政[2015]46号）；
- 5、关于公布《山东省安全评价收费指导价（试行）》的通知，鲁安管协字[2006]4号；
- 6、《关于继续执行新增建设工程造价咨询服务收费标准的通知》（鲁价费发[2007]205号）；
- 7、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知，发改价格[2007]670号；
- 8、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；
- 9、《装配式建筑工程消耗量定额》建标〔2016〕291号；
- 10、山东省建筑工程消耗量定额（SD 01-31-2016）；
- 11、山东省园林绿化工程价目表（2019 版）
- 12、山东省市政工程消耗量定额（SDA 1-31-2016）；
- 13、山东园林绿化工程消耗量定额（SDA 2-31-2016）；

- 14、山东省建筑工程价目表（2019 版）
- 15、山东省安装工程价目表（2019 版）；
- 16、山东省市政工程价目表（2019 版）；
- 17、聊城市材料预算定额价目表；
- 18、聊城市最近类似工程造价资料；
- 19、项目各有关专业提供的估算编制条件；
- 20、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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 57179.00 万元，已发行专项债券 112400.00 万元，本期拟发行专项债券 5000.00 万元，后续拟发行专项债券 11300.00 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	185,879.00	100.00%	
一、资本金	57,179.00	30.76%	
（一）自有资金	57,179.00	30.76%	

(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）	128,700.00	69.24%	
(一) 已发行专项债券	112,400.00	60.47%	
(二) 本期拟发行专项债券	5,000.00	2.69%	
(三) 后续拟发行专项债券	11,300.00	6.08%	
(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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	462012.82					
经营活动支出	B	37728.31					
支付的各项税费	C	34306.51					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	389978.00					
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	178061.63	16176.00	14449.70	42547.70	31987.84	55642.26
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-178061.63	-16176.00	-14449.70	-42547.70	-31987.84	-55642.26
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	57179.00	13176.00	14564.00	10000.00	10000.00	5060.00
专项债券	I	128700.00	3000.00		33000.00	23400.00	53000.00
银行借款	J						
偿还债券本金	K	128700.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	107279.10		114.30	452.30	1412.16	2417.75
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	-50100.10	16176.00	14449.70	42547.70	31987.84	55642.26
四、期初现金	P						
期内现金变动	Q=D+G+O	161816.27					
五、期末现金	R=P+Q						

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A		10479.99	11639.77	11872.57	12110.02	12352.22
经营活动支出	B		930.00	948.60	967.57	986.92	1006.66
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C		9549.99	10691.17	10905.00	11123.10	11345.56
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	17258.13					
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=F-F	-17258.13					
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	4379.00					
专项债券	I	16300.00					
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	3420.87	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87
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	17258.13	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-3972.87
四、期初现金	P			5577.12	12295.42	19227.55	26377.78
期内现金变动	Q=D+G+O		5577.12	6718.30	6932.13	7150.23	7372.69
五、期末现金	R=P+Q		5577.12	12295.42	19227.55	26377.78	33750.47

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	12599.27	12851.25	13108.28	13370.44	13637.85	13910.61
经营活动支出	B	1026.80	1047.33	1068.28	1089.64	1111.44	1133.66
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11572.47	11803.92	12040.00	12280.80	12526.41	12776.94
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87
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	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-3972.87
四、期初现金	P	33750.47	41350.07	49181.12	57248.24	65556.17	74109.72
期内现金变动	Q=D+G+O	7599.60	7831.05	8067.13	8307.93	8553.54	8804.07
五、期末现金	R=P+Q	41350.07	49181.12	57248.24	65556.17	74109.72	82913.79

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	14188.82	14472.60	14762.05	15057.29	15358.43	15665.60
经营活动支出	B	1156.34	1179.46	1203.05	1227.12	1251.66	1276.69
支付的各项税费	C		979.29	1048.15	1118.41	1218.65	1375.99
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13032.48	12313.84	12510.84	12711.76	12888.13	13012.92
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K				3000.00		33000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87	3858.57	3520.57
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	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-6972.87	-3858.57	-36520.57
四、期初现金	P	82913.79	91973.40	100314.37	108852.34	114591.23	123620.79
期内现金变动	Q=D+G+O	9059.61	8340.97	8537.97	5738.89	9029.56	-23507.65
五、期末现金	R=P+Q	91973.40	100314.37	108852.34	114591.23	123620.79	100113.14

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	15978.91	16298.49	16624.46	16956.95	17296.09	17642.01
经营活动支出	B	1302.22	1328.27	1354.83	1381.93	1409.57	1437.76
支付的各项税费	C	1635.15	1711.20	1788.77	1867.89	1948.60	2030.91
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13041.54	13259.02	13480.86	13707.13	13937.93	14173.34
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	2782.17	2782.17	2782.17	2782.17	2782.17	2782.17
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	-2782.17	-2782.17	-2782.17	-2782.17	-2782.17	-2782.17
四、期初现金	P	100113.14	110372.51	120849.36	131548.05	142473.01	153628.77
期内现金变动	Q=D+G+O	10259.37	10476.85	10698.69	10924.96	11155.76	11391.17
五、期末现金	R=P+Q	110372.51	120849.36	131548.05	142473.01	153628.77	165019.94

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	17994.85	18354.75	18721.85	19096.28	19478.21	19867.77	20265.13
经营活动支出	B	1466.52	1495.85	1525.76	1556.28	1587.40	1619.15	1651.54
支付的各项税费	C	2114.88	2200.52	2287.88	2376.98	2523.23	2867.33	3212.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	14413.46	14658.38	14908.21	15163.02	15367.57	15381.29	15400.92
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K					23400.00	53000.00	16300.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2782.17	2782.17	2782.17	2782.17	2560.71	1555.13	552.00
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	-2782.17	-2782.17	-2782.17	-2782.17	-25960.71	-54555.13	-16852.00
四、期初现金	P	165019.94	176651.23	188527.44	200653.47	213034.33	202441.19	163267.35
期内现金变动	Q=D+G+O	11631.29	11876.21	12126.04	12380.85	-10593.14	-39173.84	-1451.08
五、期末现金	R=P+Q	176651.23	188527.44	200653.47	213034.33	202441.19	163267.35	161816.28

（二）应付本息情况

本项目预计发行专项债券 128700.00 万元，其中：2020 年 8 月已发行专项债券 3000.00 万元，期限 20 年，利率 3.81%；2022 年 2 月已发行专项债券 10000.00 万元，期限 20 年，利率 3.43%；2022 年 5 月已发行专项债券 10000.00 万元，期限 20 年，利率 3.30%；2022 年 10 月已发行专项债券 13000.00 万元，期限 20 年，利率 3.08%；2023 年 2 月已发行债券 8400.00 万元，期限 30 年，利率 3.38%（实际发行 13400.00 万元，调剂至“京杭运河（聊城段）沿线生态水系建设项目一期”5000.00 万元）；2023 年 5 月已发行债券 5000.00 万元，期限 30 年，利率 3.18%；2023 年 8 月已发行专项债券 10000.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.01%；2024 年 1 月已发行专项债券 10000.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.75%；2024 年 3 月已发行专项债券 10000.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.65%；2024 年 6 月已发行专项债券 15500.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.75%。2024 年 10 月已发行专项债券 17500.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.40%。

本期拟发行专项债券 5000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 11300.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.00%，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	应付利息	还本付息合计
2020 年		3,000.00		3,000.00		
2021 年	3,000.00			3,000.00	114.30	114.30
2022 年	3,000.00	33,000.00		36,000.00	452.30	452.30
2023 年	36,000.00	23,400.00		59,400.00	1,412.16	1,412.16
2024 年	59,400.00	53,000.00		94,900.00	2,417.75	2,417.75
2025 年	94,900.00	16,300.00		111,200.00	3,420.87	3,420.87
2026 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2027 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2028 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2029 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2030 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2031 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2032 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2033 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2034 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2035 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2036 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2037 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2038 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2039 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2040 年	111,200.00		3,000.00	108,200.00	3,972.87	6,972.87
2041 年	108,200.00			108,200.00	3,858.57	3,858.57
2042 年	108,200.00		33,000.00	75,200.00	3,520.57	36,520.57
2043 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2044 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2045 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2046 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2047 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2048 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2049 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2050 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2051 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2052 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17

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
2053 年	75,200.00		23,400.00	51,800.00	2,560.71	25,960.71
2054 年	51,800.00		53,000.00	16,300.00	1,555.13	54,555.13
2055 年	16,300.00		16,300.00		552.00	16,852.00
合计		128,700.00	128,700.00		107,279.10	235,979.10

(三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 389,978.00 万元，融资本息合计 235,979.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

(一) 与项目建设相关的风险

1、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；恶劣的施工现场条件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、来源于项目建设单位的风险

风险识别：来源于项目建设单位的风险主要是项目建设单位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：项目建设单位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

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。

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，项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使投入工程施工材料价格、人工费上涨发生变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

3. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期），项目主管部门为聊城市财金建设发展集团有限公司，实施单位为聊城泰岳置业有限公司，本次拟申请专项债券 0.5 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）是聊城市经济社会发展的客观要求，有利于拉动聊城市的经济增长，有效推进城市化进程和经济结构的调整、优化和升级，大力促进聊城市“开放带动”、“可持续发展”和“城市化”战略的实施，对促进聊城市经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

①科技企业孵化

建立科技创新服务体系，优化专业服务，吸引各类科技创业者和高校师生创办科技企业，充分满足高素质人才的创新创业需求；提供企业管理、投融资以及企业发展必需的各种创业服务，提高创业和孵化成功率；不断培育和孵化新的高新技术企业。

②为园区内高校、科研院所、科技型企业提供良好的硬件设施、政策环境、管理机制、资金保障等有利条件，通过创业孵化、成果转移等多种途径，实现科技成果的推广、转化和产业化，树立新旧动能产业孵化园区“科技信息集散中心和科技成果转化高地”的品牌形象。

③人才培养集聚

园区将为科技人才、科技型企业提供创新创业的有效平台；建设科技人才公寓，出台优惠政策措施，为入园人才提供

保障，吸引集聚人才；建设创新人才集训中心，根据科技型中小企业需求，积极开展创业项目策划指导和高新企业复合型管理人才培训。

④创新资源聚集

充分发挥新旧动能产业孵化园区产学研结合体和聚合型创新源的示范作用，带动区域制度创新、知识创新、技术创新和服务创新。鼓励企业、高等院校、科研院所共建研发机构、技术平台等产学研结合体，使新旧动能产业孵化园区成为具有示范和带动作用的区域创新中心。

⑤国际科技合作

园区将探索与实践国际科技合作的新模式，积极引进国际先进科技成果、使用技术和顶尖人才，搭建国际化服务平台，使新旧动能产业孵化园区成为开展跨国科技合作的示范区。

⑥市场品牌推广

园区将为在孵企业和创业者参加广交会、高交会等大型会展活动提供一个集体展示。

2、项目实施的公益性

该项目是鲁西地区在建面积最大的产业园区，可有效增强招商引资的竞争力，可大力促进中高技术产业的发展，拉动地方经济增长。园区定位于科技企业孵化、科技成果转化、人才培育集聚、创新资源聚集，吸引各类科技创业者和高校师生创

办科技企业。

此外，项目的实施作为基础设施，带动产业园区开发、运营并举，带动区域繁荣和土地增值。

因此，项目的实施既可以带动园区开发运营，也可以孵化企业，带动大众创业，公益性较强。

3、项目实施的收益性

项目的收益主要来源于新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心租赁、地下车库停车租赁及物业管理费收益。本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

2019年12月9日取得山东省建设项目备案证明，立项(审批文号)：2019-371502-70-03-081541。

5、项目成熟度

2019年12月9日取得山东省建设项目备案证明，立项(审批文号)：2019-371502-70-03-081541；

2019年12月12日取得了聊城市行政审批服务局出具的《建设用地规划许可证》（地字第371501201900051号）；

2020年3月5日本项目《建设项目环境影响报告表》完成备案，备案号：202037150200000598；

2020年3月山东正信工程咨询有限公司对该项目出具了

《可行性研究报告》；

2020年10月20日本项目用地办理了《不动产权证书》，证书编号鲁2020聊城市不动产权第0043964号；

2020年12月3日聊城市行政审批服务局批复了《建设工程规划许可证》（建字第371501202000078号）。

综上所述，项目建设成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目单位自筹、发行专项债券。项目总投资185879.00万元，其中：自有资金57179.00万元，专项债融资128700.00万元。

聊城泰岳置业有限公司是聊城市财金建设发展公司全资子公司，成立于2014年6月，经营范围是房地产开发经营，注册资本1亿元。公司在以保障民生需求为重点，加快棚户区改造的同时，利用项目建设投资主体、城市开发商的定位，承担城市建设职能。依据公司财务现状，公司有能力在建设期内提供项目自有资金57179.00万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目的收益主要来源于新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心租赁、地下车库停车租赁及物业管理费收益，项目测算期预计可产生现金流入约462012.82万元；项目成本费用主要包括工资及福利费、折旧费、其他营业及管

理费用、相关税费，项目测算期预计可产生现金流出约72034.82万元，符合运营实际需要；项目收益以项目总收入扣除项目总成本进行测算，符合企业会计准则相关规定。

根据上述预测分析，项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目2025年6月拟申请债券资金5000.00万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据预测项目收益，本项目建成后产生的预期收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目全部专项债券还本付息要求。项目偿债能力有保证，经过对本项目社会因素的分析，研究认为本项目社会风险较小。因此，要发挥各级政府及其相关职能部门在项目社会稳定风险管理工作中的主导作用，构建合理、通畅的风险管理联动机制，通过制定项目风险管理工作计划，深入开展调查分析，加强对项目的正面宣传，优化设计方案，强化施工和运营期的管理，全方位地投入到落实、开展风险管理，落实惠民政策，使得项目风险发生概率进一步降低、风险影响程度也可降至最低，确保本项目稳步推进。

10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预

〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心租赁、地下车库停车租赁及物业管理费现金流入，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 389,978.00 万元，融资本息合计 235,979.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。