

# 山东省聊城市本级聊城市新旧动能转换产 业孵化园区项目（一期）

## 实施方案



聊城泰岳置业有限公司

2022 年 4 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）项目单位

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：非住房租赁；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

项目已取得的批复文件（如可研报告、立项批复、环评等等）如下：

1. 山东正信工程咨询有限公司 2020 年 3 月对该项目出具了《可行性研究报告》；

2. 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；

3. 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；

4. 2019年12月12日聊城市行政审批服务局批复了《建设用地规划许可证》（地字第371501201900051号）；

5. 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109093m<sup>2</sup>，总建筑面积241340平方米，其中：新旧动能转换产业创新中心97020m<sup>2</sup>、企业孵化中心13442m<sup>2</sup>、产业创投中心39640m<sup>2</sup>、地下停车场90254m<sup>2</sup>、室外连廊984m<sup>2</sup>。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

本项目计划建设期为36个月，于2020年5月开始建设，2023年4月竣工验收、投入运营。目前聊城市本级聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）正在建设中。

## 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) 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》。

## 2. 估算总投资

项目计划总投资 185879.00 万元, 其中: 工程费用 112645.30 万元, 工程建设其他费用 55347.57 万元, 预备费 4843.13 万元, 建设期利息及其他费用 13043.00 万元。

根据可研阶段投资估算的编制方法和精度要求, 对项目总投资主要构成部分进行估算分析如下:

### 1) 建安工程费用

(1) 新旧动能转换产业创新中心: 建筑面积 97020 平方米, 考虑到本楼主体工程体量较大, 结构复杂, 施工难度较一般建筑大。根据山东省建筑工程消费定额、装配式建筑工程消耗量定额, 结合类似工程造价资料, 建安估算成本取值 4727 元/平方米。

(2) 企业孵化中心及产业创投中心: 地上总建筑面积 53082 平方米, 初步采用 15%装配率的装配式, 根据山东省建筑工程消费定额、装配式建筑工程消耗量定额, 结合类似工程造价资料, 建安成本估算取值 4500-5000 元/平方米; 地下建筑面积 90254 平方米, 建安成本估算取值 3720 元/平方米。

(3) 消防工程: 区内的建筑为多层和高层建筑, 建筑高度不高于 54m; 建筑耐火等级为: 地上一级; 地下一级, 如果采用自动喷淋装置, 消防工程造价一般在 150-250 元/平方米之间。

(4) 区内道路: 一般情况, 区内道路占规划面积的 15%, 道路造价在 220-300 元/平方米之间, 本项目区内道路估算取值 250 元/平方米。



## 2) 工程建设其他费用

(1) A02-2 按均价 257.13 万/亩。

(2) 勘察、设计费：按照国家发展改革委员会关于《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）规定，此项费用采用市场调节价。为了便于估算，该项费用估算参照《工程勘察设计收费标准》（2002 年本）的相关标准，以建安工程费为计算基数，费率为 2.5%。

(3) 造价咨询费：按照国家发展改革委员会关于《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）规定，此项费用采用市场调节价。为了便于估算，该项费用估算参照《山东省建设工程工程量清单编制等计价项目造价咨询服务收费标准》（鲁价费发〔2007〕205 号）的相关标准，以建安工程费为计算基数，费率为 0.3%。

(4) 工程监理费：按照国家发展改革委员会关于《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）规定，此项费用采用市场调节价。为了便于估算，该项费用估算参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）的相关标准，以建安工程费为计算基数，费率为 0.6%。

(5) 建设单位管理费：该项费用估算参照财建〔2016〕504 号文的相关标准，以建安工程费为计算基数，费率为 0.9%。

(6) 其他建筑规费：规划建设档案技术服务费、信息录入费、临时用电手续费等费用取值见投资估算表中取值；劳保费（养老保险金）取值以建安工程费为计算基数，费率为 2.1%。

3) 基本预备费：根据财建〔2016〕504 号文，结合本项目工期



长、建筑体量大等实际情况，基本预备费率取值 2.88%。

4) 建设期利息：本项目拟申请政府专项债券，按照债券现行利率 4.5%。

## (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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	185879.00	100%	
一、资本金	117879.00	63.42%	
自有资金	117879.00	63.42%	
二、债务资金	68000.00	36.58%	
专项债券	68000.00	36.58%	
银行借款			

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 运营收入预测

本项目预期收入主要来源于新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心的租赁及管理收益。本项目计算期为 20 年，建设期为 36 个月。计算期第四年开始运营，根据项目可行性研究报告



告及参考周边租金水平，新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心按每年 600 元/平方米，建筑面积 150102 平方米；地下车库按每年每个车位 3000 元计，规划车位个数 6000 个；物业管理费按每年 16 元/平方米，建筑面积 241340 平方米；运营期间按照目前物价系数 2% 逐期递增，以上运营期营业收入总计为 274070.40 万元。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	运营比例 (%)					70	80	90
1.	租赁费收入	220537.23				4202.86	7348.99	8432.97
	单价 (元/平方米)					600	612	624
	数量 (平方米)					150102	150102	150102
2	地下停车场收入	44077.47				840.00	1468.80	1685.45
	单价 (元/个)					3000	3060	3121
	数量 (个)					6000	6000	6000
3	物业管理费用收入	9455.70				180.20	315.09	361.57
	单价 (元/平方米)					16	16	17
	数量 (平方米)					241340	241340	241340
合计		274070.40				5223.06	9132.89	10479.99
序号	名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	运营比例 (%)	98	98	98	98	98	98	98
1.	租赁费收入	9366.22	9553.54	9744.61	9939.51	10138.30	10341.06	10547.88
	单价 (元/平方米)	637	649	662	676	689	703	717
	数量 (平方米)	150102	150102	150102	150102	150102	150102	150102
2	地下停车场收入	1871.97	1909.41	1947.60	1986.55	2026.28	2066.81	2108.14
	单价 (元/个)	3184	3247	3312	3378	3446	3515	3585
	数量 (个)	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
3	物业管理费用收入	401.58	409.62	417.81	426.16	434.69	443.38	452.25
	单价 (元/平方米)	17	17	18	18	18	19	19
	数量 (平方米)	241340	241340	241340	241340	241340	241340	241340
合计		11639.77	11872.57	12110.02	12352.22	12599.27	12851.25	13108.28
序号	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	运营比例 (%)	98	98	98	98	98	98	98
1.	租赁费收入	10758.84	10974.02	11193.50	11417.37	11645.72	11878.63	12116.20
	单价 (元/平方米)	731	746	761	776	792	808	824
	数量 (平方米)	150102	150102	150102	150102	150102	150102	150102
2	地下停车场收入	2150.31	2193.31	2237.18	2281.92	2327.56	2374.11	2421.59
	单价 (元/个)	3657	3730	3805	3881	3958	4038	4118



	数量 (个)	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
3	物业管理费用收入	461.29	470.52	479.93	489.53	499.32	509.31	519.49
	单价 (元/平方米)	20	20	20	21	21	22	22
	数量 (平方米)	241340	241340	241340	241340	241340	241340	241340
合计		13370.44	13637.85	13910.61	14188.82	14472.60	14762.05	15057.29
序号	名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年			
	运营比例 (%)	98	98	98	98			
1.	租赁费收入	12358.53	12605.70	12857.81	13114.97			
	单价 (元/平方米)	840	857	874	892			
	数量 (平方米)	150102	150102	150102	150102			
2	地下停车场收入	2470.03	2519.43	2569.81	2621.21			
	单价 (元/个)	4201	4285	4370	4458			
	数量 (个)	6000	6000	6000	6000			
3	物业管理费用收入	529.88	540.48	551.29	562.31			
	单价 (元/平方米)	22	23	23	24			
	数量 (平方米)	241340	241340	241340	241340			
合计		15358.43	15665.60	15978.91	16298.49			

收入预测方法说明:

### 1. 数量

出租数量: 根据市场预测及工程建设计划, 本项目建成后新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心建筑面积 150102 平方米。地下车库规划车位个数 6000 个; 物业管理建筑面积 241340 平方米。

### 2. 单价

根据可行性研究报告数据, 参考相关市场数据, 本项目运营初期租金单价为: 新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心按每年 600 元/平方米; 地下车库按每年每个车位 3000 元计; 物业管理费按每年 16 元/平方米。运营初期租金单价参考近期市场价格进行下浮, 后期按照目前物价系数 2% 逐期递增。

## (二) 运营成本预测

本项目总运营支出包括税金及附加、日常成本费用两大类。

### 1. 税金及附加

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：

表三：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	不动产租赁业
	6%	物业管理费
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	0.5%	
企业所得税	25%	

项目运营期运营期内税金及附加总计 1375.10 万元，增值税 11000.82 万元，所得税 17408.13 万元，具体情况如下：

表 4：税金及附加估算表（单位：万元）

序号	名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	增值税	11000.82						
2	营业税金及附加	1375.10						
2.1	城市维护建设税	770.06						
2.2	教育费附加	550.04						
2.3	水利建设基金	55.00						
3	所得税	17408.13						
序号	名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	增值税							
2	营业税金及附加							
2.1	城市维护建设税							
2.2	教育费附加							
2.3	水利建设基金							
3	所得税	88.73	516.23	570.65	626.15	682.77	740.51	799.42
序号	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	增值税			166.47	1262.31	1287.55	1313.31	1339.57
2	营业税金及附加			20.81	157.79	160.94	164.16	167.45
2.1	城市维护建设税			11.65	88.36	90.13	91.93	93.77
2.2	教育费附加			8.32	63.12	64.38	65.67	66.98
2.3	水利建设基金			0.83	6.31	6.44	6.57	6.70
3	所得税	859.50	920.78	978.08	1007.59	1071.84	1137.37	1204.20
序号	名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年			
1	增值税	1366.36	1393.69	1421.56	1449.99			
2	营业税金及附加	170.80	174.21	177.70	181.25			
2.1	城市维护建设税	95.65	97.56	99.51	101.50			



2.2	教育费附加	68.32	69.68	71.08	72.50			
2.3	水利建设基金	6.83	6.97	7.11	7.25			
3	所得税	1272.38	1370.49	1540.30	2021.15			

## 2. 日常运营成本费用支出

本项目日常运营成本费用支出包括工资及福利费、折旧费、其他营业费用、其他管理费用、利息支出等。具体预测如下：

表 5：日常运营支出（不含利息）估算表（单位：万元）

金额单位：人民币万元

序号	名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	工资及福利费	2901.30				76.00	116.28	118.61
2	折旧费	121155.50				3433.50	5886.00	5886.00
3	其他费用	20359.99				533.33	816.00	832.32
3.1	其他营业费用	17560.49				460.00	703.80	717.88
3.2	其他管理费用	2799.50				73.33	112.20	114.44
经营成本合计		144416.79				4042.83	6818.28	6836.93
其中：付现经营成本		23261.29	-	-	-	609.33	932.28	950.93
序号	名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	工资及福利费	120.98	123.40	125.87	128.38	130.95	133.57	136.24
2	折旧费	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00
3	其他费用	848.97	865.95	883.26	900.93	918.95	937.33	956.07
3.1	其他营业费用	732.23	746.88	761.82	777.05	792.59	808.44	824.61
3.2	其他管理费用	116.73	119.07	121.91	123.88	126.36	128.88	131.91
经营成本合计		6855.94	6875.34	6895.13	6915.31	6935.90	6956.90	6978.31
其中：付现经营成本		969.94	989.34	1009.13	1029.31	1049.90	1070.90	1092.31
序号	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	工资及福利费	138.97	141.74	144.58	147.47	150.42	153.43	156.50
2	折旧费	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00
3	其他费用	975.20	994.70	1014.59	1034.89	1055.58	1076.69	1098.23
3.1	其他营业费用	841.11	857.93	875.09	892.59	910.44	928.65	947.22
3.2	其他管理费用	134.09	136.77	139.51	142.30	145.14	148.05	151.01
经营成本合计		7000.16	7022.44	7045.17	7068.36	7092.00	7116.12	7140.73
其中：付现经营成本		1114.16	1136.44	1159.17	1182.36	1206.00	1230.12	1254.73
序号	名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年			
1	工资及福利费	159.63	162.82	166.08	169.40			
2	折旧费	5886.00	5886.00	5887.00	5887.00			
3	其他费用	1120.19	1142.60	1165.45	1188.76			
3.1	其他营业费用	966.17	985.49	1005.20	1025.30			
3.2	其他管理费用	154.03	157.11	160.25	163.45			



经营成本合计	7165.82	7191.42	7218.53	7245.16			
其中:付现经营成本	1279.82	1305.42	1331.53	1358.16			

#### 成本预测方法说明:

##### (1) 工资及福利费

本项目劳动定员为 20 人,平均工资为 5 万元/人·年(预测运营期间工资及福利年增长率为 2%),职工福利费用按年工资的 14% 计取,经测算,发债涵盖期内工资福利总额为 2901.30 万元。

##### (2) 折旧费

按平均折旧法计算,固定资产折旧年限建筑按 30 年,残值率为 5%,项目年折旧费用 5886.00 万元,经测算,发债涵盖期内折旧费用总额为 121155.50 万元。

##### (3) 其他营业费用和其他管理费用

其他营业费用按年营业收入的 3% 进行估算,年其他营业费用为 460.00 万元(预测运营期间其他营业费用年增长率为 2%),经测算,发债涵盖期内其他营业费用总额为 17560.49 万元。

其他管理费用按年工资总额的 110% 进行估算,预测运营期间年增长率为 2%,发债涵盖期内其他营业费用总额为 2799.50 万元。

其中付现经营成本为工资及福利费、其他营业费用和其他管理费用。

##### (4) 利息支出

查阅项目立项文件和可行性研究报告,项目工程总投资额 185879.00 万元,其中:项目资本金 117879.00 万元,发行地方专项债券 68000.00 万元(在建设期 3 年分期募集,2020 年 8 月已发行政



府专项债券 3000.00 万元，发行期限 20 年期，债券票面利率 3.81%；2022 年 2 月已发行政府专项债券 10000.00 万元，发行期限 20 年期，债券票面利率 3.43%；本期拟发行政府专项债券 10000.00 万元；预计后期续发专项债券 45000.00 万元）。根据本项目资金筹措计划，本次拟发行专项债券 10000.00 万元，发行期限 20 年期。参考地方政府债券利息水平，假定本次及续发专项债券年利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。本项目还本付息预测如下：

表 6：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

金额单位：人民币万元

年度	已发行债券本息合计			本次发行债券本息合计			后期续发债券本息合计			累计发行债券本息合计		
	本期偿还	应付利息	本息合	本期偿还	应付利息	本息合计	本期偿	应付利息	本息合计	本期偿还	应付利息	本息合计
2020 年												
2021 年		114.30	114.30								114.30	114.30
2022 年		285.80	285.80		225.00	225.00					510.80	510.80
2023 年		457.30	457.30		450.00	450.00		1237.50	1237.50		2144.80	2144.80
2024 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2025 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2026 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2027 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2028 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2029 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2030 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2031 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2032 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2033 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2034 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2035 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2036 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2037 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30



2038 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2039 年		457.30	457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2932.30	2932.30
2040 年	3000.00	457.30	3457.30		450.00	450.00		2025.00	2025.00	3000.00	2932.30	5932.30
2041 年		343.00	343.00		450.00	450.00		2025.00	2025.00		2818.00	2818.00
2042 年	10000.00	171.50	10171.5	10000.00	225.00	10225.00	10000.0	2025.00	12025.00	30000.00	2421.50	32421.50
2043 年							35000.0	787.50	35787.50	35000.00	787.50	35787.50
合计	13000.00	9146.00	22146.0	10000.00	9000.00	19000.00	45000.0	40500.00	85500.00	68000.00	58646.00	126646.00

### (三) 项目运营损益表

表 7：项目运营损益表（金额单位：万元）

序号	名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	营业收入	274070.40				5223.06	9132.89	10479.99
2	营业税金及附加	1375.10						
3	经营成本	144416.79				4042.83	6818.28	6836.93
4	其中：折旧	121155.50				3433.50	5886.00	5886.00
	息税摊销前利润	249434.02				4613.72	8200.61	9529.06
	息税前利润	128278.52				1180.22	2314.61	3643.06
4	利息支出	58646.00		114.30	510.80	2144.80	2932.30	2932.30
5	总成本费用	203062.79		114.30	510.80	6187.63	9750.58	9769.23
	利润总额	69632.52		-114.30	-510.80	-964.58	-617.69	710.76
6	所得税	17408.13						
	净利润	52224.39		-114.30	-510.80	-964.58	-617.69	710.76
序号	名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	11639.77	11872.57	12110.02	12352.22	12599.27	12851.25	13108.28
2	营业税金及附加							
3	经营成本	6855.94	6875.34	6895.13	6915.31	6935.90	6956.90	6978.31
4	其中：折旧	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00
	息税摊销前利润	10669.83	10883.23	11100.89	11322.91	11549.37	11780.35	12015.96
	息税前利润	4783.83	4997.23	5214.89	5436.91	5663.37	5894.35	6129.96
4	利息支出	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30
5	总成本费用	9788.24	9807.64	9827.43	9847.61	9868.20	9889.20	9910.61
	利润总额	1851.53	2064.93	2282.59	2504.61	2731.07	2962.05	3197.66
6	所得税	88.73	516.23	570.65	626.15	682.77	740.51	799.42
	净利润	1762.80	1548.69	1711.94	1878.46	2048.30	2221.54	2398.25
序号	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	营业收入	13370.44	13637.85	13910.61	14188.82	14472.60	14762.05	15057.29
2	营业税金及附加			20.81	157.79	160.94	164.16	167.45
3	经营成本	7000.16	7022.44	7045.17	7068.36	7092.00	7116.12	7140.73
4	其中：折旧	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00



	息税摊销前利润	12256.28	12501.41	12730.63	12848.67	13105.65	13367.76	13635.12
	息税前利润	6370.28	6615.41	6844.63	6962.67	7219.65	7481.76	7749.12
4	利息支出	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30
5	总成本费用	9932.46	9954.74	9977.47	10000.66	10024.30	10048.42	10073.03
	利润总额	3437.98	3683.11	3912.33	4030.37	4287.35	4549.46	4816.82
6	所得税	859.50	920.78	978.08	1007.59	1071.84	1137.37	1204.20
	净利润	2578.49	2762.33	2934.24	3022.78	3215.51	3412.10	3612.61
序号	名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年			
1	营业收入	15358.43	15665.60	15978.91	16298.49			
2	营业税金及附加	170.80	174.21	177.70	181.25			
3	经营成本	7165.82	7191.42	7218.53	7245.16			
4	其中：折旧	5886.00	5886.00	5887.00	5887.00			
	息税摊销前利润	13907.82	14185.97	14469.69	14759.09			
	息税前利润	8021.82	8299.97	8582.69	8872.09			
4	利息支出	2932.30	2818.00	2421.50	787.50			
5	总成本费用	10098.12	10009.42	9640.03	8032.66			
	利润总额	5089.52	5481.97	6161.19	8084.59			
6	所得税	1272.38	1370.49	1540.30	2021.15			
	净利润	3817.14	4111.48	4620.90	6063.44			

#### (四) 项目资金测算平衡表

表 8：项目资金测算平衡表（金额单位：万元）

		金额单位：人民币万元						
序号	名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	经营活动净现金流量	245407.73				5078.39	9013.11	10461.41
1.1	现金流入	298453.07				5687.73	9945.39	11412.34
1.2	现金流出	53045.33				609.33	932.28	950.93
1.2.1	经营付现成本	23261.29				609.33	932.28	950.93
1.2.2	相关税费	29784.05						
2	投资活动净现金流量	-183109.10	-31176.00	-29449.70	-64549.20	-57934.20		
2.1	现金流入	0.00						
2.2	现金流出	183109.10	31176.00	29449.70	64549.20	57934.20		
2.2.1	建设投资	183109.10	31176.00	29449.70	64549.20	57934.20		
3	筹资活动净现金流量	59233.00	31176.00	29449.70	64549.20	57934.20	-2932.30	-2932.30
3.1	现金流入	185879.00	31176.00	29564.00	65060.00	60079.00		
3.1.1	项目资本金投入	117879.00	28176.00	29564.00	35060.00	25079.00		
3.1.2	建设投资借款	68000.00	3000.00		30000.00	35000.00		
3.2	现金流出	126646.00		114.30	510.80	2144.80	2932.30	2932.30
3.2.1	各种利息支出	58646.00		114.30	510.80	2144.80	2932.30	2932.30
3.2.2	偿还债务本金	68000.00						



4	净现金流量	121531.63	-	-	-	5078.39	6080.81	7529.11
5	累计盈余资金		-	-	-	5078.39	11159.21	18688.32
序号	名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	11616.63	11423.24	11607.61	11795.67	11987.49	12183.15	12382.72
1.1	现金流入	12675.31	12928.81	13187.39	13451.14	13720.16	13994.56	14274.45
1.2	现金流出	1058.67	1505.57	1579.78	1655.46	1732.67	1811.41	1891.73
1.2.1	经营付现成本	969.94	989.34	1009.13	1029.31	1049.90	1070.90	1092.31
1.2.2	相关税费	88.73	516.23	570.65	626.15	682.77	740.51	799.42
2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							
2.2.1	建设投资							
3	筹资活动净现金流量	-2932.30	-2932.30	-2932.30	-2932.30	-2932.30	-2932.30	-2932.30
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.2	现金流出	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30
3.2.1	各种利息支出	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30
3.2.2	偿还债务本金							
4	净现金流量	8684.33	8490.94	8675.31	8863.37	9055.19	9250.85	9450.42
5	累计盈余资金	27372.65	35863.59	44538.90	53402.27	62457.47	71708.32	81158.74
序号	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营活动净现金流量	12586.29	12793.92	12823.63	11841.08	12033.81	12230.40	12430.91
1.1	现金流入	14559.94	14851.14	15148.16	15451.13	15760.15	16075.35	16396.86
1.2	现金流出	1973.66	2057.22	2324.53	3610.05	3726.34	3844.96	3965.95
1.2.1	经营付现成本	1114.16	1136.44	1159.17	1182.36	1206.00	1230.12	1254.73
1.2.2	相关税费	859.50	920.78	1165.36	2427.69	2520.34	2614.83	2711.22
2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							
2.2.1	建设投资							
3	筹资活动净现金流量	-2932.30	-2932.30	-2932.30	-2932.30	-2932.30	-2932.30	-2932.30
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.2	现金流出	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30
3.2.1	各种利息支出	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30	2932.30
3.2.2	偿还债务本金							
4	净现金流量	9653.99	9861.62	9891.33	8908.78	9101.51	9298.10	9498.61
5	累计盈余资金	90812.73	100674.35	110565.68	119474.46	128575.97	137874.07	147372.68
序号	名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年			



1	经营活动净现金流量	12635.44	12815.48	12929.40	12737.94			
1.1	现金流入	16724.80	17059.29	17400.48	17748.49			
1.2	现金流出	4089.36	4243.81	4471.08	5010.55			
1.2.1	经营付现成本	1279.82	1305.42	1331.53	1358.16			
1.2.2	相关税费	2809.54	2938.39	3139.56	3652.39			
2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							
2.2.1	建设投资							
3	筹资活动净现金流量	-5932.30	-2818.00	-32421.50	-35787.50			
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.2	现金流出	5932.30	2818.00	32421.50	35787.50			
3.2.1	各种利息支出	2932.30	2818.00	2421.50	787.50			
3.2.2	偿还债务本金	3000.00		30000.00	35000.00			
4	净现金流量	6703.14	9997.48	-19492.10	-23049.56			
5	累计盈余资金	154075.82	164073.30	144581.19	121531.63			

#### (五) 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 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资平衡现金流量测算时，在 2022 年发债成功当年计算半年度利息即当年支付一次利息，后续测算期涵盖 22 个自然年度。

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。

3. 基于风险理念对项目运营比例进行了修正，投入第 1 年运营比例设置为 70%，计算运营期自 2023 年 5 月起，第 2 及 3 年按照 80%、90%递增，后期考虑小部分可能存在暂时闲置按照 98%运营比例考虑；

4. 基于风险理念对项目可行性研究报告中运营初期租金单价参考近期市场价格进行下浮，后期按照目前物价系数 2%逐期递增（与



成本费用保持口径一致)；

5. 将年均工资及福利费、其他营业费用、其他管理费用调整为按照目前物价系数 2%逐期递增。

#### (六) 小结

本项目收入主要是预期租赁及管理收入实现收益，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租金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 245407.73 万元，融资本息合计为 126646.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.94 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	68000.00	58646.00	126646.00	
融资合计	68000.00	58646.00	126646.00	245407.73
覆盖倍数				1.94

#### 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《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，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；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、签订合同、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

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、事前项目绩效评估报告

### （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行政审批服务局，实施单位为聊城泰岳置业有限公司，本次拟申请专项债券 1 亿元用于聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）建设，年限为 20 年。

查阅项目立项文件和可行性研究报告，项目工程总投资额 185879.00 万元，其中：项目资本金 117879.00 万元，发行地方专项债券 68000.00 万元（在建设期 3 年分期募集，2020 年 8 月已发行政府专项债券 3000.00 万元，发行期限 20 年期，债券票面利率 3.81%；2022 年 2 月已发行政府专项债券 10000.00 万元，发行期限 20 年期，债券票面利率 3.43%；本期拟发行政府专项债券 10000.00 万元；预计后期续发专项债券 45000.00 万元）。根据本项目资金筹措计划，本次拟发行专项债券 10000.00 万元，发行期限 20 年期。参考地方政府债券利息水平，假定本次及续发专项债券年利率为 4.50%，在债



券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。

## （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) 科技成果转化

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

项目属于产业园区基础设施建设，项目收益性较好，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，主要特征是城投平台提供包括园区开发（土地开发、物业出租）、园区服务（市政工程、现代服务）的综合解决方案，通过园区产业繁荣带动土地开发收入增长。

项目收益来源主要为新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心的租赁及管理收益。本项目计算期为 20 年，建设期为 36 个月。计算期第四年开始运营，根据项目可行性研究报告及参考周边租金水平，新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心按每年 600 元/平方米，建筑面积 150102 平方米；地下车库按每年每个车位 3000 元计，规划车位个数 6000 个；物业管理费按每年 16 元/平方米，建筑面积 241340 平方米；运营期间按照目前物价系数 2%逐期递增，以上运营期营业收入总计为 274070.40 万元。

### 4、项目建设投资合规性

(1) 符合当前产业政策，符合国家相关政策

项目符合国家发改委《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中第一类“鼓励类”第三十一条“科技服务业”第 10 条“国家级



工程（技术）研究中心、国家产业创新中心、高新技术企业服务中心等”的要求。因此，该项目属于国家产业结构调整中鼓励类项目。

## （2）项目立项规范，依据充分

1. 山东正信工程咨询有限公司 2020 年 3 月对该项目出具了《可行性研究报告》；

2. 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；

3. 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；

4. 2019 年 12 月 12 日聊城市行政审批服务局批复了《建设用地规划许可证》（地字第 371501201900051 号）；

5. 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）。

## （3）项目建设投资资金合理

项目计划总投资 185879.00 万元，其中：工程费用 112645.30 万元，工程建设其他费用 55347.57 万元，预备费 4843.13 万元，建设期利息及其他费用 13043.00 万元。资金需求合理。

## 5、项目成熟度

项目已完成初步设计和投资规模估计，已取得立项、土地、规划许可，现场施工正在进行中，自有资金充足，项目成熟度高。

## 6、项目资金来源和到位可行性

查阅项目立项文件和可行性研究报告，项目工程总投资额



185879.00 万元，其中：项目资本金 117879.00 万元，发行地方专项债券 68000.00 万元(其中：2020 年 8 月已发行政府专项债券 3000.00 万元，发行期限 20 年期，债券票面利率 3.81%；2022 年 2 月已发行政府专项债券 10000.00 万元，发行期限 20 年期，债券票面利率 3.43%；本期拟发行政府专项债券 10000.00 万元；预计后期续发专项债券 45000.00 万元)。根据本项目资金筹措计划，本次拟续发专项债券 10000.00 万元，发行期限 20 年期。

聊城泰岳置业有限公司是聊城市财金建设发展集团公司全资子公司，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资本金 117879.00 万元；

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

### (1) 收入预测合理性

项目收益来源主要为新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心的租赁及管理收益。本项目计算期为 20 年，建设期为 36 个月。计算期第四年开始运营，根据项目可行性研究报告及参考周边租金水平，新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心按每年 600 元/平方米，建筑面积 150102 平方米；地下车库按每年每个车位 3000 元计，规划车位个数 6000 个；物业管理费按每年 16 元/平方米，建筑面积 241340 平方米；运营期间按照



目前物价系数 2%逐期递增，以上运营期营业收入总计为 274070.40 万元。

项目位于城市核心发展区，新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心按每年 600 元/平方米，地下车库按每年每个车位 3000 元，物业管理费按每年 16 元/平方米，对比周边租赁价格，较为合理。

## （2）成本预测合理性

本项目总运营支出包括税金及附加、日常成本费用两大类。

税金及附加：运营期间相关税费主要包括销售税金及所得税。销售税金包括增值税、城市维护建设税及教育费附加。不动产租赁业增值税税率 9%（按照现行增值税法，预计孵化园区建设可取得占总投资金额 80%得建筑业增值税专用发票及其他专用发票作为进项税额抵扣增值税）、物业管理费收入增值税税率 6%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，地方水利建设基金费率为 0.5%。所得税税率适用一般税率 25%。则项目运营期内税金及附加总计 1375.10 万元，增值税 11000.82 万元，所得税 17408.13 万元。

日常运营成本费用支出包括工资及福利费、折旧费、其他营业费用、其他管理费用、利息支出等。具体情况如下：

### （1）工资及福利费

本项目劳动定员为 20 人，平均工资为 5 万元/人·年（预测运营期间工资及福利年增长率为 2%），职工福利费用按年工资的 14%

计取，经测算，发债涵盖期内工资福利总额为 2901.30 万元。

## （2）折旧费

按平均折旧法计算，固定资产折旧年限建筑按 30 年，残值率为 5%，项目年折旧费用 5886.00 万元，经测算，发债涵盖期内折旧费用总额为 121155.50 万元。

## （3）其他营业费用和其他管理费用

其他营业费用按年营业收入的 3%进行估算，年其他营业费用为 460.00 万元（预测运营期间其他营业费用年增长率为 2%），经测算，发债涵盖期内其他营业费用总额为 17560.49 万元。

其他管理费用按年工资总额的 110%进行估算，预测运营期间年增长率为 2%，发债涵盖期内其他营业费用总额为 2799.50 万元。

其中付现经营成本为工资及福利费、其他营业费用和其他管理费用。

利息支出：查阅项目立项文件和可行性研究报告，项目工程总投资额 185879.00 万元，其中：项目资本金 117879.00 万元，发行地方专项债券 68000.00 万元（其中：在建设期 3 年分期募集，2020 年 8 月已发行政府专项债券 3000.00 万元，发行期限 20 年期，债券票面利率 3.81%；2022 年 2 月已发行政府专项债券 10000.00 万元，发行期限 20 年期，债券票面利率 3.43%；本期拟发行政府专项债券 10000.00 万元；预计后期续发专项债券 45000.00 万元）。根据本项目资金筹措计划，本次拟发行专项债券 10000.00 万元，发行期限 20 年期。参考地方政府债券利息水平，假定本次及续发专项债券年利



率为 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。项目测算期内，按照项目资金来源，主要涉及专项债券利息支出 126646.00 元。

综上测算分析情况，项目收入、成本、收益预测合理。

#### 8、债券资金需求合理性

项目工程总投资额 185879.00 万元，其中：项目资本金 117879.00 万元，发行地方专项债券 68000.00 万元。根据本项目资金筹措计划，本次拟续发专项债券 10000.00 万元，发行期限 20 年期。项目资本金比例为 63.42%，所占比例满足《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）可以以相较银行借款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供足够的资金支持，保证此次发行项目的顺利施工。同时，本项目建成后产生的预期租赁及管理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及银行借款还本付息要求。

项目偿债风险点为前期投资较大，由于负荷发展较慢，项目投资回收期较长，符合民生项目保本微利的特点。因此，在项目运营阶段应严格控制成本，保证项目的顺利运营。

#### 10、绩效目标合理性

绩效目标设定符合项目本身相关规划，年度目标完成具体任务量，符合项目投资规模。

#### 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

##### （三）评估结论

聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）收益 245407.73 万元，项目债券本息合计 126646.00 万元，本息覆盖倍数为 1.94，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。项目建成后能产生的预期租赁及管理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，充分满足本项目专项债券还本付息要求。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。



聊城泰岳置业有限公司

2022 年 4 月 25 日

