

聊城市聊城市本级
聊城应急安全科创谷项目实施方案

项目单位：聊城厚坤城市发展有限公司



主管部门：聊城厚德开发建设有限公司



财政部门：聊城江北水城旅游度假区财政局



2026 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

聊城应急安全科创谷项目

（二）立项单位

聊城厚坤城市发展有限公司，统一社会信用代码：91371500MA3UHIQK31，注册资本 1000 万元人民币，成立于 2020 年 12 月 04 日，注册地位于聊城江北水城旅游度假区朱老庄镇聊阳路（S242 省道）和李田路交叉口向北 400 米路西，法定代表人为宋健。

（三）项目规划审批

（1）不动产权证书（鲁（2022）聊城市不动产权第 0000952 号，日期：2022 年 1 月 13 日）

（2）建设用地规划许可证（地字第 371500202230003 号，发证机关：聊城市行政审批服务局，日期：2022 年 2 月 16 日）

（3）山东省建设项目备案证明（项目代码：2210-371593-04-01-704229，日期：2022 年 10 月 8 日）

（4）《关于聊城厚坤置业有限公司聊城应急安全科创谷项目环评手续的说明》（聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局，日期：2022 年 10 月 8 日）

（5）《不单独进行节能审查的固定资产投资项能消耗说明和节能承诺》（聊城厚坤置业有限公司，2022 年 10 月 8 日）

(6) 建设工程规划许可证 (建字第 371500202330005 号, 发证机关: 聊城市行政审批服务局, 日期: 2023 年 4 月 6 日)

(7) 建筑工程施工许可证 (编号 371584202305190101, 发证机关: 聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局, 日期: 2023 年 5 月 19 日)

(8) 建筑工程施工许可证 (编号 371584202306150101, 发证机关: 聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局, 日期: 2023 年 6 月 15 日)

(四) 项目规模与主要建设内容

项目占地面积 19994 m² (约 30 亩), 总建筑面积约 79598 平方米, 主要建设应急安全产品及周边产品的批发、零售、交易中心, 产品管理及交易平台, 提供技术服务、检验检测、成果转化、电子商务以及大数据平台等附属功能, 同时进行变配电、给排水、道路硬化及绿化、停车场等公共基础设施建设。

(五) 项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2023 年 5 月至 2027 年 5 月, 项目当前主体结构工程已全部完工, 现已全面进入装饰装修施工阶段, 4#5#楼待供电完工后组织竣工验收, 累计完成工程总量 85%。

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“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要》

2、《国务院办公厅关于加快应急产业发展的意见》（国办发〔2014〕63 号）

3、《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》

4、《山东省重大突发事件应急保障体系建设规划（2020-2030 年）》

5、《聊城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

6、《聊城市城市总体规划（2014-2030 年）》

7、《聊城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

8、《关于加强自然灾害救助物资储备体系建设的指导意见》（民发〔2015〕164 号）

9、《聊城应急安全科创谷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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 43,384.42 万元，其中，项目单位自有资金 19,384.42 万元，已发行专项债券 8,800.00 万元，本期拟发行专项债券 3,100.00 万元，后续拟发行专项债券 7,100.00 万元，已通过银行融资 5,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	43,384.42	100%	
一、资本金	19,384.42	44.68%	
（一）自有资金	19,384.42	44.68%	
（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）	24,000.00	55.32%	
（一）已发行专项债券	8,800.00	20.28%	
（二）本期拟发行专项债券	3,100.00	7.15%	
（三）后续拟发行专项债券	7,100.00	16.36%	
（四）银行融资	5,000.00	11.53%	

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 43,384.42 万元，其中：项目单位自有资金 19,384.42 万元，资本金已到位 12,000.00 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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动现金流入	A	153890.5					3879.59	5172.79	5172.79
经营活动支出	B	20234.84					497.17	662.89	666.17
支付的各项税费	C	838.95					21.15	28.2	28.2
经营活动现金净流量	D=A-B-C	132816.71					3361.27	4481.7	4478.42
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	42223.475	3984.1	7819.52	5708.305	16874.12	5300	2537.43	
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-42223.475	-3984.1	-7819.52	-5708.305	-16874.12	-5300	-2537.43	
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	19384.42	2500	2000	3500	7000	4384.42		
专项债券	I	19000	1500	1000	4300	12200			
银行借款	J	5000		5000					
偿还债券本金	K	19000							
偿还银行借款本金	L	5000			1750	1750	1500		
支付债券利息	M	19852.4	15.9	58.95	114.825	188.12	672.02	672.02	672.02
支付银行借款利息	N	526.35		121.53	226.87	138.16	39.79		
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-994.33	3984.1	7819.52	5708.305	17123.72	2172.61	-672.02	-672.02
四、期初现金	P		0	0	0	0	249.6	483.48	1755.73
期内现金变动	Q=D+G+O	89598.905	0	0	0	249.6	233.88	1272.25	3806.4
五、期末现金	R=P+Q	89598.905	0	0	0	249.6	483.48	1755.73	5562.13

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79
经营活动支出	666.17	666.17	669.55	669.55	669.55	673.03	673.03	673.03
支付的各项税费	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2
经营活动现金净流量	4478.42	4478.42	4475.04	4475.04	4475.04	4471.56	4471.56	4471.56
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金	500							
偿还银行借款本金								
支付债券利息	672.02	658.62	658.62	658.62	658.62	658.62	658.62	658.62
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-1172.02	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62
四、期初现金	5562.13	8868.53	12688.33	16504.75	20321.17	24137.59	27950.53	31763.47
期内现金变动	3306.4	3819.8	3816.42	3816.42	3816.42	3812.94	3812.94	3812.94
五、期末现金	8868.53	12688.33	16504.75	20321.17	24137.59	27950.53	31763.47	35576.41

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79
经营活动支出	676.62	676.62	676.62	680.32	680.32	680.32	684.13	684.13
支付的各项税费	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2
经营活动现金净流量	4467.97	4467.97	4467.97	4464.27	4464.27	4464.27	4460.46	4460.46
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	658.62	658.62	658.62	658.62	658.62	658.62	658.62	658.62
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62
四、期初现金	35576.41	39385.76	43195.11	47004.46	50810.11	54615.76	58421.41	62223.25
期内现金变动	3809.35	3809.35	3809.35	3805.65	3805.65	3805.65	3801.84	3801.84
五、期末现金	39385.76	43195.11	47004.46	50810.11	54615.76	58421.41	62223.25	66025.09

项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79
经营活动支出	684.13	688.04	688.04	688.04	692.08	692.08	692.08	696.24
支付的各项税费	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2	28.2
经营活动现金净流量	4460.46	4456.55	4456.55	4456.55	4452.51	4452.51	4452.51	4448.35
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								1000
偿还银行借款本金								
支付债券利息	658.62	658.62	658.62	658.62	658.62	658.62	658.62	642.72
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62	-658.62	-1642.72
四、期初现金	66025.09	69826.93	73624.86	77422.79	81220.72	85014.61	88808.5	92602.39
期内现金变动	3801.84	3797.93	3797.93	3797.93	3793.89	3793.89	3793.89	2805.63
五、期末现金	69826.93	73624.86	77422.79	81220.72	85014.61	88808.5	92602.39	95408.02

项目/年度	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动现金流入	5172. 79	5172. 79	5172. 79
经营活动支出	696. 24	696. 24	696. 24
支付的各项税费	28. 2	28. 2	28. 2
经营活动现金净流量	4448. 35	4448. 35	4448. 35
二、投资活动产生的现金			
建设成本支出			
流动资金支出			
投资活动现金净流量			
三、融资活动产生的现金			
资本金（自有资金）			
专项债券			
银行借款			
偿还债券本金	1000	4300	12200
偿还银行借款本金			
支付债券利息	613. 07	557. 195	483. 9
支付银行借款利息			
融资活动现金净流量	-1613. 07	-4857. 195	-12683. 9
四、期初现金	95408. 02	98243. 3	97834. 455
期内现金变动	2835. 28	-408. 845	-8235. 55
五、期末现金	98243. 3	97834. 455	89598. 905

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 5 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.18%；2023 年 8 月已发行专项债券 500.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%；2024 年 2 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%；2025 年 3 月已发行专项债券 1,500.00 万元，期限 30 年，利率 2.25%；2025 年 6 月已发行专项债券 2,500.00 万元，期限 30 年，利率 2.02%；2025 年 7 月已发行专项债券 300.00 万元，期限 30 年，利率 2.09%，2026 年 1 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.49%。本期拟发行专项债券 3,100.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 7,100.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年	0	1000		1000	3.18%	15.9	15.9
	1000	500		1500	2.68%		
2024 年	1500	1000		2500	2.75%	58.95	58.95
2025 年	2500	1500		4000	2.25%	114.825	114.825

	4000	2500		6500	2.02%		
	6500	300		6800	2.09%		
2026 年	6800	2000		8800	2.49%	188.12	188.12
	8800	3100		11900	4.50%		
	11900	7100		19000	4.50%		
2027 年	19000			19000		672.02	672.02
2028 年	19000			19000		672.02	672.02
2029 年	19000			19000		672.02	672.02
2030 年	19000		500	18500		672.02	1172.02
2031 年	18500			18500		658.62	658.62
2032 年	18500			18500		658.62	658.62
2033 年	18500			18500		658.62	658.62
2034 年	18500			18500		658.62	658.62
2035 年	18500			18500		658.62	658.62
2036 年	18500			18500		658.62	658.62
2037 年	18500			18500		658.62	658.62
2038 年	18500			18500		658.62	658.62
2039 年	18500			18500		658.62	658.62
2040 年	18500			18500		658.62	658.62
2041 年	18500			18500		658.62	658.62
2042 年	18500			18500		658.62	658.62
2043 年	18500			18500		658.62	658.62

2044 年	18500			18500		658.62	658.62
2045 年	18500			18500		658.62	658.62
2046 年	18500			18500		658.62	658.62
2047 年	18500			18500		658.62	658.62
2048 年	18500			18500		658.62	658.62
2049 年	18500			18500		658.62	658.62
2050 年	18500			18500		658.62	658.62
2051 年	18500			18500		658.62	658.62
2052 年	18500			18500		658.62	658.62
2053 年	18500		1000	17500		642.72	1642.72
2054 年	17500		1000	16500		613.07	1613.07
2055 年	16500		4300	12200		557.195	4857.195
2056 年	12200		12200	0		483.9	12683.9
合计		19000	19000	-		19852.4	38852.4

2、银行借款

本项目已通过银行借款 5,000.00 万元，期限 3 年，利率 5.00%。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年	0.00	5,000.00		5,000.00	5.00%	121.53	121.53
2025 年	5,000.00		1,750.00	3,250.00	5.00%	226.87	1976.87

2026 年	3,250.00		1,750.00	1,500.00	5.00%	138.16	1888.16
2027 年	1,500.00		1,500.00	0.00	5.00%	39.79	1539.79
合计		5,000.00	5,000.00			526.35	5,526.35

（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 132,816.71 万元，融资本息合计 44,378.75 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.99。

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、技术风险：是指技术条件的不确定性而引起工程变更的可能性。技术风险主要表现在可行性研究、工程方案选择、工程勘察、工程设计、工程施工、工程监理等过程中，由于技术标准和计算模型的选择、设计参数的选取等问题上出现偏差

而形成的技术变更风险。

2、自然条件风险：是指由于自然现象如严寒、台风、暴雨、洪水、火灾地震、地质灾害、雷暴等风险因素可能给工程施工带来影响和损失。

3、经济风险：是指由社会因素导致的工程造价上升或工期延误的风险。

（二）与项目收益相关的风险

1、经营风险

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现金流入未能达到预测值，将影响项目整体现金流入，对债券还本付息产生影响。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

聊城应急安全科创谷项目主管部门为聊城江北水城旅游度假区住房和城乡建设局，项目单位为聊城厚坤城市发展有限公司，本次拟申请专项债券 0.31 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

聊城应急安全科创谷项目总体绩效目标：建设两栋 24 层高层及 3 栋 5 层裙楼，总建筑面积约 79598 平方米，主要为应急安全产品及周边产品的批发、零售、交易中心，产品管理及交易平台。项目主要收益来源为应急产业房屋租赁现金流入、物业服务现金流入、广告位现金流入，运营期年可实现运营收入 5,172.79 万元，总成本 662.89 万元，税金及附加 28.2 万元，经营活动现金净流量 4,481.7 万元。项目的盈利能力和抗风险能力较好。

2026 年项目绩效目标为工程装饰装修完成 80%，室外配套完成 90%。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

聊城应急安全科创谷项目是国家发展应急保障事业，促进应急管理体系转换，加强新型应急体系建设的需要；是实现应急事业持续健康发展的重要途径，也是经济社会发展与文明进步的重要标志；是改善落后应急硬件设施的需要；也是保证人民生命财产安全、社会和谐、经济发展和人民安居乐业的需要。由此可见，本项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

聊城应急安全科创谷项目充分考虑当地城市总体规划，合理布局公益性事业基础设施资源，是一项以提高应急保障水平为目的的社会公益性工程。该项目是以创造社会效益为主的非生产性建设项目，为社会生产和公共生活提供服务。

3、项目实施的收益性

该项目预期产生的现金流入主要来源于应急产业房屋租赁现金流入、物业服务现金流入、广告位现金流入。

4、项目建设投资合规性

(1) 不动产权证书（鲁（2022）聊城市不动产权第 0000952 号，日期：2022 年 1 月 13 日）

(2) 建设用地规划许可证（地字第 371500202230003 号，发证机关：聊城市行政审批服务局，日期：2022 年 2 月 16 日）

(3) 山东省建设项目备案证明（项目代码：2210-371593-04-01-704229，日期：2022 年 10 月 8 日）

(4) 《关于聊城厚坤置业有限公司聊城应急安全科创谷项目环评手续的说明》（聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局，日期：2022 年 10 月 8 日）

(5) 《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》（聊城厚坤置业有限公司，2022 年 10 月 8 日）

(6) 建设工程规划许可证（建字第 371500202330005 号，发证机关：聊城市行政审批服务局，日期：2023 年 4 月 6 日）

(7) 建筑工程施工许可证 (编号 371584202305190101, 发证机关: 聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局, 日期: 2023 年 5 月 19 日)

(8) 建筑工程施工许可证 (编号 371584202306150101, 发证机关: 聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局, 日期: 2023 年 6 月 15 日)

5、项目成熟度

通过对利益相关者的需求调查分析,研究目标人群对项目建设内容的认可和接受程序较高,当地居民利益相关者对项目的支持程度较高,拟建项目能够为当地社会环境、人文条件所接纳,与当地社会环境的相互适应性很强。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目总投资估算为 43,384.42 万元,其中:发债资金 19,000.00 万元,银行融资 5,000.00 万元,建设单位自筹资金 19,384.42 万元,资本金比例为 44.68%,所占比例符合国发〔2019〕26 号文《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》的要求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目预期产生的现金流入主要来源于应急产业房屋租赁现金流入、物业服务现金流入、广告位现金流入。通过对现金流入以及相关营运成本、税费的估算,测算得出本项目可用

于资金平衡的息前净现金流为 132,816.71 万元，融资本息合计为 44,378.75 万元，项目本息覆盖倍数为 2.99。

8、债券资金需求合理性

符合国家相关政策，符合专项债发行相关政策且各项技术经济指标都比较好，并且能承受一定的风险，从经济的角度看项目资金需求是合理的，是切实可行的。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

债券存续期内，本项目累计现金流入可以覆盖偿还本息支出，项目累计预期现金流入和融资能够达到平衡。

10、绩效目标合理性

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，项目绩效目标是合理的。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 132,816.71 万元，融资本息合计为 44,378.75 万元，项目本息覆盖倍数为 2.99，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目

绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。