德州市天衢数字科创孵化产业园区基础设施建设项目实施方案

项目单位：德州天衢建设发展集团有限公司

主管部门：天衢新区发改统计部

财政部门：天衢新区财政金融部

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

天衢数字科创孵化产业园区基础设施建设项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：德州天衢建设发展集团有限公司。

单位简介：

统一社会信用代码：91371400MABNRJW51G

类型：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：徐玉军

经营期限：自 2022 年 5 月 13 日起

登记机关：德州市市场监督管理局

地址：山东省德州市天衢新区宋官屯街道晶华路西（大学东路 1518 号）院内办公楼 2 号楼 409 室

（三）项目规划审批

2022 年 8 月，华瑞国际项目管理有限公司对该项目出具了《天衢数字科创孵化产业园区基础设施建设项目可行性研究报告》。

2022 年 10 月 28 日，德州经济技术开发区经济发展部对该项目出具了《关于德州天衢建设发展集团有限公司天衢数字科创孵化产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（德经开经发改〔2022〕54 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

建设内容及规模:总用地面积173236平方米(约合260亩)，总建筑面积约52万平方米，建设数字经济产业孵化中心、配套设施中心、实验中心、研发中心等，配套建设园区道路、管网、停车场、充电桩等配套基础设施。属于天衢新区核心区商业商务金融孵化中心混合示范板块,项目建成后将打造天衢新区数字科创中心，吸引数字类、金融类企业入驻，完善新区产业基础。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2023年7月至2026年12月。项目进度92%，项目现状：一期项目主体结构工程已全部完成，含各主体建筑的基础浇筑、框架搭建等核心工序；一期项目二次结构工程同步完工，完成填充墙砌筑、构造柱施工等配套工序。安装工程推进顺利，已完成建筑内给排水、电气管线、通风空调等系统的安装施工，为后续工程开展奠定坚实基础。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

（3）《山东省建设工程概算定额》；

（4） 财政部《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504 号）；

（5） 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）；

（6） 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10 号）；

（7）国家计委关于《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980 号）；

（8）山东省物价局、山东省建设厅《关于新增建设工程造价咨询服务项目收费标准的通知》（鲁价费发[2004]239 号）；

（9）德州市关于开发项目当前的各项收费标准，德州市建筑安装工程单位估价表，德州市建筑工程造价有关文件规定，德州市主要建筑材料市场行情，分析、确定该项目的总投资费用。

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。项目单位自有资金50,000.00万元，前期已发行专项债券77,100.00万元（包含已调整专项债券4,800.00万元），本期拟发行专项债券2,000.00万元，后续拟发行专项债券19,900.00万元，银行贷款融资101,000.00万元。

表1　项目资金来源情况（单位：万元）

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	250,000.00	100.00%	
一、资本金	50,000.00	20.00%	
（一）自有资金	50,000.00	20.00%	
（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）	200,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	77,100.00	30.84%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	0.80%	
（三）后续拟发行专项债券	19,900.00	7.96%	
（四）银行融资	101,000.00	40.40%	

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资250,000.00万元、资本金到位40,000.00万元。

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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	687,600.92	-	-	-	-	21,577.89	22,811.59
经营活动支出	B	5,974.18	-	-	-	-	192.26	192.26
支付的各项税费	C	216,379.06	-	-	-	-	5,646.76	6,142.62
经营活动现金净流量	D=A-B-C	465,247.68	-	-	-	-	15,738.87	16,476.71
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	245,143.33	24,998.38	24,998.38	49,996.76	145,149.80	-	-
流动资金支出	F	16.19		-	-	16.19	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-245,159.52	-24,998.38	-24,998.38	-49,996.76	-145,165.99	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	50,000.00	15,000.00	5,000.00	20,000.00	10,000.00	-	-
专项债券	I	99,000.00	19,300.00	18,000.00	32,800.00	28,900.00	-	-
银行借款	J	101,000.00	-	-	-	101,000.00	-	-
偿还债券本金	K	99,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	101,000.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	59,181.60	238.50	845.47	1,303.57	1,846.95	2,742.25	2,742.25
支付银行借款利息	N	35,148.00	-	-	-	606.00	3,636.00	3,636.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-44,329.60	34,061.50	22,154.54	51,496.43	137,447.05	-6,378.25	-6,378.25
四、期初现金	P		-	9,063.12	6,219.27	7,718.94	-0.00	9,360.62
期内现金变动	Q=D+G+O	175,758.56	9,063.12	-2,843.85	1,499.67	-7,718.94	9,360.62	10,098.46
五、期末现金	R=P+Q	175,758.56	9,063.12	6,219.27	7,718.94	-0.00	9,360.62	19,459.08

续上表

项目/年度	2029 年	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									
经营活动收入	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29
经营活动支出	192.26	192.26	197.93	197.93	197.93	197.93	197.93	203.88	203.88
支付的各项税费	6,638.48	6,638.48	6,637.06	6,637.06	6,637.06	6,637.06	6,864.31	7,090.07	7,317.32
经营活动现金净流量	17,214.56	17,214.56	17,210.30	17,210.30	17,210.30	17,210.30	16,983.05	16,751.34	16,524.09
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	-	-	-	-	-	25,250.00	25,250.00	25,250.00	25,250.00
支付债券利息	2,742.25	2,742.25	2,742.25	2,742.25	2,742.25	2,742.25	2,742.25	2,742.25	2,742.25
支付银行借款利息	3,636.00	3,636.00	3,636.00	3,636.00	3,636.00	3,636.00	2,727.00	1,818.00	909.00
融资活动现金净流量	-6,378.25	-6,378.25	-6,378.25	-6,378.25	-6,378.25	-31,628.25	-30,719.25	-29,810.25	-28,901.25
四、期初现金	19,459.08	30,295.39	41,131.69	51,963.75	62,795.80	73,627.85	59,209.91	45,473.71	32,414.80
期内现金变动	10,836.31	10,836.31	10,832.05	10,832.05	10,832.05	-14,417.95	-13,736.20	-13,058.91	-12,377.16
五、期末现金	30,295.39	41,131.69	51,963.75	62,795.80	73,627.85	59,209.91	45,473.71	32,414.80	20,037.64

续上表

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29
经营活动支出	203.88	203.88	203.88	210.13	210.13	210.13	210.13	210.13	216.69
支付的各项税费	7,544.57	7,544.57	7,583.73	7,703.95	7,927.77	7,927.77	7,927.77	7,927.77	8,000.38
经营活动现金净流量	16,296.84	16,296.84	16,257.68	16,131.21	15,907.38	15,907.38	15,907.38	15,907.38	15,828.21
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	-	-	27,800.00	28,900.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,742.25	2,742.25	2,585.62	2,098.49	1,203.19	1,203.19	1,203.19	1,203.19	1,203.19
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-2,742.25	-2,742.25	-30,385.62	-30,998.49	-1,203.19	-1,203.19	-1,203.19	-1,203.19	-1,203.19
四、期初现金	20,037.64	33,592.22	47,146.81	33,018.87	18,151.59	32,855.79	47,559.98	62,264.18	76,968.37
期内现金变动	13,554.59	13,554.59	-14,127.94	-14,867.28	14,704.19	14,704.19	14,704.19	14,704.19	14,625.02
五、期末现金	33,592.22	47,146.81	33,018.87	18,151.59	32,855.79	47,559.98	62,264.18	76,968.37	91,593.39

续上表

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29	24,045.29
经营活动支出	216.69	216.69	216.69	216.69	223.59	223.59
支付的各项税费	8,327.56	8,335.82	8,335.82	8,335.82	8,334.09	8,334.09
经营活动现金净流量	15,501.03	15,492.78	15,492.78	15,492.78	15,487.61	15,487.61
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	1,203.19	1,203.19	1,203.19	1,203.19	1,203.19	1,203.19
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,203.19	-1,203.19	-1,203.19	-1,203.19	-1,203.19	-1,203.19
四、期初现金	91,593.39	105,891.23	120,180.82	134,470.41	148,759.99	163,044.41
期内现金变动	14,297.84	14,289.59	14,289.59	14,289.59	14,284.42	14,284.42
五、期末现金	105,891.23	120,180.82	134,470.41	148,759.99	163,044.41	177,328.83

续上表

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动收入	24,045.29	24,045.29	18,033.97
经营活动支出	223.59	223.59	167.69
支付的各项税费	8,393.72	8,545.46	6,462.11
经营活动现金净流量	15,427.98	15,276.24	11,404.17
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	19,300.00	18,000.00	5,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-
支付债券利息	964.69	357.73	56.25
支付银行借款利息	-	-	-
融资活动现金净流量	-20,264.69	-18,357.73	-5,056.25
四、期初现金	177,328.83	172,492.12	169,410.64
期内现金变动	-4,836.71	-3,081.48	6,347.92
五、期末现金	172,492.12	169,410.64	175,758.56

（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15,000.00万元，年利率为3.18%，期限为30年；2023年9月已调整专项债券4,300.00万元，年利率为3.13%，期限为30年；2024年2月已发行专项债券3,000.00万元，年利率为2.75%，期限为30年；2024年3月已发行专项债券9,500.00万元，年利率为2.65%，期限为30年；2024年4月已发行专项债券5,000.00万元，年利率为2.67%，期限为30年；2024年12月调整专项债券500.00万元，年利率为2.27%，债券期限为30年；2025年3月已发行专项债券5,000.00万元，年利率为2.25%，期限为30年；2025年3月已发行专项债券13,800.00万元，年利率为2.27%，期限为15年；2025年7月已发行专项债券5,000.00万元，年利率为1.94%，期限为15年；2025年8月已发行专项债券9,000.00万元，年利率为2.33%，期限为15年；2026年1月发行专项债券2,000.00万元，债券期限为15年，年利率为2.38%；2026年7月发行专项债券5,000.00万元，债券期限为15年，年利率为2.10%；本期拟发行专项债券2,000.00万元，假设债券期限为15年，年利率为3.50%；假设后续拟发行专项债券19,900.00万元，假设债券期限为15年，年利率为3.50%。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	-	19,300.00	-	19,300.00	3.13%-3.18%	238.50	238.50
2024	19,300.00	18,000.00	-	37,300.00	2.27%-2.75%	845.47	845.47
2025	37,300.00	32,800.00	-	70,100.00	1.94%-2.33%	1,303.57	1,303.57
2026	70,100.00	28,900.00	-	99,000.00	2.10%-3.50%	1,846.95	1,846.95
2027	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2028	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2029	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2030	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2031	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2032	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2033	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2034	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2035	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2036	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2037	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2038	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2039	99,000.00	-	-	99,000.00	2.10%-3.50%	2,742.25	2,742.25
2040	99,000.00	-	27,800.00	71,200.00	2.10%-3.50%	2,585.62	30,385.62
2041	71,200.00	-	28,900.00	42,300.00	2.10%-3.50%	2,098.49	30,998.49
2042	42,300.00	-	-	42,300.00	2.10%-3.50%	1,203.19	1,203.19
2043	42,300.00	-	-	42,300.00	2.10%-3.50%	1,203.19	1,203.19
2044	42,300.00	-	-	42,300.00	2.10%-3.50%	1,203.19	1,203.19
2045	42,300.00	-	-	42,300.00	2.10%-3.50%	1,203.19	1,203.19
2046	42,300.00	-	-	42,300.00	2.10%-3.50%	1,203.19	1,203.19
2047	42,300.00	-	-	42,300.00	2.10%-3.50%	1,203.19	1,203.19
2048	42,300.00	-	-	42,300.00	2.10%-3.50%	1,203.19	1,203.19
2049	42,300.00	-	-	42,300.00	2.10%-3.50%	1,203.19	1,203.19
2050	42,300.00	-	-	42,300.00	2.10%-3.50%	1,203.19	1,203.19
2051	42,300.00	-	-	42,300.00	2.10%-3.50%	1,203.19	1,203.19
2052	42,300.00	-	-	42,300.00	2.10%-3.50%	1,203.19	1,203.19
2053	42,300.00	-	19,300.00	23,000.00	2.10%-3.50%	964.69	20,264.69
2054	23,000.00	-	18,000.00	5,000.00	2.10%-3.50%	357.73	18,357.73
2055	5,000.00	-	5,000.00	-	2.10%-3.50%	56.25	5,056.25
合计		99,000.00	99,000.00			59,181.60	158,181.60

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 101,000.00 万元，假设项目借款 2026 年 10 月取得 101,000.00 万元，自 2034 年开始分 4 年均

匀还款，借款利率参照同期银行贷款基准利率为3.60%。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
2026	-	101,000.00	-	101,000.00	3.60%	606.00	606.00
2027	101,000.00	-	-	101,000.00	3.60%	3,636.00	3,636.00
2028	101,000.00	-	-	101,000.00	3.60%	3,636.00	3,636.00
2029	101,000.00	-	-	101,000.00	3.60%	3,636.00	3,636.00
2030	101,000.00	-	-	101,000.00	3.60%	3,636.00	3,636.00
2031	101,000.00	-	-	101,000.00	3.60%	3,636.00	3,636.00
2032	101,000.00	-	-	101,000.00	3.60%	3,636.00	3,636.00
2033	101,000.00	-	-	101,000.00	3.60%	3,636.00	3,636.00
2034	101,000.00	-	25,250.00	75,750.00	3.60%	3,636.00	28,886.00
2035	75,750.00	-	25,250.00	50,500.00	3.60%	2,727.00	27,977.00
2036	50,500.00	-	25,250.00	25,250.00	3.60%	1,818.00	27,068.00
2037	25,250.00	-	25,250.00	-	3.60%	909.00	26,159.00
合计		101,000.00	101,000.00			35,148.00	136,148.00

（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465,247.68万元，融资本息合计294,329.60万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.58。

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

安全事故风险：项目建筑面积大、涉及主体结构浇筑、框架搭建、机电安装等多工序交叉作业，易引发高空坠落、物体打击、机械伤害等事故；室外管网、道路施工涉及基坑开挖，存在坍塌、涌水风险。

（二）与项目收益相关的风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对收费标准和运营负荷较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目用量需求减少或者收费标准降低，将会对项目的收益带来一定风险。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

天衢数字科创孵化产业园区基础设施建设项目，项目实施单位为德州天衢建设发展集团有限公司，本次拟发行专项债券2,000.00万元用于天衢数字科创孵化产业园区基础设施建设项目建设。

（二）项目绩效目标

1、总体绩效目标

按期完成总用地173,236.00平方米、总建筑面积约52

万平方米的数字经济产业孵化中心、研发中心等主体建筑及园区道路、管网等配套基础设施建设任务，打造天衢新区数字科创核心载体，吸引数字类、金融类企业入驻以完善区域产业基础，同时严控融资成本、健全偿债风险防控机制，保障资金链安全与财务可持续，实现产业集聚发展与区域经济提升的双重效益。

2、2026 年项目绩效目标

2026 年作为项目收官之年，绩效目标为：完成剩余 8%全项目装饰装修及室外配套工程建设，按期通过消防等专项验收及综合竣工验收，确保项目年底前达到交付使用条件；严控年度建设及融资成本，保障资金合规高效使用，实现偿债风险零违约；同步推进招商入驻筹备工作，为园区运营奠定基础，助力区域数字金融产业生态完善。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是区域经济发展的必然选择

产业集聚发展有利于经济要素的集约和优化配置，有利于企业、行业间的相互协作、融合和提高，有利于资源的共享和循环利用，是推进信息化与工业化融合、实现工业结构调整和合理布局、转变经济发展方式的有效途径。

积极推进产业园区建设是区域经济发展的必然选择。现阶段，我国区域经济发展不平衡的特征比较突出。在转变经济增长方式的过程中，区域经济在互动中促进协调，在各区

域主体功能强化的基础上，可以大幅度提高整体发展水平。

在经济全球化迅速、深刻改变着世纪经济发展基调的背景下，区域经济将成为市场竞争博弈的主角，同时又是我国经济发展的风向标。在国家发展战略确定的情况下，虽然我国不同区域、不同产业的主体动能、发展梯度和速度等情况存在较大差异，但是在落实国家发展战略，大力度进行增长方式转型过程中，各区域从政府到企业都在寻找一条高效可行的转变路径。因此推动产业园区建设是区域经济发展的必然选择。

完善拓展园区服务功能，为入驻园区企业的生产经营打造良好基础环境，促进园区企业快速发展，实现产业集聚，不断提升园区综合竞争力和可持续发展能力。

（2）符合《新旧动能转换重大工程实施规划》的发展方向

设区市的国家和省级经济技术开发区、高新技术产业开发区等加强统筹规划，创新园区管理机制，明确产业发展定位和方向，形成区域新旧动能转换合力。发展以新一代信息技术、高端装备、新能源新材料、现代海洋、医养健康等产业为重点，发展新兴产业、培育壮大新动能。打造区域创新发展载体，深入推进创新创业，培育一批创业孵化示范基地和农村创新创业示范基地等。

本项目主要建设数字经济产业孵化中心，为其提供创业创新、办公生产的发展载体，项目建设符合《方案》的总体

要求和发展方向。

（3）是加速科技成果转化促进资源整合高效利用需要

目前，国家、省及地方通过不断深化产学研结合，转化了一大批高新技术项目，催生了一批科技型企业，与高校院所开发新产品、新技术，但由于没有中试基地，有些成果得不到快速转化。项目建设将方便大量高校院所入驻，同时也可提高工业园区科技工作水平。

通过本项目建设，将引进、培育和发展一批高新技术产业，形成以建设数字经济产业孵化中心为核心的产业集群，高效合理多层次的利用优势资源，提高产品竞争力和产业效率，发挥资源整合的优势作用。

（4）是强化园区的功能，改善投资环境的重要途径

通过完善园区及基础设施，将大大强化天衢新区产业园区的功能和作用，有限的发展空间遏制了工业园的纵深发展，使工业园的政策优势、体制优势、对外开放优势无从施展。标准化厂房建成后，将极大拓展了工业园的发展空间， 进一步强化工业园的功能和作用， 强力推进产业园区的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加，土地的增值、创造就业机会等，有效拉动经济的增长，实现经济结构优化升级。

项目建设将为社会资本搭起一个发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸

引省内外、国内外市场主体来天衢新区投资创办高新企业，是天衢新区加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级的有效途径。

通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展城内外市场，吸引市内外、省内外，国内外的资本，人才、技术以及先进的管理方法和经验集聚园区，从而使标准化厂房成为天衢新区招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

（5）对促进城市化进程具有重要意义

在经济全球化的新形势下，国际间的竞争越来越表现为以城市为核心、以城市为载体、以城市为平台的综合实力的竞争。一个国家也好，一个地区也好，只要全力打造好城市这个平台，优化城市产业结构，发展壮大城市经济，加速提高城市化水平，才能增强创新的发展优势，提高参与国际竞争的能力，进而在未来的发展和竞争中赢得主动。另一方面，近年来，德州经济保持了强劲的发展势头，城市建设日新月异，现城内已无可供成片开发的土地，企业新建、扩建缺乏场地，制约了天衢新区的发展，急需寻找新的发展空间。总之，天衢新区城市框架相对较小，综合功能也不够完善，城市化水平不高等因素已制约天衢新区的发展。建立标准化厂房，一方面园区引进外资实施基础设施和配套设施建设，通过软硬环境的优化，引进国内外高科技企业进驻，使之成为区域的一个功能区，构成市区的有机组成部分，不仅拉大了

城市框架，而且完善了城市的功能。另一方面，园区企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移，同时，被征用土地的另外一部分农村人口将利用转让土地的收益成本，从事第二，三产业的生产与经营，从而提高城市化水平，加快德州市的城市化进程。

通过功能产业园区及基础设施的完善，构筑了经济发展的平台，优化了投资环境，增强了招商引资的力度，有助于吸引尖端人才和高端产业入驻，逐步推进周边地区的城市化规模，促进天衢新区区域经济产业高地的形成，不断提升天衢新区的对外形象和影响力。

综上所述，本项目建设着力通过完善园区及基础设施，培育科技型中小企业和创新型企业，项目建设将成为德州市加快科技成果转化、培育和发展高新技术产业集群的重要基地，对促进引进科技创新型人才、突出专业化与产业特色、提升科技企业创新能力、提高创新服务水平、优化创新创业环境、促进创新发展，以及推进区域经济稳步发展均具有重要意义。

因此，项目的建设对促进当地企业发展和推进区域经济稳步发展具有重要意义。

2、项目实施的公益性

（1）项目建成后将增加就业，缓解就业压力。标准厂房建成后，必将引进众多中小型企业入驻，这些企业多为劳动密集型企业，可吸纳巨大劳动务工人员，增加就业机会，缓

解就业压力。（2）促进产业走向集群化和规模化，中小型企业创业园标准化厂房，通过多年的发展，已具备一定实力，标准厂房的建设正好满足中小型企业进驻，从而形成完整的、上规模的产业链。（3）搭建平台，推动招商引资，标准厂房能为投资办厂的商家提供完备的生产，生活和经营场所。外来客商带来的资金和技术、设备，直接在标准厂房内安装完善，很快就可以投入生产运营，减少了基本建设繁杂的审批及建设程序。通过标准厂房建设，对外来办厂投资者搭建平台，推动了德州的招商引资工作。（4）资源的充分利用。工业集群化标准厂房打破了原有企业封闭禁锢的经营模式，实现了不同企业间的资源共享和信息互通，极大地提高了土地及水、电、路、气等公共资源的利用率，降低运行成本、提高管理水平。

本项目建成后，以服务于社会为主要目的，它既是生产部门必不可少的生产条件，又是改善环境的必要条件，对国民经济的贡献主要表现为外部效果，所产生的效益除部分经济效益可以定量计算外，大部分则表现为难以用货币量化的环境效益和社会效益，因此，应从系统观点出发，与地方经济发展水平、人民生活水准的提高和健康条件的改善，与工业生产的加速发展等宏观效益结合在一起评价。

3、 项目实施的收益性

本项目收益主要为建筑物租赁现金流入、停车场停车现金流入以及充电桩现金流入，经评估论证，本项目建设规模

和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

4、项目建设投资合规性

经通过专业机构对包含建筑工程费、设备购置费及安装工程费、其他费用和预备费等进行估算，本项目总投资25.00亿元。相关费用主要测算依据国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《山东省建筑工程综合定额》和《山东省安装工程综合定额》等有关费用定额、《山东省工程造价信息》、山东省德州市材料预算定额价目表、德州市本地材料预算价格和类似工程造价、现行投资估算的有关规定和政策和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2022年8月，华瑞国际项目管理有限公司对该项目出具了《天衢数字科创孵化产业园区基础设施建设项目可行性研究报告》。

2022年10月28日，德州经济技术开发区经济发展部对该项目出具了《关于德州天衢建设发展集团有限公司天衢数字科创孵化产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（德经开经发改〔2022〕54号）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资250,000.00万元，其中，项目单位自有资金50,000.00万元，拟申请发行专项债券99,000.00万元，银

行贷款融资 101,000.00 万元。地方政府专项债券约占项目总投资的 39.60%，其余由项目单位自筹解决。资金来源基本明确。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目现金流入依据发展实际及建设单位多年的运营经验，同时结合同地区同类型其他项目发展情况进行测算确定，本项目收益点符合市场需求，预测合理。

基于此，本项目收益分析贴合实际，预测合理。绩效目标较明确，与项目预计解决的问题，现实需求基本匹配。

8、债券资金需求合理性

本项目债券需求 99,000.00 万元，占总投资 39.60%，符合发债项目资金比例有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

加强资金安排。项目实施前，成立专门的资金管理部门，全面分析具体核定项目建设所需资金，不同阶段所需资金的具体变化，以对项目所需资金进行合理安排。

单一的申请专项债券渠道极易带来巨大风险，而多渠道筹集资金将较有效保证资金供给的及时性和承继性。其次，控制好投资比例，以保证资金链的安全。资金链的安全和风险的分担，可以从投资比例上来进行合理的分配和调整，这样可以达到预期目的。

10、绩效目标合理性

通过项目的实施，预期可达到：①项目能够拉动投资、

消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为扩大就业增添岗位；②项目可通过产业链条的拉长、地方税收的增加、创造就业机会等，使覆盖区群众受益。

综上所述，本项目可实现目标合理可行。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为465,247.68万元，融资本息合计294,329.60万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.58，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。