

# 科技创孵公共服务中心项目 实施方案

项目单位：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司

财政部门：济宁市兖州区财政局

2025 年 03 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

科技创孵公共服务中心项目

### （二）立项单位

项目立项主体名称：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，为济宁市兖州区惠民城建投资有限公司的子公司。注册资本：60000万元人民币，注册地址：山东省济宁市兖州区颜店镇兖颜路颜店新城指挥部一楼，法定代表人：吴鹏，统一社会信用代码：91370882MA3DFDMH0Q，经营范围：在批准区域内针对实体经济项目开展股权投资、债权投资、短期财务性投资、投资咨询等服务；城乡基础设施建设及运营；房地产开发；标准化厂房建设、运营；高新技术产业运营管理；新能源的技术开发；企业管理咨询、企业策划；工程项目的建设管理、服务咨询；物业管理；房产中介服务；房屋、厂房租赁；广告的设计、制作、代理及发布。（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

1. 2022年11月1日，济宁市兖州区行政审批服务局做出《关于科技创孵公共服务中心项目可行性研究报告的批复》（济充审服投〔2022〕251号），对项目建设地点、建设规模及建设内容、总投资及资金来源进行了批复。

2. 2023年5月8日，济宁市兖州区行政审批服务局做出《关于科技创孵公共服务中心项目变更建设内容的批复》（济充审服投〔2023〕17号），变更项目建设规模及内容。

3. 2023 年 1 月 13 日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第 0000248 号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：商服用地，面积：19560.00 m<sup>2</sup>。

4. 2023 年 1 月 18 日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第 0000381 号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：商服用地，面积：4864.00 m<sup>2</sup>。

5. 2023 年 1 月 18 日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第 0000382 号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：商服用地，面积：17946.00 m<sup>2</sup>。

6. 2023 年 1 月 18 日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第 0000383 号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：商服用地，面积：11115.00 m<sup>2</sup>。

7. 2023 年 1 月 18 日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第 0000384 号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：其他商服用地，

面积：2540.00 m<sup>2</sup>。

8. 2023 年 1 月 18 日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第 0000385 号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：其他商服用地，面积：6800.00 m<sup>2</sup>。

9. 2023 年 1 月 18 日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第 0000386 号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：其他商服用地，面积：11154.00 m<sup>2</sup>。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济宁市兖州区，北至九州路、南至文艺路、东至大禹路、西至徐州路，本项目规划用地面积约 70 亩，总建筑面积 56,418.74 m<sup>2</sup>，建设内容包括科技创孵公共服务中心 9,800.00 m<sup>2</sup>、附属建筑 17,305.70 m<sup>2</sup>、物业及后勤用房 1,351.51 m<sup>2</sup>、设备用房 4,381.94 m<sup>2</sup>、地下车库 23,579.59 m<sup>2</sup>，道路硬化、管网等其它基础设施配套。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 6 月至 2025 年 5 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- （1）项目建设规模、产品方案；
- （2）工程项目、辅助工程一览表；
- （3）工程设计方案、图纸及主要设备、材料表；

- (4) 设备价格、运杂费率，当地材料预算价格；
- (5) 同类型建设项目的投资资料；
- (6) 有关规定，如对项目建设的投资的要求、债券利率等；
- (7) 项目规划设计、施工图等设计资料；
- (8) 当地施工水平及一般方式。

## (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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 15,000.00 万元，已发行专项债券 28,000.00 万元，本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，专项债资金不用于绿化及附属建筑的建设，附属建筑面积 17,305.70 m<sup>2</sup>，附属建筑总投资约 9,500.00 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	50,000.00	100.00%	
一、资本金	15,000.00	30.00%	
（一）自有资金	15,000.00	30.00%	
（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）	35,000.00	70.00%	
（一）已发行专项债券	28,000.00	56.00%	
（二）本期拟发行专项债券	7,000.00	14.00%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（三）后续拟发行专项债券			
（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	97,563.82				2,361.95	2,466.49	2,535.26
经营活动支出	B	2,926.88				70.86	73.99	76.06
支付的各项税费	C	7,292.27				173.58	183.24	189.60
经营活动现金净流量	D=A-B-C	87,344.67				2,117.51	2,209.26	2,269.60
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	50,000.00	9,000.00	24,000.00	17,000.00			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-50,000.00	-9,000.00	-24,000.00	-17,000.00			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金(自有资金)	H	15,000.00	1,000.00	4,000.00	10,000.00			
专项债券	I	35,000.00	8,000.00	20,000.00	7,000.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	35,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	31,047.35				1,085.50	1,085.50	1,085.50
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	-16,047.35	9,000.00	24,000.00	17,000.00	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50
四、期初现金	P						1,032.01	2,155.77
期内现金变动	Q=D+G+O	21,297.32				1,032.01	1,123.76	1,184.10
五、期末现金	R=P+Q					1,032.01	2,155.77	3,339.87

(续) 表 2: 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	A	2,535.26	2,535.26	2,788.79	2,788.79	2,788.79	2,788.79	2,788.79	3,067.68	3,067.68
经营活动支出	B	76.06	76.06	83.66	83.66	83.66	83.66	83.66	92.03	92.03
支付的各项税费	C	189.60	189.60	208.57	208.57	208.57	208.57	208.57	229.42	229.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,269.60	2,269.60	2,496.56	2,496.56	2,496.56	2,496.56	2,496.56	2,746.23	2,746.23
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	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50
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	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50
四、期初现金	P	3,339.87	4,523.97	5,708.07	7,119.13	8,530.19	9,941.25	11,352.31	12,763.37	14,424.10
期内现金变动	Q=D+G+O	1,184.10	1,184.10	1,411.06	1,411.06	1,411.06	1,411.06	1,411.06	1,660.73	1,660.73
五、期末现金	R=P+Q	4,523.97	5,708.07	7,119.13	8,530.19	9,941.25	11,352.31	12,763.37	14,424.10	16,084.83



(续) 表 2: 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	A	3,067.68	3,067.68	3,067.68	3,374.45	3,374.45	3,374.45	3,374.45	3,374.45	3,711.90
经营活动支出	B	92.03	92.03	92.03	101.23	101.23	101.23	101.23	101.23	111.36
支付的各项税费	C	229.42	229.42	229.42	252.37	252.37	252.37	252.37	252.37	277.60
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,746.23	2,746.23	2,746.23	3,020.85	3,020.85	3,020.85	3,020.85	3,020.85	3,322.94
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	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50
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	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50
四、期初现金	P	16,084.83	17,745.56	19,406.29	21,067.02	23,002.37	24,937.72	26,873.07	28,808.42	30,743.77
期内现金变动	Q=D+G+O	1,660.73	1,660.73	1,660.73	1,935.35	1,935.35	1,935.35	1,935.35	1,935.35	2,237.44
五、期末现金	R=P+Q	17,745.56	19,406.29	21,067.02	23,002.37	24,937.72	26,873.07	28,808.42	30,743.77	32,981.21

(续) 表 2: 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	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	3,711.90	3,711.90	3,711.90	3,711.90	4,083.10	4,083.10	4,083.10	4,083.10	4,083.10
经营活动支出	B	111.36	111.36	111.36	111.36	122.49	122.49	122.49	122.49	122.49
支付的各项税费	C	277.60	277.60	277.60	277.60	305.37	305.37	305.37	305.37	305.37
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,322.94	3,322.94	3,322.94	3,322.94	3,655.24	3,655.24	3,655.24	3,655.24	3,655.24
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							8,000.00	20,000.00	7,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	1,085.50	959.30	622.05	157.50
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	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-1,085.50	-8,959.30	-20,622.05	-7,157.50
四、期初现金	P	32,981.21	35,218.65	37,456.09	39,693.53	41,930.97	44,500.71	47,070.45	41,766.39	24,799.58
期内现金变动	Q=D+G+O	2,237.44	2,237.44	2,237.44	2,237.44	2,569.74	2,569.74	-5,304.06	-16,966.81	-3,502.26
五、期末现金	R=P+Q	33,370.65	35,524.09	37,677.53	39,830.97	42,316.71	44,802.45	39,414.39	17,363.58	18,973.82

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

## （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 6,000.00 万元,期限 30 年,利率 3.18%,2023 年 6 月已发行专项债券 2,000.00 万元,期限 30 年,利率 3.08%,2024 年 3 月已发行专项债券 8,000.00 万元,期限 30 年,利率 2.65%,2024 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元,期限 30 年,利率 2.66%,2024 年 6 月已发行专项债券 3,000.00 万元,期限 30 年,利率 2.57%,2024 年 10 月已发行专项债券 4,000.00 万元,期限 30 年,利率 2.40%;本次发行专项债券 7,000.00 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	应付利息	还本付息合计
2023 年		8,000.00		8,000.00	126.20	126.20
2024 年	8,000.00	20,000.00		28,000.00	463.45	463.45
2025 年	28,000.00	7,000.00		35,000.00	928.00	928.00
2026 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2027 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2028 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2029 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2030 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2031 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2032 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2033 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2034 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2035 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50

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
2036 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2037 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2038 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2039 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2040 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2041 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2042 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2043 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2044 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2045 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2046 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2047 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2048 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2049 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2050 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2051 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2052 年	35,000.00			35,000.00	1,085.50	1,085.50
2053 年	35,000.00		8,000.00	27,000.00	959.30	8,959.30
2054 年	27,000.00		20,000.00	7,000.00	622.05	20,622.05
2055 年	7,000.00		7,000.00		157.50	7,157.50
合计		35,000.00	35,000.00		32,565.00	67,565.00

### （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 87,344.67 万元，融资本息合计 67,565.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

### 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. 市场风险

该项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

#### 2. 工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到项目区总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

#### 3. 资金风险

需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的经营造成不必要的损失。

#### 4. 社会协作条件风险

经协调，该项目建设所需的供水、供电、通信等外部分协作条件，能够合格的满足项目需要，社会协作条件风险较低。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1. 资金风险

如果项目资金供应不能按计划到位或者资金来源中断，将导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断。

### 2. 经济效益风险

如果入驻企业少，则项目的经济效益差，可能不能满负荷运营。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

科技创孵公共服务中心项目，实施单位为济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，本期拟申请专项债券 7,000.00 万元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1. 项目实施的必要性

##### （1）提高济宁市科技成果转化率

提高科技成果转化率，发挥科技对济宁市经济发展的支撑与引领作用，不断地孕育有潜力的高新技术企业，不断地为经济增添新的增长点，推动高新技术产业及用高新技术改造和提升传统产业的发展。

##### （2）提高济宁市中小企业的成功率

中小型科技企业由于其项目的风险性决定了成功率不高，而且中小型科技企业的发展在济宁市面临着很大的困难，因而成功的难度就更大。这就需要建立由政府扶持的孵化体系向其提供优质的、系统的、完善的孵化服务，以降低失败率，这也是建立济宁市科技企业创孵公

共服务中心的宗旨所在。因为不论科技成果的转化率有多高，其最终形成了多少实质生产力还得看中小型科技企业的成功率。

### （3）打造济宁市品牌科技企业

一个地区拥有的品牌企业数量的多少就意味着本地区高科技产业发展的综合状况，也是未来综合实力的重要因素。科技创孵公共服务中心的建立是为中小科技企业群创造良好的环境，促使其不断地发展壮大，知名度不断上升，最终形成一批品牌科技企业。

### （4）帮助政府实现产业政策

济宁市现在处于社会主义市场经济体制的建立和不断完善的阶段，即经济转型期。政府的工作重点在于理顺各种关系，缓解矛盾，不断完善市场经济体制。推动高新技术产业的发展虽然具有重要的意义，但在现阶段政府难以投入更多的力量来促进科技成果转化及高新技术产业发展。而且高新技术所具有的一定风险性也不适合由政府来运作，所以，需要机制创新来解决这个问题。

国外发达市场经济的经验表明，对处于初创期的科技型企业来说，完全放任市场去调节会使得这类企业成长处于自发状态，不利于实现国家加快高新技术产业发展的战略目标。另一方面，政府想要加快高新技术产业发展却受限于自身实力和职能，不可能对所有的处于初创期的科技型企业进行支持和保护。这就决定了需要有第三种力量来帮助政府完成促进高新技术产业的历史使命，尤其是促进中小型科技企业发展的历史使命。这第三种力量最好就是创新孵化体系。

作为实现政府科技和经济政策目标的一种有效工具形式，创新孵

化体系仍然要接受政府的政策指导和必要的物质扶持。政府指导和扶持创新孵化体系，以创新孵化体系，尤其是以孵化器作为物化载体指导和扶持科技型企业，这样就形成了一个有序传递的培育高新技术产业的政策链。对于完成政府产业政策，推动中小科技企业发展，科技创孵公共服务中心可以发挥重要的作用。

#### （5）基地建设可以成为中小企业与大型企业互通有无的桥梁

创业基地通过自身掌握信息的优势能够帮助大中小企业加强联系，也有助于为国有企业解困。大型企业面临产业结构调整问题，拥有大量的闲置场地和资源，缺乏的是能够产业化的科研成果；而在大学、科研院所每年都会有大量的科研成果闲置。这二者如能很好地结合，一方面可以充分利用企业现有的资源，同时也可在一定程度上解决企业产业结构，精简人员的问题；另一方面可以充分利用现有科研成果，发挥科技作为第一生产力的作用，推动高新技术产业的发展，为国民经济增添新的增长点。

### 2. 项目实施的公益性

中央十大措施中第六项是“加快自主创新和结构调整。支持高新技术产业化建设和产业技术改进，支持服务业发展。”这给济宁市中小企业的产业结构升级和调整提供了有利条件，也是给建设科技企业创孵公共服务中心提供了有利条件。要保经济增长，首先要保证企业发展，而本项目建设的目标之一就是为企业的发展壮大出谋划策，提供技术支持。在有了科技企业孵化器的协助下，一大批符合国家拉动内需政策的企业就会破茧而出，壮大和发展，必将促进地方经济的进



一步发展。

未来 10 年是济宁市经济社会发展的重要机遇期，也是科技发展的重要机遇期。加速科技成果的转化，发展拥有自主知识产权的科技创新型中小企业已经成为高新技术产业化工作中一项极为重要的战略任务。基地的建立和发展在技术创新链中，处于研发和产业化中间的关键环节，是创新成果的重要孵化载体；是连接知识创新源头和高新技术产业的重要社会经济组织；是济宁区域科技创新体系中最重要的重要组成部分。它将以促进科技成果转化、培育高新技术企业和企业家为己任，大力弘扬创业精神和创业文化，在将科技资源迅速高效地转变为社会生产力，培育具有自主知识产权的科技型中小企业，发展高新技术产业，优化产业结构，创造新的就业机会等方面显现出独特的功能和潜力，力求探索出具有某某特色的成功道路。

### 3. 项目实施的收益性

项目收入主要为广告现金流入，停车费及充电服务费现金流入、建筑物租赁现金流入。通过与运营成本对比分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量能够覆盖融资本息，因此该项目实施的收益性可观。

### 4. 项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2022 年 11 月 1 日，济宁市兖州区行政审批服务局做出《关于科技创孵公共服务中心项目可行性研究报告的批复》（济兖审服投〔2022〕251 号），对项目建

设地点、建设规模及建设内容、总投资及资金来源进行了批复。

#### 5. 项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

#### 6. 项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 15,000.00 万元，占总投资 30.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 35,000.00 万元，占总投资 70.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 50,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

#### 7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

#### 8. 债券资金需求合理性

项目总投资为 50,000.00 万元，发行专项债券筹资 35,000.00 万元，占总投资 70.00%；本项目资本金 15,000.00 万元，占总投资 30.00%，项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

#### 9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入为广告收入，停车费及充电服务费收入、建筑物租赁收入等。结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营

期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

## 10. 绩效目标合理性

### （1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

### （2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

### （三）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 87,344.67 万元，融资本息合计为 67,565.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.29，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。