

兖州区文化产业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 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

兖州区文化产业创孵公共服务中心项目

（二）项目单位

济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，法定代表人：吴鹏，注册资本：**60000** 万元，注册地址：山东省济宁市兖州区颜店镇充颜路颜店新城指挥部一楼。

（三）项目规划审批

1. **2024** 年，兖州区文化产业创孵公共服务中心项目取得项目备案证明，项目代码 **2309370812-04-01-290591**。

2. **2025** 年 **1** 月 **18** 日，济宁市兖州区行政审批服务局做出《关于兖州区文化产业创孵公共服务中心项目施工许可办理的情况说明》。

3. **2024** 年 **7** 月，兖州区文化产业创孵公共服务中心项目取得不动产权证书，证书编号 **2024** 兖州区不动产权第 **0000771** 号。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济宁市兖州区，用地面积约 **70** 亩，总建筑面积 **54658.35 m²**，建设内容包括文化产业创孵公共服务中心 **13773.06 m²**、附属建筑 **17305.70 m²**、地下车库 **23579.59 m²**和建设绿化、道路硬化、管网等其它基础设施配套。

（五）项目建设期限

项目建设期拟自 **2025** 年 **3** 月至 **2026** 年 **12** 月。

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、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- 3、国家发展和改革委员会关于项目可行性研究报告内容和深度的规定要求；
- 4、《分布式光伏发电项目管理暂行办法的通知》国家能源局；
- 5、《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》国务院
- 6、兖州区职能部门提供的有关支持性文件、证明等；
- 7、《建设项目经济评价方法与参数》第三版。

（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

本项目估算总投资 50,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 25,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后期拟发行专项债券 15,000.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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	25,000.00	50.00%	
（一）自有资金	25,000.00	50.00%	
（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）	25,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	20.00%	
（三）后续拟发行专项债券	15,000.00	30.00%	
（四）银行融资			

三、项目预期收益、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	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	95,871.58			3,039.62	3,039.62	3,039.62	3,039.62
经营活动支出	B	8,454.01			269.42	269.42	269.42	269.42
支付的各项税费	C	3,221.29			102.13	102.13	102.13	102.13
经营活动现金净流量	D=A-B-C	84,196.29			2,668.07	2,668.07	2,668.07	2,668.07
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	50,000.00	20,000.00	30,000.00				
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-50,000.00	-20,000.00	-30,000.00				
三、融资活动产生的现金	—							
资本金(自有资金)	H	25,000.00	10,000.00	15,000.00				
专项债券	I	25,000.00	10,000.00	15,000.00				
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	25,000.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	32,737.50			1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00
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	-7,737.50	20,000.00	30,000.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00
四、期初现金	P				-	1,543.07	3,086.15	4,629.22
期内现金变动	Q=D+G+O	26,458.79			1,543.07	1,543.07	1,543.07	1,543.07
五、期末现金	R=P+Q				1,543.07	3,086.15	4,629.22	6,172.29

(续) 表 2: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	3,039.62	3,100.42	3,100.42	3,100.42	3,100.42	3,100.42	3,162.42	3,162.42	3,162.42
经营活动支出	B	269.42	274.24	274.24	274.24	274.24	274.24	279.16	279.16	279.16
支付的各项税费	C	102.13	104.17	104.17	104.17	104.17	104.17	106.26	106.26	106.26
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,668.07	2,722.00	2,722.00	2,722.00	2,722.00	2,722.00	2,777.01	2,777.01	2,777.01
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	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00
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	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00
四、期初现金	P	6,172.29	7,715.36	9,312.37	10,909.37	12,506.37	14,103.37	15,700.37	17,352.38	19,004.39
期内现金变动	Q=D+G+O	1,543.07	1,597.00	1,597.00	1,597.00	1,597.00	1,597.00	1,652.01	1,652.01	1,652.01
五、期末现金	R=P+Q	7,715.36	9,312.37	10,909.37	12,506.37	14,103.37	15,700.37	17,352.38	19,004.39	20,656.39

(续) 表 2: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	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	3,162.42	3,162.42	3,225.67	3,225.67	3,225.67	3,225.67	3,225.67	3,290.19	3,290.19
经营活动支出	B	279.16	279.16	284.18	284.18	284.18	284.18	284.18	289.29	289.29
支付的各项税费	C	106.26	106.26	108.38	108.38	108.38	108.38	108.38	110.55	110.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,777.01	2,777.01	2,833.11	2,833.11	2,833.11	2,833.11	2,833.11	2,890.34	2,890.34
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	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00
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	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00
四、期初现金	P	20,656.39	22,308.40	23,960.41	25,668.52	27,376.64	29,084.75	30,792.87	32,500.98	34,266.33
期内现金变动	Q=D+G+O	1,652.01	1,652.01	1,708.11	1,708.11	1,708.11	1,708.11	1,708.11	1,765.34	1,765.34
五、期末现金	R=P+Q	22,308.40	23,960.41	25,668.52	27,376.64	29,084.75	30,792.87	32,500.98	34,266.33	36,031.67

(续) 表 2: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	3,290.19	3,290.19	3,290.19	3,355.99	3,355.99	3,355.99	3,355.99	3,355.99
经营活动支出	B	289.29	289.29	289.29	294.51	294.51	294.51	294.51	294.51
支付的各项税费	C	110.55	110.55	110.55	112.76	112.76	112.76	112.76	112.76
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,890.34	2,890.34	2,890.34	2,948.72	2,948.72	2,948.72	2,948.72	2,948.72
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							10,000.00	15,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	900.00	337.50
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	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-1,125.00	-10,900.00	-15,337.50
四、期初现金	P	36,031.67	37,797.01	39,562.36	41,327.70	43,151.42	44,975.14	46,798.85	38,847.57
期内现金变动	Q=D+G+O	1,765.34	1,765.34	1,765.34	1,823.72	1,823.72	1,823.72	-7,951.28	-12,388.78
五、期末现金	R=P+Q	37,797.01	39,562.36	41,327.70	43,151.42	44,975.14	46,798.85	38,847.57	26,458.79

（二）应付本息情况

1. 专项债券

本项目本次拟发行专项债券 10,000.00 万元,假设债券期限为 30 年,利率为 4.50%;后期拟发行专项债券 15,000.00 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,预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。专项债券还本付息情况如下专项债券还本付息情况如下:

表 6: 专项债券还本付息测算表 (金额单位: 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
2025 年		10,000.00		10,000.00	225.00	225.00
2026 年	10,000.00	15,000.00		25,000.00	787.50	787.50
2027 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2028 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2029 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2030 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2031 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2032 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2033 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2034 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2035 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2036 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2037 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2038 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2039 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2040 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2041 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2042 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2043 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2044 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2045 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00

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
2046 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2047 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2048 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2049 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2050 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2051 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2052 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2053 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2054 年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
2055 年	25,000.00		10,000.00	15,000.00	900.00	10,900.00
2056 年	15,000.00		15,000.00		337.50	15,337.50
合计		25,000.00	25,000.00		33,750.00	58,750.00

（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 **84,196.29** 万元，融资本息合计 **58,750.00** 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 **1.43**。

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. 技术风险：本项目有国家宏观政策的引导，有相关部门的支持，拥有良好的自主开发基础和经验积累，完全规避了技术风险。项目单位拥有较强的开发能力，本项目的规划设计由专业设计团队规划设计，具有独立、前瞻性，技术成熟先进，本项目不存在技术上的风险。

2. 自然风险：自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害对工程造成的直接或间接威胁。本项目所在地济宁市地处温带大陆性季风气候区，春季干燥少雨，多西南风、南风，夏季酷热多雨，秋季天高气爽。工程地质条件较好，无不良和物理地址现象，施工条件较好，工程自然风险主要表现为施工时遇到雨季导致工期延误风险。选好施工时间，避开雨季，做好雨季准备工作。

（二）与项目收益相关的风险

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，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

兖州区文化产业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，本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于项目建设，建设期为 2 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设符合国家产业政策要求

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019 年本）》。该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成，本项目属于第一类“鼓励类”，为国家鼓励发展的项目。因此，本项目的建设符合国家产业政策。

（2）项目建设是推动公共文化服务高质量发展的需要

随着国际国内形势的发展变化，特别是知识经济时代的到来，文化产业日益成为经济发展中不可缺少的重要组成部分，并直接支撑经济发展和社会进步。

推动公共文化服务高质量发展，是进一步深化文化体制改革，发展社会主义先进文化的重要任务，也是让人民享有更加充实、更为丰富、更高质量的精神文化生活，保障人民群众基本文化权益，满足对美好生活新期待的必然要求。同时，也是增加居民消费，带动与文化相关产业的发展，减轻就业压力，稳定社会的重要举措。

2、项目实施的公益性

项目建设能够为人民群众提供更高质量、更有效率、更加公平、

更可持续的公共文化服务，使城乡居民更好参与文化活动，培育文艺技能，享受文化生活，激发文化热情，增强精神力量，提高社会文明程度，为建设社会主义文化强国奠定基础。项目的建设可以扩大社会参与，形成开放多元、充满活力的公共文化服务供给体系，同时促进公共文化服务与科技、旅游相融合，文化事业、产业相融合，建立协同共进的文化发展格局，进而促进区域协调发展。

因此，本项目的建设具有较好的公益性。

3、项目实施的收益性

本项目的收入主要为房屋租赁现金流入、停车费及充电现金流入，通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 **1.43** 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设的投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和行业发展要求，是加快行业发展，全面提高经济效益、社会效益的必然要求。已取得相关批复文件，审批、核准、备案文号：**2309-370812-04-01-290591**。因此，该项目建设投资合规。

5、项目成熟度

(1) 本项目领导班子坚强有力，建设目标明确，项目所采用的建设方案合理、技术先进，符合国家相关政策，为国家鼓励类项目，资金安排合理得当。

(2) 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 **25,000.00** 万元，占总投资 **50.00%**；发行专项债券筹资 **25,000.00** 万元，占总投资 **50.00%**，资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 **50,000.00** 万元，金额较大，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 **25,000.00** 万元，占总投资 **50.00%**，本项目资本金 **25,000.00** 万元，占总投资 **50.00%**，项目资本金为项目总投资的 **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

本项目收入主要为房屋租赁现金流入、停车费及充电现金流入，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，项目偿债计划可行性。

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，如果需求发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益

带来一定风险，从而影响偿债。因此该工程建设中的设备及设施质量要符合国家相关规范，确保工程质量达到标准，在后续运营期中要明确管理主体，建立健全各项管理规章制度及运行管理机制。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标符合相关国家政策和文件规定。项目绩效目标的设定具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标明确合理、细化量化、可衡量；指标值合理、可考核。

（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

兖州区文化产业创孵公共服务中心项目收益 **84,196.29** 万元，项目债券本息合计 **58,750.00** 元，本息覆盖倍数为 **1.43**，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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。