

# 济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目 专项债券项目实施方案

财政部门：济宁高新技术产业开发区财政金融局

主管单位：济宁高新区国有资本管理办公室

实施单位：济宁创新谷发展集团有限公司

编制时间：2022 年 2 月



## 一、 项目基本情况

### （一）项目名称

济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目

### （二）项目单位

项目立项主体名称：济宁创新谷发展集团有限公司，住所：山东省济宁市高新区柳行街道产学研基地创新谷运营中心 H9 楼；法定代表人：李兵；注册资本：50,000.00 万人民币；成立日期：2019 年 10 月 14 日；经营范围：对科技项目进行投资、运营、管理；科技成果转化与科技孵化；园区运营管理；网页设计；网络技术研发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广；创业指导服务；创业空间服务；企业管理咨询（不含银行及非银行金融机构资产，不含前置审批项目，不含金融、证券、期货及投资咨询，未经金融监管部门批准，不能从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；市场营销策划；人力资源供求信息的收集和发布、就业和创业指导、人力资源管理咨询、人力资源测评、人力资源培训、承接人力资源服务外包；知识产权服务；法律咨询服务（不含中介服务）；酒店管理服务；餐饮服务；物业服务。（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. 2020 年 11 月 5 日，济宁高新技术产业开发区经济发展局出具《关于济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（济高新计字〔2020〕29 号）。

2. 2020 年 11 月 4 日，济宁市自然资源和规划局高新技术产业开发区分局出具《关于济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目土地利用规划选址的说明》。

3. 2020 年 11 月 4 日，济宁市自然资源和规划局高新技术产业开发区分局出具《关于济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目规划选址的意见》。

4. 2021 年 6 月 11 日，济宁高新技术产业开发区经济发展局出具《关于调整济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目可行性研究报告内容的批复》（济高新审改字〔2021〕2 号）。

5. 2021 年 9 月 7 日，取得土地使用权证书，证书编号：鲁（2021）济宁市不动产权第 0052652 号，面积：76,717.00 m<sup>2</sup>；使用期限：2020 年 12 月 16 日起 2060 年 12 月 16 日止。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目分为 A、B、C 三区，涵盖科技总部大楼、科创孵化交流中心、科创研发中心、智慧云产业苑、创智产业中心、智科创业基地、双创综合服务中心、科创孵化器、双创发展中心、蓼河技术转化基地、研创产业基地、智慧化园区等设施。总建筑面积 273,067.11 平方米，地上建筑面积 216,100.74 平方米，地下建筑面积 56,966.37 平方米。其中配套建设供电管网 4.9 千米，供水管网 3.5 千米，排水管网 1.4 千米，供暖管网 4.9 千米，燃气管网 4.2 千米，道路及硬化 4.5 千米，绿化 3 万平方米。

#### （五）项目建设期限

项目建设期共 38 个月，具体时间为 2020 年 11 月至 2023 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) 《中华人民共和国建筑法》;
- (3) 《中华人民共和国招标投标法》;
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》;
- (5) 《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- (6) 《2020 年国务院政府工作报告》(2020 年 5 月 22 日);
- (7) 《中国制造 2025》;
- (8) 《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》(国发〔2016〕67 号);
- (9) 《工业和信息化部、发展改革委、科技部、财政部关于印发新材料产业发展指南的通知》(工信部联规〔2016〕454 号);
- (10) 《关于印发国家新材料产业资源共享平台建设方案的通知》(工信部联原〔2018〕78 号);
- (11) 《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》(鲁政发〔2016〕5 号);
- (12) 山东省人民政府办公厅《关于印发山东省推进工业转型升级行动计划(2015-2020 年)的通知》(鲁政办发〔2015〕13 号);
- (13) 山东省推进工业转型升级行动计划(2015-2020 年);
- (14) 《山东省人民政府关于印发山东省新旧动能转换重大工程实施规划的通知》(鲁政发〔2018〕7 号);
- (15) 《山东省人民政府关于印发山东省新能源产业发展规划(2018-2028 年)的通知》(鲁政字〔2018〕204 号);
- (16) 《山东省人民政府关于印发山东省新材料产业发展专项规划



(2018—2022 年)的通知》(鲁政字〔2018〕246 号);

(17)《关于推动开发区体制机制改革创新促进高质量发展的意见》  
(2019 年);

(18)《山东省新旧动能转换促进条例》(2019 年 10 月 1 日实施);

(19)《山东省人民政府办公厅关于深化产教融合推动新旧动能转换的实施意见》(鲁政办发〔2019〕2 号);

(20)《关于推进开发区节约集约用地促进高质量发展的若干措施》  
鲁自然资发〔2020〕1 号;

(21)《中共济宁市委关于制定济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》(2015 年 12 月 10 日中国共产党济宁市第十二届委员会第九次全体会议通过);

(22)《关于印发《济宁高新区营商环境攻坚行动方案》的通知》  
(济高新办发〔2019〕21 号);

(23)《产业结构调整指导目录(2019 年本)》;

(24) 国家、地方发展规划及行业标准;

(25) 项目承担单位提供的基础数据;

(26) 有关部门提供的资料和证明等。

## 2. 估算总额

本项目总投资估算为 167,500.00 万元,其中:其中工程费用 92,115.19 万元,工程建设其他费用 67,779.33 万元(含建设期利息),预备费 7,605.48 万元。

## (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  | 167,500.00 | 100%   |                |
| 一、资本金  | 84,500.00  | 50.45% |                |
| 自有资金   | 84,500.00  |        |                |
| 二、债务资金 | 83,000.00  | 49.55% |                |
| 专项债券   | 83,000.00  |        | 专项债券资金不用于绿化工程。 |

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 项目运营收入预测

本项目营业收入包括建筑物出租收入以及停车位收入。通过调查数据显示,项目所在地区建筑物出租价格范围在 1.3-2.22 元/m<sup>2</sup>·天之间,故将出租价格定为 1.45 元/m<sup>2</sup>·天,具体明细如下:

1. 建筑物出租收入: 本项目用于出租的地上建筑面积为 206258.57 m<sup>2</sup>, 具体包括:

(1) A 区建筑物出租: 科技总部大楼, 建筑面积 3920.01 m<sup>2</sup>; 科创孵化交流中心, 建筑面积 3496.69 m<sup>2</sup>; 科创研发中心, 建筑面积

3476.23 m<sup>2</sup>；智慧云产业苑，建筑面积 6013.67 m<sup>2</sup>；创智产业中心，建筑面积 3496.69 m<sup>2</sup>；智科创业基地，建筑面积 37154.90 m<sup>2</sup>。

(2) B 区建筑物出租：双创综合服务中心，建筑面积 37100 m<sup>2</sup>；科创孵化器，建筑面积 24100 m<sup>2</sup>。

(3) C 区建筑物出租：研创产业基地，建筑面积 38540.38 m<sup>2</sup>；双创发展中心，建筑面积 24480 m<sup>2</sup>；蓼河技术转化基地，建筑面积 24480 m<sup>2</sup>。

项目运营期内年出租单价为 529 元/m<sup>2</sup> (1.45 元/m<sup>2</sup>·天)，租金每 5 年上涨 10%；其中运营期第 1-2 年出租面积分别按照 65%、第 3-4 年出租面积分别按照 75%计，从运营期第 5-29 年出租面积均按照 85%计。综上，本项目债券存续期内年均出租收入 11,708.07 万元。

2. 停车位收入：项目停车区域分为 A 区-架空层、A 区地下车库、B 区地下车库。

(1) A 区 815 个停车位，当年车位使用率参照建筑物出租率，按照 2 元/小时 (每 5 年上涨 5%)、周转次数 2 次/天、平均停留时间 2h/天、全年按照 250 天计算。本项目债券存续期内，年均停车收入 153.86 万元。

(2) B 区 1355 个车位，按照 2700 元/年·个 (每 5 年上涨 5%) 出租。本项目债券存续期内，年均停车位出租收入 345.28 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

| 年度     | 建筑物出租收入    | 停车位收入     | 合计         |
|--------|------------|-----------|------------|
| 2024 年 | 7,092.20   | 343.87    | 7,436.07   |
| 2025 年 | 7,092.20   | 343.87    | 7,436.07   |
| 2026 年 | 8,183.31   | 396.52    | 8,579.83   |
| 2027 年 | 8,183.31   | 396.52    | 8,579.83   |
| 2028 年 | 9,274.42   | 449.64    | 9,724.06   |
| 2029 年 | 10,201.86  | 472.12    | 10,673.98  |
| 2030 年 | 10,201.86  | 472.12    | 10,673.98  |
| 2031 年 | 10,201.86  | 472.12    | 10,673.98  |
| 2032 年 | 10,201.86  | 472.12    | 10,673.98  |
| 2033 年 | 10,201.86  | 472.12    | 10,673.98  |
| 2034 年 | 11,222.04  | 495.73    | 11,717.77  |
| 2035 年 | 11,222.04  | 495.73    | 11,717.77  |
| 2036 年 | 11,222.04  | 495.73    | 11,717.77  |
| 2037 年 | 11,222.04  | 495.73    | 11,717.77  |
| 2038 年 | 11,222.04  | 495.73    | 11,717.77  |
| 2039 年 | 12,344.25  | 520.52    | 12,864.77  |
| 2040 年 | 12,344.25  | 520.52    | 12,864.77  |
| 2041 年 | 12,344.25  | 520.52    | 12,864.77  |
| 2042 年 | 12,344.25  | 520.52    | 12,864.77  |
| 2043 年 | 12,344.25  | 520.52    | 12,864.77  |
| 2044 年 | 13,578.67  | 546.54    | 14,125.21  |
| 2045 年 | 13,578.67  | 546.54    | 14,125.21  |
| 2046 年 | 13,578.67  | 546.54    | 14,125.21  |
| 2047 年 | 13,578.67  | 546.54    | 14,125.21  |
| 2048 年 | 13,578.67  | 546.54    | 14,125.21  |
| 2049 年 | 14,936.54  | 573.86    | 15,510.40  |
| 2050 年 | 14,936.54  | 573.86    | 15,510.40  |
| 2051 年 | 14,936.54  | 573.86    | 15,510.40  |
| 2052 年 | 14,936.54  | 573.86    | 15,510.40  |
| 2053 年 | 14,936.54  | 573.86    | 15,510.40  |
| 合计     | 351,242.24 | 14,974.27 | 366,216.51 |



## （二）项目运营成本预测

本项目总成本费用主要包括燃料动力成本、工资及福利费用、修理费用、软件维护费、其他费用。

1. 燃料动力成本：项目运营期间产生的水、电等费用仅计算自用部分。年用电量为 37.90 万度，用电单价为 0.80 元/度，每 10 年上涨 5%；年用水量为 18197.85m<sup>3</sup>，用水单价为 2.95 元/m<sup>3</sup>，每 10 年上涨 5%，则本项目债券存续期内，年均燃料动力费用为 37.51 万元。

2. 工资及福利费用：项目运营期拟设置工作人员 2 人，主要为办理出租业务提供服务，平均工资按 5000 元/人·月计算，每 5 年上涨 5%，福利费为工资总额的 14%，则本项目债券存续期内，年均工资及福利费用为 15.51 万元。

3. 修理费用：修理费用按固定资产折旧额的 1%计取，则本项目债券存续期内，年均修理费为 20.35 万元。

4. 软件维护费：本项目智慧化园区系统需每年进行维护升级，按照购入价格的 0.5%，每 10 年上涨 5%计算，则本项目债券存续期内，年均软件维护费为 65.68 万元。

5. 固定资产折旧及摊销费：本项目固定资产折旧费采用平均年限法计算，房屋建筑物按 40 年计算，残值率 5%；设备及其他按 15 年计算，残值率 5%，土地及软件，摊销年限分别为 50 年、10 年。

6. 其他费用：其他费用主要包括其他管理费用、其他制造费用、其他营业费用；因项目不存在产品的生产，故不计其他制造费用；按照营业收入的 1%计取，则本项目债券存续期内，年均其他费用为 122.07 万元。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

| 年度     | 燃料动力费 | 工资福利费 | 修理费   | 其他费用   | 软件维护费 | 合计     |
|--------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|
| 2024 年 | 35.69 | 13.68 | 20.35 | 74.36  | 62.50 | 206.58 |
| 2025 年 | 35.69 | 13.68 | 20.35 | 74.36  | 62.50 | 206.58 |
| 2026 年 | 35.69 | 13.68 | 20.35 | 85.8   | 62.50 | 218.02 |
| 2027 年 | 35.69 | 13.68 | 20.35 | 85.8   | 62.50 | 218.02 |
| 2028 年 | 35.69 | 13.68 | 20.35 | 97.24  | 62.50 | 229.46 |
| 2029 年 | 35.69 | 14.36 | 20.35 | 106.74 | 62.50 | 239.64 |
| 2030 年 | 35.69 | 14.36 | 20.35 | 106.74 | 62.50 | 239.64 |
| 2031 年 | 35.69 | 14.36 | 20.35 | 106.74 | 62.50 | 239.64 |
| 2032 年 | 35.69 | 14.36 | 20.35 | 106.74 | 62.50 | 239.64 |
| 2033 年 | 35.69 | 14.36 | 20.35 | 106.74 | 62.50 | 239.64 |
| 2034 年 | 37.48 | 15.08 | 20.35 | 117.18 | 65.63 | 255.72 |
| 2035 年 | 37.48 | 15.08 | 20.35 | 117.18 | 65.63 | 255.72 |
| 2036 年 | 37.48 | 15.08 | 20.35 | 117.18 | 65.63 | 255.72 |
| 2037 年 | 37.48 | 15.08 | 20.35 | 117.18 | 65.63 | 255.72 |
| 2038 年 | 37.48 | 15.08 | 20.35 | 117.18 | 65.63 | 255.72 |
| 2039 年 | 37.48 | 15.84 | 20.35 | 128.65 | 65.63 | 267.95 |
| 2040 年 | 37.48 | 15.84 | 20.35 | 128.65 | 65.63 | 267.95 |
| 2041 年 | 37.48 | 15.84 | 20.35 | 128.65 | 65.63 | 267.95 |
| 2042 年 | 37.48 | 15.84 | 20.35 | 128.65 | 65.63 | 267.95 |
| 2043 年 | 37.48 | 15.84 | 20.35 | 128.65 | 65.63 | 267.95 |
| 2044 年 | 39.35 | 16.63 | 20.35 | 141.25 | 68.91 | 286.49 |

| 年度     | 燃料动力费    | 工资福利费  | 修理费    | 其他费用     | 软件维护费    | 合计       |
|--------|----------|--------|--------|----------|----------|----------|
| 2045 年 | 39.35    | 16.63  | 20.35  | 141.25   | 68.91    | 286.49   |
| 2046 年 | 39.35    | 16.63  | 20.35  | 141.25   | 68.91    | 286.49   |
| 2047 年 | 39.35    | 16.63  | 20.35  | 141.25   | 68.91    | 286.49   |
| 2048 年 | 39.35    | 16.63  | 20.35  | 141.25   | 68.91    | 286.49   |
| 2049 年 | 39.35    | 17.46  | 20.35  | 155.1    | 68.91    | 301.17   |
| 2050 年 | 39.35    | 17.46  | 20.35  | 155.1    | 68.91    | 301.17   |
| 2051 年 | 39.35    | 17.46  | 20.35  | 155.1    | 68.91    | 301.17   |
| 2052 年 | 39.35    | 17.46  | 20.35  | 155.1    | 68.91    | 301.17   |
| 2053 年 | 39.35    | 17.46  | 20.35  | 155.10   | 68.91    | 301.17   |
| 合计     | 1,125.20 | 465.25 | 610.50 | 3,662.16 | 1,970.40 | 7,833.51 |

### （三）相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加和企业所得税，本项目增值税税率 9.00%计取，城市维护建设税按照增值税的 7.00%计取，教育费附加按照增值税的 5.00%计取（含 2.00%的山东省地方教育费附加），企业所得税税率按 25.00%计取。

### （四）利息支付

根据本项目资金筹措计划，2021 年山东省政府专项债券（五十一期）已发行 20,000.00 万元，利率 3.68%，期限 30 年；本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，2022 年下半年拟发行 45,000.00 万元，2023 年上半年拟发行 13,000.00 万元，已发行专项债券按照实际利率计算，本期及后续发行根据近期其他地方政府发行的三十年期债券，参照三十年期地方政府专项债券发行利率，按 4.5%进行计算；每半年付息一



次，到期一次偿还本金。

表 4-1：债券发行计划表（单位：万元）

| 序号 | 发行年份        | 发行规模      | 利率    | 期限   | 利息合计      |
|----|-------------|-----------|-------|------|-----------|
| 1  | 2021 年 11 月 | 20,000.00 | 3.68% | 30 年 | 22,080.00 |
| 2  | 2022 年 2 月  | 5,000.00  | 4.5%  | 30 年 | 6,750.00  |
| 3  | 2022 年下半年   | 45,000.00 | 4.5%  | 30 年 | 60,750.00 |
| 4  | 2023 年上半年   | 13,000.00 | 4.5%  | 30 年 | 17,550.00 |

表 4-2：债券存续期还本付息测算表-汇总（单位：万元）

| 年度     | 期初本金余额    | 本期新增本金    | 本期偿还本金 | 期末本金余额    | 当年偿还利息   | 当年还本付息合计 |
|--------|-----------|-----------|--------|-----------|----------|----------|
| 2021 年 |           | 20,000.00 |        | 20,000.00 |          |          |
| 2022 年 | 20,000.00 | 5,000.00  |        | 25,000.00 | 848.50   | 848.50   |
|        | 25,000.00 | 45,000.00 |        | 70,000.00 |          |          |
| 2023 年 | 70,000.00 | 13,000.00 |        | 83,000.00 | 3,278.50 | 3,278.50 |
| 2024 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2025 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2026 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2027 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2028 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2029 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2030 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2031 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2032 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2033 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2034 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2035 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2036 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2037 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2038 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |
| 2039 年 | 83,000.00 |           |        | 83,000.00 | 3,571.00 | 3,571.00 |



| 年度     | 期初本金余额    | 本期新增本金    | 本期偿还本金    | 期末本金余额    | 当年偿还利息     | 当年还本付息合计   |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 2040 年 | 83,000.00 |           |           | 83,000.00 | 3,571.00   | 3,571.00   |
| 2041 年 | 83,000.00 |           |           | 83,000.00 | 3,571.00   | 3,571.00   |
| 2042 年 | 83,000.00 |           |           | 83,000.00 | 3,571.00   | 3,571.00   |
| 2043 年 | 83,000.00 |           |           | 83,000.00 | 3,571.00   | 3,571.00   |
| 2044 年 | 83,000.00 |           |           | 83,000.00 | 3,571.00   | 3,571.00   |
| 2045 年 | 83,000.00 |           |           | 83,000.00 | 3,571.00   | 3,571.00   |
| 2046 年 | 83,000.00 |           |           | 83,000.00 | 3,571.00   | 3,571.00   |
| 2047 年 | 83,000.00 |           |           | 83,000.00 | 3,571.00   | 3,571.00   |
| 2048 年 | 83,000.00 |           |           | 83,000.00 | 3,571.00   | 3,571.00   |
| 2049 年 | 83,000.00 |           |           | 83,000.00 | 3,571.00   | 3,571.00   |
| 2050 年 | 83,000.00 |           |           | 83,000.00 | 3,571.00   | 3,571.00   |
| 2051 年 | 83,000.00 |           | 20,000.00 | 63,000.00 | 3,571.00   | 23,571.00  |
| 2052 年 | 63,000.00 |           | 5,000.00  | 58,000.00 | 2,722.50   | 52,722.50  |
|        | 58,000.00 |           | 45,000.00 | 13,000.00 |            |            |
| 2053 年 | 13,000.00 |           | 13,000.00 |           | 292.50     | 13,292.50  |
| 合计     |           | 83,000.00 | 83,000.00 |           | 107,130.00 | 190,130.00 |

### （五）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

### （六）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

| 年度         | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、收入/成本/税金 |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 营业收入       | 7,436.07 | 7,436.07 | 8,579.83 | 8,579.83 | 9,724.06 | 10,673.98 | 10,673.98 | 10,673.98 | 10,673.98 | 10,673.98 | 11,717.77 |
| 营业成本       | 206.58   | 206.58   | 218.02   | 218.02   | 229.46   | 239.64    | 239.64    | 239.64    | 239.64    | 239.64    | 255.72    |
| 税金及附加      |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 息税折旧及摊销前利润 | 7,229.49 | 7,229.49 | 8,361.81 | 8,361.81 | 9,494.60 | 10,434.34 | 10,434.34 | 10,434.34 | 10,434.34 | 10,434.34 | 11,462.05 |
| 二、折旧和摊销    |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 总折旧和摊销     | 4,412.91 | 4,412.91 | 4,412.91 | 4,412.91 | 4,412.91 | 4,412.91  | 4,412.91  | 4,412.91  | 4,412.91  | 4,412.91  | 3,162.91  |
| 息税前利润      | 2,816.58 | 2,816.58 | 3,948.90 | 3,948.90 | 5,081.69 | 6,021.43  | 6,021.43  | 6,021.43  | 6,021.43  | 6,021.43  | 8,299.14  |
| 三、财务费用     |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 利息支出       | 3,571.00 | 3,571.00 | 3,571.00 | 3,571.00 | 3,571.00 | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  |
| 总财务费用      | 3,571.00 | 3,571.00 | 3,571.00 | 3,571.00 | 3,571.00 | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  |
| 税前利润       | -754.42  | -754.42  | 377.90   | 377.90   | 1,510.69 | 2,450.43  | 2,450.43  | 2,450.43  | 2,450.43  | 2,450.43  | 4,728.14  |
| 四、所得税      |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
| 所得税费用      |          |          | 94.47    | 94.47    | 377.67   | 612.61    | 612.61    | 612.61    | 612.61    | 612.61    | 1,182.04  |
| 五、净利润      | -754.42  | -754.42  | 283.43   | 283.43   | 1,133.02 | 1,837.82  | 1,837.82  | 1,837.82  | 1,837.82  | 1,837.82  | 3,546.11  |

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

| 年度         | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、收入/成本/税金 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 营业收入       | 11,717.77 | 11,717.77 | 11,717.77 | 11,717.77 | 12,864.77 | 12,864.77 | 12,864.77 | 12,864.77 | 12,864.77 |
| 营业成本       | 255.72    | 255.72    | 255.72    | 255.72    | 267.95    | 267.95    | 267.95    | 267.95    | 267.95    |
| 税金及附加      |           |           | 18.90     | 115.61    | 126.97    | 126.97    | 126.97    | 126.97    | 126.97    |
| 息税折旧及摊销前利润 | 11,462.05 | 11,462.05 | 11,443.15 | 11,346.44 | 12,469.85 | 12,469.85 | 12,469.85 | 12,469.85 | 12,469.85 |
| 二、折旧和摊销    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 总折旧和摊销     | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  |
| 息税前利润      | 8,299.14  | 8,299.14  | 8,280.24  | 8,183.53  | 9,306.94  | 9,306.94  | 9,306.94  | 9,306.94  | 9,306.94  |
| 三、财务费用     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 利息支出       | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  |
| 总财务费用      | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  |
| 税前利润       | 4,728.14  | 4,728.14  | 4,709.24  | 4,612.53  | 5,735.94  | 5,735.94  | 5,735.94  | 5,735.94  | 5,735.94  |
| 四、所得税      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 所得税费用      | 1,182.04  | 1,182.04  | 1,177.31  | 1,153.13  | 1,433.99  | 1,433.99  | 1,433.99  | 1,433.99  | 1,433.99  |
| 五、净利润      | 3,546.11  | 3,546.11  | 3,531.93  | 3,459.40  | 4,301.96  | 4,301.96  | 4,301.96  | 4,301.96  | 4,301.96  |



(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

| 年度         | 2044 年    | 2045 年    | 2046 年    | 2047 年    | 2048 年    | 2049 年    | 2050 年    | 2051 年    | 2052 年    | 2053 年    |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、收入/成本/税金 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 营业收入       | 14,125.21 | 14,125.21 | 14,125.21 | 14,125.21 | 14,125.21 | 15,510.40 | 15,510.40 | 15,510.40 | 15,510.40 | 15,510.40 |
| 营业成本       | 286.49    | 286.49    | 286.49    | 286.49    | 286.49    | 301.17    | 301.17    | 301.17    | 301.17    | 301.17    |
| 税金及附加      | 139.44    | 139.44    | 139.44    | 139.44    | 139.44    | 153.16    | 153.16    | 153.16    | 153.16    | 153.16    |
| 息税折旧及摊销前利润 | 13,699.28 | 13,699.28 | 13,699.28 | 13,699.28 | 13,699.28 | 15,056.07 | 15,056.07 | 15,056.07 | 15,056.07 | 15,056.07 |
| 二、折旧和摊销    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 总折旧和摊销     | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  | 3,162.91  |
| 息税前利润      | 10,536.37 | 10,536.37 | 10,536.37 | 10,536.37 | 10,536.37 | 11,893.16 | 11,893.16 | 11,893.16 | 11,893.16 | 11,893.16 |
| 三、财务费用     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 利息支出       | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 2,722.50  | 292.50    |
| 总财务费用      | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 2,722.50  | 292.50    |
| 税前利润       | 6,965.37  | 6,965.37  | 6,965.37  | 6,965.37  | 6,965.37  | 8,322.16  | 8,322.16  | 8,322.16  | 9,170.66  | 11,600.66 |
| 四、所得税      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 所得税费用      | 1,741.34  | 1,741.34  | 1,741.34  | 1,741.34  | 1,741.34  | 2,080.54  | 2,080.54  | 2,080.54  | 2,292.67  | 2,900.17  |
| 五、净利润      | 5,224.03  | 5,224.03  | 5,224.03  | 5,224.03  | 5,224.03  | 6,241.62  | 6,241.62  | 6,241.62  | 6,878.00  | 8,700.50  |

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 年度          | 合计          | 1          | 2          | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         |
|-------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|             |             | 2021 年     | 2022 年     | 2023 年     | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    |
| 一、经营活动产生的现金 |             |            |            |            |           |           |           |           |           |           |
| 经营活动收入      | 366,216.51  |            |            |            | 7,436.07  | 7,436.07  | 8,579.83  | 8,579.83  | 9,724.06  | 10,673.98 |
| 经营活动支出      | 7,833.51    |            |            |            | 206.58    | 206.58    | 218.02    | 218.02    | 229.46    | 239.64    |
| 支付的各项税费     | 57,652.60   |            |            |            |           |           | 94.47     | 94.47     | 377.67    | 612.61    |
| 经营活动产生的现金净额 | 300,730.41  |            |            |            | 7,229.49  | 7,229.49  | 8,267.34  | 8,267.34  | 9,116.93  | 9,821.73  |
| 二、投资活动产生的现金 |             |            |            |            |           |           |           |           |           |           |
| 建设成本支出      | 172,500.00  | 64,786.00  | 67,036.00  | 35,678.00  |           |           |           |           |           |           |
| 流动资金支出      |             |            |            |            |           |           |           |           |           |           |
| 投资活动产生的现金净额 | -172,500.00 | -64,786.00 | -67,036.00 | -35,678.00 |           |           |           |           |           |           |
| 三、融资活动产生的现金 |             |            |            |            |           |           |           |           |           |           |
| 资本金         | 84,500.00   | 44,786.00  | 17,036.00  | 22,678.00  |           |           |           |           |           |           |
| 专项债券        | 83,000.00   | 20,000.00  | 50,000.00  | 13,000.00  |           |           |           |           |           |           |
| 银行借款        |             |            |            |            |           |           |           |           |           |           |
| 偿还债券本金      | 83,000.00   |            |            |            |           |           |           |           |           |           |
| 偿还银行借款本金    |             |            |            |            |           |           |           |           |           |           |
| 支付债券利息      | 103,003.00  |            |            |            | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  |
| 支付银行借款利息    |             |            |            |            |           |           |           |           |           |           |
| 融资活动产生的现金净额 | -18,503.00  | 64,786.00  | 67,036.00  | 35,678.00  | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 |
| 四、期末现金      | 109,727.41  |            |            |            | 3,658.49  | 3,658.49  | 4,696.34  | 4,696.34  | 5,545.93  | 6,250.73  |
| 五、累计盈余      |             |            |            |            | 3,658.49  | 7,316.98  | 12,013.32 | 16,709.65 | 22,255.58 | 28,506.31 |

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。

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 年度          | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        | 15        | 16        | 17        | 18        | 19        | 20        | 21         |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|             | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年     |
| 一、经营活动产生的现金 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 经营活动收入      | 10,673.98 | 10,673.98 | 10,673.98 | 10,673.98 | 11,717.77 | 11,717.77 | 11,717.77 | 11,717.77 | 11,717.77 | 12,864.77 | 12,864.77 | 12,864.77  |
| 经营活动支出      | 239.64    | 239.64    | 239.64    | 239.64    | 255.72    | 255.72    | 255.72    | 255.72    | 255.72    | 267.95    | 267.95    | 267.95     |
| 支付的各项税费     | 612.61    | 612.61    | 612.61    | 612.61    | 1,182.04  | 1,182.04  | 1,182.04  | 1,353.71  | 2,232.13  | 2,619.06  | 2,619.06  | 2,619.06   |
| 经营活动产生的现金净额 | 9,821.73  | 9,821.73  | 9,821.73  | 9,821.73  | 10,280.02 | 10,280.02 | 10,280.02 | 10,108.34 | 9,229.92  | 9,977.77  | 9,977.77  | 9,977.77   |
| 二、投资活动产生的现金 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 建设成本支出      |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 5,000.00  |           |            |
| 流动资金支出      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 投资活动产生的现金净额 |           |           |           |           |           |           |           |           |           | -5,000.00 |           |            |
| 三、融资活动产生的现金 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 资本金         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 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      | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00  | 3,571.00   |
| 支付银行借款利息    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 融资活动产生的现金净额 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00 | -3,571.00  |
| 四、期末现金      | 6,250.73  | 6,250.73  | 6,250.73  | 6,250.73  | 6,709.02  | 6,709.02  | 6,709.02  | 6,537.34  | 5,658.92  | 1,406.77  | 6,406.77  | 6,406.77   |
| 五、累计盈余      | 34,757.04 | 41,007.78 | 47,258.51 | 53,509.24 | 60,218.26 | 66,927.27 | 73,636.29 | 80,173.63 | 85,832.54 | 87,239.31 | 93,646.07 | 100,052.84 |



(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 年度          | 22         | 23         | 24         | 25         | 26         | 27         | 28         | 29         | 30         | 31         | 32         | 33         |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|             | 2042 年     | 2043 年     | 2044 年     | 2045 年     | 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 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 经营活动收入      | 12,864.77  | 12,864.77  | 14,125.21  | 14,125.21  | 14,125.21  | 14,125.21  | 14,125.21  | 15,510.40  | 15,510.40  | 15,510.40  | 15,510.40  | 15,510.40  |
| 经营活动支出      | 267.95     | 267.95     | 286.49     | 286.49     | 286.49     | 286.49     | 286.49     | 301.17     | 301.17     | 301.17     | 301.17     | 301.17     |
| 支付的各项税费     | 2,619.06   | 2,619.06   | 3,042.75   | 3,042.75   | 3,042.75   | 3,042.75   | 3,042.75   | 3,510.04   | 3,510.04   | 3,510.04   | 3,722.17   | 4,329.67   |
| 经营活动产生的现金净额 | 9,977.77   | 9,977.77   | 10,795.97  | 10,795.97  | 10,795.97  | 10,795.97  | 10,795.97  | 11,699.19  | 11,699.19  | 11,699.19  | 11,487.07  | 10,879.57  |
| 二、投资活动产生的现金 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 建设成本支出      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 流动资金支出      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 投资活动产生的现金净额 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 三、融资活动产生的现金 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 资本金         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 专项债券        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 银行借款        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 偿还债券本金      |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 20,000.00  | 50,000.00  | 13,000.00  |
| 偿还银行借款本金    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 支付债券利息      | 3,571.00   | 3,571.00   | 3,571.00   | 3,571.00   | 3,571.00   | 3,571.00   | 3,571.00   | 3,571.00   | 3,571.00   | 3,571.00   | 2,722.50   | 292.50     |
| 支付银行借款利息    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 融资活动产生的现金净额 | -3,571.00  | -3,571.00  | -3,571.00  | -3,571.00  | -3,571.00  | -3,571.00  | -3,571.00  | -3,571.00  | -3,571.00  | -23,571.00 | -52,722.50 | -13,292.50 |
| 四、期末现金      | 6,406.77   | 6,406.77   | 7,224.97   | 7,224.97   | 7,224.97   | 7,224.97   | 7,224.97   | 8,128.19   | 8,128.19   | -11,871.81 | -41,235.44 | -2,412.94  |
| 五、累计盈余      | 106,459.60 | 112,866.37 | 120,091.34 | 127,316.30 | 134,541.27 | 141,766.24 | 148,991.21 | 157,119.40 | 165,247.59 | 153,375.78 | 112,140.34 | 109,727.41 |



### （七）其他需要说明的事项

1. 本项目专项债于 2021 年已发行 20,000.00 万元，假设本期发行专项债券 5,000.00 万元，2022 年下半年拟发行 45,000.00 万元，2023 年上半年拟发行 13,000.00 万元，利率 4.5%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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。

### （八）小结

本项目收入主要为建筑物出租收入以及停车位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 295,730.41 万元，融资本息合计为 190,130.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.56 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（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 | 83,000.00 | 107,130.00 | 190,130.00 |            |
| 融资合计 | 83,000.00 | 107,130.00 | 190,130.00 | 295,730.41 |
| 覆盖倍数 |           |            |            | 1.56       |

## 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. 市场风险

本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. 技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给产品生产者与经营者可能带来的损失。包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、产品加工工艺、产品生产力因素短缺风险、施工事故风险、产品市场供求风险。

#### 4. 资金风险

企业需要制定科学、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。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1. 价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，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，基础设施日常维护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及运营效益。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目，项目实施单位为济宁创新谷发展集团有限公司。建设内容为：本项目分为 A、B、C 三区，涵盖科技总部大楼、科创孵化交流中心、科创研发中心、智慧云产业苑、创智产业中心、智科创业基地、双创综合服务中心、科创孵化器、双创发展中心、蓼河技术转化基地、研创产业基地、智慧化园区等设施。总建筑面积 273,067.11 平方米，地上建筑面积 216,100.74 平方米，地下建筑面积 56,966.37 平方米。其中配套建设供电管网 4.9 千米，供水管网 3.5 千米，排水管网 1.4 千米，供暖管网 4.9 千米，燃气管网 4.2 千米，道路及硬化 4.5 千米，绿化 3 万平方米。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策的要求



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，该项目不属于以上三类，因此分析认为该项目属于国家允许项目，该项目的建设符合国家产业政策的要求。

## （2）培育发展新动能是山东省的战略决策

该项目是贯彻落实省委《关于推动开发区体制机制改革创新促进高质量发展的意见》精神，更大力度汇聚、集成、运营创新创业和服务资源，打造在全省具有较高影响力、辐射力的区域创新创业高地，打造优秀传统文化传承发展示范区和资源型城市新旧动能转换示范区，为高新区“三次创业”注入新活力、新动能。

园区将着力重点引进科研机构、金融机构、企业总部、文体创意及文化休闲、酒店、大型商超、商业服务配套等项目，全面推进完善城市配套功能，提升城市承载力，加快人气集聚，打造国内中高端产业区域中心和宜居宜业新城，最终实现产城融合，一体发展，创新引领，产业引爆的新格局。

## 2、项目实施的公益性

### （1）依靠科技创新是济宁发展的迫切需求

济宁深入贯彻省委、省政府决策部署，坚持把转型发展作为主攻方向，加快推进新旧动能转换重大工程，积极推动传统产业升级、新兴产业突破，把发展壮大高新技术企业作为重点工作，鼓励企业

增加研发投入，强化企业创新主体地位，全面提升自主创新能力。

《济宁市国资委 济宁市科技局关于鼓励和支持市管企业实施科技创新促进新旧动能转换的六条措施》中，明确在提高研发创新能力，推进协同创新，加强人才队伍建设，拓宽资金渠道等方面给予企业支持。充分发挥科技创新主引擎作用，加快新旧发展动能转换，以科技创新促进经济转型发展，增创济宁市区域竞争发展新优势。

济宁正面临由传统经济向现代经济转变的关键时期，科技创新成为济宁新时期发展的重大战略。

## （2）项目建设有利于发展新兴产业，促进产城融合

不断优化创新生态，形成要素齐全、功能完善、开放协同、专业高效、氛围活跃的科技创新服务体系，提高对国内外的科研机构、技术转移机构以及人才、技术、资本等创新资源的吸引力，形成鲁西南地区最具特色的创新要素汇聚高地。通过双创产业园的建设发挥和挖掘科研机构、产业技术研究院、技术转移中介机构等创新服务机构的作用，大力开展创新创业和科技成果转移转化，重点培育智能制造、数字经济、生命科学、新材料等新兴产业，形成战略性新兴产业发展的技术源头和加速基地；提升济宁市传统产业的核心竞争力，培育发展战略性新兴产业，成为培育新的发展动能的重要平台。

## 3、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年平均可创收 12,207.22 万元，主要为建筑物的出租收入以及停车位收入。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 1.56 倍，因此该项目实施的收益性可

观。

#### 4、项目投资合规性

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。2020年11月5日，济宁高新技术产业开发区经济发展局出具《关于济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（济高新计字〔2020〕29号）。2020年11月4日，济宁市自然资源和规划局高新技术产业开发区分局出具《关于济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目土地利用规划选址的说明》。2020年11月4日，济宁市自然资源和规划局高新技术产业开发区分局出具《关于济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目规划选址的意见》。2021年6月11日，济宁高新技术产业开发区经济发展局出具《关于调整济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目可行性研究报告内容的批复》（济高新审改字〔2021〕2号）。因此该项目投资合规。

#### 5、项目成熟度

本项目拟通过济宁高新区双创产业园基础配套设施建设项目的建设，加快推进生态文明建设，实施创新驱动发展战略，建立产业生态化和生态产业化的生态经济体系，全面推动绿色发展打造承载城市新旧动能转换的创新空间，塑造吸引高成长型企业人才的生态环境。完善济宁市高新区基础设施条件，全力支持新业态、新技术、新服务、新模式发展，为入区企业提供研发、中试生产、经营的场地，和办公方面的共享设施，并提供政策、管理、法律、财务、融资、市场推广和培训等方面的服务，力争在区域内载体建设上起到示范带头作用。



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 84,500.00 万元，占总投资 50.45%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 83,000.00 万元，占总投资 49.55%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 167,500.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是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 167,500.00 万元，发行专项债券筹资 83,000.00 万元，占总投资 49.55%，本项目资本金 84,500.00 万元，占总投资 50.45%，项目资本金高于项目总投资的 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

本项目收入主要是建筑物的出租收入以及停车位收入，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。

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，项目实施单位和济宁高新技术产业开发区财政金融局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

济宁高新技术产业开发区双创产业园基础配套设施建设项目累计可用于还本付息的净现金流入为 295,730.41 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 190,130.00 万元，本息覆盖倍数为 1.56 倍，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。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。