

菏泽市曹县曹县青创科技企业孵化园基础设施建设项目 目实施方案

项目单位：曹县商都投资有限公司

财政部门：曹县财政局

2023 年 1 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

曹县青创科技企业孵化园基础设施建设项目

(二) 立项单位

项目管理单位曹县商都投资有限公司，地址：山东省曹县建行三楼，法定代表人：李俊，负责项目的具体建设和管理。

经营范围：以公司资产对市政工程施工项目、房地产开发项目进行投资；市政工程建设；水利建设；农业综合开发；接受政府委托对城市形象的策划、包装、土地储备、推介、土地推向市场的经营、房地产开发权的经营、城市基础设施的经营、户外广告设置权经营、城市道路冠名权和公交线路营运权、公共资源开发利用权、政府特许经营权经营；太阳能光伏发电、房屋租赁。

(三) 项目规划审批

2019 年 12 月 18 日，曹县行政审批服务局文件《关于曹县商都投资有限公司曹县青创科技企业孵化园项目环境影响报告表的批复》（曹行环报告表[2019]036 号），审查同意批复；

2019 年 12 月 18 日，曹县自然资源和规划局文件《关于曹县青创科技企业孵化园项目符合曹县土地利用总体规划的意见》（曹自然资函[2019]66 号），审查同意该项目用地；

2019 年 12 月 18 日，曹县自然资源和规划局文件《关于

曹县青创科技企业孵化园项目规划的意见》(曹自然资函[2019]65号),审查同意该项目选址;

2020年10月9日,菏泽市生态环境局文件《关于曹县青创孵化园地块土壤污染状况调查报告的备案证明》(菏土调备[2020]250号),审查同意该项目备案;

2020年10月23日,曹县青创科技企业孵化园基础设施建设项目已备案;

2020年6月21日,取得《不动产权证书》(鲁2022曹县不动产权第0014599号);

2020年12月,取得《不动产权证书》(鲁2021曹县不动产权第0002598号);

2021年1月19日,取得《建设用地规划许可证》(地字第371721202100002),审核同意本建设工程符合城乡规划要求,准予建设;

2021年8月9日,取得《建设工程规划许可证》(建字第371721202100088号);

2021年9月1日,取得《建筑工程施工许可证》(371721202109010301);

2022年5月12日,取得《建设用地规划许可证》(地字第371721202200033号);

2022年8月16日,取得《建设用地规划许可证》(地字

第 371721202200041 号);

2022 年 9 月 23 日,取得《不动产权证书》(鲁 2022 曹县不动产权第 0040364 号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于山东省菏泽市曹县磐石办事处李堂村西侧,西至京九铁路,南至迎宾大道和工业南路,北至孙花园村南侧,东至规划二路(李堂村西侧)。

本项目占地面积 561,566.67 m² (约 842.35 亩),根据相关规划,园区计划建设青创科技企业孵化园,拟新建各类建筑 106 栋,以及配套地上、地下停车位等,总建筑面积 772,128 m²,其中地上建筑面积 723,600 m²,主要包含产业孵化区 92,000 m²、产业创新区 229,600 m² (含特色服装产业区、服装设计企业区、自媒体直播区、品牌塑造区等)、农民创业区 300,000 m²、创客空间 72,000 m²、创业培训服务中心 26,000 m²、文创展示中心 4,000 m²。地下建筑面积 48,528 m²,主要为地下停车库。停车位共 1,300 个,全部为地下停车位。总建筑面积 772,128 m²。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 10 月至 2023 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、项目工程技术资料；
- 2、《山东省安装工程消耗量定额》；
- 3、建筑材料、设备的现行价格；
- 4、本项目拟建工程的建设内容及工程量；
- 5、当地类似工程造价资料；
- 6、国家及地方关于建设工程投资估算编制的有关规定；
- 7、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局财税[2008]170号）；
- 8、财政部国家税务总局关于印发《营业税改征增值税试点方案》的通知（财税[2011]110号）；
- 9、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
- 10、项目单位提供的项目相关资料。

（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

本项目估算总投资 185,354.38 万元，其中，项目单位自有资金 105,354.38 万元，已发行专项债券 33,500.00 万元，本期

拟发行专项债券 11,900.00 万元，后续拟发行专项债券 34,600.00 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 | 185,354.38 | | |
| 一、资本金 | 105,354.38 | 56.84% | |
| （一）自有资金 | 105,354.38 | | |
| （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） | 80,000.00 | 43.16% | |
| （一）已发行专项债券 | 33,500.00 | | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 11,900.00 | | |
| （三）后续拟发行专项债券 | 34,600.00 | | |
| （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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 合计 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|-------------|---------|-------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 290,016.37 | - | - | - | 22,484.32 | 23,946.66 | 23,628.39 | 13,676.08 |
| 经营活动支出 | B | 16,071.73 | - | - | - | 976.55 | 978.51 | 955.09 | 803.78 |
| 支付的各项税费 | C | 79,876.79 | - | - | - | 6,307.51 | 6,644.14 | 6,464.29 | 3,526.78 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 194,067.86 | | | | 15,200.27 | 16,324.02 | 16,209.01 | 9,345.52 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 181,282.83 | 63,006.61 | 46,476.22 | 71,800.00 | | | | |
| 流动资金支出 | F | - | | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | -181,282.83 | -63,006.61 | -46,476.22 | -71,800.00 | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | H | 105,354.38 | 33,590.11 | 44,143.22 | 27,621.05 | | | | |
| 专项债券 | I | 80,000.00 | 30,000.00 | 3,500.00 | 46,500.00 | | | | |
| 银行借款 | J | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | K | 80,000.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 67,346.00 | 583.50 | 1,167.00 | 2,321.05 | 3,367.30 | 3,367.30 | 3,367.30 | 3,367.30 |
| 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 | | 63,006.61 | 46,476.22 | 71,800.00 | -3,367.30 | -3,367.30 | -3,367.30 | -3,367.30 |
| 四、期初现金 | P | | | - | - | - | 11,832.97 | 24,789.69 | 37,631.40 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | | - | - | - | 11,832.97 | 12,956.72 | 12,841.71 | 5,978.22 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 50,793.41 | - | - | - | 11,832.97 | 24,789.69 | 37,631.40 | 43,609.62 |
| 项目/年度 | 公式 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 13,676.08 | 13,676.08 | 13,676.08 | 13,676.08 | 13,676.08 | 13,676.08 | 13,676.08 | 13,676.08 |
| 经营活动支出 | B | 803.78 | 812.11 | 812.11 | 812.11 | 812.11 | 812.11 | 820.85 | 820.85 |
| 支付的各项税费 | C | 3,526.78 | 3,526.78 | 3,526.78 | 3,526.78 | 3,526.78 | 3,526.78 | 3,526.78 | 3,710.84 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 9,345.52 | 9,337.20 | 9,337.20 | 9,337.20 | 9,337.20 | 9,337.20 | 9,328.46 | 9,144.40 |
| 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 | 3,367.30 | 3,367.30 | 3,367.30 | 3,367.30 | 3,367.30 | 3,367.30 | 3,367.30 | 3,367.30 |
| 支付银行借款利息 | N | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 融资活动现金净流量 | $O=H+I+J-K-L-M-N$ | -3,367.30 | -3,367.30 | -3,367.30 | -3,367.30 | -3,367.30 | -3,367.30 | -3,367.30 | -3,367.30 |
| 四、期初现金 | P | 43,609.62 | 49,587.85 | 55,557.74 | 61,527.64 | 67,497.54 | 73,467.44 | 79,437.33 | 85,398.49 |
| 期内现金变动 | $Q=D+G+O$ | 5,978.22 | 5,969.90 | 5,969.90 | 5,969.90 | 5,969.90 | 5,969.90 | 5,961.16 | 5,777.10 |
| 五、期末现金 | $R=P+Q$ | 49,587.85 | 55,557.74 | 61,527.64 | 67,497.54 | 73,467.44 | 79,437.33 | 85,398.49 | 91,175.59 |
| 项目/年度 | 公式 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 |
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 13,676.08 | 13,676.08 | 13,676.08 | 13,676.08 | 13,676.08 | 13,676.08 | 13,676.08 | 1,139.67 |
| 经营活动支出 | B | 820.85 | 820.85 | 820.85 | 830.02 | 830.02 | 830.02 | 830.02 | 69.17 |
| 支付的各项税费 | C | 4,130.41 | 4,130.41 | 4,130.41 | 4,128.12 | 4,128.12 | 4,273.99 | 3,255.74 | 358.57 |
| 经营活动现金净流量 | $D=A-B-C$ | 8,724.83 | 8,724.83 | 8,724.83 | 8,717.94 | 8,717.94 | 8,572.07 | 9,590.31 | 711.93 |
| 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 | - | - | - | - | - | 30,000.00 | 3,500.00 | 46,500.00 |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 3,367.30 | 3,367.30 | 3,367.30 | 3,367.30 | 3,367.30 | 2,783.80 | 2,200.30 | 1,046.25 |
| 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 | -3,367.30 | -3,367.30 | -3,367.30 | -3,367.30 | -3,367.30 | -32,783.80 | -5,700.30 | -47,546.25 |
| 四、期初现金 | P | 91,175.59 | 96,533.11 | 101,890.64 | 107,248.17 | 112,598.80 | 117,949.44 | 93,737.71 | 97,627.72 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 5,357.53 | 5,357.53 | 5,357.53 | 5,350.64 | 5,350.64 | -24,211.73 | 3,890.01 | -46,834.32 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 96,533.11 | 101,890.64 | 107,248.17 | 112,598.80 | 117,949.44 | 93,737.71 | 97,627.72 | 50,793.41 |

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 4 月已发行专项债券 30,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.89%，2022 年 10 月已发行专项债券 3,500.00 万元，期限 20 年，利率 3.08%。本期拟发行专项债券 11,900.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 34,600.00 万元，假设债券期限为 20 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 | 已发行债 券利息 | 融资 利率 | 计划发行 应付利息 | 还本付息 合计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|-------------|----------|--------------|------------|
| 2021 年 | - | 30,000.00 | | 30,000.00 | 583.50 | 4.50% | - | 583.50 |
| 2022 年 | 30,000.00 | 3,500.00 | | 33,500.00 | 1,167.00 | 4.50% | - | 1,167.00 |
| 2023 年 | 33,500.00 | 46,500.00 | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 1,046.25 | 2,321.05 |
| 2024 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2025 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2026 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2027 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2028 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2029 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2030 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2031 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2032 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2033 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2034 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2035 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2036 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2037 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |

| | | | | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|------------|
| 2038 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2039 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2040 年 | 80,000.00 | | | 80,000.00 | 1,274.80 | 4.50% | 2,092.50 | 3,367.30 |
| 2041 年 | 80,000.00 | | 30,000.00 | 50,000.00 | 691.30 | 4.50% | 2,092.50 | 32,783.80 |
| 2042 年 | 50,000.00 | | 3,500.00 | 46,500.00 | 107.80 | 4.50% | 2,092.50 | 5,700.30 |
| 2043 年 | 46,500.00 | | 46,500.00 | - | - | 4.50% | 1,046.25 | 47,546.25 |
| 合计 | | 80,000.00 | 80,000.00 | | 25,496.00 | | 41,850.00 | 147,346.00 |

(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 194,067.86 万元，融资本息合计 147,346.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.32。

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. 法律风险

项目用地取得土地使用权的法律手续现状描述

(1) 项目用地现状

①土地所有权归属：国有用地

②土地使用权归属：曹县人民政府

（2）项目用地规划

①项目用地规划用途：建设用地

②规划批文：2020 年 10 月 23 日，通过山东政务服务平台（曹县行政审批服务局）出具《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-371721-72-03-117306）；

2019 年 12 月 18 日，取得曹县自然资源和规划局出具《关于曹县青创科技企业孵化园项目规划的意见》（曹自然资函【2019】65 号）；

2019 年 12 月 18 日，取得曹县自然资源和规划局出具《关于曹县青创科技企业孵化园项目符合曹县土地利用总体规划的意见》（曹自然资函【2019】66 号）；

2020 年 10 月 9 日，取得菏泽市生态环境局出具《关于曹县青创孵化园地块土壤污染状况调查报告的备案证明》（菏土调备【2020】250 号）。

2020 年 10 月 23 日，曹县青创科技企业孵化园基础设施建设项目已备案；

2020 年 6 月 21 日，取得《不动产权证书》（鲁 2022 曹县不动产权第 0014599 号）；

2020 年 12 月，取得《不动产权证书》（鲁 2021 曹县不动

产权第 0002598 号);

2021 年 1 月 19 日,取得《建设用地规划许可证》(地字第 371721202100002),审核同意本建设工程符合城乡规划要求,准予建设;

2021 年 8 月 9 日,取得《建设工程规划许可证》(建字第 371721202100088 号);

2021 年 9 月 1 日,取得《建筑工程施工许可证》(371721202109010301)。

2022 年 5 月 12 日,取得《建设用地规划许可证》(地字第 371721202200033 号);

2022 年 8 月 16 日,取得《建设用地规划许可证》(地字第 371721202200041 号);

2022 年 9 月 23 日,取得《不动产权证书》(鲁 2022 曹县不动产权第 0040364 号)。

2.经济风险

项目对资金的需求量巨大,从土地整理、到投资建设、运营管理、产业投资,基本是以资本链条为主轴进行操作;且园区项目的收入大部分来源于出租而非出售,项目回款周期很长,对资金链和融资能力的要求非常高。

(二) 与项目收益相关的风险

园区为企业提供房屋、配套设施等硬件支持,企业则通过

对资源的使用支付租赁费用。租赁收入即固定资产投资收益，是园区发展的最基本的收入来源，主要依靠园区的软硬件基础和配套设施建设，地理位置、政策支持等方面。

曹县拥有 175 万的人口基础，“大众创业，万众创新”的创业精神和创新活力发展于普通民众之中。农村能人自发性的创业思维带动了整个村庄的创业氛围，在熟人社会里，电商知识和经验的分享引领了曹县农村电商创业的新潮，形成了“点上带动、面上开花”的燎原之势。

曹县电商“点上带动、面上开花、特色鲜明”的良好发展局面助推淘宝村镇的发展。2018 年，曹县新增淘宝村 39 个，新增数量位居全国第一，创历史最高增幅，淘宝村数量由 2017 年的 74 个增加到 113 个，成为全国第二大淘宝村集群，山东省最大的淘宝村集群，淘宝村数量占山东省的三分之一，淘宝镇发展到 11 个，占山东省的四分之一。大集镇 32 个行政村全部是淘宝村，是山东省唯一一个淘宝村全覆盖的镇。

互联网思维带动了曹县经济的快速发展，对于现代化园区基础设施的要求也与日俱增，因此，项目具有良好的市场前景。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

曹县青创科技企业孵化园基础设施建设项目，项目主管部门为曹县住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 1.19 亿元

用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家产业政策

曹县青创科技企业孵化园基础设施建设项目，不属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中的限制类、淘汰类且符合国家有关法律法规和政策的规定，为允许类。

（2）项目建设符合国家和山东省发展规划

《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》“专栏 11 新型城镇化建设工程”中提出“04 县城补短板。推进县城、县级市城区及特大镇补短板，完善综合医院、疾控中心、养老中心、幼儿园、市政管网、市政交通、停车场、充电桩、污水垃圾处理设施和产业平台配套设施。”

《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》“第十章 提升企业技术创新能力”中提出“推动大众创业万众创新。大力弘扬新时代科学家精神，加强科研作风学风建设，传播科学思想，普及科学知识，提升全民科学素质。倡导敬业、精益、专注、宽容失败的创新创业文化，高标准建设国家和省级双创示范基地，高水平举办“双创活动周”，丰富高峰论坛、创意设计、展览展示、银企对接载体内容，积极参加“创响中国”“校企行”等重大活动。鼓励发

展众创空间、网上创新工场、虚拟创新社区和数智工坊等新型孵化器，建设创业大学、创客学院、返乡创业孵化基地。”

项目建设是城市发展的必由之路，符合国家政策和规划的要求，是必要的。

2、项目实施的公益性

企业孵化器在创业创新过程中有如下作用。

（1）聚集资源。中小企业的成长，需要多方面的资源支持，而且不同类型的企业需要不同的资源，处于不同成长阶段的企业对资源的要求也各不相同。因此，对这些资源的整合方式、整合力度、整合技巧的要求非常高。单个的初创期企业很少有能力去完成这么大的工作量，即使整合，其能量也很有限，而付出的成本却相当高昂。但孵化器却具有这方面的明显优势，它能以优化的方式将各类资源组合起来，以较低的成本提供给在孵的中小企业。

（2）节约资源。按照市场经济的规则组建起来的孵化器在为企业服务时，非常重视“经济”或“节约”的原则。由于企业成长所面对的资源是有限的，在这种情况下，通过孵化器这一平台对资源进行“归类”和“集成”，让众多的企业同时分享到这些资源，这样就大大减少了单个在孵企业所需的资源，也有效防止了初创企业对资源的浪费，从而起到了节约资源和降低成本的作用。

(3) 集群化发展。现代区域经济理论已经证实：小企业集群对于区域经济的发展起积极的作用，是区域竞争优势的重要源泉。随着在孵企业的发展，孵化器的数量也会越来越多，构成孵化器产业集群，加速了中小企业集群的形成和发展。孵化器产业集群将是今后孵化器发展的一大重要趋势。

(4) 以服务为主要功能。孵化器属现代服务业的范畴，作为一种服务业，以服务于高科技企业为目的，又直接或间接地参与科技企业的创新创业活动过程。它是服务业很重要的组成部分，可以称之为服务业的特殊形态，即孵化器产业。目前有一个明显的趋势，就是许多孵化器已经从提供服务向通过直接投资等形式参与企业的创新创业过程。

3、项目实施的收益性

项目预期收入主要来源于销售收入、租赁收入、物业管理收入及地下车位出租收入，专项债还款期共可收入 290,016.37 万元。

4、项目建设投资合规性

项目已经取得曹县发展和改革局、曹县住房和城乡建设局、曹县自然资源和规划局等批复文件。

5、项目成熟度

项目为建筑物建设，技术成熟、材料充足。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源于国企，能够保证资金的及时到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入预测合理性

项目的主要经济效益为租赁收入、物业管理收入和地下车位出租收入，租金根据市场情况，同时随着经济发展尚有上涨空间。

（2）项目成本预测合理性

项目总成本费用仅包括销售费用、工资福利费、维修费及其他费用等。

（3）项目收益预测合理性

项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 194,067.86 万元。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 185,354.38 万元，申请专项债金额 80,000.00 万元，专项债占总投资 43.16%。债券资金需求预测依据扎实、客观，债券资金需求量合理；债券资金需求与项目投资额匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划可行性

项目主要经济效益为销售、租赁和物业管理收入。可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 194,067.86 万元，融资本息

合计 147,346.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.32 倍，能够满足偿债资金充足性的要求。

（2）偿债风险点

项目偿债风险点主要包括政策性风险、技术风险、市场风险等，偿债风险点描述准确、清晰；但项目偿债风险应对措施不够完善。

10、绩效目标合理性

（1）绩效指标的明确性

项目指标体系综合表设置了 5 项一级绩效指标，12 项二级绩效指标。通过对绩效指标的检查对比，绩效指标设置明确、具体，且均有清晰的指标值，与项目目标任务数或计划数相对应。

（2）绩效目标合理性

项目为每个具体的绩效指标设置了详细的目标值。通过对绩效目标的检查比对，项目绩效目标与项目实际情况密切相关，项目预期符合正常的业绩水平，与预算确定的项目投资额相匹配。

（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 194,067.86 万元，融资本息合计为 147,346.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.32，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。