

2022 年山东省临沂市临沭县新型工业化实验区
滨海科技孵化中心及附属配套
设施项目实施方案

财政部门：临沭县财政局

主管部门：临沭县新型工业化实验区管理服务中心

立项主体：临沭县滨海投资开发有限公司

编制时间：2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套设施项目

（二）项目单位

实施单位：临沭县滨海投资开发有限公司

（三）项目规划审批

2020 年 4 月，临沭县行政审批服务局《关于临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套设施项目可行性研究报告的批复》（沭审服投字【2020】17 号）；

2020 年 4 月，临沭县行政审批服务局《建设项目用地预审与选址意见书》（用地字第 372833202000012）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于临沭县新型工业化实验区，项目用地面积 15.8 万平方米，总建筑面积 14.4 万平方米，主要建设 5 层孵化中心一栋，三层标准化厂房 20 栋及园区道路、绿化、污水管网、路灯等基础设施建设。

（五）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，2020 年 8 月-2022 年 7 月，自 2022 年 8 月投入运营。

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)《山东省建筑工程综合定额》;
- (2)《山东省安装工程综合定额》;
- (3)《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);
- (4)原国家计委、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);
- (5)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);
- (6)《关于进一步规范房屋建筑和市政工程相关费用计取的通知》(临建价发[2011]6号);
- (7)临沂市现行的建筑、设备及安装价格水平;
- (8)项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

经估算,本工程总投资 40,000.00 万元,包含工程部分投资 36,030.00 万元(建筑工程费用 28,800.00 万元,道路工程 3,600.00 万元,污水管网 430.00 万元,绿化工程 1,200.00 万元,其余配套工程 2,000.00 万元),基本预备费 1080.90 万元,工程建设其他费用 2,828.37 万元,建设期利息费用 60.73 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	40,000.00	100.00%	
一、资本金	20,000.00	50.00%	
自有资金	20,000.00	50.00%	
二、债务资金	20,000.00	50.00%	
专项债券	20,000.00	50.00%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
租赁收入	租赁面积（万 m ² ）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	单价（元/年）	152.08	365.00	365.00	365.00	365.00
	实现率	70%	80%	90%	100%	100%
	收入	1,533.00	4,204.80	4,730.40	5,256.00	5,256.00

（续表）

项目	计算依据	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
租赁收入	租赁面积（万 m ² ）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	单价（元/年）	383.25	383.25	383.25	383.25	383.25	402.41
	实现率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	收入	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,794.74

(续表)

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
租赁收入	租赁面积 (万 m ²)	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	230.40
	单价 (元/年)	402.41	402.41	402.41	402.41	211.27	5,751.66
	实现率	100%	100%	100%	100%	100%	15.40
	收入	5,794.74	5,794.74	5,794.74	5,794.74	3,042.24	80,590.14

2. 预测的依据

租金收入：标准厂房租赁单价按 1.00 元/m²/天，根据临沭县周围类似厂房的平均租赁价格确定（如下表），考虑通货膨胀的因素及 GDP 的增速，租赁收入后续每五个年度按 5% 增长；按同类厂房或商业出租进度，谨慎考虑前三年出租率分别为 70%、80%、90%，第四年开始厂房常年出租率按 100% 估算。

临沭县类似厂房租赁费用对比表

序号	项目	租赁价格	数据来源
1	泰安路京博加油站东五十米厂房	1.00 元/平方米/天	https://linyi.58.com/fangchan/39580466959651x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=24593799603.6642780624&prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEipPA7wxm0TU11rajoKJ7G1k%3D&houseId=1144258087165952&gpos=15&list_type=main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a96-9c9baac88c4e&ClickID=37
2	临沭城乡 3 路大面积厂房	0.80 元/平方米/天	https://linyi.58.com/fangchan/49521164776620x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=24593799603.6642780624&prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEisLhe39cysauaVSxTVMF7ok%3D&houseId=2416667407309837&gpos=25&list_type=main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a96-9c9baac88c4e&ClickID=38
3	中山北路产业园标准厂房	1.20 元/平方米/天	https://linyi.58.com/fangchan/49710124157489x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=24593799603.6642780624&prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEik4C2dOPfiLdgcT2X1zcXHo%3D&houseId=2440854206963723&gpos=22&list_type=main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a96-9c9baac88c4e&ClickID=40

4	平均价格	1.00 元/平方米/天	
---	------	--------------	--

数据来源通过 58 同城取临沭县三个样本平均价格为 1.00 元/m²/天。

（二）运营成本预测

本项目主要为管理费用及修理费、工资及附加、税费支出、财务费用、其他费用等。年度运营成本预测如下：

表 3：付现成本估算表（单位：万元）

金额单位：人民币万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
管理费及修理费	30.66	84.10	94.61	105.12	105.12	110.38
工资及附加	62.50	150.00	150.00	150.00	150.00	157.50
税费支出	353.33	954.46	1,060.93	1,328.18	1,330.95	1,427.41
财务费用	350.72	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
其他费用	15.33	42.05	47.30	52.56	52.56	55.19
合 计	812.54	1,932.05	2,054.28	2,337.30	2,340.07	2,451.91

（续表）

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
管理费及修理费	110.38	110.38	110.38	110.38	115.89	115.89
工资及附加	157.50	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38
税费支出	1,427.41	1,427.41	1,427.41	1,427.41	1,528.70	1,528.70
财务费用	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
其他费用	55.19	55.19	55.19	55.19	57.95	57.95
合 计	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,569.35	2,569.35

（续表）

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合 计
管理费及修理费	115.89	115.89	115.89	60.84	1,611.80
工资及附加	165.38	165.38	165.38	86.82	2,363.70
税费支出	1,528.70	1,528.70	1,528.70	832.71	20,641.09
财务费用	701.44	701.44	701.44	290.00	10,460.88
其他费用	57.95	57.95	57.95	30.42	805.90
合 计	2,569.35	2,569.35	2,569.35	1,300.79	35,883.36

成本预测方法说明：

1、管理费用及修理费

类比同类项目，管理费用及修理费按租赁收入的 2% 计算，预计平均每年 100.74 万元。

2、工资及附加

本项目职工 30 人，根据临沭人民政府公布城镇单位就业人员平均工资 5.00 万元，预测运营期第一年职工平均工资及福利水平按照 5.00 万元/人/年计取，以后各期按照每五年增长 5% 计取。

3、税费支出

- (1) 增值税：应纳税额 9% 税率计算。
- (2) 城市建设维护税：按照应交增值税额 5% 税率计算。
- (3) 教育费附加：按照应交增值税额 3% 税率计算。
- (4) 地方教育费附加：按照应交增值税额 2% 税率计算。
- (5) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 税率计算。
- (6) 房产税：按照租赁收入的 12% 税率计算。
- (7) 土地使用税：按照占地面积 6.5 元/m² 税率计算。

4、其他费用

类比同类项目，其他费用按租赁收入的 1% 计算，预计平均每年 50.37 万元。

5、利息支出

项目于 2021 年 9 月已发行政府专项债券 3,500.00 万元，债券票面利率 3.47%，期限 15 年，每年利息 121.45 万元；2022 年 2 月发行政府专项债券 12,700.00 万元，债券票面利率 3.37%，期限 15

年，每年利息 427.99 万元，预计 2022 年 6 月发行政府专项债券 3,800.00 万元，预计债券票面利率 4.00%，期限 15 年，每年利息 152.00 元。

表 4：前期发行专项债券还本付息测算表（金额单位：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	融资利率	应付利息
2021 年		3,500.00		3,500.00	3.47%	
2022 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2023 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2024 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2025 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2026 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2027 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2028 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2029 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2030 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2031 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2032 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2033 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2034 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2035 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2036 年	3,500.00		3,500.00	0.00	3.47%	121.45
合计		3,500.00	3,500.00			1,821.75

表 5：前期发行专项债券还本付息测算表（金额单位：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	融资利率	应付利息
2022 年		12,700.00		12,700.00	3.37%	214.00
2023 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2024 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2025 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2026 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2027 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2028 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2029 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2030 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2031 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2032 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2033 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99

2034 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2035 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2036 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2037 年	12,700.00		12,700.00		3.37%	214.00
合计		12,700.00	12,700.00			6,419.85

表 6：拟发行专项债券还本付息测算表（金额单位：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	融资利率	应付利息
2022 年		3,800.00		3,800.00	4.00%	76.00
2023 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2024 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2025 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2026 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2027 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2028 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2029 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2030 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2031 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2032 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2033 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2034 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2035 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2036 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2037 年	3,800.00		3,800.00	-	4.00%	76.00
合计		3,800.00	3,800.00			2,280.00

6、折旧摊销费

折旧费按平均年限法计算，固定资产按 20 年摊销，残值率为 0。

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7

金额单位：人民币万元

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入	1,533.00	4,204.80	4,730.40	5,256.00	5,256.00
付现成本费用	812.54	1,932.05	2,054.28	2,337.30	2,340.07
现金净流入	720.46	2,272.75	2,676.12	2,918.70	2,915.93
加：支付的债券利息	350.72	701.44	701.44	701.44	701.44
可支付本息的项目收益	1,071.18	2,974.19	3,377.56	3,620.14	3,617.37

(续表)

项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,794.74
付现成本费用	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,569.35
现金净流入	3,066.89	3,066.89	3,066.89	3,066.89	3,066.89	3,225.39
加: 支付的债券利息	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
可支付本息的项目收益	3,768.33	3,768.33	3,768.33	3,768.33	3,768.33	3,926.83

(续表)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
收入	5,794.74	5,794.74	5,794.74	5,794.74	3,042.24	80,590.14
付现成本费用	2,569.35	2,569.35	2,569.35	2,569.35	1,300.79	35,883.36
现金净流入	3,225.39	3,225.39	3,225.39	3,225.39	1,741.45	44,706.77
加: 支付的债券利息	701.44	701.44	701.44	701.44	290.00	10,460.88
可支付本息的项目收益	3,926.83	3,926.83	3,926.83	3,926.83	2,031.44	55,167.65

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8

金额单位: 人民币万元

序号	项目	2020 年-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入	40,000.00			
1	自有资本金流入	20,000.00			
2	专项债券资金流入	20,000.00			
3	银行借款资金流入				
(二)	现金流出	411.45	701.44	701.44	701.44
1	付息	411.45	701.44	701.44	701.44
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	39,588.56	-701.44	-701.44	-701.44
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出(基建支出)	39,588.56			
(三)	投资活动净流入	-39,588.56			

序号	项目	2020 年-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
三	经营活动				
(一)	现金流入	1,533.00	4,204.80	4,730.40	5,256.00
(二)	现金流出	461.82	1,230.61	1,352.84	1,635.86
(三)	经营活动净流入	1,071.18	2,974.19	3,377.56	3,620.14
四	期末现金流入净额	1,071.18	2,272.75	2,676.12	2,918.70

(续表)

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	筹资活动					
(一)	现金流入					
1	自有资本金流入					
2	专项债券资金流入					
3	银行借款资金流入					
(二)	现金流出	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
1	付息	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-701.44	-701.44	-701.44	-701.44	-701.44
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出(基建支出)					
(三)	投资活动净流入					
三	经营活动					
(一)	现金流入	5,256.00	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80
(二)	现金流出	1,638.63	1,750.47	1,750.47	1,750.47	1,750.47
(三)	经营活动净流入	3,617.37	3,768.33	3,768.33	3,768.33	3,768.33
四	期末现金流入净额	2,915.93	3,066.89	3,066.89	3,066.89	3,066.89

(续表)

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	筹资活动					
(一)	现金流入					
1	自有资本金流入					

2	专项债券资金流入					
3	银行借款资金流入					
(二)	现金流出	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
1	付息	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-701.44	-701.44	-701.44	-701.44	-701.44
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出（基建支出）					
(三)	投资活动净流入					
三	经营活动					
(一)	现金流入	5,518.80	5,794.74	5,794.74	5,794.74	5,794.74
(二)	现金流出	1,750.47	1,867.91	1,867.91	1,867.91	1,867.91
(三)	经营活动净流入	3,768.33	3,926.83	3,926.83	3,926.83	3,926.83
四	期末现金流入净额	3,066.89	3,225.39	3,225.39	3,225.39	3,225.39

（续表）

序号	项目	2036 年	2037 年	合计
一	筹资活动			
(一)	现金流入			40,000.00
1	自有资本金流入			20,000.00
2	专项债券资金流入			20,000.00
3	银行借款资金流入			-
(二)	现金流出	4,201.44	16,790.00	30,521.60
1	付息	701.44	290.00	10,521.60
2	偿还本金	3,500.00	16,500.00	20,000.00
(三)	筹资活动净流入	-4,201.44	-16,790.00	9,478.40
二	投资活动			-
(一)	现金流入			-
(二)	现金流出（基建支出）			39,588.56
(三)	投资活动净流入			-39,588.56
三	经营活动			-

(一)	现金流入	5,794.74	3,042.24	80,590.14
(二)	现金流出	1,867.91	1,010.79	25,422.49
(三)	经营活动净流入	3,926.83	2,031.44	55,167.65
四	期末现金流入净额	-274.61	-14,758.55	25,057.49

(五) 其他需要说明的事项

1. 项目于 2021 年 9 月已发行政府专项债券 3,500.00 万元，债券票面利率 3.47%，期限 15 年，每年利息 121.45 万元；2022 年 2 月发行政府专项债券 12,700.00 万元，债券票面利率 3.37%，期限 15 年，每年利息 427.99 万元，预计 2022 年 6 月发行政府专项债券 3,800.00 万元，预计债券票面利率 4.00%，期限 15 年，每年利息 152.00 元，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。

(六) 小结

本项目收入主要是租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 55,167.65 万元，融资本息合计为 30,521.60 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.81 倍。

表 9 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	20,000.00	10,521.60	30,521.60	55,167.65
融资合计	20,000.00	10,521.60	30,521.60	55,167.65
覆盖倍数				1.81

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、工程自然条件风险

工程的地质条件、水文条件及其它自然条件在工程实施中发现与预测情况有重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险。

2、外部条件风险

交通运输、供水、供电、供气、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险。

3、政策和管理风险

由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险。

（二）与项目收益相关的风险

本项目投资较大，由于资金具有很大的时间价值和机会成本，如果在资金投入后，金融市场出现意外的变动，就会导致企业大量

资金的积压和流失，给企业带来很大的风险。在交通建设项目中影响金融风险的因素包括以下方面：

（1）利率变动情况。在项目投资过程中，利率的变动会对财务的折现产生影响。

（2）投资基准收益率变动情况。行业投资基准收益率的标准直接影响到项目的决策，如果项目开展后行业的基准收益率发生波动，那么决策就会受到影响。

（3）物价变动风险。从总投资额的构成可以看出，物价指数是否平稳关系到各种费用估算准确与否，如果经济形势波动很大，物价飞涨，决策者很难对总投资额做出准确估算，其结果必然带来投资的巨大风险。

（4）营运过程中的财务风险。项目建成后现金流入是否稳定，对项目投资收益将产生巨大影响，而营运中的现金流入受到诸多因素的影响，只有通过对相关因素的变化情况分析，才能做出有利的决策。

（5）融资风险。大型投资项目投资额巨大，资金筹措困难是经常遇到的重大风险，如果建设和运行过程中出现资金问题，还可能引发其他一系列风险，所以分析和决策时必须对这一问题充分重视。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套设施项目，实施单位为临沭县滨海投资开发有限公司，项目于 2021 年 9 月已发行政府专项债券 3,500.00 万元，期限 15 年；2022 年 2 月发

行政府专项债券 12,700.00 万元，期限 15 年；预计 2022 年 6 月发行政府专项债券 3,800.00 万元，期限 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）建设本项目是园区中小企业发展的需要

建立社会主义市场经济机制，实行以公有制为主体，多种所有制共同发展的经济形式，为我国中小企业的发展开辟了广阔的天地。但是，随着经济的全球化和社会的信息化，中小型企业，由于其业主尚处于创业初期，经济实力弱，资金缺乏，融资困难，抗风险能力与大项目、大企业相比，基本没有优势。

中小企业孵化中心就是一个为创业企业提供创业环境、创业服务的场所，而孵化服务是指在特定的区域内、在特定的产业领域对经选择的中小企业项目提供房屋、金融、商务、信息、咨询、休闲、生活配套等各项服务，降低其中小企业产业化的风险，提高产业化的成功率。

本项目通过本项目的实施，为区内中小企业和即将入孵的中小企业提供孵化平台，将推动开发区中小企业的发展，有利于提高实验区招商引资的成功率。

（2）本项目建设是落实产业发展政策的需要

国家发布的《产业结构调整指导目录》对中小企业孵化中心平台建设予以鼓励。政府引导和政策支持，保证了中小企业孵化器有着非常明确的目标和宗旨。目前实验区已出台了一系列培育孵化企

业的政策，种子资金政策、贷款担保政策等，降低了中小企业的创业门槛和创业风险，使它们纷纷向孵化中心聚集。同时中小企业的发展，对建设中小企业孵化中心项目提出了更高的要求。本项目建设均按照上述产业政策的要求，设计的方案适应范围广，市场容量大，前景广阔。因此本项目符合国家的产业政策。

（3）本项目建设是推进区域工业经济发展的需要

本项目是建设临沭县新型工业化实验区平台，属于实验区公共服务平台建设项目，这对实现园区产业化和规模化具有决定性的作用。本项目以标准化厂房为基础，配合综合服务楼、科研生产楼、孵化器、专家人才公寓等，建成中小企业科技孵化中心。有利于园区企业发展壮大，是园区加快招商引资推进工业项目顺利实施的需要。同时，项目建成后，入园的中小企业，特别是科技型中小企业，只需要根据自身实际，抓好生产设备等方面的建设，在厂房及其他基础设施上不需要增加过多投资，把有限的资金全部用于企业的科研、生产和发展上，增强企业的生存能力，促进企业的快速成长和发展壮大。

（4）本项目建设是对开发区有效提升的需要

本项目是建设实验区中小企业孵化平台，属于园区公共服务平台建设项目，这对促进园区尽快形成具有决定性的作用。按照省、市对中小企业孵化器平台建设的总体要求，在建设中要按照高起点、高质量、不遗漏、不超标的原则，通过加固核心，完善功能，保障安全，强化管理，对标准化厂房实行统一、集中管理。按照园区公

共服务平台建设的统一规划、标准，将科技孵化中心建设成为园区高质量的为园区中小企业服务的平台，为园区中小企业提供高质量的标准化厂房、全方位的信息咨询服务，逐步达到适应园区企业的需要，适应中小企业不断扩大的需要，提升和推动园区工业经济发展。项目建成后，可以进一步增加实验区“造血”功能，增加地方财政税收和房屋租赁收入，迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进工业发展进程具有十分重要的意义。同时，可以进一步增强实验区区的吸引力、竞争力，引进更多投资者和企业入驻，创造更多的就业岗位和发展机会。

2、项目实施的公益性

本项目的建设推动临沭县走以科技创新为核心的科学发展之路。项目将有效扩大服务业对一、二产业的引领、促进作用，快速提升县域经济整体实力。可以更好地发挥服务业资源消耗低、带动系数大、就业机会多、综合效益好的优势，更好地保护生态环境，实现经济社会全面协调可持续发展，具有很强的公益性。

3、项目实施的收益性

本项目收入来源为租赁收入，为项目提供了充足、稳定的现金流入。

4、项目建设的投资合规性

国家发布的《产业结构调整指导目录》对中小企业孵化中心平台建设予以鼓励。政府引导和政策支持，保证了中小企业孵化器有着非常明确的目标和宗旨。目前实验区已出台了一系列培育孵化企

业的政策，种子资金政策、贷款担保政策等，降低了中小企业的创业门槛和创业风险，使它们纷纷向孵化中心聚集。同时中小企业的发展，对建设中小企业孵化中心项目提出了更高的要求。本项目建设均按照上述产业政策的要求，设计的方案适应范围广，市场容量大，前景广阔。因此本项目符合国家的产业政策，投向符合地方政府专项债券资金投向的要求。

5、项目成熟度

本项目经过多次论证，已按照规定程序完成可行性研究、环境影响评价、立项等项目前期工作。本项目的建设可以进一步增加实验区“造血”功能，增加地方财政税收和房屋租赁收入，迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进工业发展进程具有十分重要的意义。同时，可以进一步增强实验区区的吸引力、竞争力，引进更多投资者和企业入驻，创造更多的就业岗位和发展机会。因此项目建设得到当地政府的支持。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 40,000.00 万元，其中债券筹资 20,000.00 万元，单位自筹 20,000.00 万元，债券发行成功率较高，资金到位可行性高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

参考可行性研究报告，类比临沂市同类型项目，租赁收入、项目运营成本测算依据充分、合理。

8、债券资金需求合理性

项目资金来源如下：

表 10：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	40,000.00	100.00%	
一、资本金	20,000.00	50.00%	
自有资金	20,000.00	50.00%	
二、债务资金	20,000.00	50.00%	
专项债券	20,000.00	50.00%	

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目租赁收入等后续资金回笼手段，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 55,167.65 万元，融资本息合计为 30,521.60 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.81 倍，充分满足临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套设施项目还本付息要求。

（三）评估结论

临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套设施项目收益 55,167.65 万元，项目债券本息合计 30,521.60 万元，本息覆盖倍数为 1.81，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。项目建设本项目的建设可以进一步增加实验区“造血”功能，增加地方财政税收和房屋租赁收入，迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进工业发展进程具有十分重要的意义。同时，可以进一步增强实验区区的吸引力、竞争力，引进更多投资者和企业入驻，创造更多的就业岗位和发展机会。总的来说，

本项目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。



