

烟台市市级
海上世界产业新城园区二期配套基础设施项目
实施方案

项目单位：烟台文旅产业发展集团有限公司

主管单位：烟台蓝天投资发展集团有限公司

主管部门：烟台市国有资产监督管理委员会

财政部门：烟台市财政局

2024 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

海上世界产业新城园区二期配套基础设施项目

（二）立项单位

烟台文旅产业发展集团有限公司由烟台市城市建设投资有限责任公司、烟台市财金发展投资集团有限公司、烟台芝罘财金控股集团有限公司分别持股 67.3007%、24.6993%、8.0000%组成。

注册地址为山东省烟台市芝罘区海港路 23 号。经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；公共事业管理服务；非居住房地产租赁；土地整治服务；住房租赁；市场营销策划；旅游开发项目策划咨询；工程管理服务；物业管理；建筑材料销售；餐饮管理；酒店管理；会议及展览服务；园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）项目规划审批

2023 年 2 月 2 日，项目已取得项目备案证明，项目代码：2302-370602-04-01-312994。

（四）项目规模与主要建设内容

海上世界产业新城园区二期配套基础设施项目位于海上世界一突堤范围内，西至海岸线、北至纵二路与纵一路合围区域、东至纵二路起点，南至横四路，占地约 82 万平方米、总建筑面积约 27 万平方米，建设内容为海洋产业孵化平台、园区综合服务楼及其他公共服务配套项目。

（五）项目建设期限

项目建设期 47 个月，从 2023 年 2 月开始至 2026 年 12 月竣工验收。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家发展改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评级方法与参数》（第三版）；
- 2、《山东省建筑工程消耗量定额》（2018 版）；
- 3、《山东省安装工程消耗量定额》（2018 版）；
- 4、烟台地区材料预算价格。

（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 600000 万元，其中，项目单位自有资金 301000 万元，本期拟发行专项债券 2500 万元，后续拟发行专项债券 296500 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	600000.00		
一、资本金	301000.00	50.17%	
（一）自有资金	301000.00		
（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）	299000.00	49.83%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2500.00		
（三）后续拟发行专项债券	296500.00		
（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	2023 年建设期	2024 年建设期	2025 年建设期	2026 年建设期	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,248,180.09					33,624.63
经营活动支出	B	67,534.65					1,956.76
支付的各项税费	C	178,327.49					3,752.34
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,002,317.96	0.00	0.00	0.00	0.00	27,915.53
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	582,821.50	114,332.97	172,574.45	179,452.61	116,461.47	
流动资金支出	F	0.00					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-582,821.50	-114,332.97	-172,574.45	-179,452.61	-116,461.47	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	301,000.00	114,332.97	123,649.45	34,827.61	28,189.97	
专项债券	I	299,000.00		50,000.00	150,000.00	99,000.00	
银行借款	J	0.00					
偿还债券本金	K	299,000.00					
偿还银行借款本金	L	0.00					
支付债券利息	M	385,710.00		1,075.00	5,375.00	10,728.50	12,857.00
支付银行借款利息	N	0.00					
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M -N	-84,710.00	114,332.97	172,574.45	179,452.61	116,461.47	-12,857.00
四、期初现金	P			0.00	0.00	0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	334,786.46	0.00	0.00	0.00	0.00	15,058.53
五、期末现金	R=P+Q	334,786.46	0.00	0.00	0.00	0.00	15,058.53

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	35,602.55	37,580.47	37,580.47	37,580.47	39,459.50	39,459.50	39,459.50
经营活动支出	2,022.67	2,088.58	2,088.58	2,088.58	2,167.61	2,167.61	2,167.61
支付的各项税费	3,973.07	4,193.79	4,193.79	4,193.79	1,501.43	5,178.30	5,178.30
经营活动现金净流量	29,606.81	31,298.10	31,298.10	31,298.10	35,790.45	32,113.58	32,113.58
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）							
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	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00
四、期初现金	15,058.53	31,808.34	50,249.44	68,690.54	87,131.64	110,065.09	129,321.67
期内现金变动	16,749.81	18,441.10	18,441.10	18,441.10	22,933.45	19,256.58	19,256.58
五、期末现金	31,808.34	50,249.44	68,690.54	87,131.64	110,065.09	129,321.67	148,578.25

项目/年度	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	39,459.50	39,459.50	41,432.47	41,432.47	41,432.47	41,432.47	41,432.47
经营活动支出	2,167.61	2,167.61	2,250.59	2,250.59	2,250.59	2,250.59	2,250.59
支付的各项税费	5,178.30	5,178.30	5,815.93	5,815.93	5,815.93	5,815.93	5,815.93
经营活动现金净流量	32,113.58	32,113.58	33,365.94	33,365.94	33,365.94	33,365.94	33,365.94
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）							
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	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00
四、期初现金	148,578.25	167,834.83	187,091.41	207,600.35	228,109.30	248,618.24	269,127.19
期内现金变动	19,256.58	19,256.58	20,508.94	20,508.94	20,508.94	20,508.94	20,508.94
五、期末现金	167,834.83	187,091.41	207,600.35	228,109.30	248,618.24	269,127.19	289,636.13

项目/年度	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	43,504.09	43,504.09	43,504.09	43,504.09	43,504.09	45,679.30	45,679.30
经营活动支出	2,337.73	2,337.73	2,337.73	2,337.73	2,337.73	2,429.21	2,429.21
支付的各项税费	6,485.44	6,485.44	6,485.44	6,485.44	6,485.44	7,188.43	7,188.43
经营活动现金净流量	34,680.93	34,680.93	34,680.93	34,680.93	34,680.93	36,061.66	36,061.66
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）							
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	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00
四、期初现金	289,636.13	311,460.06	333,283.98	355,107.91	376,931.84	398,755.76	421,960.42
期内现金变动	21,823.93	21,823.93	21,823.93	21,823.93	21,823.93	23,204.66	23,204.66
五、期末现金	311,460.06	333,283.98	355,107.91	376,931.84	398,755.76	421,960.42	445,165.08

项目/年度	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	45,679.30	45,679.30	45,679.30	47,963.26	47,963.26	47,963.26	47,963.26	23,981.63
经营活动支出	2,429.21	2,429.21	2,429.21	2,525.28	2,525.28	2,525.28	2,525.28	1,262.64
支付的各项税费	7,188.43	7,188.43	7,188.43	7,926.56	7,926.56	8,195.31	9,270.31	5,038.28
经营活动现金净流量	36,061.66	36,061.66	36,061.66	37,511.42	37,511.42	37,242.67	36,167.67	17,680.71
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金						50,000.00	150,000.00	99,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00	12,857.00	11,782.00	7,482.00	2,128.50
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-12,857.00	-61,782.00	-157,482.00	-101,128.50
四、期初现金	445,165.08	468,369.73	491,574.39	514,779.05	539,433.47	564,087.90	539,548.57	418,234.25
期内现金变动	23,204.66	23,204.66	23,204.66	24,654.42	24,654.42	-24,539.33	-121,314.33	-83,447.79
五、期末现金	468,369.73	491,574.39	514,779.05	539,433.47	564,087.90	539,548.57	418,234.25	334,786.46

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 2500.00 万元，2024 年后续拟发行专项债券 47500.00 万元；2025 年拟发行专项债券 150000.00 万元；2026 年拟发行专项债券 99000.00 万元。假设债券期限均为 30 年，债券利率均为 4.30%。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 3-1 本项目本期拟发行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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2024 年		2,500.00		2,500.00	4.30%	53.75	53.75
2025 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2026 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2027 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2028 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2029 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2030 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2031 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2032 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2033 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2034 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2035 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2036 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2037 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2038 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2039 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2040 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50

2041 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2042 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2043 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2044 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2045 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2046 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2047 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2048 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2049 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2050 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2051 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2052 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2053 年	2,500.00			2,500.00	4.30%	107.50	107.50
2054 年	2,500.00		2,500.00	0.00	4.30%	53.75	2,553.75
合计		2,500.00	2,500.00			3,225.00	5,725.00

表 3-2 本项目 2024 年后续拟发行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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2024 年		47,500.00		47,500.00	4.30%	1,021.25	1,021.25
2025 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2026 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2027 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2028 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2029 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2030 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2031 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2032 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2033 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2034 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2035 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2036 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2037 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2038 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2039 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2040 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50

2041 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2042 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2043 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2044 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2045 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2046 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2047 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2048 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2049 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2050 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2051 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2052 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2053 年	47,500.00			47,500.00	4.30%	2,042.50	2,042.50
2054 年	47,500.00		47,500.00	0.00	4.30%	1,021.25	48,521.25
合计		47,500.00	47,500.00			61,275.00	108,775.00

表 3-3 本项目 2025 年拟发行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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年		150,000.00		150,000.00	4.30%	3,225.00	3,225.00
2026 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2027 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2028 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2029 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2030 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2031 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2032 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2033 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2034 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2035 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2036 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2037 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2038 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2039 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2040 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2041 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00

2042 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2043 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2044 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2045 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2046 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2047 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2048 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2049 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2050 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2051 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2052 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2053 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2054 年	150,000.00			150,000.00	4.30%	6,450.00	6,450.00
2055 年	150,000.00		150,000.00	0.00	4.30%	3,225.00	153,225.00
合计		150,000.00	150,000.00			193,500.00	343,500.00

表 3-4 本项目 2026 年拟发行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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2026 年		99,000.00		99,000.00	4.30%	2,128.50	2,128.50
2027 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2028 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2029 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2030 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2031 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2032 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2033 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2034 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2035 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2036 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2037 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2038 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2039 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2040 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2041 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2042 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00

2043 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2044 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2045 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2046 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2047 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2048 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2049 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2050 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2051 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2052 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2053 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2054 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2055 年	99,000.00			99,000.00	4.30%	4,257.00	4,257.00
2056 年	99,000.00		99,000.00	0.00	4.30%	2,128.50	101,128.50
合计		99,000.00	99,000.00			127,710.00	226,710.00

（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 1002317.96 万元，融资本息合计 684710.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

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

资金风险：项目建设资金的投入规模一般，建设成功的关键在于资金按时、足额到位。企业需要指定科学、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的增加，给项目建设和以后的经营造成不必要的损失。

工程风险：项目建设需要对工程地质条件、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，并需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。

项目实施进度风险：项目建设单位应积极协调各管理部门，积极推进项目前期准备工作和施工建设工作，加强协调，搞好服务，为项目的顺利实施创造良好的外部环境，保证项目开发的顺利实施。

（二）与项目收益相关的风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、运营管理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及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

海上世界产业新城园区二期配套基础设施项目主管部门为烟台市国有资产监督管理委员会，项目单位为烟台文旅产业发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 2500 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

(1)项目的建设能够促进产业提升及产业集聚发展，打造海洋金融创新试验区

产业集群是指在特定区域中，具有竞争与合作关系，且在地理上集中，有交互关联性的机构组成的群体。本项目所在的芝罘湾区有着天然的交通优势，城市发展的要素会逐渐向湾区聚集，并逐步形成以湾区为核心的经济、产业联合体。因此，产业集群超越了一般产业范围，形成特定地理范围内多个产业相互融合、众多类型机构相互联结的共生体，构成这一区域特色的竞争优势。

本项目重点培育发展产业集群，通过产业的集聚发展，培育利益共享的产业价值链，打造具有国际竞争力的海洋金融创新试验区，加快推动产业转型升级，重点培育发展产业集群，推动金融竞合有序、协同发展，培育金融合作新平台，打造以泛芝罘湾区的金融核心圈。

(2)项目能够推动半岛经济一体化的建设

湾区是全球经济发展的重要枢纽,是引领国家经济增长的关键增长极。湾区经济一般表现出六个方面的发展特征,其一体化发展核心以战略共识、制度保障、要素流通为基本支撑,以空间格局、产业经济、统一市场为主要表现形式。

胶东经济圈通过湾区作为支撑,实现湾区内的功能联动与区域内的产业互补。以泛莱州湾区、泛芝罘湾区和泛胶州湾区的三大发展集群,推进胶东半岛的发展。项目所在的泛芝罘湾区规划重点布局金融创新试验区,将进一步推动半岛经济一体化的建设。

(3)项目能够改善海洋金融发展布局,突破海洋产业发展的瓶颈,推动山东区域经济全面发展

目前山东海洋产业发展金融支持不足问题呈现日趋加剧趋势,有必要进一步完善山东海洋产业金融支持政策,加大信贷支持力度,扩大资本市场融资,创新投资保险品种,创建融资担保工具,提高金融服务水平,大力支持山东海洋产业融资,实现海洋产业和金融业发展共赢格局。

项目的建设有利于建立健全融资配套政策体系,突出金融支持重点,,优化海洋产业金融环境,增强企业发展后劲。推动山东海洋产业的现代化、多元化发展进程,加快形成具有山东特色的现代海洋产业链,全面带动山东海洋产业跨越发展。

(4)项目建设能够提高当地海洋金融发展水平,更好地服务海洋生态环保与海洋经济发展

一直以来,国家和沿海省市对海洋生态保护与海洋经济发展高度重视,通过中长期规划将有利于引导海洋经济产业转型升级,降低高能耗、高污染、低效能的海洋产业比重,致力于发展可持续的海洋蓝色金融。

项目的建设,有利于优化海洋经济空间布局,加快构建现代海洋产业体系,着力提升海洋科技自主创新能力,协调推进海洋资源保护与开发,促进海洋经济转型和海洋生态保护,有利于从系统性视角加快海洋金融创新发展。

(5)项目能够加强基础设施建设,有助于城市品质与功能提升

市政基础设施是城市发展、土地开发最重要的基础设施和必要支撑,是城市发展特别是新区开发前期建设的主要内容。项目的建设不仅有利于展示形象,而且有利于完善路网结构,为后续建设提供基础条件,更是划分土地格局的必要,有利于提升土地价值。

项目将进一步完善基础设施,促进芝罘核心发展片区内各类基础设施互联互通,进一步统筹布局生产、生活、生态三大空间,构建生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间眉清目秀的高品质城市空间格局,有助于城市品质与功能的提

升。

(6)项目的建设将带动烟台城市整体布局发展

城市建设既是贯彻落实新发展理念的重要载体，也是构建新发展格局的重要支点。项目所在的芝罘湾片区在烟台市建设海洋经济大市、宜业宜居宜游城市、现代化国际滨海城市总体要求下，将成为未来城市建设的焦点地区，是烟台城市总体战略布局的一步关键之棋，建成后将成为烟台城市形象的新地标。芝罘湾项目依托综合交通枢纽和城市中心区两大功能主题，形成具备会展商务办公、居住、公园、酒店、商业、休闲娱乐、交通及停车系统等功能的综合功能体系；在产业培育上，重点发展创新经济、邮轮经济、智慧金融产业，打造烟台智慧金融谷目的地。

烟台作为典型的带状城市，其发展史以芝罘为核心，以湾为“单位”，沿海轴向发展。随着城市进程的不断推进，中心城区发展需要一个突破点重新激活。结合烟台“12335”战略，芝罘湾将承担起突破芝罘，引领全城的先行者。

从城市结构优化来看，依托综合交通枢纽和城市中心区两大功能主题，一改过往烟台城市布局缺乏“中心”的局面，有利于城市未来整体规划发展。此外，烟台缺乏像大多一线城市具备聚集芝罘湾海洋金融创新试验区，项目的建设恰恰弥补了这一不足，能够培育产生集聚效应，进而拉动周边产业，同时

带动就业。

综上所述，项目建设是必要的、可行的。

2、项目实施的公益性

根据通知要求，专项债项目必须符合专项债券风险管理要求和发行条件，必须是经济社会效益比较明显，群众期盼、早晚要干的政府投资项目，必须是有一定收益的基础设施和公共服务项目，优先安排在建项目，优先安排纳入相关规划的国家重大战略任务项目，要按照项目建设和年度建设任务合理提出资金需求。

查《产业结构调整指导目录(2024 年本)》，项目属于“鼓励类”第二十二条“城镇基础设施”中第 2 条“市政基础设施：城镇供排水工程及相关设备生产，地级及以上城市地下综合管廊建设，地下管网地理信息系统，城市燃气工程，城镇集中供热建设和改造工程（包括长距离集中供热管网应用工程），城市节水技术开发与应用，城市燃气塑料管道应用工程，海绵城市、排水防涝工程技术产品开发生产”的规定；

属于“鼓励类”第二条“水利”中第 3 条“防洪提升工程”中“江河湖海堤防建设及河道治理工程”的规定。

因此，项目符合国家政策。

项目实施将使烟台市的基础设施更加完善，城市环境进一步美化，给人们居住、生活提供一个良好的环境。更重要的是，

通过基础设施的完善，将对烟台市的开发建设创造一个优良的条件，推动当地社会经济发展，加快烟台市城市化、工业化的进程。项目从属社会事业领域，是地方支付专项债券支持的领域。

3、项目实施的收益性

项目预期收入主要来源于芝罘湾海洋金融创新试验区租赁收入、停车场收入、充电桩收入、广告租赁收入、物业管理收入等。预期实现总收入 1327693.28 万元，该项目实施的收益性可观。

4、项目投资合规性

经通过专业机构对项目建筑工程费、设备购置费及安装工程费、其他费用和预备费等进行估算，项目总投资 600000 万元。主要依据包括国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》、现行投资估算有关规定、办法及各专业提供的设计数据、当地及建设单位类似工程造价、同类工程的结算资料等。相关费用主要测算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等合理，数据估算合理。

5、项目成熟度

在设计中，项目认真执行国家或地方现行的有关设计规范和规程，遵照安全实用、技术先进、经济合理的原则，以满足专业要求。项目结构方案选择合理，在建材选取、施工方法上

能够做到：因地制宜，就地取材，施工规范化，从而加快本项目的建设进度。

项目严格按照批复的设计文件进行建设。项目设计方案因地制宜，科学合理，与项目建设内容及绩效目标匹配。

为确保项目的规范管理和顺利实施，承办单位对项目实施“项目招投标制”“质量终身制”“项目监理制”“资金专款专户制”等管理制度。

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

本项目资金来源为单位自筹及发行专项债券，项目资金来源渠道合规，筹措方式符合规定，资金筹措程序科学规范，资金筹措体现权责对等，无财政承受能力风险和筹资风险。经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本测算依据充分，成本合理，项目收入成本与预期产出相匹配，收益预测合理。

项目地方政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预

测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求，项目偿还债券本金后期末仍有结余。

为加强项目成本有效控制，项目主管部门专门制定了《专项资金使用管理制度》和《项目绩效跟踪监控管理办法》，所有项目资金的使用都严格遵照《成本控制管理制度》，确保成本控制措施得到有效执行。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 600000 万元，其中，项目资本金 301000 万元。本项目本期拟发行专项债券 2500 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.30%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可按照收支预测表进行，但除此之外仍有偿债风险点，例如建设期内气候、水利条件异常，导致项目不能按计划进行；工程地质条件与原勘察资料发生重大偏离，导致工期延长、工程量及投资增加。本项目建设范围较大、工程子项较多，存在一定工程风险。对于此风险点的应对措施如下，加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，

降低工程投资。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低。对风险因素采取及时、有效和适当的防范，或采取一定的补救措施，可以降低风险的发生概率，或减小风险的损失。

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。

项目指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

（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1002317.96万元，融资本息合计为684710.00万元，项目本息覆盖倍数为1.46，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。