

2022 年山东省烟台市
烟台海上世界金融孵化产业园配套基础设施项目
专项债券实施方案

财政部门：烟台市财政局

主管单位：烟台市财政局

实施单位：烟台市财金发展投资集团有限公司

编制时间：2022 年 1 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

烟台海上世界金融孵化产业园配套基础设施项目

（二）项目单位

烟台市财金发展投资集团有限公司，成立于 2014 年 9 月 29 日，法定代表人为李辉，注册资本为 745757.080133 万元人民币，统一社会信用代码为 91370600312940392T，企业地址位于山东省烟台市莱山区迎春大街 170 号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：政府授权范围内的国有资产、引导基金和投融资项目管理；旧城区、棚户区改造及其他房地产开发；自有房产、场地租赁；城市基础设施建设项目投资；以自有资金进行股权投资及咨询服务。

（三）项目规划审批

2020 年 11 月 5 日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成项目备案，项目代码 2020-370602-48-03-127719。

（四）项目规模与主要建设内容

项目拟打造为集金融孵化、科技加速孵化、人才孵化为一体的现代化金融科技产业孵化中心配套基础设施，最高建筑约 30 层。

项目占地面积 9676.76 m²，地上建筑面积 51000 m²，地下建筑面积 14000 m²，容积率 5.3。

（五）项目建设期限

本项目建设期 48 个月，预计工期为 2021 年 4 月至 2025 年 3 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)《建设项目经济评价方法与参数》第三版（中国计划出版社）；
- (2)《财政部关于印发 2015 年地方政府专项债券预算管理办法的通知》（财政部财预〔2015〕32 号）；
- (3)《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；
- (4)项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 100000 万元，其中建设投资 94483.57 万元，铺底流动资金 212.51 万元，建设期利息 5303.92 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	100000	100%	
一、资本金	30000	30%	
自有资金	30000		
二、债务资金	70000	70%	
专项债券	70000		
银行借款	0		

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孵化中心租赁收入、物业管理收入、停车收入、广告收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	孵化中心租赁	物业管理	停车	广告	总收入
2025	2,581.88	189.34	2,187.00	146.70	5,104.91
2026	4,188.38	302.94	3,547.80	195.60	8,234.72
2027	4,188.38	302.94	3,547.80	195.60	8,234.72
2028	4,188.38	302.94	3,547.80	195.60	8,234.72
2029	4,188.38	302.94	3,547.80	195.60	8,234.72
2030	4,397.79	318.09	3,725.19	205.38	8,646.45
2031	4,397.79	318.09	3,725.19	205.38	8,646.45
2032	4,397.79	318.09	3,725.19	205.38	8,646.45
2033	4,397.79	318.09	3,725.19	205.38	8,646.45
2034	4,397.79	318.09	3,725.19	205.38	8,646.45
2035	4,617.68	333.99	3,911.45	215.65	9,078.77
2036	4,617.68	367.39	3,911.45	215.65	9,112.17
2037	4,617.68	367.39	3,911.45	215.65	9,112.17
2038	4,617.68	367.39	3,911.45	215.65	9,112.17
2039	4,617.68	367.39	3,911.45	215.65	9,112.17
2040	4,848.57	385.76	4,107.02	226.43	9,567.78
2041	4,848.57	385.76	4,107.02	226.43	9,567.78
2042	4,848.57	385.76	4,107.02	226.43	9,567.78
2043	4,848.57	385.76	4,107.02	226.43	9,567.78
2044	4,848.57	385.76	4,107.02	226.43	9,567.78
2045	5,091.00	405.05	4,312.37	237.75	10,046.17
2046	5,091.00	405.05	4,312.37	237.75	10,046.17
2047	5,091.00	405.05	4,312.37	237.75	10,046.17
2048	5,091.00	405.05	4,312.37	237.75	10,046.17
2049	5,091.00	405.05	4,312.37	237.75	10,046.17
2050	5,345.55	425.30	4,527.99	249.64	10,548.48
2051	5,345.55	425.30	4,527.99	249.64	10,548.48
2052	5,345.55	425.30	4,527.99	249.64	10,548.48
2053	2,672.77	212.65	2,264.00	124.82	5,274.24

收入预测方法说明：

烟台市周边写字楼调查

写字楼名称	孵化中心租赁收入	物业管理收入	停车场收入
华夏传媒大厦	2.59 元/m ² ·d	5.3 元/m ² ·月	2 元/h
万达金融中心	2.5 元/m ² ·d	11.5 元/m ² ·月	3 元/h
万行商务中心	2.8 元/m ² ·d	5.5 元/m ² ·月	2 元/h
三水国际商务大厦	1.42 元/m ² ·d	3.6 元/m ² ·月	2 元/h

1. 孵化中心租赁收入

参考目前烟台市出租行情，比较周边写字楼出租价格情况，项目建成后，将成为烟台市区最顶级写字楼。

因此，孵化中心租赁收入按照 2.5 元/m²·天，2025 年运营期 9 个月，出租面积按照建筑面积的 75%计算，2026 年开始出租面积按照建筑面积的 90%计算，前五年价格不变，第六年开始每五年上涨 5%，年均租赁收入为 4580.00 万元。

2. 物业管理收入

物业管理收入根据烟台市物价局、烟台市住房和城乡建设局《关于明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》，普通住宅前期物业服务费实行政府指导价，其它物业的物业服务费实行市场调节价。参考周边写字楼物业费，本项目物业管理收入按照 5.5 元/m²·月，2025 年运营期 9 个月，服务面积按照建筑面积的 75%计算，2026 年开始服务面积按照建筑面积的 90%计算，前五年价格不变，第六年开始每五年上涨 5%，年均物业费收入为 353.02 万元。

3. 停车收入

停车收入，根据烟台市物价局、烟台市住房和城乡建设局《关于明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》，在普通住宅前期物业管理区域临时停放机动车的，停放时间在 2 小时以内的不收费，超出 2 小时的部分，可适当收费。项目规划停车位 1500 个（地下+地上），停车位收费标准按 3 元/h 计取，2025 年运营期 9 个月，24h 车位使用率约 75%，2026 年开始 24h 车位使用率约 90%。前五年价格不变，第六年开始每五年上涨 5%，则年均停车收入为 3879.53 万元/年。

4. 广告收入

烟台各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/块·月）
灯箱广告	4000
楼体广告	7000
LED 广告	4500
高炮广告	10000
围挡广告	3000

广告收入，灯箱广告按照 10 块广告牌，4000 元/块·月计算；楼体广告按照 15 块广告牌，7000 元/块·月计算；LED 广告按照 4 块广告牌，4500 元/块·月计算；2025 年运营期 9 个月，前五年价格不变，第六年开始每五年上涨 5%，则年均广告收入 214.79 万元/年。

因此，年均营业收入 9027.34 万元。

（二）运营成本预测

本项目成本费用主要包括营运费用、利息支出、增值税、附加税、房产税、企业所得税。营运费用主要包括燃料及动力费用、工资及福利费、物业管理费、其他费用。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	燃料及动力	工资及福利	物业管理费	其他费用	摊销费	利息支出	合计
2025	42.47	35.91	34.43	102.10	800.00	2936.99	4081.78
2026	56.62	47.88	55.08	164.69	800.00	2936.99	4081.78
2027	56.62	47.88	55.08	164.69	800.00	2936.99	4081.78
2028	56.62	47.88	55.08	164.69	800.00	2936.99	4081.78
2029	56.62	47.88	55.08	164.69	800.00	2936.99	4081.78
2030	59.45	50.27	57.83	172.93	800.00	2936.99	4092.77
2031	59.45	50.27	57.83	172.93	800.00	2936.99	4092.77
2032	59.45	50.27	57.83	172.93	800.00	2936.99	4092.77
2033	59.45	50.27	57.83	172.93	800.00	2936.99	4092.77
2034	59.45	50.27	57.83	172.93	800.00	2936.99	4092.77
2035	62.43	52.79	60.73	181.58	800.00	2936.99	4104.32
2036	62.43	52.79	60.73	182.24	800.00	2938.50	4106.49
2037	62.43	52.79	60.73	182.24	800.00	2940.00	4107.99
2038	62.43	52.79	60.73	182.24	800.00	2940.00	4107.99
2039	62.43	52.79	60.73	182.24	800.00	2940.00	4107.99
2040	65.55	55.43	63.76	191.36	800.00	2940.00	4120.14
2041	65.55	55.43	63.76	191.36	800.00	2940.00	4120.14
2042	65.55	55.43	63.76	191.36	800.00	2940.00	4120.14
2043	65.55	55.43	63.76	191.36	800.00	2940.00	4120.14
2044	65.55	55.43	63.76	191.36	800.00	2940.00	4120.14
2045	68.82	58.20	66.95	200.92	800.00	2940.00	4132.89
2046	68.82	58.20	66.95	200.92	800.00	2940.00	4132.89
2047	68.82	58.20	66.95	200.92	800.00	2940.00	4132.89
2048	68.82	58.20	66.95	200.92	800.00	2940.00	4132.89
2049	68.82	58.20	66.95	200.92	800.00	2940.00	4132.89
2050	72.27	61.11	70.30	210.97	0	2940.00	3346.29
2051	72.27	61.11	70.30	210.97	0	2925.30	3331.59
2052	72.27	61.11	70.30	210.97	0	2940.00	3346.29
2053	36.13	30.55	35.15	105.48	0	1035.30	1276.32

成本预测方法说明：

1. 燃料及动力费用

电力年需求量为 56.71 万 kW·h，单价 0.85 元/万 kW·h，前五年价格不变，第六年开始每五年上涨 5%；新水年需求量为 2147.93 吨，单价 5 元/吨，前五年价格不变，第六年开始每五年上涨 5%；热力年需求量为 2129.95GJ，单价 34.5 元/GJ，前五年价格不变，第六年开

始每五年上涨 5%。项目年均外购燃料动力费为 62.18 万元。

2. 工资及福利费

项目劳动定员 10 人，月平均工资 3500 元/人，前五年工资不变，第六年开始每五年上涨 5%，福利费按工资的 14%计。

3. 摊销费

项目无形资产原值为 20000 万元，按 25 年摊销，年摊销费用为 800 万元。

4. 物业费管理费

物业费管理费按照租赁面积 1 元/m²·月计算，前五年费用不变，第六年开始每五年上涨 5%。

5. 其他费用

其他费用按照营业收入的 2%计算。

6. 利息支出

项目共融资 70000 万元，建设期第 1 年融资 700 万元，期限 15 年，第 16 年（2036 年）一次性还本；第 2 年融资 20000 万元，期限 30 年，第 32 年（2052 年）一次性还本；第 3 年融资 49300 万元，期限 30 年，第 33 年（2053 年）一次性还本；第 16 年融资 700 万元，期限 15 年，第 31 年（2051 年）一次性还本。第一年利率为 3.77%，其余均为 4.2%，每半年计息一次。

7. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	电增值税
	9%	水增值税
	9%	房屋出租增值税

	6%	物业增值税
房产税	12%	
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
土地使用税	1.5%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初借款余额	当期借款	当期还本付息	还本	付息	期末借款余额	利率
2021	0.00	700.00	18.85	0.00	18.85	700.00	3.77%/4.2%
2022	700.00	20000.00	446.39	0.00	446.39	20700.00	4.20%
2023	20700.00	49300.00	1901.69	0.00	1901.69	70000.00	4.20%
2024	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2025	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2026	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2027	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2028	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2029	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2030	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2031	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2032	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2033	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2034	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2035	70000.00	0.00	2936.99	0.00	2936.99	70000.00	4.20%
2036	70000.00	700.00	2938.50	700.00	2938.50	70000.00	4.20%
2037	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2038	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2039	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2040	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2041	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2042	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2043	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2044	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2045	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2046	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2047	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2048	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2049	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2050	70000.00	0.00	2940.00	0.00	2940.00	70000.00	4.20%
2051	70000.00	0.00	3625.00	700.00	2925.30	69300.00	4.20%
2052	69300.00	0.00	22490.60	20000.00	2490.60	49300.00	4.20%
2053	49300.00	0.00	50335.30	49300.00	1035.30	0.00	4.20%

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	一、收入/成本/税金					二、摊销		三、财务费用		四、所得税	五、净利润
	营业收入	营业成本	增值税	附加税	息税折旧摊 销前利润	摊销费	息税前利润	利息支出	税前利润		
2025	5,104.91	214.90	0.00	0.00	4580.19	800.00	3780.19	2936.99	843.20	0.00	0.00
2026	8,234.72	324.28	0.00	0.00	7407.83	800.00	6607.83	2936.99	3670.84	0.00	0.00
2027	8,234.72	324.28	0.00	0.00	7407.83	800.00	6607.83	2936.99	3670.84	788.16	2364.48
2028	8,234.72	324.28	0.00	0.00	7407.83	800.00	6607.83	2936.99	3670.84	917.71	2753.13
2029	8,234.72	324.28	0.00	0.00	7407.83	800.00	6607.83	2936.99	3670.84	917.71	2753.13
2030	8,646.45	337.66	0.00	0.00	7778.22	800.00	6978.22	2936.99	4041.23	1010.31	3030.93
2031	8,646.45	337.66	0.00	0.00	7778.22	800.00	6978.22	2936.99	4041.23	1010.31	3030.93
2032	8,646.45	337.66	0.00	0.00	7778.22	800.00	6978.22	2936.99	4041.23	1010.31	3030.93
2033	8,646.45	337.66	98.27	11.79	7668.17	800.00	6868.17	2936.99	3931.18	982.79	2948.38
2034	8,646.45	337.66	699.12	83.89	6995.22	800.00	6195.22	2936.99	3258.23	814.56	2443.67
2035	9,078.77	351.71	734.07	88.09	7344.98	800.00	6544.98	2936.99	3607.99	902.00	2705.99
2036	9,112.17	352.38	735.96	88.32	7375.59	800.00	6575.59	2938.50	3637.09	909.27	2727.82
2037	9,112.17	352.38	735.96	88.32	7375.59	800.00	6575.59	2940.00	3635.59	908.90	2726.69
2038	9,112.17	352.38	735.96	88.32	7375.59	800.00	6575.59	2940.00	3635.59	908.90	2726.69
2039	9,112.17	352.38	735.96	88.32	7375.59	800.00	6575.59	2940.00	3635.59	908.90	2726.69
2040	9,567.78	367.17	772.76	92.73	7744.37	800.00	6944.37	2940.00	4004.37	1001.09	3003.28
2041	9,567.78	367.17	772.76	92.73	7744.37	800.00	6944.37	2940.00	4004.37	1001.09	3003.28
2042	9,567.78	367.17	772.76	92.73	7744.37	800.00	6944.37	2940.00	4004.37	1001.09	3003.28
2043	9,567.78	367.17	772.76	92.73	7744.37	800.00	6944.37	2940.00	4004.37	1001.09	3003.28
2044	9,567.78	367.17	772.76	92.73	7744.37	800.00	6944.37	2940.00	4004.37	1001.09	3003.28
2045	10,046.17	382.69	811.40	97.37	8131.59	800.00	7331.59	2940.00	4391.59	1097.90	3293.69

2046	10,046.17	382.69	811.40	97.37	8131.59	800.00	7331.59	2940.00	4391.59	1097.90	3293.69
2047	10,046.17	382.69	811.40	97.37	8131.59	800.00	7331.59	2940.00	4391.59	1097.90	3293.69
2048	10,046.17	382.69	811.40	97.37	8131.59	800.00	7331.59	2940.00	4391.59	1097.90	3293.69
2049	10,046.17	382.69	811.40	97.37	8131.59	800.00	7331.59	2940.00	4391.59	1097.90	3293.69
2050	10,548.48	399.00	851.97	102.24	8538.17	0	8538.17	2940.00	5598.17	1399.54	4198.63
2051	10,548.48	399.00	851.97	102.24	8538.17	0	8538.17	2925.30	5612.87	1403.22	4209.65
2052	10,548.48	399.00	851.97	102.24	8538.17	0	8538.17	2490.60	6047.57	1511.89	4535.68
2053	5,274.24	203.17	425.98	51.12	4269.08	0	4269.08	1035.30	3233.78	808.45	2425.34

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	2021 建设期	2022 建设期	2023 建设期	2024 建设期	2025	2026	2027
一、经营活动产生的现金流量					4,580.19	7,407.83	6,619.67
1. 经营活动收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	5,104.91	8,234.72	8,234.72
2. 经营活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	214.90	324.28	324.28
3. 经营活动支付的各项税费	0.00	0.00	0.00	0.00	309.83	502.61	1,290.77
二、投资活动产生的现金流量	-716.00	-20,000.00	-49,300.00	-24,680.08	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金							
2. 投资活动支付的现金	716.00	20,000.00	49,300.00	24,680.08	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量	716.00	20,000.00	49,300.00	24,680.08	-2,936.99	-2,936.99	-2,936.99
1. 项目资本金	34.85	446.39	1,901.69	27,617.07	0.00	0.00	0.00
2. 债券筹资款	700.00	20,000.00	49,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 支付本期债券利息	18.85	446.39	1,901.69	2,936.99	2,936.99	2,936.99	2,936.99
4. 偿还本期债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、现金及现金等价物净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00	1,643.20	4,470.84	3,682.68
加：期初现金及现金等价物余额		0.00	0.00	0.00	0.00	1,643.20	6,114.04
五、期末现金及现金等价物余额	0.00	0.00	0.00	0.00	1,643.20	6,114.04	9,796.72

年度	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、经营活动产生的现金流量	6,490.12	6,490.12	6,767.92	6,767.92	6,767.92	6,685.37	6,180.66
1. 经营活动收到的现金	8,234.72	8,234.72	8,646.45	8,646.45	8,646.45	8,646.45	8,646.45
2. 经营活动支付的现金	324.28	324.28	340.49	340.49	340.49	340.49	340.49
3. 经营活动支付的各项税费	1,420.32	1,420.32	1,538.04	1,538.04	1,538.04	1,620.59	2,125.30
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金							
2. 投资活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量	-2,936.99	-2,936.99	-2,936.99	-2,936.99	-2,936.99	-2,936.99	-2,936.99
1. 项目资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券筹资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 支付本期债券利息	2,936.99	2,936.99	2,936.99	2,936.99	2,936.99	2,936.99	2,936.99
4. 偿还本期债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、现金及现金等价物净增加额	3,553.13	3,553.13	3,830.93	3,830.93	3,830.93	3,748.38	3,243.67
加：期初现金及现金等价物余额	9,796.72	13,349.86	16,902.99	20,733.91	24,564.84	28,395.77	32,144.15
五、期末现金及现金等价物余额	13,349.86	16,902.99	20,733.91	24,564.84	28,395.77	32,144.15	35,387.82

年度	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一、经营活动产生的现金流量	6,442.98	6,466.32	6,466.69	6,466.69	6,466.69	6,743.28	6,743.28
1. 经营活动收到的现金	9,078.77	9,112.17	9,112.17	9,112.17	9,112.17	9,567.78	9,567.78
2. 经营活动支付的现金	357.52	358.18	358.18	358.18	358.18	376.09	376.09
3. 经营活动支付的各项税费	2,278.28	2,287.67	2,287.30	2,287.30	2,287.30	2,448.41	2,448.41
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金							
2. 投资活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量	-2,936.99	-2,938.50	-2,940.00	-2,940.00	-2,940.00	-2,940.00	-2,940.00
1. 项目资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券筹资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 支付本期债券利息	2,936.99	2,938.50	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00
4. 偿还本期债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、现金及现金等价物净增加额	3,505.99	3,527.82	3,526.69	3,526.69	3,526.69	3,803.28	3,803.28
加：期初现金及现金等价物余额	35,387.82	38,893.81	42,421.63	45,948.32	49,475.02	53,001.71	56,804.99
五、期末现金及现金等价物余额	38,893.81	42,421.63	45,948.32	49,475.02	53,001.71	56,804.99	60,608.26

年度	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
一、经营活动产生的现金流量	6,743.28	6,743.28	6,743.28	7,033.69	7,033.69	7,033.69	7,033.69
1. 经营活动收到的现金	9,567.78	9,567.78	9,567.78	10,046.17	10,046.17	10,046.17	10,046.17
2. 经营活动支付的现金	376.09	376.09	376.09	394.90	394.90	394.90	394.90
3. 经营活动支付的各项税费	2,448.41	2,448.41	2,448.41	2,617.58	2,617.58	2,617.58	2,617.58
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金							
2. 投资活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量	-2,940.00	-2,940.00	-2,940.00	-2,940.00	-2,940.00	-2,940.00	-2,940.00
1. 项目资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券筹资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 支付本期债券利息	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00
4. 偿还本期债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、现金及现金等价物净增加额	3,803.28	3,803.28	3,803.28	4,093.69	4,093.69	4,093.69	4,093.69
加：期初现金及现金等价物余额	60,608.26	64,411.54	68,214.82	72,018.10	76,111.79	80,205.48	84,299.17
五、期末现金及现金等价物余额	64,411.54	68,214.82	72,018.10	76,111.79	80,205.48	84,299.17	88,392.86

年度	2049	2050	2051	2052	2053	合计
一、经营活动产生的现金流量	7,033.69	7,138.63	7,134.88	7,026.28	3,460.64	190,712.35
1. 经营活动收到的现金	10,046.17	10,548.48	10,548.48	10,548.48	5,274.24	261,792.92
2. 经营活动支付的现金	394.90	414.64	414.64	414.64	207.32	10,310.90
3. 经营活动支付的各项税费	2,617.58	2,995.21	2,998.96	3,107.56	1,606.28	60,769.67
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-94,696.08
1. 投资活动收到的现金						0.00
2. 投资活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	94,696.08
三、筹资活动产生的现金流量	-2,940.00	-2,940.00	-3,625.30	-22,490.60	-50,335.30	-58,160.51
1. 项目资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000.00
2. 债券筹资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,000.00
3. 支付本期债券利息	2,940.00	2,940.00	2,925.30	2,490.60	1,035.30	88,160.51
4. 偿还本期债券本金	0.00	0.00	700.00	20,000.00	49,300.00	70,000.00
四、现金及现金等价物净增加额	4,093.69	4,198.63	3,509.58	-15,464.32	-46,874.66	37,855.77
加：期初现金及现金等价物余额	88,392.86	92,486.55	96,685.18	100,194.75	84,730.43	
五、期末现金及现金等价物余额	92,486.55	96,685.18	100,194.75	84,730.43	37,855.77	
本息覆盖倍数	1.21					

（四）其他需要说明的事项

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。

（五）小结

本项目收入主要是孵化中心租赁收入、物业管理收入、停车收入、广告收入、信息服务收入、企业孵化收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出融资本息合计为 158160.51 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	70,000.00	88,160.51	158,160.51	190,712.35
融资合计	70,000.00	88,160.51	158,160.51	
覆盖倍数	1.21			

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）项目的核心风险

1. 信用风险

信用风险是指项目参与各方因故无法履行或拒绝履行合同所规定的责任与义务的可能性。近年来，烟台市城市化进程不断加快，虽然受到金融危机的影响，但从长远来看，金融、海洋经济、旅游休闲等行业发展可谓是方兴未艾，有很大的发展空间。

项目建设单位属国有独资企业，国有资本市场化运作总控平台，公司信誉度高，其负责各项开发建设事宜，从成立到运营都得到烟台市人民政府的大力支持。现阶段，项目正在有序开展，正在进行规划设计，下一步进行评估、地勘、风险评估等各项准备工作基本完成。总体来看，项目的信用风险较小。

2. 完工风险

项目建设工程量大，项目所在地地形地质条件良好，气象气候条件变化有规律。但也不能排除上述因素引起的项目拖延工期或完工后无法达到设计运行标准的可能性。项目针对这些风险已经做了充分的调查研究，并做好了各种应对风险的准备，严格执行国家和地方的建设建筑标准，在保证工程质量的前提下尽量加快建设速度，已经做出了争取按时完工的规划。

3. 生产风险

（1）技术风险

技术方面的风险主要是指项目采用新技术和新工艺应用上的可靠性和适应性等存在不确定性，可能给项目带来的风险。

项目主要是房屋建筑项目，土地平整、房屋建筑工程、基础设

施配套工程、绿化工程技术目前都已经非常成熟。因此，项目不存在技术上的困难，风险很小。

(2)工程风险

工程风险主要包括方案、工程地址、施工与工期等存在各种不确定性给项目带来的风险。该项目属于房屋建筑工程，项目的工程风险主要是施工队伍的选择，施工质量的保证以及施工条件的变化等，在工程实施过程中严格按照国家要求的招标、监理制度，加强监督管理，可以把该类风险降到最低。

(3)组织机构

项目组织机构方面的风险重要是指项目组织设置方案不适应项目的建设或运营，项目法人代表、企业管理层不能胜任项目的组织与管理等，影响项目的实施。由于项目安排时间较长，同时启动地块较多，由于专业人员少，在项目施工组织及管理上存在一定难度，需要加强项目管理、监理的力量，保障项目按质按量的顺利完成。

(4)投资估算风险

投资估算的风险主要来源工程方案的变动导致的工程量的增加、工期延长，人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地及拆迁工程量增加和单价的提高。

(5)经济风险

经济风险一是来自运输费用的节约、运输时间的节约，减少拥挤，提高安全等经济效益的不确定性；二是投资或运营费用的增加，使项目经济效益水平达不到预期的目标。

4. 市场风险

经过最近十年以来烟台城市化的发展，烟台市实际上已经奠定

了基础，创造了条件，使烟台在建设制造业强市、海洋经济大市、宜业宜居宜城市路上，迈开了坚实的一步。目前，烟台是全省新旧动能综合试验区的核心区，坚持创新驱动、改革推动、开放带动，助力经济实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续的发展；借省市新旧动能转换春风，通过创新驱动激发企业内部活力，发力研发科创、商贸服务板块，制定更多符合消费者定制化需求的产品和服务，满足人民对美好生活的需要。烟台是全国首批 14 个沿海开放城市之一，是“一带一路”倡议支点城市和中国“一带一路”最具活力城市。目前，烟台积极布局“一带一路”，沿线项目正不断增加，在俄罗斯、蒙古、巴基斯坦等 28 个沿线国家投资建设，涉及基础设施、能源合作、农业加工等多个领域；布局向更广、更高、更深延伸，经贸活动和人员交往日益活跃，发展前景非常广阔。

项目属于房屋建筑项目，市场风险很小。项目地处烟台芝罘湾片区，这里将成为烟台向西发展的枢纽引擎，形成西翼产业区域服务的现代服务业聚集区，带动西翼开发区组团、福山组团和八角组团的发展。项目的后续房地产开发和商业发展的前景广阔。从长远发展来看，项目开发存在的市场风险非常小。

5. 环境保护风险

环境影响方面的风险主要是指施工和运营对周围水资源、矿产资源、自然环境等产生的负面影响，致使项目不能顺利实施或者需要增加大量投资进行治理，但从本地的气象、水文、地貌、地理、工程地质等特征来看，项目的施工建设对环境的影响非常有限，而且将制定环境保护方案。项目施工建设和运营本着“在保护中建设，在建设中保护”的原则进行的，在建设的同时就考虑到了其后续的

环境影响，不仅如此，绿化工程等项目的建设还将亟待促进环境改善。因此，项目建设的环境保护风险较小。

（二）项目的环境风险

1. 金融风险

项目的资金主要是自筹资金和融资，还款来源于房屋租金收入，项目收益与融资能够达到自求平衡，资金来源稳定。

2. 体制改革与经济政策的风险

项目用地审批和征用相对容易，对该项目的建设有有利的推动作用，但也存在一定的风险。

3. 社会影响风险

社会影响风险是指项目与所在地互适程度可能出现的问题，对社会各利益群体、当地组织机构及当地技术、文化环境带来的负面影响，项目可能承担的风险。项目的实施可以使烟台芝罘湾片区居民多方面受益，不仅可以改善人居环境，还可以提高当地居民的收入水平，进而提高整个烟台芝罘湾片区的社会福利水平。因此，该项目社会风险较小。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

烟台海上世界金融孵化产业园配套基础设施项目，项目主管部门为烟台市财政局，实施单位为烟台市财金发展投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 2 亿元用于烟台海上世界金融孵化产业园配套基础设施项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

(1)项目所在的“海上世界”城市更新项目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。实施城市更新行动，推动城市结构调整优化和品质提升，转变城市开发建设方式，对于全面提升城市发展质量、不断满足人民群众日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展，具有重要而深远的意义。

实施城市更新行动，是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求。不仅要解决城镇化过程中的问题，还要更加注重解决城市发展本身的问题，走出一条内涵集约式高质量发展的新路。

实施城市更新行动，是坚定实施扩大内需战略、构建新发展格局的重要路径。城市是扩内需补短板、增投资促消费、建设强大国内市场的重要战场。城市建设是现代化建设的重要引擎，是构建新发展格局的重要支点。实施城市更新行动，谋划推进一系列城市建设领域民生工程和发展工程，有利于充分释放我国发展的巨大潜力，形成新的经济增长点，培育发展新动能，畅通国内大循环。

实施城市更新行动，是推动城市开发建设方式转型、促进经济发展方式转变的有效途径。城市建设是贯彻落实新发展理念、推动高质量发展的重要载体。实施城市更新行动，推动城市开发建设从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展，促进资本、土地等要素根据市场规律和国家发展需求进行优化再配置，从源头上促进经济发展方式转变。

实施城市更新行动，是推动解决城市发展中的突出问题和短板、提升人民群众获得感幸福感安全感的重大举措。在经济高速发展和

城镇化快速推进过程中，一些城市发展注重追求速度和规模，城市规划建设管理“碎片化”问题突出，城市的整体性、系统性、宜居性、包容性和生长性不足，人居环境质量不高，通过实施城市更新行动，及时回应群众关切，补齐基础设施和公共服务设施短板，推动城市结构调整优化，提升城市品质，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

项目所在的“海上世界”片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。烟台海上世界项目依托综合交通枢纽和城市中心区两大功能主题，凸显“海上丝绸之路”起点历史地位，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，重点发展总部经济、邮轮经济、智慧金融产业，打造烟台中央商务区、智慧金融谷目的地。

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金融商务的中央商务区，项目的建设恰恰弥补了这一不足，以总部经济、金融商务等培育能够产生集聚效应，进而拉动周边休闲、娱乐、观光等产业，同时带动就业。

(2)项目建设符合国家对金融服务实体经济与双创的战略

金融孵化中心是随着金融科技落地而衍生出来的新商业模式，项目为周边中小微企业及优质项目，输送创新金融服务。

中央金融工作会议指出，要把服务实体经济作为根本目的，促进经济金融良性循环，共生共荣；积极发展普惠金融，加强对创新

驱动发展，新旧动能转换，促进双创支持就业等金融支持；金融科技在推动金融行业转型升级，更好地服务实体经济，服务双创方面能发挥积极的作用。

金融孵化中心项目，符合国家对金融服务实体经济与双创的战略，也符合作为多层次资本市场基础设施和双创平台的定位。项目将整合互联系统与各方资源，组建用户企业与投资机构之间的良性互动，形成金融科技创新创业合作共赢的良好生态。

金融科技是未来十年中国金融业里非常确定的趋势之一。中国金融正处在转型升级的关键时期，金融业是不是能跟上实体经济发展的需要，转型升级的压力实际上非常大。金融行业里新技术、新场景层出不穷，给金融业的转型升级提供了非常有效的手段，所以金融和科技的结合对于促进金融业的转型升级将带来催化，在这个过程中将会产生非常多的创新项目。

(3)项目建设有利于助力小微企业的发展

在“大众创业、万众创新”的浪潮下，各地金融孵化中心的建设工作取得了较大的进展。伴随着创新创业氛围的日渐浓厚，不少金融服务机构更瞄准了孵化中心里小微企业的融资需求，为孵化器内的项目提供股权投资、众筹融资、新三板辅导等多样化的金融服务。广大小微企业是市场经济中数量最多、增速最快、最具活力的重要组成部分，是区域经济发展的动力和活力之源，是促进就业的主渠道、是创新的重要源泉。要充分发挥金融机构机制优势，下沉服务重心，坚持服务小微企业的市场定位，努力做好小微企业的孵化器，促进区域经济转型发展。

通过金融孵化中心的建设，真正为小微企业找到更多金融服务

方案，可落地的金融服务方案，解决小微企业成长的痛点，更多的金融科技企业加入到金融孵化中心中来，共建立小微企业金融服务的模式。

首先，孵化器建立孵化基金通过债权或股权方式对孵化企业进行投资，由于孵化器可以为孵化企业提供创业辅导，孵化器对孵化企业投资的效果将可能优于传统的风险投资机构。

其次，孵化器可以为孵化企业吸收各类资金包括债权和股权提供平台，就股权投资而言，孵化器不仅可以成为孵化企业吸收股权资金的窗口，而且更重要的是可以成为孵化企业产（股）权交易的平台。由于股权投资是孵化企业的主要资金来源，因此股权流通市场的建立对于孵化企业的融资相当必要。

最后，孵化器可以成为孵化企业融资的信息平台。对于天使投资和风险投资者而言，孵化器可以成为信息交流的载体，为各类投资者尤其是个体投资者寻找和甄选项目提供较好的条件。

孵化模式一般包括：

①“天使+孵化”模式孵化器通常由民间资本或教育类机构为孵化企业引进成功创业者，具有丰富行业或创业经验人士作为导师，传授孵化企业运营管理、产品设计、发展策略等经验，意在预估创业障碍、降低创业风险、提升投资成功率，为孵化企业和投资人实现双赢。

②办公空间类孵化器的孵化模式，更注重服务质量和品牌效应，致力于打造创业生态圈，主要为孵化企业提供基础的办公空间，并以工位计算收取低廉的租金，同时提供共享办公设备及空间。定期邀请创业导师来举办沙龙或讲座为创业者答疑解惑，与各个创投机

构保持密切联系，甚至可邀请创投机构长期驻场，以便节省创业者的时间提高融资效率。

③新型地产类孵化器，主要为出租办公位、提供共享办公设备、网络以及出租办公空间。

综上所述，项目的建设对于助力小微企业健康快速发展，拉动区域社会经济的发展具有不可估量的作用。因此，项目的建设是十分必要的。

2. 项目实施的公益性

(1)本项目的建设可带动金融孵化创新升级和当地经济共同发展

项目定位为金融科技创新载体和“产学研”创新与交流中心，重点集聚大数据、云计算、人工智能、区块链等领域的金融科技企业，预计实现入驻金融科技团队 150 家，产学研机构 20 家，是典型的金融科技孵化器。

项目建成后将积极吸引国内优秀的金融科技创业团队入驻，共同寻找可孵化的金融科技创新产品，具备商用的成果将在入驻银行率先试点，试点成功后，创新成果将在所有入驻银行范围内进行商业推广，使其具有商业价值。

项目建成后还将加大金融科技创新力度，计划定期开展创客活动及项目路演，孵化具有高价值项目并在金融领域实现应用，产生创新价值，促进金融领域科技创新。同时，项目将加强与烟台市政府、金融监管等部门的创新交流，围绕市政府提出的整体战略以及监管政策有序开展金融创新工作，积极为创新科技企业提供创新环境与空间，带动地方金融创新升级，驱动地区金融科技发展。

(2)促进国家和地区发展，推动当地城市更新进程

项目建成后，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金融商务等行业的中央商务区，海上世界项目恰恰弥补了这一不足，以总部经济、金融商务培育能够产生集聚效应，进而拉动周边休闲、娱乐、观光等行业，同时带动就业。可以说，未来的烟台海上世界项目将带动烟台城市整体布局发展迈上一个新台阶。项目的建设将有效地促进金融及相关行业的发展，对增强当地经济综合实力都起到了推动作用。因此，项目建设有利于国家 and 地区的发展和建设。

(3)增加就业机会，促进当地居民收入

根据业务及管理的需要，结合项目的实际情况，本着精简和高效的原则，最终确定劳动定员 10 人，其中项目管理人员和技术人员由公司调配，其他所有人员全部从当地社会上聘用，通过考试后择优录用。并且项目建成后可以吸引高端金融人才来烟就业创业，拉动当地就业率。因此，项目建设有效地增加当地就业，提高当地居民收入。

3. 项目实施的收益性

用于项目本次发行专项债券资金平衡的现金流入是项目运营期间孵化中心租赁收入、物业管理收入、停车收入、广告收入、信息服务收入、企业孵化收入对应的专项收入。

根据提供的经审批的可行性研究报告，预计项目运营后主要收入来源包括孵化中心租赁收入、物业管理收入、停车收入、广告收入、信息服务收入、企业孵化收入等，预期实现年均总收入 9027.34 万元。

4. 项目投资合规性

(1)项目建设符合《中华人民共和国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》

《中华人民共和国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》第八篇“完善新型城镇化战略 提升城镇化发展质量”第二十八章“完善城镇化空间布局”中第二节“建设现代化都市圈”中指出：“依托辐射带动能力较强的中心城市，提高 1 小时通勤圈协同发展水平，培育发展一批同城化程度高的现代化都市圈。以城际铁路和市域（郊）铁路等轨道交通为骨干，打通各类“断头路”、“瓶颈路”，推动市内市外交通有效衔接和轨道交通“四网融合”，提高都市圈基础设施连接性贯通性。鼓励都市圈社保和落户积分互认、教育和医疗资源共享，推动科技创新券通兑通用、产业园区和科研平台合作共建。鼓励有条件的都市圈建立统一的规划委员会，实现规划统一编制、统一实施，探索推进土地、人口等统一管理。”

项目建设有利于构建全方面、多层次的金融孵化、科技加速孵化、人才孵化为一体的现代化金融科技产业孵化中心，同时，项目的建设可以推动当地金融孵化项目的发展，带动城市建设的升级。因此，项目建设符合《中华人民共和国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》的要求。

(2)项目建设符合《中共山东省委关于制定山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

《中共山东省委关于制定山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》“三、深入实施科教强鲁人

才兴鲁战略，加快建设高水平创新型省份”中指出：“10. 完善科技创新体制机制。加快政府科技管理职能转变，坚持市场导向，以产业为中心优化重大科技项目、科技资源布局，打造一批政产学研金服用创新共同体。深化科技攻关“揭榜制”、首席专家“组阁制”、项目经费“包干制”。加快高校、科研院所内部治理改革，赋予科技创新更大自主权，全面推行高层次人才年薪制、协议工资制、项目工资制。完善科研诚信评价应用体系。加强知识产权保护和运用，健全技术经纪人制度，搭建综合性技术成果交易平台。建设一批产业中试、检验检测、成果熟化转化基地。完善金融支持创新体系，促进新技术产业化规模化应用。加快济青烟国家科技成果转移转化示范区建设。”

“八、统筹推进区域协调发展，发挥山东半岛城市群龙头作用”中指出：“29. 加快推进以人为核心的新型城镇化。统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。推进以县城为重要载体的城镇化建设。实施城市更新行动，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，合理布局蓝绿空间，完善城市公共服务设施。加快建设宜居、智能、韧性城市，全面开展新型智慧城市建设，提高城市治理水平，塑造城市特色风貌，全面提升生活品质和城市整体形象。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。加强保障性住房建设，大力发展住房租赁市场，完善长租房政策。深化户籍制度改革，实现农业转移人口按意愿在城市便捷落户。完善财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策，强化基本公共服务保

障，加快农业转移人口市民化。

项目的建设将促进金融行业的融合发展，全面拓宽中小微企业的融资渠道，促进普惠金融发展。同时，项目的建设有利于老城区的改造与升级，改善市容市貌，推进城市更新。因此，项目建设符合《中共山东省委关于制定山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》要求。

(3)项目建设符合《中共烟台市委关于制定烟台市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

《中共烟台市委关于制定烟台市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》“四、加快推进新旧动能转换，构建富有竞争力的现代产业体系”中指出：“突破发展现代服务业。生产性服务业要向专业化和价值链高端延伸，生活性服务业要向高品质和多样化升级，公共服务业要向普惠性和均等化发展。加快建设芝罘仙境、海上世界、葡萄酒小镇等一批重点文旅项目，形成‘一带两核三仙境’旅游发展格局。办好 2021 山东省旅游发展大会、世界工业设计大会、中国·山东国际苹果节、国际技术交易大会、国际葡萄酒节、国际果蔬食品博览会等一批知名品牌展会和特色展会，建设国际会展名城。推进居住组团、商业组团联动开发，布局配套大体量、多业态、复合型商业综合体。面向大众培育快捷便民消费，建设便民利民店，实现‘便利服务进社区、便民消费进家庭’。加强教育、医疗等公益性、基础性服务业供给。发展服务业新业态，培育工业设计、现代物流、现代金融等高端服务业态。提升国家跨境电商综合试验区、山东省区域性基金管理中心建设水平。推进服务业标准化、品牌化建设。”

“九、实施新型城镇化战略，统筹推进区域协调发展提升市区同城融合水平”中提出：“加快胶东特色新型城镇化进程。统筹规划建设管理，坚持中心城区、县域、小城镇、美丽乡村“四级联动”，优化城乡布局和形态，促进有序衔接、协调发展。推进以县城为重要载体的城镇化建设，增强县域综合承载能力，培育精品特色小镇。加快建设智慧城市、海绵城市、韧性城市，提高城市治理水平。实施城市更新行动，整体改善城乡人居环境，提升城镇基础设施现代化水平。坚持“房住不炒”，租购并举、精准施策，促进房地产市场平稳健康发展。深化户籍制度改革，实现农业转移人口便捷落户，加快农业转移人口市民化。建立城乡融合发展新体制，促进城乡生产要素自由流动、公共资源合理配置、公共服务均等享有。”

项目建成投入使用后，有利于培育建设成金融孵化中心聚集区。同时，项目的区域建设有利于烟台城区的全面改造提升，打造成具有特色的“海上世界”项目。因此，项目建设符合《中共烟台市委关于制定烟台市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》的要求。

(4)产业政策分析

查《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)，项目属于“L 租赁和商务服务业”门类中的“72 商务服务业”大类中“7264 创业指导服务”小类和“M 科学研究和技术服务业”门类中的“75 科技推广和应用服务业”大类中“7540 创业空间服务”小类。

根据国务院 2005 年第 40 号《促进产业结构调整暂行规定》，不属于《产业结构调整指导目录(2019 年本)》鼓励类、限制类和淘汰类，且符合国家有关法律、法规和政策规定的。因此，项目为允许

类且项目建设符合国家产业政策的要求。

5. 项目成熟度

(1) 受影响群体对项目的态度

通过对项目所在区域内居民的了解，大多数居民都比较支持项目的建设，普遍认为项目是好事，可以加快当地金融行业发展，改善金融投资环境，促进经济发展。

(2) 各级组织对项目的态度及支持程度

公共事业部门认为，项目利于提升区域的经济发展水平；城建部门提出，设计方案应研究好与规划的衔接问题，并对沿线地形、排水、给水、管线、生态等方面做综合考虑，保证城镇功能要求；当地政府部门对项目的建设持赞成意见，希望抓紧运作。

6. 项目资金来源和到位可行性

(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。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目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，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.21。项目偿还债券本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

8. 债券资金需求合理性

项目总投资 100000 万元，其中建设投资 94483.57 万元，占总投资的 94.48%；建设期利息 5303.92 万元，占总投资的 5.3%；铺底

流动资金 212.51 万元，占总投资的 0.21%。

表 8 项目总投资构成表

序号	项目	金额（万元）	占总投资的比例
一	建设投资	94483.57	94.48%
1	工程费用	63834.20	63.83%
2	工程建设其他费用	28427.17	28.43%
3	不可预见费	2222.21	2.22%
二	铺底流动资金	212.51	0.21%
三	建设期利息	5303.92	5.30%
合计	总投资	100000.00	100.00%

项目总投资 100000 万元，其中，资本金 30000 万元，占总投资的 30%，由项目建设单位以自有资金出资；融资 70000 万元，占总投资的 70%。项目资本金比例符合国家《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26 号文的要求）“其他基础设施项目维持 20%不变。”的要求。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照 3.77%和 4.2%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收

益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

10. 绩效目标合理性

本项目年度绩效目标为申请专项债券 20000 万元，实现资金执行率 100%；长期绩效目标 4 年完成工程建设，从 2021 年 4 月开始至 2025 年 3 月结束。

（三）评估结论

烟台海上世界金融孵化产业园配套基础设施项目收益 190712.43 万元，项目债券本息合计 158160.51 万元，本息覆盖倍数为 1.21，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。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。