

2022 年山东省烟台市
芝罘区烟台幸福新城产业园区基础设施建设项目
专项债券实施方案

财政部门：烟台市芝罘区财政局

主管单位：烟台市芝罘区国有资产运营保障中心

实施单位：烟台芝罘财金控股集团有限公司

编制时间：2022 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

烟台市芝罘区烟台幸福新城产业园区基础设施建设项目

（二）项目单位

项目单位：烟台芝罘财金控股集团有限公司

项目单位简介：

烟台芝罘财金控股集团有限公司是烟台幸福新城产业园区基础设施建设工程的管理单位，成立于 2017 年 6 月 14 日；企业类型：其他有限责任公司；注册资本：3000000 万元；法定代表人：周祖义；统一社会信用代码：91370602MA3F2BQU8Q；注册地址：山东省烟台市芝罘区滨海广场滨海景区 33 号楼；经营范围：政府授权范围内的国有资产运营管理；以自有资金对科技产业、房地产业、公共服务事业进行投资；危险化学品经营；产业园区运营管理服务；新技术、新产品开发及技术孵化；科技中介服务、技术推广服务；棚户区改造；房地产开发经营；拆除服务；房地产中介服务；房屋租赁；城市基础设施建设及维护；土地开发与整理；物业管理；建筑劳务分包；建筑装饰批发零售；文化旅游项目开发；市政工程；国内广告的设计、代理、发布；园林绿化；停车场管理；会议服务；环境治理；展览展示；仓储服务（不含危险品），货物或技术的进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；成品油、非食用植物油、钢材、水泥、建筑材料批发零售，谷物销售、粮食销售。

（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）

项目规划审批

2020 年 3 月 2 日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成立项备案，项目代码 2020-370602-47-03-007503

（三）项目规模与主要建设内容

烟台幸福新城产业园区基础设施建设项目位于烟台市芝罘区，南起幸福南路、北至海岸线、东起珠玢东路、西至夹河。项目建设内容包括文旅创意产业园（包括总部经济产业服务中心、文旅小镇等项目）、智能制造产业园（包括智能应急科技产业园、应急安全产业研究院、精准医疗产业园等项目）、智慧科教产业园（包括烟台国际院士港、深蓝数字经济产业园、无人机应用产业研究院、智慧创新教育研究院等项目）；同时，上述产业园项目包含：高中、初中、小学、幼儿园等教育设施、综合公园、专类公园、社区公园、主次干道及电力、管廊等其他配套设施。涉及义务教育设施和市政公园建设由项目单位自有资金或项目市场化融资解决安排。

项目总用地面积 271.19 公顷，总地上建筑面积 59.24 万平方米。其中：文旅创意产业园总建筑面积 146800 m²，包括地上建筑面积 108800 m²、地下建筑面积 38000 m²；智能制造产业园总建筑面积 125800 m²，包括地上建筑面积 92800 m²、地下建筑面积 33000 m²；智慧科教产业园总建筑面积 60200 m²，包括地上建筑面积 44200 m²、地下建筑面积 16000 m²；学校总建筑面积 307952 m²；场馆等其他配套设施总建筑面积 38648 m²。综合公园占地面积 221149 m²；专类公园总占地面积 290400 m²；社区公园总占地面积 77600 m²；剩余为

道路与配套工程用地。

项目建设期限

本项目建设期 60 个月，预计工期为 2020 年 4 月至 2025 年 4 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）国家、省、市有关政策、法律、法规、规定要求；
- （2）国家、省、市现行有关技术设计规范和标准；
- （3）国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度的规定要求；
- （4）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （5）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（中国计划出版社）；
- （6）《山东省建设用地控制标准》（2019 年版）；
- （7）项目承办单位提供的有关基础数据、技术资料等；
- （8）《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）；
- （9）该项目可行性研究报告。

2. 估算总额

项目总投资由建设投资、铺底流动资金及建设期利息构成。项目总投资为 1,188,800.00 万元，其中项目建设投资 1,051,682.69 万元，铺底流动资金 3,100.47 万元，建设期利息 134,016.84 万元。项目建设投资包括：工程费用 736,477.44 万元，工程建设其他费用

294,583.78 万元，不可预见费 20,621.47 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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

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	1,188,800.00	100.00%	
一、资本金	237,760.00	20.00%	
自有资金	237,760.00		
二、债务资金	951,040.00	80.00%	
专项债券	550,000.00		
银行借款	401,040.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

烟台幸福新城产业园区基础设施建设项目主要收入来源包括配套出租收入、物业管理收入、公共停车场收入、充电桩收入、广告位出租收入、其他配套设施租赁收入、入廊费、日常维护费、城市

基础设施配套返还收入、文旅收入、展览门票收入、摊位租赁收入。

运营期各年收入预测见表 2:

表 2: 运营收入估算表 (单位: 万元)

年度	配套出租收入	物业管理收入	公共停车场收入	充电桩收入	广告位出租	其他配套设施租赁	入廊费
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	17,943.40	672.51	9,811.20	1,327.11	20,160.00	3,949.83	1,805.84
2024 年	20,186.32	756.57	11,037.60	1,492.99	22,680.00	4,443.55	2,031.57
2025 年	22,429.25	840.64	12,264.00	1,658.88	25,200.00	4,937.28	2,257.30
2026 年	22,989.98	861.65	12,264.00	1,658.88	25,830.00	5,060.71	2,257.30
2027 年	23,564.73	883.19	12,264.00	1,658.88	26,475.75	5,187.23	2,257.30
2028 年	24,153.85	905.27	12,264.00	1,658.88	27,137.65	5,316.91	2,257.30
2029 年	24,757.70	927.9	12,264.00	1,658.88	27,816.08	5,449.84	2,257.30
2030 年	25,376.64	951.1	12,264.00	1,658.88	28,511.49	5,586.08	2,257.30
2031 年	26,011.05	974.88	12,264.00	1,658.88	29,224.27	5,725.73	2,257.30
2032 年	26,661.33	999.25	12,264.00	1,658.88	29,954.88	5,868.88	2,257.30
2033 年	27,327.86	1024.23	12,264.00	1,658.88	30,703.76	6,015.60	2,257.30
2034 年	28,011.06	1049.84	12,264.00	1,658.88	31,471.35	6,165.99	2,257.30
2035 年	28,711.34	1076.09	12,264.00	1,658.88	32,258.13	6,320.14	2,257.30
2036 年	29,429.12	1102.99	12,264.00	1,658.88	33,064.58	6,478.14	2,257.29
2037 年	30,164.85	1130.56	12,264.00	1,658.88	33,891.20	6,640.10	2,257.29
2038 年	30,918.97	1158.83	12,264.00	1,658.88	34,738.48	6,806.10	2,257.29
2039 年	31,691.94	1187.8	12,264.00	1,658.88	35,606.94	6,976.25	2,257.29
2040 年	32,484.24	1217.49	12,264.00	1,658.88	36,497.11	7,150.66	2,257.29
2041 年	33,296.35	1247.93	12,264.00	1,658.88	37,409.54	7,329.42	2,257.29
2042 年	34,128.76	1279.13	12,264.00	1,658.88	38,344.78	7,512.66	2,257.29
2043 年	34,981.97	1311.11	12,264.00	1,658.88	39,303.40	7,700.47	2,257.29
2044 年	17,490.99	655.55	6,132.00	829.44	19,651.70	3,850.24	1,128.65
合计	592,711.70	22,214.51	259,996.80	35,168.26	665,931.09	130,471.81	47,854.68

续表:

年度	日常维护费	城市基础设施 配套返还收入	文旅收入	展览门票收入	摊位租赁收入	合计
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	2,205.67	0.00	3,600.00	1,600.00	9,600.00	72,675.56
2024 年	2,481.38	0.00	4,050.00	1,800.00	10,800.00	81,759.98
2025 年	2,757.08	0.00	4,500.00	2,000.00	12,000.00	90,844.43
2026 年	2,757.08	0.00	4,612.50	2,050.00	12,300.00	92,642.10
2027 年	2,757.08	0.00	4,727.81	2,101.25	12,607.50	94,484.72
2028 年	2,757.08	0.00	4,846.01	2,153.78	12,922.69	96,373.42
2029 年	2,757.08	0.00	4,967.16	2,207.62	13,245.75	98,309.31
2030 年	2,757.09	0.00	5,091.34	2,262.82	13,576.90	100,293.64
2031 年	2,757.09	0.00	5,218.62	2,319.39	13,916.32	102,327.53
2032 年	2,757.09	0.00	5,349.09	2,377.37	14,264.23	104,412.30
2033 年	2,757.09	0.00	5,482.81	2,436.80	14,620.83	106,549.16
2034 年	2,757.09	621.87	5,619.88	2,497.73	14,986.36	109,361.35
2035 年	2,757.09	1,243.75	5,760.38	2,560.17	15,361.01	112,228.28
2036 年	2,757.09	1,243.75	5,904.39	2,624.17	15,745.04	114,529.44
2037 年	2,757.09	1,243.75	6,052.00	2,689.78	16,138.67	116,888.17
2038 年	2,757.09	0.00	6,203.30	2,757.02	16,542.13	118,062.09
2039 年	2,757.09	0.00	6,358.38	2,825.95	16,955.69	120,540.21
2040 年	2,757.09	0.00	6,517.34	2,896.60	17,379.58	123,080.28
2041 年	2,757.09	0.00	6,680.28	2,969.01	17,814.07	125,683.86
2042 年	2,757.09	0.00	6,847.28	3,043.24	18,259.42	128,352.53
2043 年	2,757.09	0.00	7,018.47	3,119.31	18,715.90	131,087.89
2044 年	1,378.54	0.00	3,509.23	1,559.66	9,357.95	65,543.95
合计	58,450.25	4,353.12	118,916.27	52,851.67	317,110.04	2,306,030.20

注：2044 年按半年计算。

收入预测方法说明：

项目从建设期第四年（2023 年）开始投入运营，运营期第一年达产率 80%，第二年达产率 90%，第三年达产率 100%。

根据国家统计局公布数据,2018 年居民价格消费指数(上年=100)为 102.1, 2019 年居民价格消费指数(上年=100)为 102.9, 2020 年居民价格消费指数(上年=100)为 102.5。综合考虑三年指数,本项目年上浮系数按照 2.5%计取。

1、配套出租收入

项目将园区配套对外租赁,共计 245800 m²,本项目主要以高端办公为主,厂房为辅,综合考虑建设内容,租金按照 2.5 元/m²·天计,每年 365 天计取,且租金每年上浮 2.5%。则计算期内,本项收入为 592,711.70 万元,平均每年收入约 26,941.44 万元。

项目周边租金情况一览表

项目名称	位置	用途	租金价格(元/m ² /天)
北京中长兴工业园	开发区	装备制造、生物医药、电子信息	1.90-2.60
1861 文化创意产业园	莱山区	数字创意、文化设计	1.45-2.60
联东 U 谷·烟台国际企业创新港	莱山区	高端装备制造、研发设计	1.43-2.72
烟台海湾工业园	芝罘区	汽车配件、建筑工程、新材料	1.64-2.52

2、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》,普通住宅前期物业公共服务费实行政府指导价,其它物业的物业公共服务费实行市场调节价。本项目按照 2.85 元/月·m²计算,且服务费每年上浮 2.5%。则计算期内,本项收入为 22,214.51 万元,平均每年收入约 1,009.75 万元。

项目周边物业管理费情况一览表

项目名称	位置	用途	物业费价格(元/m ² /月)
业达科技园	开发区	产业研发、高端办公、新一代信息技术	2.0-5.0

项目名称	位置	用途	物业费价格（元/㎡/月）
北京中长兴工业园	开发区	装备制造、生物医药、电子信息	1.5-4.0
1861 文化创意产业园	莱山区	数字创意、文化设计	2.0-4.0
联东 U 谷·烟台国际企业创新港	莱山区	高端装备制造、研发设计	1.0-4.0
科泰工业园	福山区	新材料、物联网、电子信息	1.0-3.0
烟台海湾工业园	芝罘区	汽车配件、建筑工程、新材料	0.8-3.2

3、停车场收入

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。项目设置 10000 个车位，停车位收费标准按 2 元/时计取，24 小时车位使用率约 70%，按照达产率增长，每年 365 天计取。则计算期内，本项收入为 259,996.80 万元，平均每年收入约 11,818.04 万元。

4、充电桩收入

项目停车场内将配套设置充电桩，按照停车位的 30%配置，共计 3000 个，根据现有市场服务费收费标准，按照服务费 0.8 元/小时，电动汽车从没电到充满平均 3 个小时，一天可充电 8 次，利用率按照 80%计算，年运营时间 360 天，本项收入为 35,168.26 万元，年均收入 1,598.56 万元。

5、广告位出租收入

项目沿路及广场设置灯箱广告位 3500 个（其中 LED 广告 350 个、楼梯广告 2200 个、灯箱广告 900 个、高炮广告 50 个），广告位每月租金取整后按照 6000 元/个计算，且每年租金上浮 2.5%。则计算

期内,本项收入为 665,931.09 万元,平均每年收入 30,269.59 万元。

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/个)
灯箱广告	4000
楼体广告	7000
LED 广告	4500
高炮广告	10000
围挡广告	3000

6、其他配套设施租赁收入

项目将其他配套设施对外租赁(含高中、初中、小学、幼儿园等校舍及教学设备出租)共计 38648 m²,租金按照 3.5 元/m²·天计,每年 365 天计取,且每年租金上浮 2.5%。则计算期内,本项收入为 130,471.81 万元,平均每年收入 5,930.54 万元。

7、入廊费

项目收取电力、给水、中水、通信等地下综合管廊有偿使用费。其中:电力按照 308.87 元/m 计算,给水按照 470 元/m 计算,中水按照 450 元/m 计算,通信按照 75.85 元/m 计算。则计算期内,本项收入为 47,854.68 万元,平均每年收入约 2,175.21 万元。

8、日常维护费

日常维护费收费标准为 398.4 元/米·年计。则计算期内,本项收入为 58,450.25 万元,平均每年收入约 2,656.83 万元。

9、城市基础设施配套返还收入

项目建设幸福新城基础设施,随着新城有序开发,各项目城市基础设施配套费按照总建筑面积 172060 m²、253 元/m²收取,可获得

收入 4,353.12 万元。

10、文旅收入

根据烟台市统计局网站查找《2020 年烟台统计年鉴》和《2020 年烟台市国民经济和社会发展统计公报》，截止 2020 年底，烟台人口数 710.4 万人，全年接待国内外游客 5349.9 万人次，实现旅游总收入 624.4 亿元。

项目将打造以夹河为主的特色生态文化体验项目，综合考虑烟台市旅游接待人数，本项目按照 50 万人次/年计算，门票售价暂定 90 元/张（含游艇游览），且每年票价上浮 2.5%。则计算期内，本项收入为 118,916.27 万元，平均每年收入 5,405.28 万元。

11、展览门票收入

项目开设文化艺术展馆展览（含艺术品拍卖），综合考虑烟台市旅游接待人数，本项目按照 40 万人次/年计算，门票售价暂定 50 元/张，且每年上浮 2.5%。则计算期内，本项收入为 52,851.67 万元，平均每年收入 2,402.35 万元。

12、摊位租赁收入

项目建设特色专业市场，设置摊位 4000 个，租金按照 3 万元/年/个计，且每年票价上浮 2.5%。则计算期内，本项收入为 317,110.04 万元，平均每年收入 14,414.09 万元。

经计算，2023 年-2044 年总收入 2,306,030.20 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括工资福利、燃料动力费、修理费和其他

费用、折旧摊销费、税金及附加、利息支出等。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	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	205.22	328.32	583.03	42.68	1,159.25
2024 年	230.87	369.36	583.03	48.02	1,231.28
2025 年	256.52	410.4	583.03	53.35	1,303.30
2026 年	256.53	420.66	583.03	54.69	1,314.91
2027 年	256.53	431.18	583.03	56.05	1,326.79
2028 年	256.53	441.96	583.03	57.46	1,338.98
2029 年	256.53	453	583.03	58.89	1,351.45
2030 年	256.53	464.33	583.03	60.36	1,364.25
2031 年	256.53	475.94	583.03	61.87	1,377.37
2032 年	256.53	487.84	583.03	63.42	1,390.82
2033 年	256.53	500.03	583.03	65	1,404.59
2034 年	256.53	512.53	583.03	66.63	1,418.72
2035 年	256.53	525.35	583.03	68.3	1,433.21
2036 年	256.53	538.48	583.03	70	1,448.04
2037 年	256.53	551.94	583.04	71.75	1,463.26
2038 年	256.53	565.74	583.04	73.55	1,478.86
2039 年	256.53	579.89	583.04	75.38	1,494.84
2040 年	256.53	594.38	583.04	77.27	1,511.22
2041 年	256.53	609.24	583.04	79.2	1,528.01
2042 年	256.53	624.47	583.04	81.18	1,545.22
2043 年	256.53	640.08	349.83	83.21	1,329.65
2044 年	128.26	320.04	174.92	41.61	664.83
合计	5,438.41	10,845.16	12,185.41	1,409.87	29,878.85

成本预测方法说明：

1、外购燃料和动力费用

电力年需要量为 280.32 万 kW·h，单价 0.84 元/万 kW·h；水年需要量为 54000t，单价 3.9 元/t。项目达产年外购燃料动力费为 256.53 万元。2023 年-2044 年外购燃料和动力费总额 5,438.41 万元。

2、工资及福利费

项目劳动定额 60 人，年平均工资 6 万元/人，工资每年上浮 2.5%。福利费按工资的 14%计，年均工资及福利费 492.96 万元。2023 年-2044 年工资及福利费总额 10,845.16 万元。

3、修理费

修理费按折旧费的 2%估算，年均修理费 553.88 万元/年。2023 年-2044 年修理费总额 12,185.41 万元。

4、其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。项目年均其他费用 64.09 万元/年。2023 年-2044 年其他费用总额 1,409.87 万元。

经计算，项目 2023 年-2044 年经营成本总额 29,878.85 万元。

5、折旧费

项目建筑工程原值 736,477.44 万元，残值率 5%，折旧年限 40 年，折旧费 17,491.34 万元/年；属于固定资产的其他费用原值 233,206.60 万元，无残值，折旧年限 20 年，折旧费 11,660.33 万元/年。合计折旧费 29151.67 万元/年。2023 年-2044 年折旧费总额 609,270.41 万元。

6、摊销费

项目无形资产原值为 216,015.50 万元，按 20 年摊销，年摊销费用为 10,800.78 元。2023 年-2044 年摊销费总额 216,015.50 万元。

7、增值税、税金及附加

增值税、所得税、税金及附加合计 354,136.21 万元，其中，增值税合计 108,060.70 万元，附加税合计 12,967.28 万元，房产税合计 79,616.53 万元，所得税合计 153,491.70 万元。

（1）增值税

项目房屋出租收入、停车场收入、广告位出租收入、其他配套设施租赁、摊位租赁收入增值税税率 9%，其他部分收入增值税税率 6%。

增值税 = 销项税 - 进项税

经计算，项目 2023 年-2044 年增值税总额 108,060.70 万元。

（2）附加税

城市维护建设税=增值税×7%

教育费、地方教育费附加=增值税×5%

经计算，项目 2023 年-2044 年附加税总额 12,967.28 万元。

（3）房产税

项目不动产租赁收入需缴纳房产税，税率为 12%，项目 2023 年-2044 年房产税总额 79,616.53 万元。

（4）所得税

所得税税率 25%，项目 2023 年-2044 年利润总额之和 594,068.60

万元，所得税之和 153,491.70 万元，净利润之和 440,576.90 万元。

(利润总额计算见项目单位借款期预计利润表)

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	电费、修理费、其他费用
	9%	房屋出租收入等、工程类费用、水费
	6%	其他收入
房产税	12%	
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

8. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券合计 55.00 亿元。2020 年已发行地方政府专项债券 8.50 亿元，其中 2020 年 5 月底已发行债券金额 3.50 亿元，发行期限为 20 年，年利率 3.55%，债券存续期每半年支付一次债券利息；2020 年 8 月初已发行债券金额 5.00 亿元，发行期限为 20 年，年利率 3.81%，债券存续期每半年支付一次债券利息。2021 年已发行地方政府专项债券 3.00 亿元，其中 2021 年 9 月已发行债券金额 2.00 亿元，发行期限为 20 年，年利率 3.53%，债券存续期每半年支付一次债券利息；2021 年 11 月已发行债券金额 1.00 亿元，发行期限为 20 年，年利率 3.50%，债券存续期每半年支付一次债券利息。2022 年计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 14.50 亿元，其中 2022 年 1 月已发行债券金额 4.64 亿元，发行期限为 20 年，年利率 3.26%，债券存续期每半

年支付一次债券利息；本次拟发行地方政府专项债券 1.00 亿元，年中计划发行地方政府专项债券 8.86 亿元；2023 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 14.50 亿元；2024 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 14.50 亿元，假设年利率 4.50%，期限均为 20 年，债券存续期每半年支付一次债券利息，到期偿还本金。本项目债券还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金 余额	应付利息	应付本息合计
	金额	本金金额	本金金额			
2020 年		85,000.00		85,000.00	1,534.73	1,534.73
2021 年	85,000.00	30,000.00		115,000.00	3,387.50	3,387.50
2022 年	115,000.00	145,000.00		260,000.00	7,988.23	7,988.23
2023 年	260,000.00	145,000.00		405,000.00	13,415.64	13,415.64
2024 年	405,000.00	145,000.00		550,000.00	19,940.64	19,940.64
2025 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2026 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2027 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2028 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2029 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2030 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2031 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2032 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2033 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2034 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2035 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2036 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2037 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2038 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2039 年	550,000.00			550,000.00	23,203.14	23,203.14
2040 年	550,000.00		85,000.00	465,000.00	21,668.41	106,668.41

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金 余额	应付利息	应付本息合计
	金额	本金金额	本金金额			
2041 年	465,000.00		30,000.00	435,000.00	19,815.64	49,815.64
2042 年	435,000.00		145,000.00	290,000.00	15,214.91	160,214.91
2043 年	290,000.00		145,000.00	145,000.00	9,787.50	154,787.50
2044 年	145,000.00		145,000.00		3,262.50	148,262.50
合计		550,000.00	550,000.00		464,062.80	1,014,062.80

项目金融机构融资 40.104 亿元，其中：2020 年融资 20.00 亿元（其中：2020 年 4 月至 2022 年 1 月 18 日，融资 2.00 亿元，利率 5.65%；2020 年 4 月至 2021 年 1 月 31 日，融资 4.00 亿元，利率 5.8%；2020 年 4 月至 2021 年 7 月 31 日，融资 4.00 亿元，利率 5.8%；2020 年 4 月至 2021 年 1 月 18 日，融资 3.00 亿元，利率 5.65%；2020 年 4 月至 2021 年 7 月 18 日，融资 6.00 亿元，利率 5.65%；2020 年 4 月至 2022 年 1 月 18 日，融资 1.00 亿元，利率 5.65%）；2021 年融资 10.00 亿元（其中：2021 年 1 月至 2022 年 1 月 31 日，融资 4.00 亿元，利率 5.8%；2021 年 1 月至 2022 年 7 月 31 日，融资 6.00 亿元，利率 5.8%；2021 年到期的 17.00 亿元借款本金归还后，2022 年 6 月再融资 17.00 亿元，利率 4.50%）；2022 年融资 8.00 亿元，利率 4.50%，期限 7 年，宽限期 3 年（其中：2022 年到期的 13.00 亿元借款本金归还后，12 月再融资 13.00 亿元，利率 4.50%）；2024 年融资 2.104 亿元，利率 4.50%，期限 5 年，宽限期 1 年。本项目金融机构融资应还本付息情况如下：

表 6：银行借款还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2020 年		200,000.00		200,000.00		8,565.00	8,565.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2021 年	200,000.00	100,000.00		300,000.00		10,982.44	10,982.44
2022 年	300,000.00	80,000.00		380,000.00		6,917.76	6,917.76
2023 年	380,000.00			380,000.00	4.50%	17,100.00	17,100.00
2024 年	380,000.00	21,040.00		401,040.00	4.50%	18,046.80	18,046.80
2025 年	401,040.00		170,000.00	231,040.00	4.50%	36,093.60	206,093.60
2026 年	231,040.00		57,760.00	173,280.00	4.50%	10,396.80	68,156.80
2027 年	173,280.00		57,760.00	115,520.00	4.50%	7,797.60	65,557.60
2028 年	115,520.00		57,760.00	57760	4.50%	5,198.40	62,958.40
2029 年	57,760.00		57,760.00		4.50%	2,599.20	60,359.20
合计		401,040.00	401,040.00			123,697.60	524,737.60

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入/成本/税金										
营业收入				67,068.14	75,451.63	83,835.16	85,489.16	87,184.52	88,922.28	90,703.46
营业成本				1,064.20	1,132.74	1,201.26	1,212.72	1,224.44	1,236.47	1,248.77
税金及附加				2,410.26	2,711.55	3,012.83	3,088.15	3,165.35	3,244.49	3,325.60
息税折旧及摊销前利润				63,593.68	71,607.34	79,621.07	81,188.29	82,794.73	84,441.32	86,129.09
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销				39,952.44	39,952.44	39,952.44	39,952.44	39,952.44	39,952.44	39,952.44
息税前利润				23,641.24	31,654.90	39,668.63	41,235.85	42,842.29	44,488.88	46,176.65
三、财务费用										
利息支出	10,099.73	14,369.94	14,905.99	30,515.64	37,987.44	59,296.74	33,599.94	31,000.74	28,401.54	25,802.34
总财务费用	10,099.73	14,369.94	14,905.99	30,515.64	37,987.44	59,296.74	33,599.94	31,000.74	28,401.54	25,802.34
税前利润	-10,099.73	-14,369.94	-14,905.99	-6,874.40	-6,332.54	-19,628.11	7,635.91	11,841.55	16,087.34	20,374.31
四、所得税										
所得税费用	0	0	0							906.65
五、净利润	-10,099.73	-14,369.94	-14,905.99	-6,874.40	-6,332.54	-19,628.11	7,635.91	11,841.55	16,087.34	19,467.66

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	92,529.20	94,400.55	96,318.71	98,284.79	100,921.94	103,609.45	105,726.70	107,896.93	108,877.63	111,157.70
营业成本	1,261.40	1,274.35	1,287.62	1,301.21	1,315.15	1,329.45	1,344.08	1,359.10	1,374.49	1,390.26
税金及附加	3,408.74	3,493.96	3,918.97	4,650.16	4,762.91	4,878.49	4,996.94	5,118.37	5,242.83	5,370.40
息税折旧及摊销前利润	87,859.06	89,632.24	91,112.12	92,333.42	94,843.88	97,401.51	99,385.68	101,419.46	102,260.31	104,397.04
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	39,952.44	39,952.44	39,952.44	39,952.45	39,952.45	39,952.45	39,952.45	39,952.45	39,952.45	39,952.45
息税前利润	47,906.62	49,679.80	51,159.68	52,380.97	54,891.43	57,449.06	59,433.23	61,467.01	62,307.86	64,444.59
三、财务费用										
利息支出	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14
总财务费用	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14
税前利润	24,703.48	26,476.66	27,956.54	29,177.83	31,688.29	34,245.92	36,230.09	38,263.87	39,104.72	41,241.45
四、所得税										
所得税费用	6,175.87	6,619.16	6,989.14	7,294.46	7,922.07	8,561.48	9,057.52	9,565.97	9,776.18	10,310.36
五、净利润	18,527.61	19,857.50	20,967.40	21,883.37	23,766.22	25,684.44	27,172.57	28,697.90	29,328.54	30,931.09

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
一、收入/成本/税金						
营业收入	113,494.78	115,890.28	118,345.68	120,862.43	60,431.22	2,127,402.34
营业成本	1,406.43	1,422.99	1,439.98	1,251.00	625.51	27,703.62
税金及附加	5,501.15	5,635.19	5,772.57	5,916.60	2,958.30	92,583.81
息税折旧及摊销前利润	106,587.20	108,832.10	111,133.13	113,694.83	56,847.41	2,007,114.91
二、折旧和摊销						
总折旧和摊销	39,952.45	39,952.45	39,952.45	17,491.34	8,745.67	825,285.91
息税前利润	66,634.75	68,879.65	71,180.68	96,203.49	48,101.74	1,181,829.00
三、财务费用						
利息支出	21,668.41	19,815.64	15,214.91	9,787.50	3,262.50	587,760.40
总财务费用	21,668.41	19,815.64	15,214.91	9,787.50	3,262.50	587,760.40
税前利润	44,966.34	49,064.01	55,965.77	86,415.99	44,839.24	594,068.60
四、所得税						
所得税费用	11,241.59	12,266.00	13,991.44	21,604.00	11,209.81	153,491.70
五、净利润	33,724.75	36,798.01	41,974.33	64,811.99	33,629.43	440,576.90

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	2,306,030.20				72,675.56	81,759.98	90,844.43	92,642.10
经营活动支出	29,878.85				1,159.25	1,231.28	1,303.30	1,314.91
支付的各项税费	354,136.21				2,410.26	2,711.55	3,012.83	3,088.15
经营活动产生的现金净额	1,922,015.14				69,106.05	77,817.15	86,528.30	88,239.04
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	1,054,783.16	315,504.81	143,527.82	277,145.26	160,337.91	158,009.88	257.48	
流动资金支出								
投资活动产生的现金净额	-1,054,783.16	-315,504.81	-143,527.82	-277,145.26	-160,337.91	-158,009.88	-257.48	
三、融资活动产生的现金								
资本金 1	237,760.00	40,588.35	54,983.32	80,226.26	13,615.42	48,089.18	257.47	
资本金 2（专项债券）	550,000.00	85,000.00	30,000.00	145,000.00	145,000.00	145,000.00		
银行借款	401,040.00	200,000.00	100,000.00	80,000.00		21,040.00		
偿还债券本金	550,000.00							
偿还银行借款本金	401,040.00						170,000.00	57,760.00
支付债券利息	464,062.80	621.25	3,147.50	7,178.32	13,415.64	19,940.64	23,203.14	23,203.14
支付银行借款利息	123,697.60	8,565.00	10,982.44	6,917.76	17,100.00	18,046.80	36,093.60	10,396.80
融资活动产生的现金净额	-350,000.40	316,402.10	170,853.38	291,130.18	128,099.78	176,141.74	-229,039.27	-91,359.94
四、期初现金			897.29	28,222.85	42,207.77	79,075.69	175,024.70	32,256.25
期内现金变动	517,231.58	897.29	27,325.56	13,984.92	36,867.92	95,949.01	-142,768.45	-3,120.90
五、期末现金	517,231.58	897.29	28,222.85	42,207.77	79,075.69	175,024.70	32,256.25	29,135.35

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	2027 年	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	94,484.72	96,373.42	98,309.31	100,293.64	102,327.53	104,412.30	106,549.16	109,361.35	112,228.28
经营活动支出	1,326.79	1,338.98	1,351.45	1,364.25	1,377.37	1,390.82	1,404.59	1,418.72	1,433.21
支付的各项税费	3,165.35	3,244.49	4,232.25	9,584.61	10,113.12	13,721.92	20,105.61	21,020.82	21,955.04
经营活动产生的现金净额	89,992.58	91,789.95	92,725.61	89,344.78	90,837.04	89,299.56	85,038.96	86,921.81	88,840.03
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 1									
资本金 2 (专项债券)									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金	57,760.00	57,760.00	57,760.00						
支付债券利息	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14
支付银行借款利息	7,797.60	5,198.40	2,599.20						
融资活动产生的现金净额	-88,760.74	-86,161.54	-83,562.34	-23,203.14	-23,203.14	-23,203.14	-23,203.14	-23,203.14	-23,203.14
四、期初现金	29,135.35	30,367.19	35,995.60	45,158.87	111,300.51	178,934.41	245,030.83	306,866.65	370,585.32
期内现金变动	1,231.84	5,628.41	9,163.27	66,141.64	67,633.90	66,096.42	61,835.82	63,718.67	65,636.89
五、期末现金	30,367.19	35,995.60	45,158.87	111,300.51	178,934.41	245,030.83	306,866.65	370,585.32	436,222.21

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	17	18	19	20	21	22	23	24	25
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	114,529.44	116,888.17	118,062.09	120,540.21	123,080.28	125,683.86	128,352.53	131,087.89	65,543.95
经营活动支出	1,448.04	1,463.26	1,478.86	1,494.84	1,511.22	1,528.01	1,545.22	1,329.65	664.83
支付的各项税费	22,753.24	23,571.42	24,099.11	24,958.69	26,223.45	27,589.75	29,665.62	37,667.41	19,241.52
经营活动产生的现金净额	90,328.16	91,853.49	92,484.12	94,086.68	95,345.61	96,566.10	97,141.69	92,090.83	45,637.60
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出					0.00	0.00	0.00		
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额					0.00	0.00	0.00		
三、融资活动产生的现金									
资本金 1					0.00	0.00	0.00		
资本金 2 (专项债券)					0.00	0.00	0.00		
银行借款					0.00	0.00	0.00		
偿还债券本金					85,000.00	30,000.00	145,000.00	145,000.00	145,000.00
偿还银行借款本金					0.00	0.00	0.00		
支付债券利息	23,203.14	23,203.14	23,203.14	23,203.14	22,581.89	20,055.64	16,024.82	9,787.50	3,262.50
支付银行借款利息					0.00	0.00	0.00		
融资活动产生的现金净额	-23,203.14	-23,203.14	-23,203.14	-23,203.14	-107,581.89	-50,055.64	-161,024.82	-154,787.50	-148,262.50
四、期初现金	436,222.21	503,347.23	571,997.58	641,278.56	712,162.10	699,925.82	746,436.28	682,553.15	619,856.48
期内现金变动	67,125.02	68,650.35	69,280.98	70,883.54	-12,236.28	46,510.46	-63,883.13	-62,696.67	-102,624.90
五、期末现金	503,347.23	571,997.58	641,278.56	712,162.10	699,925.82	746,436.28	682,553.15	619,856.48	517,231.58

（五）其他需要说明的事项

1. 假设专项债券于 2022 年 2 月和 6 月、2023 年 6 月、2024 年 6 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2044 年仅计算 6 个月。

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

本项目主要收入来源包括配套出租收入、物业管理收入、公共停车场收入、充电桩收入、广告位出租收入、其他配套设施租赁收入、入廊费、日常维护费、城市基础设施配套返还收入、文旅收入、展览门票收入、摊位租赁收入。通过对营业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 1,922,015.14 万元，融资本息合计为 1,538,800.40 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.25 倍。

表 9：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	550,000.00	464,063	1,014,062.80	
银行借款	401,040.00	123,697.60	524,737.60	
融资合计	951,040.00	587,760.40	1,538,800.40	1,922,015.14
覆盖倍数	1.25			

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

资金到位风险：项目建设资金的投入较大，建设成功的关键在于资金按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

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。

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。

（二）与项目收益相关的风险

1. 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 市场风险

风险识别：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。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3. 财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目

总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

烟台幸福新城产业园区基础设施建设项目，项目主管部门为烟台市芝罘区国有资产运营保障中心，实施单位为烟台芝罘财金控股集团有限公司，2022 年计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 14.50 亿元，其中本次拟发行地方政府专项债券 1.00 亿元用于烟台幸福新城产业园区基础设施建设项目建设，年中计划发行地方政府专项债券 8.86 亿元；2023 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 145,000.00 万元；2024 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 145,000.00 万元，年限均为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）发展文化旅游创意产业的必要性

旅游是发展经济、增加就业和满足人民日益增长的美好生活需要的有效手段，旅游业是提高人民生活水平的重要产业。近年来，文化旅游成为旅游业创新发展的重要业态。近些年来伴随着文化理念的创新、科学技术的进步和运用、文化表现方式和文化传播手段的增多，广大人民群众的旅游需求增长，对旅游的要求越来越多、越来越高，原有的文化旅游形式已难以满足我国当前为调整产业结构、转变经济发展方式对旅游发展所提出的要求。

文化创意产业是指依靠人的知识、技能和智慧，借助科学的方法与手段，创新文化资源利用方式，从而产生高附加值产品或提供高效益服务的一种新兴产业。国内外成功经验说明，在文化旅游产业中引入文化创意方式方法，可以使文化资源得到最有效利用并产生最佳效益，正好可以解决我国日前许多文化旅游项目效益不佳的难题。

引入文化创意机制，即在发展文化旅游产业过程中，引入文化创意产业的方式方法，创新文化资源利用方式，进而形成科学创新的机制，从而提升旅游项目的吸引力，提高其社会效益和经济效益。

项目建设文旅创意产业园，紧紧把握时代文化诉求、文化潮流与心灵刚需，用现代潮流中人们喜欢的方式制作、传播，搭建起旅游景点、历史文化与年轻群体的桥梁，既能够提升景区资源知名度、又能够弘扬优秀传统文化、提升文化自信，起到以旅游带文创、以文创反哺旅游的发展与进步，达到了双赢的是实用目的。

（2）项目建设能够为智能制造产业、智慧科教产业补短板

随着我国社会经济的快速发展，智能制造产业、智慧科教产业正受到越来越多的关注。相比发达国家，我国智能制造产业、智慧科教产业还存在较大差距：缺乏相关的知识产权技术，公司整体规模比较小，行业的整合度比较低。项目建设充分发挥政府、企业的自身优势，形成智能制造产业、智慧科教产业集聚区，补齐产业技术水平低、公司规模小、行业整合度低等短板，推动产业高速发展。

在产业集聚方面，除政府的规划与引导，项目建设也能发挥优

质线上资源平台的整合作用，使产业资源实行跨物理空间的集聚，产生高效的产业集聚效应。而且能够改变各地区产业结构重复、内耗严重的非良性竞争格局，实行错位竞争，实现优势互补、整体提高，从而推动产业集聚的区域性合作水平提高。

（3）项目建设有利于促进上下游行业的快速发展

基础设施建设是消耗型生产，需要投入大量钢材、水泥、木材、石料、沥青等建筑材料，继而带动建材业、运输业及其他相关生产部门的发展，并为这些部门带来新的就业机会。此外，项目的建成运营将改善区域的交通条件，促进沿线生产加工业、房地产开发业、运输业、服务业等多个行业的发展。

（4）项目建设有利于提升土地价值，吸引投资开发的需要

基础设施建设是城市发展、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城市形象，而且有利于完善路网结构，为后续建设提供运输、输电等基础条件。项目建设有利于提升土地价值，改善投资环境，吸引更多投资者，树立区域良好的招商形象，更好地为区域发展服务。

项目建设不仅能完善产业园区内部路网，同时也融入到芝罘区大路网系统。改善区域投资环境，提升土地本身价值以及开发价值，从而吸引投资，促进沿线地块开发。

2、项目实施的公益性

从项目建设的宏观背景来看，国家正在积极实施新旧动能转换、

充分发挥环渤海经济圈区域性中心城市、国家创新型试点城市和东部沿海重要开放城市优势，以各类国家级、省级园区和功能区为重点，聚集优势要素、创新体制机制、加快转型升级，带动全市各区域、各领域新旧动能转换，促进联动融合发展。项目通过产业园输出文化旅游创意、打造“智能制造产业集群”，将现有资源优势转化为具有竞争力的产业优势、发展优势，为城市高质量发展注入动力，对于加快建设文化旅游强市、智能制造强市、推动科教产业高质量发展、打造“仙境海岸”和“康养胜地·文旅名城”具有里程碑意义。

项目建设是补齐文旅创意产业、智能制造产业、智慧科教产业短板的重要举措，是促进上下游行业快速发展的重要手段，是提升土地价值吸引投资开发的重要方式。因此，项目的建设不仅非常必要，而且十分迫切。

3、项目实施的收益性

烟台幸福新城产业园区基础设施建设项目主要收入来源包括配套出租收入、物业管理收入、公共停车场收入、充电桩收入、广告位出租收入、其他配套设施租赁收入、入廊费、日常维护费、城市基础设施配套返还收入、文旅收入、展览门票收入、摊位租赁收入。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运营收益为 1,922,015.14 万元。烟台幸福新城产业园区基础设施建设项目属于有一定收益的公益性项目。

4、项目投资合规性

项目总投资 1,188,800.00 万元，其中：项目资本金 237,760.00 万元，占总投资的 20.0%；计划融资 951,040.00 万元，占总投资的 80.0%。项目资本金比例符合《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）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

5、项目成熟度

（1）实施内容的明确性

项目建设内容包括文旅创意产业园（包括总部经济产业服务中心、文旅小镇等项目）、智能制造产业园（包括智能应急科技产业园、应急安全产业研究院、精准医疗产业园等项目）、智慧科教产业园（包括烟台国际院士港、深蓝数字经济产业园、无人机应用产业研究院、智慧创新教育研究院等项目）；同时，上述产业园项目包含：高中、初中、小学、幼儿园等教育设施、综合公园、专类公园、社区公园、主次干道及电力、管廊等其他配套设施。涉及义务教育设施和市政公园建设由项目单位自有资金或项目市场化融资解决安排。

项目总用地面积 271.19 公顷，总地上建筑面积 59.24 万平方米。其中：文旅创意产业园总建筑面积 146800 m²，包括地上建筑面积 108800 m²、地下建筑面积 38000 m²；智能制造产业园总建筑面积 125800 m²，包括地上建筑面积 92800 m²、地下建筑面积 33000 m²；智慧科教产业园总建筑面积 60200 m²，包括地上建筑面积 44200 m²、地下建筑面积 16000 m²；学校总建筑面积 307952 m²；场馆等其他配

套设施总建筑面积 38648 m²。综合公园占地面积 221149 m²；专类公园总占地面积 290400 m²；社区公园总占地面积 77600 m²；剩余为道路与配套工程用地。

（2）设计方案的可行性

从工程技术角度看，各项工程技术都已经非常成熟，总体上不存在技术风险。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。

（3）项目组织及实施进度安排合理性

本项目所涉及的项目是由烟台芝罘财金控股集团有限公司作为建设单位。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。

项目组织机构健全、职责分工明确，进度安排合理，能够满足项目组织协调和管理工作需要。

（4）过程控制有效性

①施工组织管理

在项目经理的统一部署下，工程技术部负责编制项目招标文件，

严格执行《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规，对项目的勘察、设计、监理等采购活动依法进行招标。

②严格执行工程监理制度

建设单位应通过招标有资格的工程质量监理单位，全面负责工程监理，并实行监理工程师负责制，以确保项目工程质量和建设工期要求。

③工程实施方案

项目具有开发强度大、品质要求高、施工建设水平要求高等特点。因此，在工程实施过程中要未雨绸缪，精心组织，精心管理，保证既定目标的顺利实现。

结合本工程的特点，为完成工程实施计划应采取下述措施：

A. 抓紧项目的前期准备工作，如立项、材料询价、施工队伍及材料、设备商的考察等工作。

B. 做好设计的准备工作，准备好设计所需的基础资料，如工程地质勘探、地形测量的技术资料。

C. 做好施工的技术准备工作，引进必要的施工机械。同时，在施工中注意工种的配合，对某些可控制性工程在有条件的情况下应提前施工。力争高质量、快速度地完成工程的施工任务。

④质量保证

A. 建立健全施工现场监理质量保证体系，坚持“质量第一”的指导思想，对质量工作实施统一组织，统一指挥，统一管理，分工明确，各负其责。

B. 施工过程中严格按照规范要求质量标准精心组织施工，加强质量信息反馈，作为必要检查和实践，按标准进行工程质量检验和评定。

③施工过程中选择合格厂家加强进货检验，严格过程检验及最终检验，确保质量目标实现。

C. 加强基础资料管理工作，单位工程完工后，及时编制竣工资料，作好工程收尾工作，保证工程及时竣工验收。

项目业务管理制度、技术规程健全、完善，质量及进度方面配有相应的保障措施，保证项目实施能够得到有效管控。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 1,188,800.00 万元，其中：项目资本金 237,760.00 万元，占总投资的 20.0%；计划融资 951,040.00 万元，占总投资的 80.0%。项目资本金比例符合《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）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

项目资本金已到位。同时，项目考虑采用银行贷款、专项债等多种融资渠道筹集资金。

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

（1）项目营业收入

烟台幸福新城产业园区基础设施建设项目主要收入来源包括配套出租收入、物业管理收入、公共停车场收入、充电桩收入、广告

位出租收入、其他配套设施租赁收入、入廊费、日常维护费、城市基础设施配套返还收入、文旅收入、展览门票收入、摊位租赁收入。

（2）项目成本

本项目总成本费用包括外购燃料费动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费及摊销费、利息支出等。

（3）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 1.25。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 1,188,800.00 万元，其中：项目资本金 237,760.00 万元，占总投资的 20.0%；计划融资 951,040.00 万元，占总投资的 80.0%。项目资本金比例符合《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）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。因此，项目申请债券进行项目建设是合理的。

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。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

（1）总体目标

高标准推进幸福西片区开发建设，建成后促进当地经济发展，增加财政收入，基础设施、产业环境将得到大幅度提升，区域形象和旅游吸引力将得到大程度的改善，吸引大规模城市建设者进入，带动区域经济发展，缓解烟台当地的就业压力，提高就业率，有效促进当地居民收入。

（2）阶段性目标

年度绩效目标，具体如下：

产出目标：对幸福新城电厂东路、珠玢路、珠玢西路、福源路、福源南路等 5 条路段进行道路工程、给排水工程、电力工程、围挡工程等配套基础设施。

效果目标：改善城市环境，缓解交通压力，方便广大人民出行，

全面提升城市形象，为幸福新城产业园区建设打下坚实基础。

（三）评估结论

山东省烟台市芝罘区烟台幸福新城产业园区基础设施建设项目收益 1,922,015.14 万元，项目债券本息合计 1,538,800.40 万元，本息覆盖倍数为 1.25，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。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。