

威海综合保税区 保税产业园基础设施项目 实施方案

项目单位：威海综合保税区新兴发展有限公司

主管部门：威海综合保税区经济发展局

财政部门：威海综合保税区财政局

二〇二五年四月

一、项目基本情况

（一）项目名称

保税产业园基础设施项目

（二）立项单位

项目立项单位为威海综合保税区新兴发展有限公司。

威海综合保税区新兴发展有限公司成立于 2015 年 1 月，为国有控股有限责任公司，注册资本 2 亿人民币，法定代表人为王新华。公司地址位于威海市文登区威海综合保税区（南区）广贸路 1 号。

公司经营范围为：在法律法规允许范围内进行土地整理、旧村改造、保税区基础设施、高科技项目、普通货物仓储进行投资与经营；普通设备销售与安装；普通货物仓储、普通货物装卸、普通货物运输；农副产品、工艺美术品、家用纺织品、玩具、服装鞋帽、办公用品、预包装食品、金属制品、化工原料（不含危险品）、建筑材料、机电设备、海产品的销售；建筑设备的租赁；房屋租赁服务、物流信息咨询服务、展览展示服务、物业服务、国际国内货运代理服务，船舶代理服务；备案范围内的货物及技术进出口。

公司定位于服务园区建设、运营服务、金融集成、跨境电商、产业招商五位一体的综合性平台公司。根据威海综合保税区的战略定位和发展目标，结合公司的发展规划，公司在确保国有资产保值增值的前提下，以服务实体经济发展园区为着力点，着力推

动公司同市场经济深度融合，按照市场化要求实行商业化运作，选择合适的商业模式和适宜的经营业务，积极开展实业运作和资本运作，不断扩大产业规模，增强国有经济活力，放大国有资本功能，实现国有资本保值增值，增强筹资融资能力，为园区的产业聚集筑巢引凤，为产业培育提供金融支持，搭建园区服务载体。

公司发展目标是通过优化配置综保区的政策、环境、资本、功能等关键要素，以服务实体经济、发展园区为着力点，稳步搭建综合服务平台和金融服务平台，集中力量做好园区开发建设，做强服务贸易，形成全产业链集成服务能力，提高市场化业务盈利水平，构建服务功能完善和经济效益显著的可持续发展格局。

（三）项目规划审批

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2109-371094-04-01-857635）--2021年9月26日；

（2）威海市文登区自然资源局不动产权证书>鲁(2023)文登区不动产权证第0012426号—2023年7月24日；

（3）威海市文登区自然资源局《不动产权证书》鲁(2023)文登区不动产权证第0012425号—2023年7月24日；

（4）威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第3710032022（文）021号）--2022年6月30日；

（5）威海市文登区自然资源局《不动产权证书》（鲁(2022)文登区不动产权第0015396号）--2022年10月27日；

(6) 威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》(建字第 3710032022(文) 065 号) —2022 年 11 月 16 日;

(7) 威海综合保税区规划建设局《建筑工程施工许可证》(编号: 371081202212140101) —2022 年 12 月 13 日。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目建设用地面积 178.2 亩, 规划总建筑面积约 90185 平方米。主要建设 2 栋两层保税车间, 建筑面积约 31142 平方米; 3 栋一层保税仓库和 1 栋两层保税仓库, 建筑面积约 58082 平方米; 以及设备房等相关配套附属设施, 建筑面积约 961 平方米。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 4 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、项目建设单位关于编制本项目可行性研究报告的委托书、合同书;
- 2、国家有关法律、法规、方针及产业政策和投资政策;
- 3、国家发展和改革委员会关于编制项目可行性研究报告的内容和深度的规定要求;
- 4、《国务院关于威海出口加工区整合优化为综合保税区的批复》国函(2016) 92 号;
- 5、《威海市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》;
- 6、威海市文登区大水泊镇总体规划;

- 7、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 8、《山东省建筑工程消耗量定额威海市价目表》
- 9、《山东省安装工程消耗量定额威海市价目表》
- 10、《市政工程投资估算指标》
- 11、《市政工程投资估算编制办法》
- 12、威海市材料预算价格
- 13、同类工程造价情况
- 14、现行投资估算的有关规定
- 15、现行有关专业规程及技术规范；
- 16、项目承办单位提供的基础资料、数据、图纸及其他有关资料

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。

本项目总投资 29,505.90 万元，其中，项目单位自有资金 5,505.90 万元，已发行专项债券 19,500.00 万元，本期拟发行专项债券 4,500.00 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	29,505.90	100	
一、资本金	5,505.90	20	
（一）自有资金	5,505.90	20	
（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）	24,000.00	80	
（一）已发行专项债券	19,500.00	66	
（二）本期拟发行专项债券	4,500.00	14	
（三）后续拟发行专项债券			
（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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	127,982.84			
经营活动支出	B	1,560.50			
支付的各项税费	C	38,844.66			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	87,577.68			
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	29,505.90	17,659.60	7,000.40	4,845.90

流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=E-F	-29,505.90	-17,659.60	-7,000.40	-4,845.90
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	5,505.90	3,159.60	2,000.40	345.90
专项债券	I	24,000.00	14,500.00	5,000.00	4,500.00
银行借款	J				
偿还债券本金	K	24,000.00			
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	19,068.60			
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	-13,562.70	17,659.60	7,000.40	4,845.90
四、期初现金	P				
期内现金变动	Q=D+G+O	44,509.08			
五、期末现金	R=P+Q	44,509.08			
项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	2,222.77	2,963.70	3,704.62	3,889.85	3,889.85
经营活动支出	44.09	45.02	45.95	47.83	47.83
支付的各项税费	449.20	740.97	1,032.72	1,105.24	1,105.24
经营活动现金净流量	1,729.48	2,177.71	2,625.95	2,736.78	2,736.78
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					
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	775.45	775.45	775.45	775.45	775.45
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-775.45	-775.45	-775.45	-775.45	-775.45
四、期初现金		954.03	2,356.29	4,206.79	6,168.12

期内现金变动	954.03	1,402.26	1,850.50	1,961.33	1,961.33
五、期末现金	954.03	2,356.29	4,206.79	6,168.12	8,129.45
项目/年度	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	3,889.85	4,084.35	4,084.35	4,084.35	4,288.56
经营活动支出	47.83	49.79	49.79	49.79	51.86
支付的各项税费	1,105.24	1,181.40	1,181.40	1,181.40	1,261.36
经营活动现金净流量	2,736.78	2,853.16	2,853.16	2,853.16	2,975.34
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					
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	775.45	775.45	775.45	775.45	775.45
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-775.45	-775.45	-775.45	-775.45	-775.45
四、期初现金	8,129.45	10,090.78	12,168.49	14,246.20	16,323.91
期内现金变动	1,961.33	2,077.71	2,077.71	2,077.71	2,199.89
五、期末现金	10,090.78	12,168.49	14,246.20	16,323.91	18,523.80
项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,288.56	4,288.56	4,503.00	4,503.00	4,503.00
经营活动支出	51.86	51.86	54.04	54.04	54.04
支付的各项税费	1,261.36	1,261.36	1,345.32	1,345.32	1,368.94
经营活动现金净流量	2,975.34	2,975.34	3,103.64	3,103.64	3,080.02
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					
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					4,500.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	775.45	775.45	775.45	775.45	680.95
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-775.45	-775.45	-775.45	-775.45	-5,180.95
四、期初现金	18,523.80	20,723.69	22,923.58	25,251.77	27,579.96
期内现金变动	2,199.89	2,199.89	2,328.19	2,328.19	-2,100.93
五、期末现金	20,723.69	22,923.58	25,251.77	27,579.96	25,479.03
项目/年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,728.14	4,728.14	4,728.14	4,964.55	4,964.55
经营活动支出	56.32	56.32	56.32	58.72	58.72
支付的各项税费	1,480.72	1,480.72	1,480.72	1,573.30	1,573.30
经营活动现金净流量	3,191.10	3,191.10	3,191.10	3,332.53	3,332.53
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					
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	586.45	586.45	586.45	586.45	586.45
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-586.45	-586.45	-586.45	-586.45	-586.45
四、期初现金	25,479.03	28,083.68	30,688.33	33,292.98	36,039.06
期内现金变动	2,604.65	2,604.65	2,604.65	2,746.08	2,746.08
五、期末现金	28,083.68	30,688.33	33,292.98	36,039.06	38,785.14
项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,964.55	4,964.55	4,964.55	4,964.55	4,964.55
经营活动支出	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72

支付的各项税费	1,573.30	1,573.30	1,573.30	1,573.30	1,573.30
经营活动现金净流量	3,332.53	3,332.53	3,332.53	3,332.53	3,332.53
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					
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	586.45	586.45	586.45	586.45	586.45
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-586.45	-586.45	-586.45	-586.45	-586.45
四、期初现金	38,785.14	41,531.22	44,277.30	47,023.38	49,769.46
期内现金变动	2,746.08	2,746.08	2,746.08	2,746.08	2,746.08
五、期末现金	41,531.22	44,277.30	47,023.38	49,769.46	52,515.54
项目/年度	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,964.55	4,964.55	4,964.55	4,964.55	
经营活动支出	58.72	58.72	58.72	58.72	
支付的各项税费	1,573.30	1,573.30	1,613.05	1,703.28	
经营活动现金净流量	3,332.53	3,332.53	3,292.78	3,202.55	
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					
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			14,500.00	5,000.00	
偿还银行借款本金					
支付债券利息	586.45	586.45	427.45	66.50	
支付银行借款利息					

融资活动现金净流量	-586.45	-586.45	-14,927.45	-5,066.50	
四、期初现金	52,515.54	55,261.62	58,007.70	46,373.03	
期内现金变动	2,746.08	2,746.08	-11,634.67	-1,863.95	
五、期末现金	55,261.62	58,007.70	46,373.03	44,509.08	

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 5 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.18%；2023 年 8 月已发行专项债券 4,500.00 万元，期限 30 年，利率 3.01%；2024 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.66%；本期拟发行专项债券 4,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.20%。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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2023 年		14,500.00		14,500.00	3.01%、3.18%	159.00	159.00
2024 年	14,500.00	5,000.00		19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	519.95	519.95
2025 年	19,500.00	4,500.00		24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	680.95	680.95
2026 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2027 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2028 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2029 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、	775.45	775.45

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
					2.66%、4.20%		
2030 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2031 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2032 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2033 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2034 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2035 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2036 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2037 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2038 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2039 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2040 年	24,000.00		4,500.00	19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	680.95	5,180.95
2041 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	586.45	586.45
2042 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	586.45	586.45
2043 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	586.45	586.45
2044 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	586.45	586.45
2045 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	586.45	586.45
2046 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	586.45	586.45
2047 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	586.45	586.45

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
2048 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2049 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2050 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2051 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2052 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2053 年	19,500.00		14,500.00	5,000.00	3.01%、3.18%、2.66%	427.45	14,927.45
2054 年	5,000.00		5,000.00		2.66%	66.50	5,066.50
合计		24,000.00	24,000.00			20,428.50	44,428.50

2、银行借款

本项目无银行贷款。

（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 87,577.68 万元，融资本息合计 44,428.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.97。

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

与项目建设和运营有关的风险大致包括项目管理风险、环境风险、资金风险、设计风险、施工管理风险、原材料供应风险、工程事故风险等。

1、项目管理风险

项目前期立项手续不完备,土地指标不明确,招标程序不合规,设计变更频繁,资金来源不落实,监管不到位,验收不及时等。

2、环境风险

包括自然环境和施工条件,主要是指恶劣的自然条件,恶劣的气候和环境,恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险,如地震,风暴,异常恶劣的雨、雪、洪水暴发等;未能预测到的特殊地质条件,如泥石流、河塘、流沙、泉眼等;恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失

3、资金风险

资金风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因,资金不能及时到位,导致项目建设停工或拖延,或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

4、设计风险

设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

5、施工管理风险

施工管理风险因素主要包括施工技术不当，管理方案不完善，管理者及工程人员的水平和工作态度对等；以及施工管理不善，发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

6、原材料供应风险

风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

7、工程事故风险

工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷，是项目发生工程事故的主要原因。

（二）与项目收益相关的风险

与项目收益有关的风险包括经营风险、市场风险和财务风险。

1、经营风险

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收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券本付息产生影响。

2、市场风险

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。

3、财务风险

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，因此面临一定的财务风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

保税产业园基础设施项目主管部门为威海综合保税区经济发展局，项目单位为威海综合保税区新兴发展有限公司，本次拟申请专项债券 4,500.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目建设的必要性

随着我国经济的发展，园区已成为地方经济发展的集聚区和主要承载平台，凭借经济、产业、技术、人才等方面要素的集聚效应和得天独厚的政策优势，作为产业项目建设的主阵地和推进高质量发展的主战场，产业园区取得了快速发展和较好效益，成为区域经济高质量发展的重要组成部分和支撑。

要发挥好产业园区推动经济发展的重要作用，就必须坚定不移践行“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念，全面提升园区的产业基础能力和产业链水平，推动园区高质量发展。

园区基础设施建设等级和规模、完善程度和承载能力，直接影响园区综合发展能力和营商环境，影响园区的发展方向和经济效益。完善的园区基础设施，能够有效引导园区产业布局及发展方向，进一步推动产业规模和产业结构层级升级，有利于优化园区产业空间布局，拓展园区发展空间，促进产业得到更好、更快地发展，不断提高园区综合竞争力和可持续发展能力，进一步放大园区基础设施建设的“乘数效应”。

威海综合保税区既是对外开放的重要功能平台，也是新旧动能转换的重要载体，是威海市开展招商引资、实现产业集聚、培育产业特色、强化要素集约利用的重要平台。

经济的发展离不开产业的支撑，产业的发展离不开基础设施的保障。近几年，综保区立足“全市对外开放功能区”的定位，按照“布局合理、用地集约、产业集聚、融合发展”的原则，全

面推进基础设施、物流、能源、消防、安全环保和产业企业产品协同的“六位一体化”建设，不断加快基础设施建设步伐，着力完善配套保障体系，聚焦基础设施配套完善，推动产业转型升级、拓展产业发展空间，全面提升园区承载能力，提升园区可持续发展水平。

为了加快园区建设的步伐，更好地为园区招商引资打下牢固的基础，尽早实现园区发展目标，按照资源集约化、产业集聚化、布局合理化的产业发展需求，立足综保区产业现状和基础设施配套实际，完善产业基础设施配套保障，全面加强基础设施建设

基于此，项目单位按照综保区管委的统一要求和部署，投资建设保税产业园基础设施。通过项目的建设，提高综保区整体竞争力把综保区建设成为一个基础设施完备、配套功能齐全、产业布局合理、经济发展强劲的现代化园区。

2、项目实施的公益性

（1）项目的建设有利于发挥集聚效应

项目的建设，以保税产业为重点发展产业，将与产业相关的企业集聚在一个区域内，会吸引专业化的人才以及专业的供应商，促进专业知识及技能的提升，促使专业化市场的形成，有利于区内企业内部的竞争机制的形成，强化竞争压力，市场促使其优胜劣汰，促进企业的深度发展和创新，为区内企业的生产和发展提供强有力地支撑。同时，专业化市场的形成，可以让企业在有限的空间里交流、学习、开展竞争，从而加快技术创新，降低生产

及技术研发的成本，提高产品质量，有利于企业的深度发展和改善产业结构，能够创造更多的效益，提高经济效率。

(2) 项目的建设有利于技术、管理知识的交流和人力资源的培养与利用

产业园区的发展导致高素质劳动力、技术和管理人员的集中，如果区域内的一家企业采用新的技术和管理方法并取得了一定的成绩，其他相近企业就可以进行模仿。专业的技术人才和管理人才在离开一家企业自后可以有更多的选择余地，人才就不会流失。在这种大的环境下，企业就更容易引进企业发展所需的各种专业人才，从而能创造出更多的经济效益，这是形成产业集聚的重要原因之一。

(3) 项目的建设有利于环境保护和社会经济的可持续发展

产业园区以较小的成本为企业集中供热、供气，集中进行废水废气等工业污染物的处理，大力实施美化、亮化、绿化工程，为期内企业提供了优美的生产环境，使产业园区与企业共赢，人与自然和谐，保障了人类社会的可持续发展。

同时，企业集中在一起，企业之间互为市场，彼此提供原材料、生产设备和产品，不仅生产协作方便，供销关系固定，而且距离缩短，运输费用降低，销售费用缩减，有利于降低产品成本和销售价格，从而提高经济效益。

(4) 项目的建设有利于推动产业与国际接轨

产业园区内集聚的企业将会有许多是来自各国各地区的厂

商，这些厂商将其供销渠道、制造技术、科研开发、市场、信贷关系等经济联系带进区内，区内企业则通过合资合作的方式，加深我国区域经济与国际经济的融合，在与国际竞争和国际接轨的过程中增强国内企业的竞争力，为我国区域经济走向国际化和专业化奠定稳步的基础，加快缩小与国际先进水平的差距。

3、项目实施的收益性

计算期内，项目收入合计为 127982.84 万元，缴纳增值税 7244.31 万元，税金及附加 869.32 万元，利润总额为 62057.20 万元，缴纳所得税 15514.30 万元，税后利润为 46542.90 万元。

4、项目投资合规性

我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。

在新的发展阶段，园区经济发展也有了新使命，更应该坚持走高质量发展道路，从大而全迈向小而精的高质量、专业化方向发展，发挥园区在推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革和提高全要素生产率中的作用。园区要发展，必须坚持创新驱动，围绕特色做文章，推动融合发展，充分利用好园区的集聚效应，加速各种创新资源要素集聚，使园区成为统筹各类资源的重要载体，努力为各类市场主体开展创新研发提供更多便利和优惠条件，不断激发各类市场主体创新创业热情，推动园区经济朝着现代化、专业化、智慧化、集约节约化方向发展。

《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》要求，发挥各地产业基础、区位优势、资源禀赋等优势，引导重点产业向特色园区、优势区域集聚，提升产业集中度、行业显示度。

《威海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》要求，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸。聚焦服务实体经济发展，积极壮大生产性服务业规模，提升专业化服务水平，重点发展现代物流、工业设计、科技服务、电子商务、金融、会展经济等服务业。现代物流业，积极发展海空联运、空铁联运、陆海联运等多式联运，做大跨境物流、冷链物流、保税物流，发展供应链管理、城市配送、第四方物流等新业态，推进智慧物流发展，积极创建国家级物流示范园区、多式联运示范工程、物流创新发展试点城市，到2025年，全市社会物流收入总额达到1.4万亿元。

威海综合保税区坚持把“深耕日韩”作为招商引资的最大优势和主攻方向，立足全市资源禀赋和产业基础，结合园区建设发展实际，提出了“4211”工作思路，即积极培育“国际贸易、现代物流、跨境电商、先进制造”4大业态，全力搭建“外贸综合服务、金融服务”2大平台，打造1个联动日韩、辐射全国的国际商品集散交易中心，1个以电子信息为主导的先进制造业基地。

综保区立足全市对外开放功能区定位担当，围绕落实“打造共同富裕先行区”目标，进一步发挥综保区特殊平台功能作用，

建设开放层次更高、辐射作用更强的高能级平台，着力打造“四区”。

——对外开放功能区。支持企业利用综保区功能，开拓国际国内市场。主动发挥连接国内国际两个市场、两种资源的作用，做好搭平台、聚资源、兴产业文章，打造畅通双循环、培育新动能的重要节点区。

——改革创新先行区。持续推动体制机制创新、运营管理模式创新，建设打造创新型园区。深化“管委会+公司”机制探索，引进各类市场主体参与开发建设，以市场化手段集聚要素、配置资源、优化环境，提升建设发展能级。

——新兴产业聚集区。围绕先进制造和商贸物流两大特色产业发展方向，依托南区新建高标准设施载体和北区制造业基础优势，大力推进招商引资和产业转型，力争在电子信息、精密加工两条产业链上率先隆起。持续培育新模式、壮大新经济，大力引进知名电商平台，推动跨境电商快速突破、放量发展；实施“跨境惠民”行动，多点铺设“保税商品直购中心”，满足市民多样化消费需求；做大做强保税维修和保税研发，引导重点企业入区创新创业，打造具有较强影响力和竞争力的加工制造中心、研发设计中心、物流分拨中心、检测维修中心、销售服务中心。

——自由贸易示范区。主动融入中韩自由贸易示范区建设，抢抓“四港联动”机遇，加强与韩国名企强企合作，引导进出口货物入区集货、中转、分拨，打造四港联动“蓄水池”结合威海

实际抓政策复制推广，打造适宜发展、鼓励创新的软环境，辐射带动全市外向型经济转型升级、创新发展。

总之，本项目的建设，符合国家产业政策和各级发展规划，有利于优化综保区产业结构，促进综保区经济发展，项目的建设是必要的。

5、项目成熟度

(1) 山东省建设项目备案证明（项目代码：2109-371094-04-01-857635）--2021年9月26日；

(2) 威海市文登区自然资源局<不动产权证书>鲁(2023)文登区不动产权证第 0012426 号—20213 年 7 月 26 日；

(3) 威海市文登区自然资源局<不动产权证书>鲁(2023)文登区不动产权证第 0012425 号—20213 年 7 月 26 日；

(4) 威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 3710032022（文）021 号）--2022 年 6 月 30 日；

(5) 威海市文登区自然资源局《不动产权证书》（鲁（2022）文登区不动产权第 0015396 号）--2022 年 10 月 27 日；

(6) 威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第 3710032022（文）065 号）--2022 年 11 月 16 日；

(7) 威海综合保税区规划建设局《建筑工程施工许可证》（编号：371081202212140101）--2022 年 12 月 13 日。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为 29,505.90 万元，其中，拟发行专项债券融资 24,000.00 万元，企业自有资金 5,505.90 万元。

本项目实施主体资产规模与质量较好，在建设期内可筹集足额资金以满足项目建设需求。通过建设期内分年度发行专项债券筹集项目资金是可行的。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

通过对当地周边经济发展水平的考察和对本项目收入、成本产生途径及标准的评估，项目的收入、成本、收益等的预测基本符合当地目前实际状况，可实现性较强，预测较合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 29,505.90 万元，拟申请专项债券资金 24,000.00 万元，占总投资的 80%，符合项目申报要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

根据本项目资金筹措计划，本期拟申请发行地方政府专项债券 4,500.00 万元，年利率 4.20%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

偿还专项债券的资金来源为税后利润、折旧和摊销，项目可用于资金平衡的息前净现金流为 87,577.68 万元，融资本息合计 44,428.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.97，

能够满足资金筹措充足性的要求，项目偿债能力较强。

项目偿还专项债券的计划合理可行。

（2）偿债风险点

影响融资偿债的风险包括投资测算不准确风险、利率波动风险以及存续债券置换风险等。

①投资测算不准确风险：是指在项目收益测算时，基于项目可行性研究报告及相关数据的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，如果投资测算不准确，会影响到项目整体的收益、成本，对债券还款付息造成影响。

②利率波动风险：是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

③存续债券置换风险：因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力；降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

（3）应对措施

①投资测算不准确风险防范措施

对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发

展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

②利率波动风险防范措施

可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

③存续债券置换风险防范措施

该项目与区域民生发展具有重大意义，对建成投产后的收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，积极与主管部门沟通汇报，提前锁定专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保债券置换成功。

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。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 87,577.68 万元，融资本息合计 44,428.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆

盖倍数为 1.97，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。

