

烟台市招远市招远经济技术开发区绿色低碳智能制造
产业园基础设施建设项目（一期）项目
实施方案



项目单位：招远金都产城投资管理有限公司

主管部门：招远经济技术开发区管委

财政部门：招远市财政局



2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

招远经济技术开发区绿色低碳智能制造产业园基础设施
建设项目（一期）

（二）立项单位

立项单位名称：招远金都产城投资管理有限公司

立项单位简介：招远金都产城投资管理有限公司成立于 2020 年 3 月 3 日，注册资本 10000 万元，法定代表人：刘晓奎，统一社会信用代码：91370685MA3RG5MX8U，单位地址：山东省烟台市招远市金晖路 271 号。企业的经营范围为：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；物业管理；土地使用权租赁；企业管理咨询；项目策划与公关服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场调查（不含涉外调查）；市场营销策划；企业管理；园区管理服务；金属矿石销售；贸易经纪；城市绿化管理；工程管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；建筑材料销售；国内贸易代理；生态恢复及生态保护服务；市政设施管理；初级农产品收购；农副产品销售；增材制造装备销售；轻质建筑材料销售。（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）。

（三）项目规划审批

2024 年 2 月 18 日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2402-370685-04-01-172373。

2025 年 2 月 10 日，招远市自然资源和规划局出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 3706852025XS0001525 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于国家级招远经济技术开发区内，金宇路西，海昌路北，海泰路南，金海大道东，项目占地面积 433333.33 平方米，新建标准厂房及公共服务设施 432900 平方米；配套建设排水、供水、供热、供气、电力、通信等管线管廊工程 15 公里；建设配套道路 3 公里，购置照明、监控、配电等主要设备 260 台套。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 8 月至 2028 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《全国市政工程投资估算指标》
- 2、山东省市政工程消耗量定额及价目表；
- 3、山东省建筑工程消耗量定额及价目表；
- 4、国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三

版)；

5、烟台市材料预算价格；

6、现行投资估算的有关规定；

7、国家现行及当地现行有关费用标准；

8、同类工程造价情况；

9、相关工程的有关资料；

10、《招远经济技术开发区绿色低碳智能制造产业园基础设施建设项目（一期）可行性研究报告》。

（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。其中，项目单位自有资金 65,800.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 62,800.00 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	131,600.00		
一、资本金	65,800.00	50.00%	

(一) 自有资金	65,800.00		
(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）	65,800.00	50.00%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	3,000.00		
(三) 后续拟发行专项债券	62,800.00		
(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	2024 年 建设期	2025 年 建设期	2026 年 建设期	2027 年 建设期	2028 年 建设期	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	307,029.33						8,671.51	8,671.51
经营活动支出	B	22,445.52						725.34	725.34
支付的各项税费	C	57,884.87						955.16	955.16
经营活动现金净流量	D=A-B-C	226,698.93						6,991.00	6,991.00
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	124,536.00	1,800.00	51,400.00	37,342.00	30,626.00	3,368.00		
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-124,536.00	-1,800.00	-51,400.00	-37,342.00	-30,626.00	-3,368.00		
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	65,800.00	1,800.00	22,000.00	21,000.00	15,000.00	6,000.00		
专项债券	I	65,800.00		30,000.00	17,900.00	17,900.00			
银行借款	J								
偿还债券本金	K	65,800.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	76,560.00		600.00	1,558.00	2,274.00	2,632.00	2,632.00	2,632.00
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	-10,760.00	1,800.00	51,400.00	37,342.00	30,626.00	3,368.00	-2,632.00	-2,632.00
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,359.00
期内现金变动	Q=D+G+O	91,402.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,359.00	4,359.00
五、期末现金	R=P+Q	91,402.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,359.00	8,718.00

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	8,671.51	9,105.08	9,105.08	9,105.08	9,560.34	9,560.34	9,560.34
经营活动支出	B	725.34	738.18	738.18	738.18	751.66	751.66	751.66
支付的各项税费	C	955.16	1,089.57	1,089.57	1,089.57	1,245.70	1,260.70	1,260.70
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,991.00	7,277.33	7,277.33	7,277.33	7,562.97	7,547.97	7,547.97
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K					3,000.00		
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2,632.00	2,632.00	2,632.00	2,632.00	2,572.00	2,512.00	2,512.00
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	-2,632.00	-2,632.00	-2,632.00	-2,632.00	-5,572.00	-2,512.00	-2,512.00
四、期初现金	P	8,718.00	13,077.00	17,722.33	22,367.66	27,012.98	29,003.96	34,039.93
期内现金变动	Q=D+G+O	4,359.00	4,645.33	4,645.33	4,645.33	1,990.97	5,035.97	5,035.97
五、期末现金	R=P+Q	13,077.00	17,722.33	22,367.66	27,012.98	29,003.96	34,039.93	39,075.91

项目/年度	公式	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	A	10,038.35	10,038.35	10,038.35	10,540.27	10,540.27	10,540.27	11,067.28
经营活动支出	B	765.81	765.81	765.81	780.67	780.67	780.67	796.28
支付的各项税费	C	1,408.89	1,408.89	1,408.89	1,564.48	1,564.48	1,926.59	2,425.88
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,863.65	7,863.65	7,863.65	8,195.11	8,195.11	7,833.01	7,845.12
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2,512.00	2,512.00	2,512.00	2,512.00	2,512.00	2,512.00	2,512.00
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	-2,512.00	-2,512.00	-2,512.00	-2,512.00	-2,512.00	-2,512.00	-2,512.00
四、期初现金	P	39,075.91	44,427.56	49,779.21	55,130.86	60,813.98	66,497.09	71,818.10
期内现金变动	Q=D+G+O	5,351.65	5,351.65	5,351.65	5,683.11	5,683.11	5,321.01	5,333.12
五、期末现金	R=P+Q	44,427.56	49,779.21	55,130.86	60,813.98	66,497.09	71,818.10	77,151.23

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	11,067.28	11,067.28	11,620.65	11,620.65	11,620.65	12,201.68	12,201.68
经营活动支出	B	796.28	796.28	812.66	812.66	812.66	829.86	829.86
支付的各项税费	C	2,425.88	2,425.88	2,634.59	2,634.59	2,634.59	2,853.74	2,853.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,845.12	7,845.12	8,173.40	8,173.40	8,173.40	8,518.08	8,518.08
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2,512.00	2,512.00	2,512.00	2,512.00	2,512.00	2,512.00	2,512.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+J+K-L-M-N	-2,512.00	-2,512.00	-2,512.00	-2,512.00	-2,512.00	-2,512.00	-2,512.00
四、期初现金	P	77,151.23	82,484.35	87,817.48	93,478.87	99,140.27	104,801.66	110,807.75
期内现金变动	Q=D+G+O	5,333.12	5,333.12	5,661.40	5,661.40	5,661.40	6,006.08	6,006.08
五、期末现金	R=P+Q	82,484.35	87,817.48	93,478.87	99,140.27	104,801.66	110,807.75	116,813.83

项目/年度	公式	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	12,201.68	12,811.77	12,811.77	12,811.77	13,452.35	6,726.18
经营活动支出	B	829.86	847.93	847.93	847.93	866.89	433.45
支付的各项税费	C	2,853.74	3,083.84	3,083.84	3,218.84	3,684.95	1,887.22
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,518.08	8,880.00	8,880.00	8,745.00	8,900.52	4,405.51
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K				27,000.00	17,900.00	17,900.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	2,512.00	2,512.00	2,512.00	1,972.00	1,074.00	358.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+J+K-L-M-N	-2,512.00	-2,512.00	-2,512.00	-28,972.00	-18,974.00	-18,258.00
四、期初现金	P	116,813.83	122,819.91	129,187.91	135,555.91	115,328.91	105,255.43
期内现金变动	Q=D+G+O	6,006.08	6,368.00	6,368.00	-20,227.00	-10,073.48	-13,852.49
五、期末现金	R=P+Q	122,819.91	129,187.91	135,555.91	115,328.91	105,255.43	91,402.93

(二) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。2025 年后续拟发行专项债券 27,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 17,900.00 万元，2027 年拟发行专项债券 17,900.00 万元，假设债券期限均为 30 年，利率均为 4.00%，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
2025 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	60.00	60.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035 年	3,000.00		3,000.00	3,000.00	4.00%	60.00	3,060.00
合计		3,000.00	3,000.00			1,200.00	4,200.00

表 3-2 本项目 2025 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
2025 年		27,000.00		27,000.00	4.00%	540.00	540.00
2026 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2027 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2028 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2029 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2030 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2031 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2032 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2033 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2034 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2035 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2036 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2037 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2038 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2039 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2040 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2041 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2042 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2043 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2044 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2045 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2046 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2047 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2048 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2049 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2050 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2051 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2052 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2053 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2054 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2055 年	27,000.00		27,000.00	0.00	4.00%	540.00	27,540.00
合计		27,000.00	27,000.00			32,400.00	59,400.00

表 3-3 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		17,900.00		17,900.00	4.00%	358.00	358.00
2027 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2028 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2029 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2030 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2031 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2032 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2033 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2034 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2035 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2036 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2037 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2038 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2039 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2040 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2041 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2042 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2043 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2044 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2045 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2046 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2047 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2048 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2049 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2050 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2051 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2052 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2053 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2054 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2055 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2056 年	17,900.00		17,900.00	17,900.00	4.00%	358.00	18,258.00
合计		17,900.00	17,900.00			21,480.00	39,380.00

表 3-4 本项目 2027 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
2027 年		17,900.00		17,900.00	4.00%	358.00	358.00
2028 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2029 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2030 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2031 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2032 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2033 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2034 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2035 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2036 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2037 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2038 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2039 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2040 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2041 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2042 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2043 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2044 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2045 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2046 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2047 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2048 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2049 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2050 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2051 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2052 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2053 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2054 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2055 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00
2056 年	17,900.00			17,900.00	4.00%	716.00	716.00

2057 年	17,900.00		17,900.00	17,900.00	4.00%	358.00	18,258.00
合计		17,900.00	17,900.00			21,480.00	39,380.00

（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 226,698.93 万元，融资本息合计 142,360.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.59。

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

与项目建设相关的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等。工程事故是在施工阶段施工不当或管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（二）与项目收益相关的风险

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。

1、收入变动风险

收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。预测的各项收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。

2、支出变动风险

支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

招远经济技术开发区绿色低碳智能制造产业园基础设施建设项目（一期）项目主管部门为招远经济技术开发区管委，项目单位为招远金都产城投资管理有限公司，本期拟申请专项债券 0.30 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是适应招远开发区总体规划的需要。

招远开发区目前正处于高质量发展的重要时期，影响发展的新因素不断出现，如特色产业园的迅速增长和配套企业协调

的因素等。新时期的新变化客观上要求在更大的时空范围内统筹园区发展，更对招远开发区的园区规模、产业结构、发展目标等都提出了新的要求。为适应新时期、新变化，基础设施建设是园区发展的重要载体，更是新布局结构和发展思路实施的先行官。

因此，优化完善园区基础配套设施，以合理、经济、更好、更快的完成招远开发区总体规划调整是实现园区规划目标的客观要求。

（2）项目建设是全力提升筑巢引凤环境、加速企业入园步伐、促进中小及非公企业聚集壮大的重要举措。

园区项目建设是提高工业园区基础设施建设水平、提升园区建设质量、改善招商引资环境、加速企业入园步伐、促进中小及非公企业聚集壮大的重要举措。项目的实施，有利于推进土地、能源等各类资源集约利用和有效配置，使有限的土地资源发挥最大的集约效应；有利于缩短企业入园项目的建设周期，减少企业的资金占用，提高招商引资成功率；有利于吸引中小及非公企业和高新技术企业入园创业，推进全民创业，充分发挥土地、资金、技术、信息、人才、管理、环境等要素集合优势，扩大就业规模；有利于促进同类行业和关联企业快速集聚，推动园区产业集约化、规模化、专业化发展，是保障园区正常

运作的需求，对促进产业聚集，改善产业园投资环境具有重要意义，十分必要。

2、项目实施的公益性

园区项目建设是提高工业园区基础设施建设水平、提升园区建设质量、改善招商引资环境、加速企业入园步伐，是促进中小及非公企业聚集壮大的重要举措。工程的建设将改善区域内生产工作的安全性，改善区域投资条件，提高城市发展保障。本项目对基础设施、社会服务质量和城市化进程有着重要的影响。促进地区基础设施建设，带动附近商业的快速发展，有助于提高社会服务质量，加快城市化进程。

3、项目实施的收益性

本项目预期现金流入主要来源于厂房租赁现金流入、管理服务费现金流入、广告费现金流入。预期实现总现金流入 307,029.33 万元。

4、项目投资建设合规性

本项目总投资金额为 131,600.00 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，项目资本金 65,800.00 万元，占总投资的 50.00%，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。项目投资建设合规。

5、项目成熟度

2024年2月18日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2402-370685-04-01-172373。

2025年2月10日，招远市自然资源和规划局出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第3706852025XS0001525号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资131,600.00万元，其中项目资本金65,800.00万元，本期拟发行专项债券3,000.00万元，假设债券期限为10年，利率为4.00%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。2025年后续拟发行专项债券27,000.00万元，2026年拟发行专项债券17,900.00万元，2027年拟发行专项债券17,900.00万元，假设债券期限均为30年，利率均为4.00%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

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

本项目预期收入主要来源包括厂房租赁现金流入、管理服务费现金流入、广告费现金流入。营运成本主要包括维护维修费、燃料及动力费、工资及福利费、管理费用、税金等。

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 226,698.93 万元。项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资金额为 131,600.00 万元，根据项目前期相关规划，拟定发债额度为 65,800.00 万元，占总投资的 50.00%，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求。债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 226,698.93 万元，融资本息合计 142,360.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.59 倍，项目偿债计划可行。

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在因收入价格下降和成本费用不确定影响项目运营现金流入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

10、绩效目标合理性

（1）项目建设进度目标：

本项目预计工期为 2024 年 8 月至 2028 年 12 月，完工后投入运营。

（2）项目功能目标：

项目位于国家级招远经济技术开发区内，金宇路西，海昌路北，海泰路南，金海大道东，项目占地面积 433333.33 平方米，新建标准厂房及公共服务设施 432900 平方米；配套建设排水、供水、供热、供气、电力、通信等管线管廊工程 15 公里；建设配套道路 3 公里，购置照明、监控、配电等主要设备 260 台套。

项目的功能目标是打造一个产业聚集、设施完善的现代化产业园区，为入驻企业提供全方位的支持和服务，推动园区经济的持续健康发展。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 226,698.93 万元，融资本息合计 142,360.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.59，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。