

烟台市本级国家级烟台综合保税区基础设施建设项目 实施方案

项目单位：烟台综合保税区华晟发展有限公司

主管部门：烟台综合保税区管委

财政部门：烟台市财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

国家级烟台综合保税区基础设施建设项目

（二）立项单位

项目立项单位烟台综合保税区华晟发展有限公司（曾用名：烟台保税港区鸿鑫发展有限公司），企业类型：有限责任公司(国有独资)，法定代表人：李震，成立日期：1991-11-20，统一社会信用代码：913706001650291946，注册资本：10614.161797 万人民币，注册地址：山东省烟台市芝罘区环海路 89 号-4 号路 5 号，经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；金属材料销售；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；木材销售；家具销售；农副产品销售；办公设备耗材制造；办公设备销售；日用百货销售；针纺织品销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；装卸搬运；非居住房地产租赁；机械设备销售；服装服饰批发；服装服饰零售；汽车销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口理货；货物进出口；技术进出口；国际货物运输代理；国内货物运输代理；供应链管理服务；食用农产品批发；食用农产品零售；水产品批发；水产品零售；母婴用品销售；化妆品零售；化妆品批发；日用品销售；橡胶制品销售；包装材料及制品销售；石

油制品销售（不含危险化学品）；金属制品销售；餐饮管理。

（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：保税物流中心经营；出口监管仓库经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；保税仓库经营；免税商品销售；食品销售；食品互联网销售；食品生产；酒类经营；餐饮服务；建设工程施工。（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

2024 年 2 月 4 日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2402-370602-04-01-382793。

2004 年 2 月 17 日，取得烟台市人民政府颁发的土地使用权证书，编号：烟国用（2003）第 3007 号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目为国家级产业园区基础设施项目，于 2020 年取得《国务院关于烟台保税港区整合优化为烟台综合保税区的批复》（国函〔2020〕49 号）。项目位于烟台综合保税区（东区），新建标准厂房 3.5 万平方米，改造标准厂房 5.2 万平方米，改造研发中心 1.05 万平方米，改造 DN300—DN600 给水管网约 3 公里，改造 DN400 污水管网约 1.5 公里，配套改建园区道路 5.2 万平方米、人行道板 1.64 万平方米等基础设施。项目建成

后，将充分利用国家级综合保税区政策，为入驻 50 多家企业提供保税加工仓储、研发创新、产业孵化和通关服务。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 6 月至 2026 年 5 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）
- 2、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）
- 3、《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164 号）
- 4、《山东省建设工程概算费用编制规定》（2022 年 4 月调整）
- 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、《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）
- 7、《山东省建设用地控制标准》（2019 年版）
- 8、烟台市地区材料预算价格
- 9、山东地区类似工程造价
- 10、现行投资估算的有关规定

（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 20,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 4,000.00 万元，已发行专项债券 1,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 13,000.00 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	20,000.00	100%	
一、资本金	4,000.00	20%	
（一）自有资金	4,000.00		
（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）	16,000.00	80%	
（一）已发行专项债券	1,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	13,000.00		
（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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	111,036.12			1,873.39	2,622.74	2,997.42	3,372.10
经营活动支出	B	25,608.66			436.48	653.51	714.92	776.33
支付的各项税费	C	26,398.67			326.03	347.55	451.99	556.43
经营活动现金净流量	D=A-B-C	59,028.79			1,110.87	1,621.68	1,830.51	2,039.34
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	19,595.00	2,019.42	15,753.39	1,822.19			
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-19,595.00	-2,019.42	-15,753.39	-1,822.19	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	4,000.00	1,019.42	821.09	2,159.49			
专项债券	I	16,000.00	1,000.00	15,000.00				
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	16,000.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	20,931.00	-	67.70	697.70	697.70	697.70	697.70
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	-16,931.00	2,619.42	15,753.39	861.79	-697.70	-697.70	-697.70
四、期初现金	P			-	-	750.47	1,674.46	2,807.27
期内现金变动	Q=D+G+O	22,502.79	-	-	750.47	923.98	1,132.81	1,341.64
五、期末现金	R=P+Q	22,502.79	-	-	750.47	1,674.46	2,807.27	4,148.90

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,372.10	3,540.70	3,540.70	3,540.70	3,540.70	3,540.70	3,717.74
经营活动支出	B	776.33	814.53	814.53	814.53	814.53	814.53	854.64
支付的各项税费	C	556.43	600.79	600.79	652.65	856.75	856.75	916.20
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,039.34	2,125.38	2,125.38	2,073.52	1,869.42	1,869.42	1,946.90
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	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70
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	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70
四、期初现金	P	4,148.90	5,490.54	6,918.23	8,345.91	9,721.73	10,893.46	12,065.18
期内现金变动	Q=D+G+O	1,341.64	1,427.68	1,427.68	1,375.82	1,171.72	1,171.72	1,249.20
五、期末现金	R=P+Q	5,490.54	6,918.23	8,345.91	9,721.73	10,893.46	12,065.18	13,314.38

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,717.74	3,717.74	3,717.74	3,717.74	3,903.62	3,903.62	3,903.62
经营活动支出	B	854.64	854.64	854.64	854.64	896.76	896.76	896.76
支付的各项税费	C	916.20	916.20	916.20	916.20	978.62	978.62	978.62
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,946.90	1,946.90	1,946.90	1,946.90	2,028.24	2,028.24	2,028.24
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	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70
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	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70
四、期初现金	P	13,314.38	14,563.57	15,812.77	17,061.97	18,311.16	19,641.71	20,972.25
期内现金变动	Q=D+G+O	1,249.20	1,249.20	1,249.20	1,249.20	1,330.54	1,330.54	1,330.54
五、期末现金	R=P+Q	14,563.57	15,812.77	17,061.97	18,311.16	19,641.71	20,972.25	22,302.79

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	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	A	3,903.62	3,903.62	4,098.81	4,098.81	4,098.81	4,098.81	4,098.81
经营活动支出	B	896.76	896.76	938.21	935.44	935.44	935.44	935.44
支付的各项税费	C	978.62	978.62	1,079.74	1,115.31	1,115.31	1,115.31	1,115.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,028.24	2,028.24	2,080.85	2,048.05	2,048.05	2,048.05	2,048.05
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	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70
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	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70
四、期初现金	P	22,302.79	23,633.34	24,963.88	26,347.04	27,697.39	29,047.74	30,398.09
期内现金变动	Q=D+G+O	1,330.54	1,330.54	1,383.15	1,350.35	1,350.35	1,350.35	1,350.35
五、期末现金	R=P+Q	23,633.34	24,963.88	26,347.04	27,697.39	29,047.74	30,398.09	31,748.44

(续)表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	4,098.81	4,098.81	4,098.81	4,098.81	4,098.81
经营活动支出	B	948.29	948.29	948.29	948.29	948.29
支付的各项税费	C	1,112.10	1,112.10	1,112.10	1,112.10	1,129.02
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,038.42	2,038.42	2,038.42	2,038.42	2,021.49
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				1,000.00	15,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	697.70	697.70	697.70	697.70	630.00
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	-697.70	-697.70	-697.70	-1,697.70	-15,630.00
四、期初现金	P	31,748.44	33,089.15	34,429.87	35,770.59	36,111.30
期内现金变动	Q=D+G+O	1,340.72	1,340.72	1,340.72	340.72	-13,608.51
五、期末现金	R=P+Q	33,089.15	34,429.87	35,770.59	36,111.30	22,502.79

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 9 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.27%。本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%；后续拟发行专项债券 13,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%，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
2024 年	-	1,000.00	-	1,000.00	2.27%	-	-
2025 年	1,000.00	15,000.00	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	67.70	67.70
2026 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2027 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2028 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2029 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2030 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2031 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2032 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70

2033 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2034 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2035 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2036 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2037 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2038 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2039 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2040 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2041 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2042 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2043 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2044 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2045 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2046 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2047 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2048 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2049 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2050 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2051 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70

2052 年	16,000.00			16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2053 年	16,000.00			16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2054 年	16,000.00		1,000.00	15,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	1,697.70
2055 年	15,000.00		15,000.00		4.50%	630.00	15,630.00
合计		16,000.00	16,000.00			20,931.00	36,931.00

（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 59,028.79 万元，融资本息合计 36,931.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

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

价格达不到预期风险：从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对租赁价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，租赁价格波动较大，将会对项目的收益带来一定风险。

运营成本增加风险：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

国家级烟台综合保税区基础设施建设项目主管部门为烟台综合保税区管委，项目单位为烟台综合保税区华晟发展有限公司，本次拟申请专项债券 0.2 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目区位优势明显，项目建设按照“产业集聚、园区整合、配套完善、孵化企业”的思路，加大标准厂房建设，通过建好标准厂房，让企业“轻装上阵”，减轻企业的非生产性投入，缩短项目投产周期，提高项目建设效率；同时达到统一规划、集约节约、高效利用的目标。项目建设有利于充分发挥区域聚集优势，带动国家级烟台综合保税港区转型升级，促进区域快速发展，提升区域竞争力、吸引力。项目建设将进一步完善保税港区的基础配套设施建设，筑巢引凤，吸引更多的企业入驻保税港区，助力烟台经济发展。

2、项目实施的公益性

近年来，烟台经济快速健康发展，城乡面貌发生深刻变化，综合实力实现了大的飞跃。但产业园的基础设施建设相对滞

后，缺乏与经济发展水平相匹配的产业园。项目实施将使烟台保税港区的基础设施更加完善，对烟台市的开发建设创造一个优良的条件。项目建设必将推动当地社会经济发展，加快烟台市城市化进程。项目建成后，将提供大量就业机会，可有效提升人民的生活品质。同时，项目的建设对于促进人们倡导文明、科学、健康的生活方式和促进“三个文明”建设、构筑和谐社会、维护社会稳定具有重要意义。

3、项目实施的收益性

项目预期收入主要来源于厂房租赁收入、研发中心租赁收入、物业管理收入、广告租赁收入。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.60 倍，该项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

2024 年 2 月 4 日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2402-370602-04-01-382793。

2004 年 2 月 17 日，取得烟台市人民政府颁发的土地使用权证书，编号：烟国用（2003）第 3007 号。

5、项目成熟度

2024 年 2 月 4 日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2402-370602-04-01-382793。

2004 年 2 月 17 日，取得烟台市人民政府颁发的土地使用

权证书，编号：烟国用（2003）第 3007 号。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 4,000.00 万元，已发行专项债券 1,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 13,000.00 万元。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

本项目预期收入主要来自厂房租赁收入、研发中心租赁收入、物业管理收入、广告租赁收入等。项目成本费用主要包括外购原辅材料费、外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、税费等。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 59,028.79 万元。

本项目投入资金及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目发行政府专项债券全部用于国家级烟台综合保税区基础设施建设项目，专项债券投向明确；项目总投资

20,000.00 万元，项目自有资金 4,000.00 万元，占总投资比例为 20%，发行政府专项债券 16,000.00 万元，占总投资比例为 80%。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项目的息前净现金流量为 59,028.79 万元，融资本息合计为 36,931.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.60 倍，项目偿债计划可行。

影响项目收益的风险主要是现金流入与支出变动风险。因现金流入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营现金流入与成本费用不确定等问题，影响项目现金流入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。应对措施如下：

（1）项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

（2）在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付，专项预算项目，以确保按时支付本息

10、绩效目标合理性

项目整体绩效目标：项目新建标准厂房3.5万平方米，改造标准厂房5.2万平方米，改造研发中心1.05万平方米，项目建成后，烟台保税港区的基础设施更加完善，带动国家级烟台综合保税港区转型升级，促进区域快速发展，提升区域竞争力、

吸引力。

项目绩效目标是依据项目特点及各项批复设立的，项目绩效目标与实际工作内容相符，预期产出效益和效果符合本地实际及行业水平，项目投资额与建设内容相匹配，因此绩效目标设立依据充分且符合客观实际，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 59,028.79 万元，融资本息合计为 36,931.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.60，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。