

烟台市龙口市岛城融合科创区基础设施项目 实施方案

项目单位：龙口市城乡建设投资发展有限公司

主管部门：龙口市财政局

财政部门：龙口市财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

龙口市岛城融合科创区基础设施项目

（二）立项单位

立项单位名称：龙口市城乡建设投资发展有限公司

立项单位简介：龙口市城乡建设投资发展有限公司成立于2008年12月11日，注册资本贰拾贰亿元整，统一社会信用代码：91370681683211674Y，注册地址为山东省龙口市港城大道1001号。经营范围为：许可项目：建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）。（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）一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；专用化学产品销售（不含危险化学品）；石灰和石膏销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；停车场服务；水资源管理；水土流失防治服务；建筑材料销售；市政设施管理；工程管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；生态恢复及生态保护服务；煤炭及制品销售；水泥制品销售；石棉水泥制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；轻质建筑材料销售；非金属矿及制品销售；煤制品制造；生物质燃料加工；生物质成型燃料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；

装卸搬运。（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

2021 年 5 月 28 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2105-370681-04-01-689199。

2021 年 9 月 15 日，龙口市自然资源和规划局出具的《关于工程项目的规划意见》。

2021 年 9 月 15 日，龙口市自然资源和规划局出具的《龙口市岛城融合科创区基础设施项目规划意见》（龙自然资规函〔2021〕159 号）。

2021 年 12 月 25 日，烟台市生态环境局龙口分局出具的无需办理环境影响评价批复的《证明》。

2022 年 9 月 9 日，龙口市行政审批服务局出具的《关于龙口市岛城融合科创区基础设施项目办理施工许可手续的情况说明》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目为省级产业园区基础设施项目，于 1992 年经《山东省发展外向型经济“规划布点”总体规划方案》（鲁府外协组字[1992]第 11 号文）批复。

项目新建 DN300 给水管网 23.8 公里、DN800 污水管网 23.8 公里、De250 天然气管网 23.8 公里、DN600 雨水管网 23.8

公里；新建创业孵化中心 28 万平方米，公共实验检验研发中心 4 万平方米，技术转化及产业化标准化厂房 42 万平方米；新建道路 23.8 公里。

（五）项目建设期限

本项目预计建设工期为 28 个月，于 2024 年 9 月开工至 2026 年 12 月底竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2、《投资项目可行性研究报告指南》（中国电力出版社）

3、相关行业建设项目概算编制办法

4、烟台市材料预算价格

5、现行投资估算的有关规定

6、建筑工程费用依据本地区最新材料预算价格进行测算调整计取

7、当地相关工程的有关资料

8、项目建设单位提供的有关基础数据资料

（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

本项目估算总投资 320,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 100,000.00 万元，已发行专项债券 150,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 65,000.00 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	320,000.00		
一、资本金	100,000.00	31.25%	
（一）自有资金	100,000.00		
（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）	220,000.00	68.75%	
（一）已发行专项债券	150,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	65,000.00		
（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
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	1,062,738.64			
经营活动支出	B	93,342.17			
支付的各项税费	C	241,219.84			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	728,176.62	0.00	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	311,120.00	166,000.00	43,295.00	101,825.00
流动资金支出	F	0.00			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-311,120.00	-166,000.00	-43,295.00	-101,825.00
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	100,000.00	16,000.00	42,000.00	42,000.00
专项债券	I	220,000.00	150,000.00	5,000.00	65,000.00
银行借款	J	0.00			
偿还债券本金	K	220,000.00			
偿还银行借款本金	L	0.00			
支付债券利息	M	196,200.00		3,705.00	5,175.00
支付银行借款利息	N	0.00			
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-96,200.00	166,000.00	43,295.00	101,825.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	320,856.62	0.00	0.00	0.00
五、期末现金	R=P+Q	320,856.62	0.00	0.00	0.00

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	22,568.78	25,792.90	29,017.01	30,467.86	30,467.86	30,467.86	31,991.25
经营活动支出	2,136.30	2,339.20	2,542.10	2,669.20	2,669.20	2,669.20	2,802.66
支付的各项税费	2,510.20	3,460.80	4,411.39	4,830.21	4,830.21	4,830.21	5,269.97
经营活动现金净流量	17,922.29	19,992.90	22,063.52	22,968.45	22,968.45	22,968.45	23,918.62
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00
四、期初现金	0.00	11,382.29	24,835.19	40,358.71	56,787.16	73,215.61	89,644.06
期内现金变动	11,382.29	13,452.90	15,523.52	16,428.45	16,428.45	16,428.45	17,378.62
五、期末现金	11,382.29	24,835.19	40,358.71	56,787.16	73,215.61	89,644.06	107,022.68

项目/年度	2034 年	2035 年	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	31,991.25	31,991.25	33,590.81	33,590.81	33,590.81	35,270.35	35,270.35
经营活动支出	2,802.66	2,802.66	2,942.80	2,942.80	2,942.80	3,089.94	3,089.94
支付的各项税费	5,269.97	5,269.97	5,731.71	6,529.52	7,996.12	8,594.17	8,594.17
经营活动现金净流量	23,918.62	23,918.62	24,916.31	24,118.50	22,651.90	23,586.25	23,586.25
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00
四、期初现金	107,022.68	124,401.30	141,779.93	160,156.23	177,734.73	193,846.63	210,892.88
期内现金变动	17,378.62	17,378.62	18,376.31	17,578.50	16,111.90	17,046.25	17,046.25
五、期末现金	124,401.30	141,779.93	160,156.23	177,734.73	193,846.63	210,892.88	227,939.12

项目/年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	35,270.35	37,033.87	37,033.87	37,033.87	38,885.57	38,885.57	38,885.57
经营活动支出	3,089.94	3,244.43	3,244.43	3,244.43	3,406.65	3,406.65	3,406.65
支付的各项税费	8,594.17	9,222.13	9,222.13	9,222.13	9,881.48	9,881.48	9,881.48
经营活动现金净流量	23,586.25	24,567.31	24,567.31	24,567.31	25,597.43	25,597.43	25,597.43
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00
四、期初现金	227,939.12	244,985.37	263,012.68	281,039.99	299,067.30	318,124.73	337,182.16
期内现金变动	17,046.25	18,027.31	18,027.31	18,027.31	19,057.43	19,057.43	19,057.43
五、期末现金	244,985.37	263,012.68	281,039.99	299,067.30	318,124.73	337,182.16	356,239.59

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	40,829.84	40,829.84	40,829.84	42,871.34	42,871.34	42,871.34	45,014.90	45,014.90	22,507.45
经营活动支出	3,576.99	3,576.99	3,576.99	3,755.84	3,755.84	3,755.84	3,943.63	3,943.63	1,971.81
支付的各项税费	10,573.81	10,573.81	10,573.81	11,300.75	11,300.75	11,300.75	12,064.03	12,990.28	6,508.27
经营活动现金净流量	26,679.05	26,679.05	26,679.05	27,814.76	27,814.76	27,814.76	29,007.25	28,081.00	14,027.37
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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							150,000.00	5,000.00	65,000.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	6,540.00	2,835.00	1,365.00
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-6,540.00	-156,540.00	-7,835.00	-66,365.00
四、期初现金	356,239.59	376,378.64	396,517.69	416,656.74	437,931.50	459,206.25	480,481.01	352,948.25	373,194.25
期内现金变动	20,139.05	20,139.05	20,139.05	21,274.76	21,274.76	21,274.76	-127,532.75	20,246.00	-52,337.63
五、期末现金	376,378.64	396,517.69	416,656.74	437,931.50	459,206.25	480,481.01	352,948.25	373,194.25	320,856.62

（二）应付本息情况

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 150,000.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 2.40%；本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 65,000.00 万元。假设债券期限均为 30 年，拟发行债券利率均为 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）

1、2024 年 8 月已发行专项债券应还本付息情况一览表

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		150,000.00		150,000.00	2.40%		0.00
2025 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2026 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2027 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2028 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2029 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2030 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2031 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2032 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2033 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2034 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2035 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2036 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2037 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2038 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2039 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00

2040 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2041 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2042 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2043 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2044 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2045 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2046 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2047 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2048 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2049 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2050 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2051 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2052 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2053 年	150,000.00			150,000.00	2.40%	3,600.00	3,600.00
2054 年	150,000.00		150,000.00		2.40%	3,600.00	153,600.00
合计		150,000.00	150,000.00			108,000.00	258,000.00

2、本期拟发行专项债券应还本付息情况一览表

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		5,000.00		5,000.00	4.20%	105.00	105.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00

2037 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2042 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2043 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2044 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2045 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2046 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2047 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2048 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2049 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2050 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2051 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2052 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2053 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2054 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2055 年	5,000.00		5,000.00		4.20%	105.00	5,105.00
合计		5,000.00	5,000.00			6,300.00	11,300.00

3、2026 年拟发行专项债券应还本付息情况一览表

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		65,000.00		65,000.00	4.20%	1,365.00	1,365.00
2027 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2028 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2029 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2030 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2031 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2032 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2033 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00

2034 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2035 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2036 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2037 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2038 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2039 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2040 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2041 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2042 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2043 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2044 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2045 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2046 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2047 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2048 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2049 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2050 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2051 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2052 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2053 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2054 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2055 年	65,000.00			65,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2056 年	65,000.00		65,000.00		4.20%	1,365.00	66,365.00
合计		65,000.00	65,000.00			81,900.00	146,900.00

（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 728,176.62 万元，融资本息合计 416,200.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。

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

1、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致工程问题。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理存在一定的风险。管理人员、活动安排虽在一定程度上提高了客户量，增加了收入，但如果管理运营不当，会造成人员过剩、活动效果未达到预期效果等问题，直接关系到项目运营成本。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

龙口市岛城融合科创区基础设施项目主管部门为龙口市财政局，实施单位为龙口市城乡建设投资发展有限公司，项目已发行专项债券 150,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 65,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家、省、市相关发展规划

《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》第二十九章“全面提升城市品质”中指出：“加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。”。该章第一节“转变城市发展方式”中更明确要求：“按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。”。

《山东省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》第三十四章“全面提升城市品质”中指出：“坚持‘人民城市人民建，人民城市为人民’，转变城市发展理念，统筹规划建设，创新治理模式，完善服务功能，建设新型城市。”。其“强化城市载体功能。”部分更明确要求：“优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动‘15 分钟生活圈’全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。”。

《龙口市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》提出：坚持融合东西两城和贯通南北山海并举，探索串点连线成面的发展路径。以黄县大道改造升级为总线，由东向西将度假区、诸由区片、中村区片、北河区片和龙湾渔人码头等区片“串点连线”。其中北河片区即岛城融合科创区，将进行全面改造提升，致力打造生态保护与城市建设有机结合的样板区片。

龙口市岛城融合科创区是龙口市弥补科创设施功能不足的重要基础设施建设项目，符合国家、省、市规划中完善公共服务设施，提升城市品质和人民生活质量的规划导向，并列入了龙口市十四五规划重点项目。因此，项目符合相关规划要求。

（2）项目建设符合相关产业政策

项目符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中第一类“鼓励类”第二十二条“城市基础设施”中第 4 款：“城市道路及智能交通体系建设”、第 9 款：“城镇供排水管网工程、供水水源及净水厂工程”和第三十八条“文化”中的第 1 款：“公共文化、文化艺术、新闻出版、广播电视电影、网络视听、文化遗产保护利用及设施建设”。

综上所述，项目建设符合国家、省、市相关规划政策的鼓励引导方向，具备一定的政策必要性。

2、项目实施的公益性

（1）项目完善了区域基础设施，提升了龙口市形象。

《龙口市新区控制性详细规划》中指出：“新区规划结构为‘两轴两带、五心五区’。‘两轴’为沿港城大道形成智慧城市发展轴，沿南北中轴线形成城市活力发展轴。”本项目位于规划的西城区，其建设关乎城市形象，关乎智慧城市建设，关乎城市活力。通过项目建设，将进一步完善龙口市的基础设施，增加城市亮点，提高城市品位，加快城市化的发展步伐。

（2）项目推动了龙口市科创发展和经济发展。

当前我国正在大力发展科创事业和科创产业，加强公共服务体系建设，岛城融合科创区作为服务大众的公共设施，既是科创场所，也是宣传的重要阵地。科创区是产业的重要引擎，有利于促进和带动科创产业快速发展。项目将带动龙口市基础设施实现质的飞跃；而且，它以其特有的魅力吸引着大量的群众，与餐饮、购物等结合在一起，能够打造城市商业圈，加快产业集聚、扩大内需增加。项目建成后，将大大提升龙口市城市品位，有利于推进房地产业、旅游业迅速发展，并带动工农业等相关行业的蓬勃发展。

3、项目实施的收益性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于创业孵化中心、公共实验检验研发中心、技术转化及产业化标准化厂房租赁收入，停车场收费，管廊租赁收入等。

4、项目投资合规性

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家财政部税务局相关标准要求，结合当地造价标准进行估算，项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

5、项目成熟度

项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为2105-370681-04-01-689199。

项目取得《关于工程项目的规划意见》。

项目取得《龙口市岛城融合科创区基础设施项目规划意见》（龙自然资规〔2021〕159号）。

项目取得无需办理环境影响评价批复的《证明》。

项目取得《关于龙口市岛城融合科创区基础设施项目办理施工许可手续的情况说明》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资320,000.00万元，其中资本金100,000.00万元，已发行专项债券150,000.00万元，本期拟发行专项债券5,000.00万元，后续拟发行专项债券65,000.00万元。假设债券期限均为30年，拟发行债券利率均为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。符合财政部关

于印发《地方政府债券发行管理办法》（2020 年 12 月 9 日财库〔2020〕43 号）的相关要求。

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）项目收入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于管廊出租现金流入、标准化厂房出租现金流入、创业孵化中心和公共实验检验研发中心出租现金流入、物业费现金流入等。

本项目预计 2026 年 12 月完工，从 2027 年 1 月开始运营，按照谨慎性原则，2027 年达产率为 70%，2028 年达产率为 80%，2029 年达产率为 90%，以后年度均按照 90%测算。根据龙口市统计局统计公报，2021 年、2022 年、2023 年龙口市 GDP 增速分别为 9.6%，11.78%，7.6%，三年平均增速 9.66%，保守估算，以下运营现金流入和运营成本按照每 3 年上涨 5%测算。

（2）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、增值税及附加税、企业所得税。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资金额为 320,000.00 万元，根据项目前期相关

规划，从实际出发，项目资本金 100,000.00 万元，占总投资的 31.25%，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；拟定发债额度为 22,000.00 万元，占总投资的 68.75%，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

(1) 项目偿债计划可行性

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 728,176.62 万元，融资本息合计 416,200.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。

(2) 偿债风险点

数量达不到预期风险：从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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存在一定的风险。管理人员、活动安排虽在一定程度上提高了客户量，增加了收入，但如果管理运营不当，会造成人员过剩、活动效果未达到预期效果等问题，直接关系到项目运营成本。

(3) 应对措施

在防范偿债风险方面，大力开拓市场，积极创新营销策略。同时，不断提升运营管理水平，减少因人员、管理因素造成的

风险。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

（2）目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

（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728,176.62万元，融资本息合计416,200.00万元，项目净现金

流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75，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。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。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。