

## 烟台高新技术产业开发区

### 烟台高新区 IVD 产业园基础设施项目实施方案

项目单位：烟台金山湾投资开发有限公司

主管部门：烟台高新技术产业开发区财政局

财政部门：烟台高新技术产业开发区财政局

2025 年 6 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

烟台高新区 IVD 产业园基础设施项目

### （二）立项单位

单位名称：烟台金山湾投资开发有限公司

法定代表人：唐植楠

成立日期：2019 年 11 月 4 日

注册资本：50000 万元

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

营业期限：2019 年 11 月 4 日至无固定期限

注册地址：山东省烟台高新区经三路 36 号

经营范围：许可项目：水产养殖；房地产开发经营。（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：海洋服务；海洋工程关键配套系统开发；海洋环境监测与探测装备制造；海洋环境监测与探测装备销售；海洋工程装备研发；海水养殖和海洋生物资源利用装备销售；水产品批发；水产品零售；休闲观光活动；水生植物种植；农林牧渔业废弃物综合利用；科普宣传服务；海水养殖和海洋生物资源利用装备制造；食品销售（仅销售预包装食品）；渔业机械服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；物业管理；

住房租赁；城乡市容管理；广告设计、代理；广告制作。（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

项目已于 2022 年 10 月 9 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2210-370671-04-01-968796；于 2023 年 5 月 24 日取得国有建设用地使用权不动产权证书，文号：鲁（2023）烟台市高不动产权第 0003324 号；于 2023 年 8 月 2 日取得建筑工程施工许可证，编号：370671202308020101。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目依托生物医药龙头企业及国家级实验室，致力于体外诊断的细分领域，打造国内最先进的体外诊疗研发生产基地。项目分南北两地块进行建设，其中南地块规划总用地面积约 97.31 亩，总建筑面积约 148917 平方米，主要建设标准化厂房约 113232 平方米（含多层与高层厂房），配套建设园区研发及生活配套 19016 平方米，地下建筑面积约 16669 平方米，提供停车位 756 辆；北地块规划总用地面积约 95.66 亩，总建筑面积约 104966 平方米，主要建设标准化厂房约 76835 平方米（含多层与高层厂房），园区生产配套约 12493 平方米，地下建筑面积约 15638 平方米，提供停车位 509 辆。园区基础设施配套建设园区道路 3600 米，完善供暖管网 2100 米、供水管网 4200 米、雨污水管网 4130 米、电力排管 4200 米、新增用

电负荷 7200kW、新建环网柜 3 台、污水处理装置、尾气集中处理装置等配套基础设施。同时依托高新区渔船停泊点，设置出海口，依托海洋牧场，设置 2~6 组深水网箱，为产业园内生物医药企业提供医药级鱼油用鱼与药用鱼养殖区域。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 6 月至 2026 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

- 1、国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》；
- 2、现行投资估算有关规定、办法及各专业提供的设计数据；
- 3、烟台市材料预算价格；
- 4、当地及建设单位类似工程造价；
- 5、建设单位提供的有关本项目的其他基础资料。

#### （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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

## 2、资金来源

本项目估算总投资 250000.00 万元，其中，项目单位自有资金 50000.00 万元，已发行专项债券 74000.00 万元，已通过银行融资 16500.00 万元，拟通过银行融资 33500.00 万元，本期拟发行专项债券 10000.00 万元，后续拟发行专项债券 66000.00 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	250000.00	100%	
一、资本金	50000.00	20.00%	
（一）自有资金	50000.00		
（二）专项债券	0		
1、已发行专项债券	0		
2、本期拟发行专项债券	0		
3、后续拟发行专项债券	0		
二、债务资金（不含用作资本金部分）	200000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	74000.00		
（二）本期拟发行专项债券	10000.00		
（三）后续拟发行专项债券	66000.00		
（四）银行融资	50000.00		

## 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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	847, 972. 43	-	-	-	-	18, 117. 85	19, 658. 28
经营活动支出	B	127, 987. 25	-	-	-	-	3, 699. 16	3, 795. 93
支付的各项税费	C	156, 482. 39	-	-	-	-	1, 246. 52	1, 335. 55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	563, 502. 79	-	-	-	-	13, 172. 18	14, 526. 80
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	239, 750. 07	40, 000. 00	68, 284. 15	31, 176. 90	100, 289. 02		
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-239, 750. 07	-40, 000. 00	-68, 284. 15	-31, 176. 90	-100, 289. 02		
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	50, 000. 00	28, 000. 00	11, 500. 00	4, 000. 00	6, 500. 00		
专项债券	I	150, 000. 00	12, 000. 00	42, 000. 00	30, 000. 00	66, 000. 00		
银行借款	J	50, 000. 00	-	16, 500. 00	-	33, 500. 00		
偿还债券本金	K	150, 000. 00						
偿还银行借款本金	L	50, 000. 00	-	-	-		4, 000. 00	6, 000. 00
支付债券利息	M	135, 758. 00	-	932. 10	1, 882. 60	3, 656. 60	5, 042. 60	5, 042. 60
支付银行借款利息	N	14, 580. 13	-	783. 75	940. 50	2, 054. 38	2, 793. 00	2, 536. 50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-100, 338. 13	40, 000. 00	68, 284. 15	31, 176. 90	100, 289. 02	-11, 835. 60	-13, 579. 10
四、期初现金	P			-	-	-	-	1, 336. 58
期内现金变动	Q=D+G+O	223, 414. 59	-	-	-	-	1, 336. 58	947. 70
五、期末现金	R=P+Q	223, 414. 59	-	-	-	-	1, 336. 58	2, 284. 27

项目/年度	公式	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	A	21,198.71	22,739.14	24,268.02	27,009.60	27,285.43	27,561.26	27,699.18
经营活动支出	B	3,892.70	3,989.47	4,085.60	4,251.73	4,266.90	4,282.07	4,289.66
支付的各项税费	C	1,424.59	1,513.63	1,886.16	3,393.87	3,583.78	3,645.44	3,773.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,881.42	17,236.04	18,296.25	19,363.99	19,434.74	19,633.75	19,636.25
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							30,000.00
偿还银行借款本金	L	8,000.00	10,000.00	10,000.00	12,000.00			
支付债券利息	M	5,042.60	5,042.60	5,042.60	5,042.60	5,042.60	5,042.60	4,654.60
支付银行借款利息	N	2,166.00	1,681.50	1,111.50	513.00			
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-15,208.60	-16,724.10	-16,154.10	-17,555.60	-5,042.60	-5,042.60	-34,654.60
四、期初现金	P	2,284.27	2,957.09	3,469.03	5,611.19	7,419.58	21,811.72	36,402.87
期内现金变动	Q=D+G+O	672.82	511.94	2,142.15	1,808.39	14,392.14	14,591.15	-15,018.35
五、期末现金	R=P+Q	2,957.09	3,469.03	5,611.19	7,419.58	21,811.72	36,402.87	21,384.52

项目/年度	公式	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	27,699.18	29,036.07	29,036.07	29,036.07	29,036.07	29,036.07	30,439.81
经营活动支出	B	4,289.66	4,366.65	4,366.65	4,366.65	4,366.65	4,366.65	4,447.50
支付的各项税费	C	3,870.27	4,227.92	4,227.92	5,767.80	6,172.57	6,172.57	6,657.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	19,539.25	20,441.50	20,441.50	18,901.62	18,496.85	18,496.85	19,334.64
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	4,266.60	4,266.60	4,266.60	4,266.60	4,266.60	4,266.60	4,266.60
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	-4,266.60	-4,266.60	-4,266.60	-4,266.60	-4,266.60	-4,266.60	-4,266.60
四、期初现金	P	21,384.52	36,657.17	52,832.07	69,006.96	83,641.98	97,872.23	112,102.48
期内现金变动	Q=D+G+O	15,272.65	16,174.90	16,174.90	14,635.02	14,230.25	14,230.25	15,068.04
五、期末现金	R=P+Q	36,657.17	52,832.07	69,006.96	83,641.98	97,872.23	112,102.48	127,170.52

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	30,439.81	30,439.81	30,439.81	30,439.81	31,913.74	31,913.74	31,913.74
经营活动支出	B	4,447.50	4,447.50	4,447.50	4,447.50	4,532.38	4,532.38	4,532.38
支付的各项税费	C	6,657.67	6,657.67	6,657.67	6,657.67	7,209.07	7,209.07	7,209.07
经营活动现金净流量	D=A-B-C	19,334.64	19,334.64	19,334.64	19,334.64	20,172.28	20,172.28	20,172.28
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	4,266.60	4,266.60	4,266.60	4,266.60	4,266.60	4,266.60	4,266.60
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	-4,266.60	-4,266.60	-4,266.60	-4,266.60	-4,266.60	-4,266.60	-4,266.60
四、期初现金	P	127,170.52	142,238.56	157,306.61	172,374.65	187,442.69	203,348.38	219,254.06
期内现金变动	Q=D+G+O	15,068.04	15,068.04	15,068.04	15,068.04	15,905.68	15,905.68	15,905.68
五、期末现金	R=P+Q	142,238.56	157,306.61	172,374.65	187,442.69	203,348.38	219,254.06	235,159.74

项目/年度	公式	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	A	31,913.74	31,913.74	33,461.36	33,461.36	33,461.36	33,461.36	13,942.23
经营活动支出	B	4,532.38	4,532.38	4,621.51	4,621.51	4,621.51	4,621.51	1,925.63
支付的各项税费	C	7,209.07	7,209.07	7,743.89	7,743.89	7,976.92	8,117.54	3,324.56
经营活动现金净流量	D=A-B-C	20,172.28	20,172.28	21,095.95	21,095.95	20,862.93	20,722.30	8,692.04
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				12,000.00	42,000.00		66,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	4,266.60	4,266.60	4,266.60	4,266.60	3,334.50	2,772.00	1,386.00
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	-4,266.60	-4,266.60	-4,266.60	-16,266.60	-45,334.50	-2,772.00	-67,386.00
四、期初现金	P	235,159.74	251,065.43	266,971.11	283,800.46	288,629.82	264,158.25	282,108.55
期内现金变动	Q=D+G+O	15,905.68	15,905.68	16,829.35	4,829.35	-24,471.57	17,950.30	-58,693.96
五、期末现金	R=P+Q	251,065.43	266,971.11	283,800.46	288,629.82	264,158.25	282,108.55	223,414.59

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2023 年 9 月已发行专项债券 12000.00 万元，期限 30 年，利率 3.08%；2024 年 2 月已发行专项债券 12000.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%；2024 年 3 月已发行专项债券 30000.00 万元，期限 30 年，利率 2.65%；2025 年 3 月已发行专项债券 20000.00 万元，期限 10 年，利率 1.78%；本期拟发行专项债券 10000.00 万元，假设期限 10 年，利率 4.20%；后续拟发行专项债券 66000.00 万元，假设期限 30 年，利率 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	0	12000.00		12000.00	3.08%	0.00	0.00
2024 年	12000.00	42000.00		54000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%	932.10	932.10
2025 年	54000.00	30000.00		84000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 1.78%, 4.20%	1882.60	1882.60
2026 年	84000.00	66000.00		150000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 1.78%	3656.60	3656.60

					4.20%		
2027 年	150000.00			150000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 1.78%, 4.20%	5042.60	5042.60
2028 年	150000.00			150000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 1.78%, 4.20%	5042.60	5042.60
2029 年	150000.00			150000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 1.78%, 4.20%	5042.60	5042.60
2030 年	150000.00			150000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 1.78%, 4.20%	5042.60	5042.60
2031 年	150000.00			150000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 1.78%, 4.20%	5042.60	5042.60
2032 年	150000.00			150000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 1.78%, 4.20%	5042.60	5042.60
2033 年	150000.00			150000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 1.78%, 4.20%	5042.60	5042.60
2034 年	150000.00			150000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%,	5042.60	5042.60

					1.78%, 4.20%		
2035 年	150000.00		30000.00	120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 1.78%, 4.20%	4654.60	34654.60
2036 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2037 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2038 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2039 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2040 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2041 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2042 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2043 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60

2044 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2045 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2046 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2047 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2048 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2049 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2050 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2051 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2052 年	120000.00			120000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	4266.60
2053 年	120000.00		12000.00	108000.00	3.08%, 2.75%, 2.65%, 4.20%	4266.60	16266.60

2054 年	108000.00		42000.00	66000.00	2.75%, 2.65%, 4.20%	3334.50	45334.50
2055 年	66000.00		0.00	66000.00	4.20%	2772.00	2772.00
2056 年	66000.00		66000.00	0.00	4.20%	1386.00	67386.00

## 2、银行借款

本项目已银行借款 16500.00 万元,期限 8 年,利率 5.70%;  
拟银行借款 33500.00 万元,期限 8 年,利率 5.70%。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况 (单位: 万元)

借款存续期	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	0.00	16500.00		16500.00	5.70%	783.75	783.75
2025 年	16500.00			16500.00	5.70%	940.50	940.50
2026 年	16500.00	33500.00		50000.00	5.70%	2054.38	2054.38
2027 年	50000.00		4000.00	46000.00	5.70%	2793.00	6793.00
2028 年	46000.00		6000.00	40000.00	5.70%	2536.50	8536.50
2029 年	40000.00		8000.00	32000.00	5.70%	2166.00	10166.00
2030 年	32000.00		10000.00	22000.00	5.70%	1681.50	11681.50
2031 年	22000.00		10000.00	12000.00	5.70%	1111.50	11111.50
2032 年	12000.00		12000.00	0.00	5.70%	513.00	12513.00

### (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 563502.79 万

元，融资本息合计 350338.13 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61。

#### 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、设计变更或图纸供应不及时

设计变更会影响施工安排，从而带来一系列问题；设计图纸供应不及时，导致施工进度延误，造成工期推延和经济损失。

##### 2、施工技术协调

工程施工过程出现与自身技术专业能力不相适应的工程技术问题，各专业间又存在不能及时协调的困难等。

##### 3、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。

#### 4、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，导致项目不按期建成。

### （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，特别是日常检查、养护、大修和安全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、抢险救灾及运营效益。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

烟台高新区 IVD 产业园基础设施项目主管单位为烟台高新技术产业开发区财政局，项目单位为烟台金山湾投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 1 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

### （1）符合相关产业政策

《促进产业结构调整暂行规定》（国发〔2005〕40号）中指出：“《产业结构调整指导目录》由鼓励、限制和淘汰三类目录组成，而不属于鼓励类、限制类和淘汰类，且符合国家有关法律、法规和政策规定的为允许类。允许类不列入《产业结构调整目录》。”

本项目属于产业园区类项目，未列入《产业结构调整指导目录（2024年本）》限制类和淘汰类目录，并且符合国家有关法律、法规和政策规定。因此，本项目为允许类项目，属国家允许建设项目类。。

### （2）项目是实现资源配置的有效途径

项目的建设走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会服务，到 IVD 技术开发的协调、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在项目区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的经营成本，使社会资源得到优化配置，大大提高资源的产出效率，促进企业早日见效益。

### （3）有利于拉动高新区投资和经济增长

本项目建成后，将极大拓展高新区的产业发展空间，进一步强化烟台高新区 IVD 产业园的功能和作用，强力推进 IVD 产业的发展。项目将使企业在园区内集聚，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长，增加地方

税收，创造就业机会，有效拉动经济的增长。同时，项目区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动当地经济快速增长。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目的建设符合高新区总体规划要求，项目的建成能够完善烟台高新区 IVD 产业园基础设施配套条件，提高产业园公共服务能力，提高园区承载力，加快招商引资的步伐，对促进产业园及高新区的经济发展和产业化进程有着深远的意义；项目建设条件良好，且具有良好的环境效益和生态效益。

## 3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于厂房及配套建筑租赁收入、物业服务费收入、停车场收入、供冷供暖服务费收入、广告收入、污水处理收入、电力排管租赁收入、充电服务费收入等，可实现年均收入约 26087.18 万元，年均净利润约 6285.65 万元。项目具有较好的盈利能力。

## 4、项目投资合规性

本项目总投资约 250000 万元，其中工程费用约 195186.30 万元，工程建设其他费用约 29981.20 万元，预备费约 14582.57 万元，建设期利息约 10249.93 万元。相关费用主要测算依据

国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、当地类似工程技术经济指标，同类工程造价情况、国家现行投资估算的有关规定等和项目单位提供的有关资料。

经专家论证，项目投资估算的编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

## 5、项目成熟度

项目已于 2022 年 10 月 9 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2210-370671-04-01-968796；于 2023 年 5 月 24 日取得国有建设用地使用权不动产权证书，文号：鲁（2023）烟台市高不动产权第 0003324 号；于 2023 年 8 月 2 日取得建筑工程施工许可证，编号：370671202308020101。目前项目已开工建设，十分成熟。

## 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资约 250000.00 万元，资金来源为资本金 50000.00 万元，已发行专项债券 74000.00 万元，本期申请专项债券融资 10000.00 万元，后续申请专项债券融资 66000.00 万元，已通过银行贷款融资 16500.00 万元，后续拟通过银行贷款融资 33500.00 万元。项目资金来源渠道合规，筹资方式符合规定，资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全，资金筹措体现权责对等，财权和事权相匹配，无财政承受能力风险和筹资风险。

## 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于厂房及配套建筑租赁收入、物业服务费收入、停车场收入、供冷供暖服务费收入、广告收入、污水处理收入、电力排管租赁收入、充电服务费收入等，可实现年均收入约 26087.18 万元，年均净利润约 6285.65 万元。项目具有较好的盈利能力。

经评估论证：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

本项目总投资约 250000.00 万元，其中资本金 50000.00 万元，占总投资的 20.00%；已发行专项债券 74000.00 万元，占总投资的 29.60%；本期申请专项债券融资 10000.00 万元，占总投资的 4.00%，后续申请专项债券贷款 66000.00 万元，占总投资的 26.40%，已通过银行融资 16500.00 万元，占总投资的 6.60%，拟通过银行融资 33500.00 万元，占总投资的 13.40%。资本金设置满足不低于 20%的要求，同时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），主要用于项目建筑工程，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

从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 563502.79 万元，融资本息合计 350338.13 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

### （2）偿债风险点

数量达不到预期：从财务分析中的敏感性分析计算可知，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，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。

### （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，提高服务质量，减少因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息前净现金流为 563502.79 万元，融资本息合计 350338.13 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。