

烟台市龙口市
龙口泳南智慧产业园基础设施建设项目
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

龙口泳南智慧产业园基础设施建设项目

（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：贰拾贰亿元人民币，统一社会信用代码：91370681683211674Y，住所：山东省龙口市港城大道 1001 号。经营范围：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8日，龙口市自然资源和规划局出具《关于工程项目的规划意见》，项目不涉及新增建设用地。

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2105-370681-04-01-332891。

2023年11月9日，龙口市行政审批服务局出具《关于龙口泳南智慧产业园基础设施建设项目办理施工许可手续的情况说明》。

2023年12月25日，烟台市生态环境局龙口分局出具《项目无需办理环境影响评价的证明》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目新建标准化厂房70.8万平方米，综合服务中心1.2万平方米，研发孵化基地6万平方米；新建道路22.1公里，其中主路长度为14.8公里、支路长度为7.3公里；新建DN300给水管网22.1公里、DN1000污水管网22.1公里、De200天然气管网22.1公里、12孔DN90通信管网22.1公里、DN600雨水管网44.2公里；新建管廊22.1公里；新建停车场23.1万平方米，新建智能路灯553盏。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2024年9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、相关行业建设项目概算编制办法；
- 3、烟台市材料预算价格；
- 4、现行投资估算的有关规定；
- 5、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；
- 6、当地相关工程的有关资料；
- 7、项目建设单位提供的《可行性研究报告》及有关基础数据资料。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，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 502,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 152,000.00 万元，已发行专项债券 190,000.00 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 155,000.00 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	502,000.00		
一、资本金	152,000.00	30.28%	
（一）自有资金	152,000.00		
（二）债务资金			
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）	350,000.00	69.72%	
（一）已发行专项债券	190,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	155,000.00		
（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	2027 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	1,959,997.80				52,800.24
经营活动支出	B	586,006.86				15,914.79
支付的各项税费	C	303,972.91				5,166.36
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,070,018.02	0.00	0.00	0.00	31,719.09
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	489,310.00	190,000.00	5,000.00	294,310.00	
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-489,310.00	-190,000.00	-5,000.00	-294,310.00	
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	152,000.00	0.00	4,665.00	147,335.00	
专项债券	I	350,000.00	190,000.00	5,000.00	155,000.00	
银行借款	J					
偿还债券本金	K	350,000.00				
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	338,400.00	0.00	4,665.00	8,025.00	11,280.00
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	-186,400.00	190,000.00	5,000.00	294,310.00	-11,280.00
四、期初现金	P				0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	394,308.02	0.00	0.00	0.00	20,439.09
五、期末现金	R=P+Q	394,308.02	0.00	0.00	0.00	20,439.09

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	55,906.14	59,012.03	59,012.03	59,012.03	61,962.63	61,962.63	61,962.63
经营活动支出	16,796.12	17,677.44	17,677.44	17,677.44	18,544.90	18,544.90	18,544.90
支付的各项税费	5,810.71	6,455.06	6,455.06	6,455.06	7,059.64	7,059.64	7,059.64
经营活动现金净流量	33,299.31	34,879.54	34,879.54	34,879.54	36,358.09	36,358.09	36,358.09
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	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00
四、期初现金	20,439.09	42,458.40	66,057.93	89,657.47	113,257.01	138,335.10	163,413.19
期内现金变动	22,019.31	23,599.54	23,599.54	23,599.54	25,078.09	25,078.09	25,078.09
五、期末现金	42,458.40	66,057.93	89,657.47	113,257.01	138,335.10	163,413.19	188,491.28

项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	61,962.63	61,962.63	65,060.76	65,060.76	65,060.76	65,060.76	65,060.76
经营活动支出	18,544.90	18,544.90	19,455.74	19,455.74	19,455.74	19,455.74	19,455.74
支付的各项税费	7,059.64	7,059.64	8,181.97	11,018.46	11,018.46	11,018.46	11,018.46
经营活动现金净流量	36,358.09	36,358.09	37,423.06	34,586.57	34,586.57	34,586.57	34,586.57
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	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00
四、期初现金	188,491.28	213,569.38	238,647.47	264,790.53	288,097.10	311,403.66	334,710.23
期内现金变动	25,078.09	25,078.09	26,143.06	23,306.57	23,306.57	23,306.57	23,306.57
五、期末现金	213,569.38	238,647.47	264,790.53	288,097.10	311,403.66	334,710.23	358,016.80

项目/年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	68,313.80	68,313.80	68,313.80	68,313.80	68,313.80	71,729.49	71,729.49
经营活动支出	20,412.12	20,412.12	20,412.12	20,412.12	20,412.12	21,416.32	21,416.32
支付的各项税费	11,852.35	11,852.35	11,852.35	11,852.35	11,852.35	12,727.93	12,727.93
经营活动现金净流量	36,049.34	36,049.34	36,049.34	36,049.34	36,049.34	37,585.25	37,585.25
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							
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	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00
四、期初现金	358,016.80	382,786.14	407,555.48	432,324.82	457,094.16	481,863.50	508,168.75
期内现金变动	24,769.34	24,769.34	24,769.34	24,769.34	24,769.34	26,305.25	26,305.25
五、期末现金	382,786.14	407,555.48	432,324.82	457,094.16	481,863.50	508,168.75	534,474.00

项目/年度	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	71,729.49	71,729.49	71,729.49	75,315.97	75,315.97	75,315.97	75,315.97	37,657.98
经营活动支出	21,416.32	21,416.32	21,416.32	22,470.73	22,470.73	22,470.73	22,470.73	11,235.36
支付的各项税费	12,727.93	12,727.93	12,727.93	13,647.29	13,647.29	13,647.29	14,813.54	7,419.90
经营活动现金净流量	37,585.25	37,585.25	37,585.25	39,197.95	39,197.95	39,197.95	38,031.70	19,002.73
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						190,000.00	5,000.00	155,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	11,280.00	6,615.00	3,255.00
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-11,280.00	-201,280.00	-11,615.00	-158,255.00
四、期初现金	534,474.00	560,779.24	587,084.49	613,389.74	641,307.69	669,225.64	507,143.59	533,560.30
期内现金变动	26,305.25	26,305.25	26,305.25	27,917.95	27,917.95	-162,082.05	26,416.70	-139,252.27
五、期末现金	560,779.24	587,084.49	613,389.74	641,307.69	669,225.64	507,143.59	533,560.30	394,308.02

(二) 应付本息情况

本项目 2024 年 10 月已发行专项债券 190,000.00 万元，发行利率 2.40%，发行期限 30 年；本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 155,000.00 万元。假设债券期限均为 30 年，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 3-1 本项目 2024 年 10 月已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
2024 年		190,000.00		190,000.00	2.40%	0.00	0.00
2025 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2026 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2027 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2028 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2029 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2030 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2031 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2032 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2033 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2034 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2035 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2036 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2037 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2038 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2039 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2040 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2041 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2042 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2043 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2044 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2045 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2046 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2047 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00

2048 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2049 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2050 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2051 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2052 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2053 年	190,000.00			190,000.00	2.40%	4,560.00	4,560.00
2054 年	190,000.00		190,000.00	0.00	2.40%	4,560.00	194,560.00
合计		190,000.00	190,000.00			136,800.00	326,800.00

表 3-2 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		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	0.00	4.20%	105.00	5,105.00
合计		5,000.00	5,000.00			6,300.00	11,300.00

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		155,000.00		155,000.00	4.20%	3,255.00	3,255.00
2027 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2028 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2029 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2030 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2031 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2032 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2033 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2034 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2035 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2036 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2037 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2038 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2039 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2040 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2041 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2042 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2043 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2044 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2045 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2046 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2047 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2048 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2049 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2050 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2051 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2052 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2053 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2054 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2055 年	155,000.00			155,000.00	4.20%	6,510.00	6,510.00
2056 年	155,000.00		155,000.00	0.00	4.20%	3,255.00	158,255.00
合计		155,000.00	155,000.00			195,300.00	350,300.00

（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 1,070,018.02 万元，融资本息合计 688,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55。

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

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

龙口泳南智慧产业园基础设施建设项目主管部门为龙口市财政局，项目单位为龙口市城乡建设投资发展有限公司，本期拟申请专项债券 0.50 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）是招商引资改善投资环境的需求

基础设施是产业园区招商引资、改善投资环境和项目建设的必备硬件。产业园区的发展必须贯彻以招商引资和项目

建设为主，基础设施先行的原则和方针。产业园区需要有适宜的生产、生活和健全的基础设施。随着经济全球化，投资者对投资环境的要求越来越高，首当其冲的是基础设施的配套水平。加快基础设施建设，进一步完善投资硬环境是园区招商引资和项目建设的主要举措之一。良好的投资环境能够带来密集的资金、技术和人才，优化经济发展环境，美化人们的生活，也能够实现经济和社会的协调发展，从而实现园区从依靠政策优势向依靠投资环境综合优势的转变。

（2）是促进园区经济发展和产业集聚的需求

完善的配套设施能够提升园区的整体吸引力和竞争力，进而促进经济发展和产业集聚。具体表现为：

吸引企业入驻：优质的配套设施能够吸引更多企业入驻园区，形成产业集聚效应，推动园区经济快速发展。

提高生产效率：通过建设高效的服务中心、配套设施等，降低企业运营成本，提高生产效率。

增加就业机会：配套设施的建设和运营将直接和间接创造大量就业机会，缓解当地就业压力。

2、项目实施的公益性

（1）促进就业与人才流动

产业园区作为经济发展的重要载体，其配套基础设施的建设往往伴随着新企业的入驻和产业的升级。这些变化为当地提供了大量的就业机会，吸引了大量劳动力流入。同时，产业园区的发展也促进了人才的流动和交流，为区域经济的

持续发展提供了有力的人力资源支持。

（2）推动社会经济发展

产业园区配套基础设施的完善是推动区域社会经济发展的重要因素之一。良好的基础设施条件能够降低企业的运营成本，提高生产效率，从而吸引更多的投资和企业入驻。这将进一步促进区域产业结构的优化升级，推动经济总量的增长和质量的提升。

（3）提升居民生活质量

产业园区配套基础设施的完善，如交通网络、供水供电、通讯设施等，不仅方便了园区内企业的运营，也极大地改善了周边居民的生活条件。

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厂房租赁现金流入、综合服务中心租赁现金流入、研发孵化中心出租现金流入、停车场现金流入、充电桩现金流入、广告租赁现金流入、物业管理现金流入。预期实现总现金流入 1,959,997.80 万元。

4、项目建设投资合规性

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，本项目估算总投资 502,000.00 万元，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

2021年5月8日，龙口市自然资源和规划局出具《关于工程项目的规划意见》，项目不涉及新增建设用地。

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2105-370681-04-01-332891。

2023年11月9日，龙口市行政审批服务局出具《关于龙口泳南智慧产业园基础设施建设项目办理施工许可手续的情况说明》。

2023年12月25日，烟台市生态环境局龙口分局出具《项目无需办理环境影响评价的证明》。

项目计划2024年9月开工，项目成熟度较好。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资502,000.00万元，其中项目资本金152,000.00万元，申请专项债券融资350,000.00万元。2024年10月已发行专项债券190,000.00万元，本期发行专项债券5,000.00万元，2026年拟发行专项债券155,000.00万元。假设债券期限均为30年，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。

经论证，项目资金来源合理，并能够按规划到位，项目资金来源有保障。

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厂房租赁现金流入、综合服务中心租赁现金流入、研发孵化中心出租现金流入、停车场现金流入、充电桩现金流入、广告租赁现金流入、物业管理现金流入。预期实现总现金流入 1,959,997.80 万元。

（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、企业所得税等。

（3）项目收益预测

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 1,070,018.02 万元。

项目预测收入、成本、收益充分考虑了项目及市场因素，预测科学，结果合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资金额为 502,000.00 万元，根据项目前期相关规划，2024 年 10 月已发行专项债券 190,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券为 155,000.00 万元，占总投资的 69.72%，资本金比例为 30.28%，本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，整体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及应对措施

(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 1,070,018.02 万元，融资本息合计 688,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55，偿债能力充足，偿债计划可行。

(2) 偿债风险点及应对措施

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。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

(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 1,070,018.02 万元，融资本息合计 688,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55，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。