

烟台市海阳市
海阳经济开发区创新创业科技孵化基地项目
实施方案

项目单位：海阳市经发园区运营管理有限公司

主管部门：海阳经济开发区管理委员会

财政部门：海阳市财政局

· 2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

海阳经济开发区创新创业科技孵化基地项目

（二）立项单位

立项单位名称：海阳市经发园区运营管理有限公司

立项单位简介：海阳市经发园区运营管理有限公司成立于2020年4月8日，注册资本为1,000.00万元人民币，统一社会信用代码为91370687MA3RQ7NL6B，地址位于山东省烟台市海阳市黄海大道中路18号。经营范围包括一般项目：园区管理服务；社会经济咨询服务；非居住房地产租赁；城市绿化管理；土地整治服务；小微型客车租赁经营服务。（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：职业中介活动；城市生活垃圾经营性服务；建设工程施工；住宅室内装饰装修；餐饮服务；住宿服务。（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

2022年8月1日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码2208-370687-04-01-550539。

2022年12月13日，海阳市自然资源和规划局出具《不动产权证》（鲁（2022）海阳市不动产权第0010237号）。

2022 年 12 月 13 日，海阳市自然资源和规划局出具《不动产权证》（鲁（2022）海阳市不动产权第 0010242 号）。

2022 年 12 月 22 日，海阳市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第 370687202200028 号）。

2023 年 1 月 16 日，海阳市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（建字第 370687202300003 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目由海阳市经发园区运营管理有限公司投资建设，总投资 6.2 亿元，规划用地 99.7 亩，总建筑面积 140465.56 平方米，主要建设创新工坊 4 栋，建筑面积 41837.16 平方米，中试车间 3 栋，建筑面积 40727.56 平方米，地下车库建筑面积 21344.7 平方米，停车位 590 个，充电桩 70 个。同时配套建设道路 2.6 公里、DN200 供水管线 1.8 公里、DN400 排污管网 1.4 公里、DN600-1800 雨水管沟 1.8 公里、10kv 电力管沟 1.1 公里、通信管线 1.5 公里、换热站 200 平方米、DN200 热力管道 0.5 公里、以及燃气、光伏、充电桩、智慧服务体系等基础设施工程。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 3 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、国家发展改革委、建设部联合以“发改投资〔2006〕1325号《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法；
- 2、中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；
- 3、国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；
- 4、山东省及烟台市有关建设工程定额及近期工程造价信息；
- 5、国家和地方发布的有关规范要求；
- 6、山东省颁发的《山东省建筑与装饰工程综合定额（2016）》；
- 7、《建设项目投资估算编审规程》；
- 8、《海阳经济开发区创新创业科技孵化基地项目可行性研究报告》。

（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

本项目估算总投资 62,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 12,500.00 万元，已发行专项债券 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 9,500.00 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	62,000.00		
一、资本金	12,500.00	20.16%	
（一）自有资金	12,500.00		
（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）	49,500.00	79.84%	
（一）已发行专项债券	30,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	9,500.00		
（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 年建设 期	2025 年建设 期	2026 年建设 期	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	148,280.49				4,128.13	4,386.14
经营活动支出	B	9,032.21				277.56	282.77
支付的各项税费	C	23,782.99				314.69	389.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	115,465.30	0.00	0.00	0.00	3,535.88	3,713.68
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	59,531.00	30,000.00	27,970.00	1,561.00		
流动资金支出	F	0.00					
投资活动现金净流量	G=E-F	-59,531.00	-30,000.00	-27,970.00	-1,561.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	12,500.00		9,400.00	3,100.00		
专项债券	I	49,500.00	30,000.00	19,500.00			
银行借款	J	0.00					
偿还债券本金	K	49,500.00					
偿还银行借款本金	L	0.00					
支付债券利息	M	46,170.00		930.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
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	-33,670.00	30,000.00	27,970.00	1,561.00	-1,539.00	-1,539.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,996.88
期内现金变动	Q=D+G+O	22,264.30	0.00	0.00	0.00	1,996.88	2,174.68
五、期末现金	R=P+Q	22,264.30	0.00	0.00	0.00	1,996.88	4,171.56

项目/年度	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	4,644.15	4,644.15	4,644.15	4,876.35	4,876.35	4,876.35	4,876.35
经营活动支出	287.98	287.98	287.98	299.67	299.67	299.67	299.67
支付的各项税费	464.68	464.68	464.68	530.42	530.42	530.42	530.42
经营活动现金净流量	3,891.49	3,891.49	3,891.49	4,046.26	4,046.26	4,046.26	4,046.26
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	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00
四、期初现金	4,171.56	6,524.04	8,876.53	11,229.01	13,736.27	16,243.53	18,750.79
期内现金变动	2,352.49	2,352.49	2,352.49	2,507.26	2,507.26	2,507.26	2,507.26
五、期末现金	6,524.04	8,876.53	11,229.01	13,736.27	16,243.53	18,750.79	21,258.05

项目/年度	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	4,876.35	5,120.17	5,120.17	5,120.17	5,120.17	5,120.17	5,376.18
经营活动支出	299.67	311.94	311.94	311.94	311.94	311.94	324.83
支付的各项税费	530.42	599.46	599.46	717.44	949.12	949.12	1,039.08
经营活动现金净流量	4,046.26	4,208.77	4,208.77	4,090.79	3,859.11	3,859.11	4,012.27
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	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00
四、期初现金	21,258.05	23,765.31	26,435.09	29,104.86	31,656.65	33,976.76	36,296.88
期内现金变动	2,507.26	2,669.77	2,669.77	2,551.79	2,320.11	2,320.11	2,473.27
五、期末现金	23,765.31	26,435.09	29,104.86	31,656.65	33,976.76	36,296.88	38,770.15

项目/年度	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	5,376.18	5,376.18	5,376.18	5,376.18	5,644.99	5,644.99	5,644.99
经营活动支出	324.83	324.83	324.83	324.83	338.36	338.36	338.36
支付的各项税费	1,039.08	1,039.08	1,039.08	1,039.08	1,133.55	1,133.55	1,133.55
经营活动现金净流量	4,012.27	4,012.27	4,012.27	4,012.27	4,173.08	4,173.08	4,173.08
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	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00
四、期初现金	38,770.15	41,243.42	43,716.69	46,189.96	48,663.23	51,297.31	53,931.39
期内现金变动	2,473.27	2,473.27	2,473.27	2,473.27	2,634.08	2,634.08	2,634.08
五、期末现金	41,243.42	43,716.69	46,189.96	48,663.23	51,297.31	53,931.39	56,565.48

项目/年度	2050 年	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	5,644.99	5,644.99	5,927.24	5,927.24	5,927.24	2,963.62
经营活动支出	338.36	338.36	352.56	352.56	352.56	176.28
支付的各项税费	1,133.55	1,133.55	1,232.74	1,232.74	1,232.74	656.49
经营活动现金流量	4,173.08	4,173.08	4,341.94	4,341.94	4,341.94	2,130.84
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
流动资金支出						
投资活动现金流量	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					30,000.00	19,500.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	609.00
支付银行借款利息						
融资活动现金流量	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-1,539.00	-31,539.00	-20,109.00
四、期初现金	56,565.48	59,199.56	61,833.64	64,636.58	67,439.52	40,242.46
期内现金变动	2,634.08	2,634.08	2,802.94	2,802.94	-27,197.06	-17,978.16
五、期末现金	59,199.56	61,833.64	64,636.58	67,439.52	40,242.46	22,264.30

（二）应付本息情况

本项目 2024 年 10 月已发行专项债券 30,000.00 万元，发行利率 2.40%，发行期限 30 年。本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，2025 年后续拟发行专项债券 9,500.00 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 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	本期新增金额	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		30,000.00		30,000.00	2.40%	0.00	0.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2036 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2037 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2038 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2039 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2040 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2041 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2042 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2043 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00

2044 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2045 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2046 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2047 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2048 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2049 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2050 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2051 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2052 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2053 年	30,000.00			30,000.00	2.40%	720.00	720.00
2054 年	30,000.00		30,000.00	0.00	2.40%	720.00	30,720.00
合计		30,000.00	30,000.00			21,600.00	51,600.00

表 3-2 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	本期新增金额	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		10,000.00		10,000.00	4.20%	210.00	210.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00

2046 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2055 年	10,000.00		10,000.00	0.00	4.20%	210.00	10,210.00
合计		10,000.00	10,000.00			12,600.00	22,600.00

表 3-3 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	本期新增金额	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		9,500.00		9,500.00	4.20%	0.00	0.00
2026 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2027 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2028 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2029 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2030 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2031 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2032 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2033 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2034 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2035 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2036 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2037 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2038 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2039 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2040 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2041 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2042 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2043 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2044 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2045 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2046 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00

2047 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2048 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2049 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2050 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2051 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2052 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2053 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2054 年	9,500.00			9,500.00	4.20%	399.00	399.00
2055 年	9,500.00		9,500.00	0.00	4.20%	399.00	9,899.00
合计		9,500.00	9,500.00			11,970.00	21,470.00

(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 115,465.30 万元，融资本息合计 95,670.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是技术风险、建

设环境风险。项目技术风险主要指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较大变化，可能给项目带来风险。项目建设环境风险主要指选址的工程地质、水文地址条件与预测值发生较大变化，将会造成投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境带来一定的影响。

（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。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营现金流入和运营成本不确定等问题，影响项目运营收益，偿债能力减弱，影响还本付息。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

海阳经济开发区创新创业科技孵化基地项目，项目主管部门为海阳经济开发区管理委员会，项目单位为海阳市经发园区运营管理有限公司。本期拟申请专项债券 1.00 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

随着城市的发展，海阳市以科学发展观为指导，以加快转变经济发展方式为主线，以项目建设为抓手，将重点深耕高新技术产业、先进制造、商贸物流、区域文化等领域，加快城区

建设，主动对接和融入青岛，烟台等重点区域，城市的格局正在发生重大改变，本项目拟打造为海阳首个创新创业科技孵化基地项目，填补海阳新型产业园区空白。

本项目作为新型产业园区，定位于高端生态创业园区，融合了信息技术人工智能，工业互联网平台，文化创意，高端电子，中试无污染等新型产业功能。

本园区通过精确了解各企业的研发，办公、生产等全产业链使用场景，合理布局建筑功能空间，分化不同面积段的产品，使得从行业领军型的总部企业到初创型的孵化类企业，从协同办公的共享型实验室企业到研发赋能的各类平台型企业皆得其所。

综上所述，项目建设是必要的、可行的。

2、项目实施的公益性

本项目作为新型产业园区，定位于高端生态创业园，汇集了区域内众多高质量创新要素，拥有大量科研机构，高等院校，高新技术企业，是区域创新网络中技术、信息、人才、资本的联系与流动的重要枢纽，具有较强大的知识、技术生产能力，同时具备较强的知识、技术输出能力，向其他地区提供技术和产品输出以及研发服务。它在区域创新网络中占据较高的结构地位，对区域内创新资源具有较强的引导、组织和控制能力。科技创新中心能够通过创新驱动引领该地区社会经济发展，并

产生辐射带动作用。具体而言，科技创新中心通过自身优势研发和培育出先进技术、产品、人才、管理经验等，并通过资源要素流通把先进成果不断向周边落后地区转移，从而带动整个区域协调发展。

3、项目实施的收益性

本项目预期产生的现金流入主要来源于中试车间租赁现金流入、创新工坊租赁现金流入、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 148,280.49 万元。

4、项目投资合规性

（1）筹资合规性

项目总投资 62,000.00 万元，其中：项目资本金 12,500.00 万元，申请发行专项债券融资 49,500.00 万元，项目资本金占总投资的 20.16%，比例符合《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）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

（2）筹资风险可控性

①项目通过合理安排筹资结构、降低资金成本，科学控制运营成本（合理安排项目建设进程），将利率风险进一步降低至可控范围之内。

②在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的

使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

③采取与施工单位通过协议方式直接锁定利率风险等措施减少利率风险对项目的影响。

总之，项目符合国家产业政策，资金来源、筹措程序合规，投入渠道及方式合理，筹资风险基本可控。

5、项目成熟度

2022年8月1日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2208-370687-04-01-550539。

2022年12月13日，海阳市自然资源和规划局出具《不动产权证》（鲁（2022）海阳市不动产权第 0010237 号）。

2022年12月13日，海阳市自然资源和规划局出具《不动产权证》（鲁（2022）海阳市不动产权第 0010242 号）。

2022年12月22日，海阳市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第 370687202200028 号）。

2023年1月16日，海阳市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（建字第 370687202300003 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目建设总投资 62,000.00 万元，其中项目资本金 12,500.00 万元，拟申请发行专项债券 49,500.00 万元，其中：

2024年10月已发行专项债券30,000.00万元，发行利率2.40%，发行期限30年。本期拟发行专项债券10,000.00万元，2025年后续拟发行专项债券9,500.00万元。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。

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

项目预期现金流入主要来源于中试车间租赁现金流入、创新工坊租赁现金流入、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。现金流入预测合理。

本项目的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、相关税费。

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115,465.30万元。

经论证，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62,000.00万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为49,500.00万元，占总投资的79.84%，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

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 115,465.30 万元，融资本息合计为 95,670.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 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，现实中可能存在运营成本项目不确定等问题，可能存在因运量和运费价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。应对措施如下：

（1）按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（2）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。

（3）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）项目建设进度目标：

项目建设期从 2023 年 3 月开始到 2026 年 12 月完工，完工后投入运营。

（2）项目功能目标：

项目由海阳市经发园区运营管理有限公司投资建设，总投资 6.2 亿元，规划用地 99.7 亩，总建筑面积 140465.56 平方米，主要建设创新工坊 4 栋，建筑面积 41837.16 平方米，中试车间 3 栋，建筑面积 40727.56 平方米，地下车库建筑面积 21344.7 平方米，停车位 590 个，充电桩 70 个。同时配套建设道路 2.6 公里、DN200 供水管线 1.8 公里、DN400 排污管网 1.4 公里、DN600-1800 雨水管沟 1.8 公里、10kv 电力管沟 1.1 公里、通信管线 1.5 公里、换热站 200 平方米、DN200 热力管道 0.5 公里、以及燃气、光伏、充电桩、智慧服务体系等基础设施工程。

项目通过细化、量化绩效指标，有效实现绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 115,465.30 万元，融资本息合计 95,670.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21，符合专项债发行要求；项目通过自筹、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。