

烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造 项目实施方案



项目单位：烟台凤凰湖城市更新有限公司



主管部门：烟台凤凰文旅发展集团有限公司

财政部门：烟台市莱山区财政局



2025 年 06 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目。

（二）立项单位

烟台凤凰湖城市更新有限公司，单位住址：山东省烟台市莱山区初家街道桐林路 19 号，法定代表人：邢鹏；注册资本：贰仟万元整。2022 年 4 月 1 日正式注册成立，主要负责承担烟台市莱山区文化旅游发展主业，是区域内重大文旅项目综合开发主体、重要文旅资源整合主体、新型文旅业态引领主体。未来，集团将立足烟台，面向山东，做大做强文化旅游主业，稳步布局“现代海洋”板块，构建主业突出、相关多元协同发展、现金流稳健的主营业务体系，实现品质文旅产业和向海经济的深度融合发展。围绕打造成为竞争力卓越、引领力强劲的省内一流、国内知名的品质文旅综合开发运营商的愿景目标笃定前行，为实现人民对美好生活的向往做出更多贡献。

（三）项目规划审批

2022 年 6 月 10 日，项目已取得烟台市莱山区行政审批服务局《关于莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目核准的批复》（烟莱审批【2022】94 号），项目代码为 2202-370613-04-01-845171。

（四）项目规模与主要内容

项目总面积约 4000 亩，建设研发中心、培训基地、公共服务平台、新一代信息服务基地、5G 互联网基地，配套建设园区道路 2 公里（海越路南延、平顶山路二期周边提升改造工程）、步行慢道 1.5 公里，铺设综合管廊 4 千米，及排水、智能停车场等基础设施，提升修整周边道路，配套建设公共服务设施。

（五）项目建设期限

本项目计划从 2022 年 8 月开始至 2027 年 12 月建成。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、建设单位管理费：按“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394 号）”文件估算；

2、工程建设监理费：按发改价格[2007]670 号文规定估算；

3、勘察设计费：按照国家发展计划委员会、建设部计价格[2002]10 号《工程勘察设计收费管理规定》估算；

4、可行性研究费、环境影响评价费等前期工作费：根据国家计委计价格[1999]1283 号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》、国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格[2002]125 号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》

等估算；

5、招标代理服务费：按照国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》[2011]534号估算；

6、项目建设单位提供的有关基础数据资料；

7、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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 360,000.00 万元，已发行专项债券 126,000.00 万元（其中 4,000.00 万元于 2022 年 7 月由总部经济基地及周边基础设施配套项目调整增加），2023 年 12 月调减 20,000.00 万元，本期拟发行专项债 8,000.00 万元，后续拟发行专项债券 126,000.00 万元，拟通过银行融资 200,000.00 万元。

注：本次发债资金 8,000.00 万元所投建设内容不涉及新增

建设用地，不涉及土地手续。

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	800,000.00	100%	
一、资本金	360,000.00	45%	
（一）自有资金	360,000.00		
（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）	440,000.00	55%	
（一）已发行专项债券	106,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	126,000.00		
（四）银行融资	200,000.00		

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	2022 年	2023 年	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	2,628,180.23					0.00	0.00	81,803.60	81,803.60
经营活动支出	B	350,134.57					0.00	0.00	10,909.27	10,909.27
支付的各项税费	C	341,663.43					0.00	0.00	10,634.47	10,634.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,936,382.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60,259.86	60,259.86
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	E	715,677.07	28,602.20	99,806.40	17,534.66	209,721.27	319,967.54	40,045.00		
流动资金支出	F	0.00								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-715,677.07	-28,602.20	-99,806.40	-17,534.66	-209,721.27	-319,967.54	-40,045.00		
三、融资活动产生的现金										
资本金 (自有资金)	H	360,000.00	5,000.00	30,000.00	20,000.00	130,000.00	110,000.00	65,000.00		
专项债券	I	240,000.00	24,000.00	72,000.00	10,000.00	10,000.00	124,000.00			
银行借款	J	200,000.00				100,000.00	100,000.00			
偿还债券本金	K	240,000.00								
偿还银行借款本金	L	200,000.00				5,000.00	15,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
支付债券利息	M	270,582.10	397.80	1,907.71	3,238.73	3,556.23	6,616.23	9,406.23	9,406.23	9,406.23
支付银行借款利息	N	96,000.00				2,400.00	7,200.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-6,582.10	28,602.20	100,092.29	26,761.27	229,043.77	305,183.77	25,993.77	-39,006.23	-39,006.23
四、期初现金	P		0.00	0.00	285.89	9,512.50	28,835.00	14,051.23	0.00	21,253.63
期内现金变动	Q=D+G+O	1,214,123.06	0.00	285.89	9,226.61	19,322.50	-14,783.77	-14,051.23	21,253.63	21,253.63
五、期末现金	R=P+Q	1,214,123.06	0.00	285.89	9,512.50	28,835.00	14,051.23	0.00	21,253.63	42,507.26

表 2 (续) 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	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	A	81,907.60	81,907.60	81,907.60	85,893.78	85,893.78	86,002.98	86,002.98	86,002.98	90,188.47
经营活动支出	B	10,909.27	10,909.27	10,909.27	11,454.73	11,454.73	11,454.73	11,454.73	11,454.73	12,027.47
支付的各项税费	C	10,647.99	10,647.99	10,647.99	11,166.19	11,166.19	11,180.39	11,180.39	11,180.39	11,724.50
经营活动现金净流量	D=A-B-C	60,350.34	60,350.34	60,350.34	63,272.86	63,272.86	63,367.86	63,367.86	63,367.86	66,436.49
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							4,000.00		
偿还银行借款本金	L	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	15,000.00	5,000.00		
支付债券利息	M	9,406.23	9,406.23	9,406.23	9,406.23	9,406.23	9,406.23	9,406.23	9,268.63	9,268.63
支付银行借款利息	N	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	7,200.00	2,400.00		
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-39,006.23	-39,006.23	-39,006.23	-39,006.23	-39,006.23	-31,606.23	-20,806.23	-9,268.63	-9,268.63
四、期初现金	P	42,507.26	63,851.38	85,195.49	106,539.60	130,806.23	155,072.85	186,834.48	229,396.11	283,495.34
期内现金变动	Q=D+G+O	21,344.11	21,344.11	21,344.11	24,266.63	24,266.63	31,761.63	42,561.63	54,099.23	57,167.86
五、期末现金	R=P+Q	63,851.38	85,195.49	106,539.60	130,806.23	155,072.85	186,834.48	229,396.11	283,495.34	340,663.20

表 2 (续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2039 年	2040 年	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	A	90, 188. 47	90, 303. 13	90, 303. 13	90, 303. 13	94, 818. 28	94, 818. 28	94, 818. 28	94, 818. 28	94, 818. 28
经营活动支出	B	12, 027. 47	12, 027. 47	12, 027. 47	12, 027. 47	12, 628. 84	12, 628. 84	12, 628. 84	12, 628. 84	12, 628. 84
支付的各项税费	C	11, 724. 50	11, 739. 41	11, 739. 41	11, 739. 41	12, 326. 38	12, 326. 38	12, 326. 38	12, 326. 38	12, 326. 38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	66, 436. 49	66, 536. 25	66, 536. 25	66, 536. 25	69, 863. 06	69, 863. 06	69, 863. 06	69, 863. 06	69, 863. 06
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				20, 000. 00	10, 000. 00				
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	9, 268. 63	9, 268. 63	9, 268. 63	8, 939. 63	8, 449. 13	8, 287. 63	8, 287. 63	8, 287. 63	8, 287. 63
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	-9, 268. 63	-9, 268. 63	-9, 268. 63	-28, 939. 63	-18, 449. 13	-8, 287. 63	-8, 287. 63	-8, 287. 63	-8, 287. 63
四、期初现金	P	340, 663. 20	397, 831. 07	455, 098. 68	512, 366. 30	549, 962. 92	601, 376. 85	662, 952. 28	724, 527. 71	786, 103. 15
期内现金变动	Q=D+G+O	57, 167. 86	57, 267. 62	57, 267. 62	37, 596. 62	51, 413. 93	61, 575. 43	61, 575. 43	61, 575. 43	61, 575. 43
五、期末现金	R=P+Q	397, 831. 07	455, 098. 68	512, 366. 30	549, 962. 92	601, 376. 85	662, 952. 28	724, 527. 71	786, 103. 15	847, 678. 58

表 2 (续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	A	99,559.20	99,559.20	99,559.20	99,559.20	99,559.20	104,537.16	104,537.16	104,537.16	52,268.58
经营活动支出	B	13,260.29	13,260.29	13,260.29	13,260.29	13,260.29	13,923.30	13,923.30	13,923.30	6,961.65
支付的各项税费	C	12,942.70	12,942.70	12,942.70	12,942.70	12,942.70	13,589.83	13,589.83	13,589.83	6,794.92
经营活动现金净流量	D=A-B-C	73,356.21	73,356.21	73,356.21	73,356.21	73,356.21	77,024.02	77,024.02	77,024.02	38,512.01
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						62,000.00	10,000.00	10,000.00	124,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	8,287.63	8,287.63	8,287.63	8,287.63	8,287.63	7,675.02	6,167.50	5,850.00	2,790.00
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	-8,287.63	-8,287.63	-8,287.63	-8,287.63	-8,287.63	-69,675.02	-16,167.50	-15,850.00	-126,790.00
四、期初现金	P	847,678.58	912,747.16	977,815.75	1,042,884.33	1,107,952.91	1,173,021.50	1,180,370.50	1,241,227.03	1,302,401.05
期内现金变动	Q=D+G+O	65,068.58	65,068.58	65,068.58	65,068.58	65,068.58	7,349.00	60,856.52	61,174.02	-88,277.99
五、期末现金	R=P+Q	912,747.16	977,815.75	1,042,884.33	1,107,952.91	1,173,021.50	1,180,370.50	1,241,227.03	1,302,401.05	1,214,123.06

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 6 月已发行专项债券 20,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.29%。2022 年 7 月增加用途调整已发行专项债券 4,000.00 万元，原项目专项债券发行日期 2021 年 8 月，发行期限 15 年，发行利率 3.44%。2023 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限 20 年，发行利率 3.23%。2023 年 2 月已发行专项债券 30,000.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 3.38%。2023 年 5 月已发行专项债券 27,900.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 3.18%。2023 年 8 月已发行专项债券 4,100.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 3.01%。2023 年 10 月已发行专项债券 20,000.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 3.17%。2023 年 12 月调减 20,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.38%。2024 年 2 月发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%。本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 126,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。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
2022 年		24,000.00		24,000.00	3.29%, 3.44%	397.80	397.80
2023 年	24,000.00	72,000.00		96,000.00	3.29%, 3.44%, 3.23%, 3.38%, 3.18%	1,907.71	1,907.71

2024 年	96,000.00	10,000.00		106,000.00	3.29%, 3.44%, 3.23%, 3.38%, 3.18%, 3.01%, 3.17%, 2.75%, 4.5%	3,238.73	3,238.73
2025 年	106,000.00	10,000.00		116,000.00		3,556.23	3,556.23
2026 年	116,000.00	124,000.00		240,000.00		6,616.23	6,616.23
2027 年	240,000.00			240,000.00		9,406.23	9,406.23
2028 年	240,000.00			240,000.00		9,406.23	9,406.23
2029 年	240,000.00			240,000.00		9,406.23	9,406.23
2030 年	240,000.00			240,000.00		9,406.23	9,406.23
2031 年	240,000.00			240,000.00		9,406.23	9,406.23
2032 年	240,000.00			240,000.00		9,406.23	9,406.23
2033 年	240,000.00			240,000.00		9,406.23	9,406.23
2034 年	240,000.00			240,000.00		9,406.23	9,406.23
2035 年	240,000.00			240,000.00		9,406.23	9,406.23
2036 年	240,000.00		4,000.00	236,000.00	3.29%, 3.23%, 3.38%, 3.18%, 3.01%, 3.17%, 2.75%, 4.5%	9,406.23	13,406.23
2037 年	236,000.00			236,000.00		9,268.63	9,268.63
2038 年	236,000.00			236,000.00		9,268.63	9,268.63
2039 年	236,000.00			236,000.00		9,268.63	9,268.63
2040 年	236,000.00			236,000.00		9,268.63	9,268.63
2041 年	236,000.00			236,000.00		9,268.63	9,268.63
2042 年	236,000.00		20,000.00	216,000.00	3.23%, 3.38%, 3.18%, 3.01%, 3.17%, 2.75%, 4.5%	8,939.63	28,939.63
2043 年	216,000.00		10,000.00	206,000.00		8,449.13	18,449.13
2044 年	206,000.00			206,000.00		8,287.63	8,287.63
2045 年	206,000.00			206,000.00		8,287.63	8,287.63
2046 年	206,000.00			206,000.00		8,287.63	8,287.63
2047 年	206,000.00			206,000.00		8,287.63	8,287.63
2048 年	206,000.00			206,000.00		8,287.63	8,287.63
2049 年	206,000.00			206,000.00		8,287.63	8,287.63
2050 年	206,000.00			206,000.00		8,287.63	8,287.63
2051 年	206,000.00			206,000.00		8,287.63	8,287.63
2052 年	206,000.00			206,000.00		8,287.63	8,287.63
2053 年	206,000.00		62,000.00	144,000.00	3.38%, 3.18%, 3.01%, 3.17%, 2.75%, 4.5%	7,675.02	69,675.02
2054 年	144,000.00		10,000.00	134,000.00	2.75%, 4.5%	6,167.50	16,167.50
2055 年	134,000.00		10,000.00	124,000.00	4.50%	5,850.00	15,850.00
2056 年	124,000.00		124,000.00	0.00	4.50%	2,790.00	126,790.00
合计		240,000.00	240,000.00			270,582.10	510,582.10

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 200,000.00 万元，期限 10 年，利

率 4.80%。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
2025 年		100,000.00	5,000.00	95,000.00	4.80%	2,400.00	7,400.00
2026 年	95,000.00	100,000.00	15,000.00	180,000.00	4.80%	7,200.00	22,200.00
2027 年	180,000.00		20,000.00	160,000.00	4.80%	9,600.00	29,600.00
2028 年	160,000.00		20,000.00	140,000.00	4.80%	9,600.00	29,600.00
2029 年	140,000.00		20,000.00	120,000.00	4.80%	9,600.00	29,600.00
2030 年	120,000.00		20,000.00	100,000.00	4.80%	9,600.00	29,600.00
2031 年	100,000.00		20,000.00	80,000.00	4.80%	9,600.00	29,600.00
2032 年	80,000.00		20,000.00	60,000.00	4.80%	9,600.00	29,600.00
2033 年	60,000.00		20,000.00	40,000.00	4.80%	9,600.00	29,600.00
2034 年	40,000.00		20,000.00	20,000.00	4.80%	9,600.00	29,600.00
2035 年	20,000.00		15,000.00	5,000.00	4.80%	7,200.00	22,200.00
2036 年	5,000.00		5,000.00	0	4.80%	2,400.00	7,400.00
合计		200,000.00	200,000.00		4.80%	96,000.00	296,000.00

（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 1,936,382.23 万元，融资本息合计 806,582.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.40。

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

影响项目建设相关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。

针对上述风险,项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险:

1、深化各阶段设计方案,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、选择有较高施工技术与管理水平,经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍,确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款),切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

(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。

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、如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

3、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。

4、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。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目单位为烟台凤凰湖城市更新有限公司，主管部门为烟台凤凰文旅发展集团有限公司。本次拟申请专项债券 0.80 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目建设能够完善城市功能，提升城市综合竞争力
现代产业集群的发展需要教育、科研、信息交流、产业文

化的支撑，而这些均需要城市空间作为载体。完善的城市功能是支撑地方制造业发展的重要平台，也是产业综合莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目竞争力的具体表现。现代化城市综合竞争力的增强，最终表现为功能的不断创新和优化完善。项目着力打造一个路网结构完善、交通布局合理、市政管网覆盖面广、区域环境良好的完善基础设施配套，不断完善配套服务功能，优化企业发展环境，美化工人生活环境，让烟台市走产城一体化的特色之路，实现城市和产业的双赢格局。

(2) 项目建设能够改善投资环境，促进当地经济的发展

项目建成后，可以通过完善的基础设施配套，改善当地投资环境，加之园区的一系列配套服务和优惠政策，为企业在硬件方面提供良好的投资环境，在软件方面提供创意激发、品牌孵化、创业扶持和信息交流的空间平台。鼓励入园企业技术创新、设备升级，为创新和研发成果提供转化服务，让入园企业不断优化生产工艺，提升园区整体竞争力，促进当地经济的发展。

(3) 提升土地价值，吸引投资开发的需要

市政基础设施建设是城市发展、土地开发最重要的基础设施和必要支撑，是城市发展建设的主要内容。本项目的建设不仅有利于展示城市形象，而且有利于区域完善路网结构，为后

续建设提供运输、输电等基础条件。项目建设有利于提升土地价值，改善投资环境，吸引更多投资者，树立区域良好的招商形象，更好地为区域发展服务。项目建设不仅能完善产业园区内部路网，同时也融入到烟台大路网系统。改善区域投资环境，提升土地本身价值以及开发价值，从而吸引投资，促进沿线地块开发。综上所述，该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

(1) 促进国家和地区发展，推动当地城市更新进程。

项目建成后，一改过往烟台城市布局缺乏“中心”的局面，有利于城市未来整体规划发展。此外，烟台缺乏像大多一线城市具备聚集信息服务及商务等行业的中央商务区，凤凰湖产业园项目恰恰弥补了这一不足，以研发中心、培训基地、公共服务平台、新一代信息服务基地、5G 互联网基地能够产生集聚效应，进而拉动周边休闲、娱乐、观光等行业，同时带动就业。可以说，未来的凤凰湖产业园项目将带动烟台城市整体布局发展迈上一个新台阶。项目的建设将有效地促进信息服务及相关行业的发展，对增强当地经济综合实力都起到了推动作用。因此，项目建设有利于国家和地区的发展和建设。

(2) 带动区域经济发展。

项目为本地和外地投资者带来很好的投资去向。项目开发

建设将加大地块人口存量，提高商业环境质量，吸引更多的烟台及外地人口向该区域迁移，吸引大规模城市建设者进入，带动区域经济发展，社会影响巨大。项目建设，改善了人们生活水平，完善了城市功能。

（3）促进当地经济发展，增加财政收入。

项目建设有效地促进了莱山区公共服务、信息服务等产业的发展；项目建设符合我国经济可持续发展的需要；能够增加国家和当地政府的税收。因此，项目建设有利于国家和地区经济的发展。

（4）增加就业机会，促进当地居民收入。

该地区是劳动力丰富的地区，同时又为当地劳动力就业和社会稳定团结提供了良好的机会。因此项目将缓解烟台当地的就业压力，提高就业率，有效促进当地居民收入，同时为烟台地区引进高端人才，提升行业竞争力。综上所述，该项目的建设是多赢模式，社会效益显著。项目建成后，将打造成完善的创新孵化产业体系，能够提高孵化服务质量，为全面形成科技孵化体系提质增效。因此，项目建设符合《烟台市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》的要求。

3、项目实施的收益性

项目运营开始后，现金流入包括研发中心、培训基地等租

赁收入、广告资源出租、停车场收费、综合管廊使用费收入、充电桩收入等。

4、项目投资合规性

本项目估算总投资 800,000 万元。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，结合招远市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

项目目前已取得立项等前期批复要件。本项目建设期计划从 2022 年 8 月开始至 2027 年 12 月建成。目前项目进展顺利，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 800,000.00 万元，自有资金 360,000.00 万元，拟申请地方政府专项债券 240,000.00 万元，剩余资金 200,000.00 万元通过银行贷款解决。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

项目收入、成本按照可行性研究报告中的内容进行测算，已考虑到通货膨胀等因素，同时考虑到本项目实施单位的实际

情况，已进行增速的测算。在成本测算中，考虑的支出事项较多，符合《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》，因此本项目收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 800,000.00 万元，其中申请债券 240,000.00 万元，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）。2022 年已申请 20,000.00 万元专项债，调整增加了 4,000.00 万元。2023 年 1 月已申请 10,000.00 万元专项债，2 月已申请 30,000.00 万元专项债，5 月已申请 27,900.00 万元专项债，8 月已申请 4,100.00 万元专项债，10 月已申请 20,000.00 万元专项债，12 月调减了 20,000.00 万元专项债，2024 年已申请 10,000.00 万元专项债，本次拟申请 8,000.00 万元专项债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

经测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 1,936,382.23 万元，融资本息合计 806,582.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.40。偿债能力充足，偿债计划可行。

（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。如果管理运营不当，会造成人员过剩、成本增加等问题，直接关系到项目运营成本。

（3）应对措施

项目应不断提升运营管理水平，提高服务质量，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 1,936,382.23 万元，融资本息合计 806,582.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.40，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。