

威海市荣成市科技园配套基础设施  
建设项目实施方案

项目单位：荣成市创科投资有限公司

财政部门：荣成市财政局

2025 年 7 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

荣成市科技园配套基础设施建设项目

### （二）立项单位

本项目立项单位名称为荣成市创科投资有限公司。该公司成立于 2011 年 05 月 11 日，法定代表人为董红红，注册资本为 10,000 万人民币，统一社会信用代码为 91371082575463217G，企业注册地址位于山东省荣成市荷田东路 158 号。企业的经营范围：以自有资金对公共设施、基础设施投资经营，水利工程、市政工程、房屋建筑工程、园林绿化工程、线路管道安装施工，苗木、水泥制品、建筑材料、钢材、水产养殖销售，房屋租赁、物业服务。（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）

### （三）项目规划审批

2022 年 9 月 16 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，（项目代码：2209-371082-04-01-292276）。

### （四）项目规模与主要内容

项目位于崂山南路 788 号，规划用地面积 285 亩，总建筑面积约 22.10 万平方米，建设生产车间、仓库及配套市政道路及硬化 81,618 平方米，绿化 21,200 平方米，周边铺设电力管线及设施 6 公里，并对园区内的电力及亮化工程进行施工投入。

### （五）项目建设期限

本项目建设期为 2024 年 9 月至 2026 年 9 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- （1）《山东省建筑工程消耗量定额》（2016 版）；
- （2）《山东省安装工程消耗量定额》（2016 版）；
- （3）《山东省建筑工程价目表》（2020）；
- （4）《山东省安装工程价目表》（2020）；
- （5）威海地区近期类似工程造价资料；
- （6）威海地区预算定额价目表；
- （7）国家现行投资估算的有关规定；
- （8）建设单位提供的有关基础资料；
- （9）《基本建设财务管理规定》（财建[2016]504 号）；
- （10）《关于引发招标代理服务收费管理暂行办法的通知》（计价格[2002]1980）；
- （11）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）；
- （12）《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）。

### （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 89,000.00 万元，资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券方式。项目建设所需资金拟申请债务融资 44,000.00 万元，占总投资的 49.44%，剩余 45,000.00 万元由项目单位自筹，约占总投资的 50.56%。已发行专项债券 21,000.00 万元，本期拟发行专项债券 23,000.00 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	89,000.00	100.00%	
一、资本金	45,000.00	50.56%	
（一）自有资金	45,000.00	50.56%	
（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）	44,000.00	49.44%	
（一）已发行专项债券	21,000.00	23.60%	
（二）本期拟发行专项债券	23,000.00	25.84%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	147,273.61			1,552.25	8,278.66	10,348.33	10,348.33	10,348.33
经营活动支出	B	2,935.09			50.42	201.68	201.68	201.68	201.68
支付的各项税费	C	28,639.65			166.51	920.67	1,604.60	1,604.60	1,604.60
经营活动现金净流量	D=A-B-C	115,698.87			1,335.32	7,156.31	8,542.05	8,542.05	8,542.05
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	87,378.80		54,294.60	33,084.20				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-87,378.80		-54,294.60	-33,084.20				
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	45,000.00		10,513.00	34,487.00				
专项债券	I	44,000.00		44,000.00					
银行借款	J								
偿还债券本金	K	44,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	21,042.00		218.40	1,402.80	1,402.80	1,402.80	1,402.80	1,402.80
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	23,958.00		54,294.60	33,084.20	-1,402.80	-1,402.80	-1,402.80	-1,402.80
四、期初现金	P					1,335.32	7,088.83	14,228.08	21,367.33
期内现金变动	Q=D+G+O	52,278.07			1,335.32	5,753.51	7,139.25	7,139.25	7,139.25
五、期末现金	R=P+Q	52,278.07			1,335.32	7,088.83	14,228.08	21,367.33	28,506.58

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）（续）

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	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	A	10,832.32	10,832.32	10,832.32	10,832.32	10,832.32	11,396.97	11,396.97	11,396.97	11,396.97	6,648.23
经营活动支出	B	211.76	211.76	211.76	211.76	211.76	222.36	222.36	222.36	222.36	129.71
支付的各项税费	C	1,763.04	1,763.04	1,763.04	2,506.90	2,508.57	2,732.86	2,732.86	2,732.86	2,732.86	1,502.64
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,857.52	8,857.52	8,857.52	8,113.66	8,111.99	8,441.75	8,441.75	8,441.75	8,441.75	5,015.88
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										44,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	1,402.80	1,402.80	1,402.80	1,402.80	1,402.80	1,402.80	1,402.80	1,402.80	1,402.80	1,184.40
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	-1,402.80	-1,402.80	-1,402.80	-1,402.80	-1,402.80	-1,402.80	-1,402.80	-1,402.80	-1,402.80	-45,184.40
四、期初现金	P	28,506.58	35,961.30	43,416.02	50,870.74	57,581.60	64,290.79	71,329.74	78,368.69	85,407.64	92,446.59
期内现金变动	Q=D+G+O	7,454.72	7,454.72	7,454.72	6,710.86	6,709.19	7,038.95	7,038.95	7,038.95	7,038.95	-40,168.52
五、期末现金	R=P+Q	35,961.30	43,416.02	50,870.74	57,581.60	4,290.79	71,329.74	78,368.69	85,407.64	92,446.59	52,278.07

## （二）应付本息情况

2025 年上半年已发行 2025 年山东省政府专项债券（十八期）21,000.00 万元以满足项目投资需求，发行期限 15 年，年利率为 2.08%。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次偿还本金，财务费用为每年债券利息 436.80 万元。专项债券还本付息情况如下：

表 3-1 本项目已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		21,000.00		21,000.00	2.08%	218.40	218.40
2026 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2027 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2028 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2029 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2030 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2031 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2032 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2033 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2034 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2035 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2036 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2037 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2038 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2039 年	21,000.00			21,000.00	2.08%	436.80	436.80
2040 年	21,000.00		21,000.00		2.08%	218.40	21,218.40
合计		21,000.00	21,000.00			6,552.00	27,552.00

2、本项目本次拟发行专项债券 23,000.00 万元，假设债券期限 15 年,利率为 4.20%，在债券存续期内每半年付息一次，到期一次性偿还本金，财务费用为每年债券利息 966.00 万元。专项债券还本付息情况如下：

表 3-2 本项目本次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		23,000.00		23,000.00	4.20%		
2026 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2027 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2028 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2029 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2030 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2031 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2032 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2033 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2034 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2035 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2036 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2037 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2038 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2039 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2040 年	23,000.00		23,000.00		4.20%	966.00	23,966.00
合计		23,000.00	23,000.00			14,490.00	37,490.00

### （三）本息覆盖倍数



表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	23,000.00	14,490.00	37,490.00	115,698.87
已发行债券	21,000.00	6,552.00	27,552.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	44,000.00	21,042.00	65,042.00	
覆盖倍数				1.78

本项目可用于资金平衡的息前净现金流入为 115,698.87 万元，融资本息合计 65,042.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.78。

#### 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现金流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、建设风险

在项目建设过程中资金能否到位会直接影响到项目的建设进度和质量，因此项目存在一定的资金风险；由于项目的工期较长，在建设过程中建设材料的价格会出现波动，项目有一定的成本风险；本项目对项目工程质量的要求较高，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量，项目存在一定的施工技术风险。

## 2、环境风险

项目区域对自然环境保护要求较高，在开发建设过程或后期运营过程中一旦管理不善，可能会产生一定环境风险。

## 3、筹资风险

本项目主要资金风险是投资估算不满足实际需要、筹集资金能力达不到预期效果，资本金到位不及时等。

## （二）与项目收益相关的风险

本项目如后期招商效果达不到预期，将影响整体收益及社会效益。后期租金的定价受市场影响，项目前期投入较高，若运营管理措施不到位，后期出租价格达不到预期，将产生市场风险。

# 六、事前项目绩效评估报告

## （一）项目概况

荣成市科技园配套基础设施建设项目，实施单位为荣成市创科投资有限公司，2025 年上半年已发行 2025 年山东省

政府专项债券(十八期)21,000.00 万元以满足项目投资需求,本次拟申请专项债券 23,000.00 万元。用于荣成市科技创业园配套基础设施建设,年限为 15 年。

## (二) 评估内容

### 1、项目实施的必要性

(1) 项目建设是打造荣成市战略性新兴产业新亮点的需要。

威海市委市政府提出,战略性新兴产业将实施产业集聚工程,加大对领军企业引导力度,延伸加宽产业链条,创建一批国家级新型工业化产业示范基地,建设一批全国重要的产业基地,吸引企业集聚发展。

“十三五”期间,荣成市深入实施产业强市、工业带动战略,以先进制造业为支柱,以战略性新兴产业为引领,推动三次产业协调融合发展,加快构建具有持续创新能力和较强竞争力的现代产业体系。本项目的建设,依托企业创新、公共服务平台和人才优势,发挥集群效益,突出“研发、制造、服务、交易”功能,有利于提升荣成市医疗产业核心竞争力,打造战略性新兴产业新的亮点。

(2) 项目建设有利于加快新旧动能转换,培育新的经济增长点,推动产业转型升级

新常态下实现经济增长,需要有新的动能做支撑。省委、省政府提出加快实施新旧动能转换重大工程,旨在深入推进

供给侧结构性改革，加快经济转型创新发展。荣成市加快新旧动能转换有着良好的基础。近年来，市委、市政府提出的“自由呼吸·自在荣成”“创新型城市建设”和“争当践行新发展理念排头兵”目标思路，以及“三个意识”“四个提升”“五个更加注重”的工作导向，与中央和省、威海市的要求高度吻合。荣成市在泛济青烟新旧动能转换综合试验区中的发展定位是：打造“海洋经济先行区、全域旅游示范区、新兴产业聚集区、服务模式创新区”。

## 2、项目实施的公益性

本项目承载着引导产业发展的重任，是实现集约发展、创新发展、科学发展的重要平台和载体。本项目的建设是实施创新驱动发展战略、加快技术创新与成果转化的需要，符合荣成市加快新旧动能转换和推进产业升级的有关要求。项目的建设有利于促进创新驱动发展战略的实施，培育新的经济增长点，激发发展新动能，以新旧动能转换推动产业转型升级。

## 3、项目实施的收益性

本项目投入运营后，主要收入来源为厂房出租现金流入、物业费现金流入。结合项目建设成本和建设标准，本项目收益可覆盖建设成本。

## 4、项目建设的投资合规性

项目单位在项目前期积极沟通，充分理论论证，在保证建设质量、控制建造成本的前提下，保证承租方对建设质量

的要求，投资规模合理合规。

#### 5、项目成熟度

通过对本项目提出的背景及必要性、建设内容及规模、建设地点与建设条件、建设方案、环境保护、节能方案、项目实施进度及管理、招标方案、投资估算与资金筹措、财务分析、社会效益等方面进行较全面的分析、论证后，认为本项目建设条件成熟。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源拟分为自筹和申请专项债资金，总投资 89,000.00 万元。资金实力能够保证资金及时到位。

#### 7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入价格参考荣成市同类项目市场价格并进行下浮，收入、成本预测采取谨慎保守原则进行，收益预测较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目资金来源为：债券融资 44,000.00 万元，约占投资总额的 49.44%，期限为 15 年；资本金为 45,000.00 万元，约占投资总额的 50.56%。资金组成结构合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债风险点主要是不能按时还本付息。本项目结合融资特点，专项债券每半年付息，到期一次性偿还本金。项目收入来源稳定，在还本付息方面具有一定的抗风险能力。项目后

期需保证收入来源可靠性，保证收入能够覆盖各类成本。

#### 10、绩效目标合理性

绩效目标与项目预计解决的问题完全匹配，与现实需求完全匹配。绩效目标具有前瞻性和合法性。绩效目标已细化和量化。

### （三）评估结论

荣成市科技创业园配套基础设施建设项目收益115,698.87万元，项目债券本息合计65,042.00万元，本息覆盖倍数为1.78倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。

通过对本项目提出的背景和建设的必要性、拟建规模、工程方案、建设条件、环境保护与节能、投资估算与资金筹措、财务分析、社会效益等方面进行较全面的分析、论证和研究后，我们认为，本项目的建设符合当前国家相关法律法规和产业政策的要求，建设内容和建设规模合理，配套条件成熟，建设方案可行。项目实施后将完善园区综合配套设施，吸引优秀企业和人才入驻，为荣成市乃至威海市产业体系注入新动力，培育新的经济增长点，激发发展新动能，加快新旧动能转换，带动区域产业升级，具有显著的社会效益。

项目配套条件成熟，工程设计方案可行。建成后，依托产

业园入驻企业的技术优势，能够带动区域产业升级，具有显著的社会效益和经济效益。因此，本项目的建设是必要、可行的。