

威海市环翠区  
威海未来生物科技产业园区基础设施项目  
实施方案

项目单位：威海市环翠区新创投资运营有限公司

主管部门：威海市环翠区国有资产服务中心

财政部门：威海市环翠区财政局

2025 年 3 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

威海未来生物科技产业园区基础设施项目

### （二）立项单位

威海市环翠区新创投资运营有限公司，成立于 2019 年 01 月 04 日，公司地址为山东省威海市环翠区南竹岛 E 区 9 号楼，法人代表为周桂樟，注册资本 30000 万。

企业的经营范围为包括许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；危险化学品经营；住宿服务；旅游业务；食品销售；餐饮服务。（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）一般项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；园区管理服务；物业管理；停车场服务；企业管理咨询；知识产权服务（专利代理服务除外）；非居住房地产租赁；住房租赁；贸易经纪；国内贸易代理；销售代理；供应链管理服务；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；国际货物运输代理；报关业务；报检业务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；会议及展览服务；机械设备租赁；金属制品销售；金属材料销售；水产品零售；

金属矿石销售；非金属矿及制品销售；水产品批发；农副产品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；建筑材料销售；机械设备销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；体育用品及器材批发；珠宝首饰批发；煤炭及制品销售；五金产品批发；五金产品零售；日用百货销售；塑料制品销售；园林绿化工程施工；互联网销售（除销售需要许可的商品）；鲜肉零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售。（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

- 1、山东省建设项目备案证明（项目代码：2306-371002-04-01-300744）—2023年6月20日；
- 2、威海市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2023）威海市不动产权第0048842号）—2023年9月19日；
- 3、威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第3710012023（环）023号）—2023年9月20日；
- 4、威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第3710012023（环）052号）—2023年9月20日；
- 5、威海市行政审批服务局《威海市建筑工程施工综合许可证》（编号：371002202310160101）—2023年10月16日。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于羊亭镇凤凰山路北、和兴路西，建筑面积约7.2

万平方米，占地面积约 84 亩，包括 1 栋综合楼，5 栋标准化厂房及门卫等配套建筑。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 10 月至 2026 年 10 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

1、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 年修正）；

2、国家发展和改革委员会、原建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

3、《食品工业技术进步“十四五”高质量发展指导意见》；

4、《绿色食品产业“十四五”发展规划纲要（2021-2025 年）》；

5、《威海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。

#### （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

本项目总投资约 40,000.00 万元，其中，项目单位自有资



金 10,000.00 万元，已发行专项债券 20,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 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	40,000.00	100.00%	
一、资本金	10,000.00	25.00%	
（一）自有资金	10,000.00	25.00%	
（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）	30,000.00	75.00%	
（一）已发行专项债券	20,000.00	50.00%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	25.00%	
（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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	100,467.01					3,128.09	3,496.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11
经营活动支出	B	4,520.29					157.39	159.53	160.75	161.06	161.37	161.68
支付的各项税费	C	17,673.22					289.27	323.31	557.36	599.54	599.46	599.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	78,273.50					2,681.43	3,013.27	2,962.00	2,919.51	2,919.28	2,919.05
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	38,420.00	5,600.00	20,000.00	9,310.00	3,510.00						
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-38,420.00			-9,310.00							
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	10,000.00	5,600.00			4,400.00						
专项债券	I	30,000.00		20,000.00	10,000.00							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	30,000.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	18,700.00	-	-	690.00	890.00	890.00	890.00	890.00	890.00	890.00	890.00
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	-8,700.00	5,600.00	20,000.00	9,310.00	3,510.00	-890.00	-890.00	-890.00	-890.00	-890.00	-890.00
四、期初现金	P							1,791.43	3,914.70	5,986.70	8,016.21	10,045.49
期内现金变动	Q=D+G+O	31,153.50					1,791.43	2,123.27	2,072.00	2,029.51	2,029.28	2,029.05
五、期末现金	R=P+Q	31,153.50					1,791.43	3,914.70	5,986.70	8,016.21	10,045.49	12,074.54

(续)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生	—											
经营活动收入	A	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11
经营活动支出	B	162.00	162.32	162.64	162.96	163.29	163.62	163.95	164.29	164.63	164.97	165.32
支付的各项税费	C	599.30	599.22	649.14	699.06	698.98	698.90	698.82	698.73	698.65	698.56	698.47
经营活动现金净	D=A-B-C	2,918.81	2,918.57	2,868.33	2,818.09	2,817.84	2,817.59	2,817.34	2,817.09	2,816.83	2,816.58	2,816.32
二、投资活动产生	—											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净	G=-E-F											
三、融资活动产生	—											
资本金（自有资	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K			10,000.00								
偿还银行借款本	L											
支付债券利息	M	890.00	890.00	690.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
支付银行借款利	N											
融资活动现金净	O=H+I+J-K-L-M-N	-890.00	-890.00	-10,690.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00
四、期初现金	P	12,074.54	14,103.35	16,131.92	8,310.25	10,638.34	12,966.18	15,293.77	17,621.11	19,948.20	22,275.03	24,601.61
期内现金变动	Q=D+G+O	2,028.81	2,028.57	-7,821.67	2,328.09	2,327.84	2,327.59	2,327.34	2,327.09	2,326.83	2,326.58	2,326.32
五、期末现金	R=P+Q	14,103.35	16,131.92	8,310.25	10,638.34	12,966.18	15,293.77	17,621.11	19,948.20	22,275.03	24,601.61	26,927.93



(续)

项目/年度	公式	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	1,840.06
经营活动支出	B	165.67	166.03	166.39	166.75	167.12	167.49	167.86	168.24	168.62	169.00	85.35
支付的各项税费	C	698.39	698.30	698.21	698.12	698.02	697.93	697.84	697.74	697.65	697.55	287.32
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,816.05	2,815.78	2,815.51	2,815.24	2,814.97	2,814.69	2,814.41	2,814.13	2,813.84	2,813.56	1,467.39
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
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
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	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-20,490.00
四、期初现金	P	26,927.93	29,253.98	31,579.76	33,905.27	36,230.51	38,555.48	40,880.17	43,204.58	45,528.71	47,852.55	50,176.11
期内现金变动	Q=D+G+O	2,326.05	2,325.78	2,325.51	2,325.24	2,324.97	2,324.69	2,324.41	2,324.13	2,323.84	2,323.56	-19,022.61
五、期末现金	R=P+Q	29,253.98	31,579.76	33,905.27	36,230.51	38,555.48	40,880.17	43,204.58	45,528.71	47,852.55	50,176.11	31,153.50



## (二) 应付本息情况

### 1、专项债券

2024 年 8 月已发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率 2.45%。本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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		20,000.00		20,000.00	2.45%		-
2025 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00

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
2048 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2054 年	20,000.00		20,000.00	0.00	2.45%	490.00	20,490.00
合计		20,000.00	20,000.00			14,700.00	34,700.00

表 3-2 本项目本期及后续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		10,000.00		10,000.00	4.50%	225.00	225.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
合计		10,000.00	10,000.00			13,500.00	23,500.00

### （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 78,273.50 万元，融资本息合计 48,700.00 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

本项目建设期间主要风险因素包括审批文件完备性及建设合规性、施工期环境影响风险、营运期环境影响风险、文明施工、安全和质量管理风险、公共配套设施风险、资金筹措和保障风险、工程方案风险等。

#### 1、审批文件完备性及建设合规性

此类项目审批程序复杂，办理过程中需要落实相关部门提出的部分条件（如规划方案等），可能给项目的进展带来一定的变数；其次，项目工期较紧，需要在近期开工建设，因此在工程建设程序合规性上存在风险。

风险控制措施：

（1）项目单位按照审批要求，尽快依法合规办理规划、环评、节能等前期手续。

（2）项目审批单位要按照程序做好公示，充分听取群众意



见，提前消除潜在的社会稳定风险。

(3) 项目单位应和相关政府部门做好沟通，做出无法按期获得相关批复要件时的处理预案。

(4) 确保项目具备规范的开工条件后组织施工建设，保证项目建设程序依法合规。

## 2、施工期环境影响风险

项目施工期主要包括场地清理、土石方开采、项目区及配套工程建设等。由此确定施工期环境影响主要为：场地清理、土石方开采和运输、建筑材料运输等过程产生扬尘，污染环境空气；施工机械、设备及运输车辆作业时产生噪声对周围声环境有一定影响。施工对地表植被、生态等的影响；施工人员的生活污水排放；建筑垃圾等固体废物堆放；施工运输对周围交通的影响等。上述施工期扬尘、机械噪声、生活污水和交通等环境影响多为暂时性影响，施工一结束，影响将随之消除。

风险控制措施：

### (1) 废水

施工废水回用；生活污水依托现有的污水处理设施处理后，排入市政污水管网。

### (2) 废气

应在施工现场周围用 2.0m 以上的围墙隔离；采用经有关部门检测认定的 2000 目/100cm<sup>2</sup> 密目网进行全封闭施工；避开大



风天气作业，经常对施工道路进行洒水降尘；材料运输车和垃圾清运车必须按照有关规定进行遮盖和加固等。

### （3）噪声

降低设备噪声；合理安排施工时间；合理布局施工场地；噪声大的设备尽量远离敏感区；降低人为噪声；建立临时声障；减少交通噪声。

### （4）固体废物

施工期对废弃的碎砖石、残渣等进行就地处置，作填筑地基用；包装物全部得到回收；建筑垃圾经收集分类，少量回填，不能回填的弃土和废弃的建材按指定的地方堆放或处理；施工期间主要建筑材料和装修材料等全部建设采用即用即发的制度，不允许随意存放和堆存，未用完的物品或者用毕容器全部统一于封闭室内存放。

### （5）生态

尊重原始的自然地形地貌，避免进行大的挖、填改造，减少对地表土壤层的破坏项目施工阶段严格要求、文明施工，避免对规划用地以外植被的破坏。

施工期间应及时与周边居民进行沟通，若收到周边群众的意见或投诉，要及时调整施工作业方式或采取积极措施减少影响，避免产生环境污染纠纷。

## 3、营运期环境影响风险

根据项目的流程、污染因子及所在区域的环境特征，经分析、识别，废气、废水、噪声和固体废物等在运营期将造成不同程度的影响。拟建项目废水主要为生活污水，主要污染因子为 COD、氨氮、BOD5、SS 等。废气主要有汽车尾气等，对周围环境空气会产生一定影响。项目主要噪声源为设备、车辆噪声。项目固体废物主要为生活垃圾。

风险控制措施：

### （1）废气

加强对地面停车场车辆的进出管理，禁止在该区域鸣笛，同时在地面停车场附近设绿化隔离带，尽量缩短汽车停留时间。车行道路两侧加强绿化。

### （2）噪声

首选运行高效、低噪型设备，在一些必要的设备上加装消音、隔声装置，以降低噪声源强。设备安装时，先打坚固地基，加装减振垫，增加稳定性减轻振动；对于噪声强度大的设备，除加装消音装置外，单独进行封闭布置。项目区平面布置应统筹兼顾、合理布局，水泵地下、室内布置；冷却塔设隔声房。区内车辆交通噪声：对驶入区内的车辆限速慢行，不得怠速停车，消除车辆在区内发生阻塞道路、鸣笛现象的可能。在项目区内、外大面积绿化。

### （3）固体废弃物



生活垃圾收集后全部由环境卫生部门负责清运至垃圾处理场进行无害化填埋处理。

#### 4、文明施工、安全和管理风险

项目建设过程中若违反文明施工、安全和管理的相关规定或管理制度落实不到位，将可能造成基坑塌方、环境污染、停水、停电、停气、交通中断等突发状况，给周边居民带来生活不便。

风险控制措施：

（1）选择具备相应资质、信誉度高的施工单位，尤其是选择具有本类型工程抗风险能力的设计、施工、监理单位，并在合同中明确防范社会稳定风险的职责条款和处置措施。

（2）与地方有关部门积极沟通，达成协议，避免因施工影响当地供水、供电和交通等基础配套设施运行。

（3）合理处理施工过程中的弃土等废弃材料，并采取相关措施控制运输和卸载扬尘，避免因处理不当影响当地生态环境及整体景观。

（4）加强与周边居民的沟通、协商，及时发现问题，通过协商及时解决问题，及时了解诉求，动态处理问题。

（5）合理安排工期，部分产生噪声、扬尘等对环境污染较大的工序等重要施工节点宜避开重大社会活动等敏感时段，并做好极端天气可能导致施工风险的预案。夜间施工严格按照地

方政府相关规定办理施工许可，并切实落实相关规定和要求。

（6）建立工程保险制度，降低工程风险。

（7）运营期间严格按照国家有关规定制定一整套质量管理体系。

（8）加强施工管理，严肃查处层层转包问题。对发现的不合法转包，及时发现，进行严肃查处和处罚。

## 5、公共配套设施风险

项目建设和运行期间，会占用道路、给排水、电力等市政公用设施，若不能科学分析公共配套设施的承担能力，并考虑相应的建设计划或处置措施，该项目将增加公用配套设施负荷，给周边居民带来生活不便，影响社会稳定。

风险控制措施：建议相关政府部门考虑项目建设、运营期间的公共配套需求，科学分析项目周边道路、给排水、电力、燃气等公共配套设施的承载能力，保证区域公共配套设施的服务水平。

## 6、资金筹措和保障风险

项目投资规模大，除项目资本金外，尚需大量债务资金。由于前期融资方案未落实，或者未制定可行的资金使用计划和资金保障方案，不能保证项目建设所需资金按计划及时足额到位，可能影响工程建设进度，引发施工人员上访等群体事件发生。



风险控制措施:

(1) 项目单位应积极与地方金融办、金融机构对接融资需求, 优化融资方案, 制定详细、可行的资金使用计划, 并建立资金监督、管理沟通机制。一方面适时了解资金使用情况和阶段性需求计划, 根据实际进展情况适时调整投资计划, 及时落实项目资金。

(2) 项目单位将积极落实前期征用土地所需资金, 保证按合同要求及时足额到位, 避免因资金落实不到位造成不良的社会影响。

## 7、工程方案风险

工程风险是指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期及不可抗力等存在的各种不确定性给项目带来的风险。虽然项目工程方案变动的可能性较小, 但在工程项目建设期内, 项目的某些费用支出可能较难准确把握, 因此, 项目建设具有一定的工程风险。同时, 如果对前期设计稍有疏忽, 可能会导致各功能区的设置有误, 破坏功能设置的和谐统一。

风险控制措施:

(1) 设计单位应加强设备选型的研究, 要把好设备关, 挑选环保节能型产品, 使得项目为当地的社会环境所接纳, 更好的服务于区域经济的发展;

(2) 设计单位应加强管道及变电站等与安全运营有关节点

的研究，确保运营安全。

### （3）安全运营产生的社会稳定风险防范措施

对于系统设备故障、运营组织失误等原因造成安全事故，多数情况下只是影响正常生产，也有少量导致人员伤亡的重大事故发生。对于自然灾害、人为破坏等原因导致的重大事件，会造成生命和财产的重大损失。

①项目单位加强人员培训和系统设备的日常维护。系统的安全与可靠性贯穿工程的前期决策、设计、施工到运营管理等各个阶段的全过程。对每个有不同岗位要求的工作人员而言，高质量地完成本岗位的工作要求，是保证安全高效运营的关键，因此必须加强工作人员的职业素质和技能培养。同时为了降低故障发生率，需要对系统的各种设施设备做好日常的维护和管理，发现问题及早解决，最大程度地消除发生故障的隐患，从而保证安全高效的正常运行；

②项目单位制定相应的应急预案，并定期开展演练。针对各种不同的紧急情况制定有效的应急预案，指导各类人员的日常培训和演习，保证各种应急资源处于良好的准备状态。而且还可以指导应急救援行动按计划有序地进行，防止事故延误救援，降低人员伤亡和财产损失。

### （二）与项目收益相关的风险

与项目收益相关的风险主要是运营风险，若运营效果达不



到预期影响整体收益及社会效益。

风险控制措施：威海未来生物科技产业园区基础设施项目符合国有资本投资相关政策，符合威海市环翠区高质、高效发展优势产业的迫切需要。通过搭建良好的服务平台，进一步提升产业园招商引资环境，吸引更多的优秀企业入驻，有利于提高国有资本投资回报率。项目单位要做好运营策划及拓宽运营渠道，把握机遇，加大宣传推介力度，确保完成预期运营任务，将运营风险降到最低。

## **六、项目事前绩效评估**

### **（一）项目概况**

威海未来生物科技产业园区基础设施项目主管部门为威海市环翠区国有资产服务中心，项目单位为威海市环翠区新创投资运营有限公司，本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于项目建设。

### **（二）评估内容**

#### **1、项目实施的必要性**

（1）项目推进食品工业转型升级与关联产业交融互动，促进一二三产业融合协调发展食品产业是保障民生的基础产业，也是三产融合的朝阳产业。《关于促进食品工业健康发展的指导意见》（发改产业〔2017〕19号）提出：“协调推进、融合发展。加快推进新一代信息技术在食品工业领域的深度应用，

提升产业发展质量和管理水平。健全食品产业链，推进食品工业转型升级与关联产业交融互动，促进一二三产业融合协调发展。”

《绿色食品产业“十四五”发展规划纲要（2021-2025年）》提出：按照“稳增量、优结构、强主体、增效益”的要求，立足各地资源禀赋、主导产业，引导开发一批品质高、品牌响的优质产品，培育一批规模大、实力强的生产经营主体，建设一批高质量、高水平的标准化生产基地。

山东省人民政府办公厅《关于加快食品产业高质量发展若干措施的通知》（鲁政办字〔2020〕171号）提出，加快新型非热加工、新型杀菌、高效分离、节能干燥、清洁生产等技术升级，提高粮油、肉蛋奶、果蔬、水产品的精深加工比重。到“十四五”末，食品产业精深加工综合转化率达到75%以上。加快食品产业副产物循环利用、全值利用、梯次利用，推广尾水利用和加工脚料综合利用，培育20个国家级食品加工“绿色工厂”，五年内农副产品加工资源利用效率达到80%以上。

## （2）项目建设有利于威海市打造特色产业园区

2021年5月，威海市人民政府发布《威海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中提出：建立特色化专业化产业园区。坚持产业集群集聚和区域差异化发展，科学谋划产业园区布局和功能定位，规划建设一批定位



清晰、特色鲜明、配套完备、绿色生态的“区中园”“园中园”，打造产业园区 3.0 版。支持园区建设多样化厂房，采取定制化开发和标准化开发相结合方式，满足不同类型、不同规模企业主体用房需求，实现企业“拎包入住”。发起招商引资新攻势。聚焦核心链条开展产业链专业化招商，龙头和配套一起招、人才和资金一起引，全力优化利用外资质量，提升制造业到账外资比重。瞄准世界 500 强、中国 500 强和知名跨国公司、国内行业领军企业、大型央企民企以及省属企业开展精准对接，力争在引进大企业、大项目上实现突破。

2023 年 1 月，威海市召开全市 2023 年工作动员大会，大会动员全市上下埋头苦干，大抓经济，踔厉奋发，勇争一流，积极全面融入山东绿色低碳高质量发展先行区建设，全力打造共同富裕先行区，不断开创“精致城市·幸福威海”建设新局面，争当新时代社会主义现代化强省建设排头兵，努力为全省全国发展大局作出更多威海贡献。

当前，威海全市上下正全力以赴大抓经济，产业发展是精致城市的重要支撑之一。要坚持大抓经济不动摇，聚焦聚力“产业强市、工业带动、突破发展海洋经济”，统筹抓好产业发展、经济运行、双招双引、项目建设、改革创新等工作，夯实高质量发展基础。

为夯实环翠区产业招商平台基础，有效缓解招商引资“寸

目的建设对实现现代化幸福威海具有重要的现实意义和长远意义。

### 3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于厂房、车间、综合楼租赁收入，能够拥有足够的净现金流以维持正常经营。本项目的建设运营将为高科技工作人员、创新团队等创业就业提供一流的办公、创业条件，以及优越的生活环境，可进一步增强区域人才集聚，带动相关产业就业水平提升。项目具有一定收益性。

### 4、项目建设投资合规性

本项目总投资 40,000.00 万元，其中债券资金需求为 30,000.00 万元，占投资的 75%，债券资金需求要符合实际情况。

### 5、项目成熟度

项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，项目代码：2306-371002-04-01-300744。

### 6、项目资金来源和到位可行性

项目单位自筹资金 10,000.00 万元，本次拟申请债券 10,000.00 万元。如本次债券申请不成功，项目将采取银行贷款、公司债、引入基金等方式筹集建设资金。此外，项目将进一步争取相关领域扶持资金，多渠道满足项目建设资金需求。

### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

#### 7.1 收入预测合理性

本项目预期收入主要来源于厂房、车间、综合楼租赁收入，租赁价格参考威海区域同类项目市场价格，收入预测采取谨慎保守原则进行，收益预测较为合理。

## 7.2 成本预测合理性

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

本项目总投资 40,000.00 万元，资金来源为专项债券 30,000.00 万元，剩余 10,000.00 万元为自筹资金，债券资金需求占总投资的 75.00%，自筹资金占总投资 25.00%。本项目资本金比例高于国务院关于“固定资产投资项（基础设施项目）资本金比例不能低于 20%”的要求，债券资金需求额总体设置合理。

综上所述，项目债券资金需求较为合理。

## 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。



## 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

### （1）实施单位组织机构健全

项目实施单位内部组织机构和各项规章制度健全。为保障项目顺利实施，项目单位制定了严格的工程管理制度、财务管理制度、人员管理制度等，且针对项目安排有专门人员负责项目的前期筹备、建设、融资、资金运作和财务管理等工作，能够做到责任落实到人，符合责任主体明确的要求。

### （2）实施方案合理可行

项目实施单位事前进行了充分调研，编制了详细的可行性研究报告，充分了解了本项目建设内容和可能遇到的各种风险，制定了有针对性的实施方案和工作计划，各项建设内容、工程进度要求清晰明确，比较具体，符合实际情况，能够有效保障项目顺利进行。针对专项债券资金使用制定有详细的投资估算、资金筹措计划以及合理可行的融资方案，并对可能影响项目施工进度和正常运营以及融资平衡结果的各项风险进行了分析，制定有严格的控制措施。

### （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 78,273.50 万元，融资本息合计为 48,700.00 万元，项目本息覆盖倍数为 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。