

烟台市莱山区莱山经济开发区“专、精、特、新”
产业园项目实施方案

项目单位：烟台盛泉建设工程有限公司

主管单位：烟台市莱山经济开发区管理委员会

财政部门：烟台市莱山区财政局

2025 年 11 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

莱山经济开发区“专、精、特、新”产业园。

（二）立项单位

项目立项单位名称：烟台盛泉建设工程有限公司

烟台盛泉建设工程有限公司成立于2000年08月07日，注册地位于山东省烟台市莱山区盛泉西路5号，法定代表人为贺业兴。经营范围包括一般项目：工程管理服务；对外承包工程；住宅水电安装维护服务；市政设施管理；物业管理；安防设备销售；园林绿化工程施工；轻质建筑材料制造；建筑装饰材料销售；树木种植经营；五金产品零售；五金产品批发；建筑防水卷材产品销售；日用木制品销售；第一类医疗器械销售；企业管理咨询；花卉种植；农业专业及辅助性活动。（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：建筑物拆除作业（爆破作业除外）；住宅室内装饰装修；公路管理与养护；房地产开发经营；建设工程施工。（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

项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2309-370613-04-01-148745。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设用地占地面积 99 亩，总建筑面积 8 万平方米，计容面积 7.2 万平方米，建设 6 栋工业办公楼及停车场等。

（五）项目建设期限。

本项目预计工期为 2025 年 5 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2011 年）；

（2）《市政工程投资估算指标》（2007 年）；

（3）《市政工程投资估算编制办法》（2007 年）；

（4）《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；

（5）《建设工程监理收费标准》（2007 年版）；

（6）山东省物价局等转发国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知（鲁价费发〔1999〕367 号）；

（7）《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本）；

（8）《建设项目环境影响咨询收费标准》（计价格〔2002〕125 号）；

(9) 《招标代理服务收费标准》(计价格〔2002〕1980号)；

(10) 《山东省关于继续执行新增建设工程造价咨询服务收费标准的通知》(鲁价费发〔2007〕205号)；

(11) 建设单位提供的有关资料；

(12) 《莱山经济开发区“专、精、特、新”产业园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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中，项目单位自有资金 50,000.00 万元，本期拟发行专项债 15,900.00 万元，后续拟发行专项债券 34,100.00 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	100,000.00	100%	
一、资本金	50,000.00	50%	

（一）自有资金	50,000.00		
（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）	50,000.00	50%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,900.00		
（三）后续拟发行专项债券	34,100.00		
（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	186,498.00			4,896.77	5,508.86	6,120.96	6,120.96	6,120.96
经营活动支出	B	8,337.56			207.39	240.81	274.23	274.23	274.23
支付的各项税费	C	13,054.86			342.77	385.62	428.47	428.47	428.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	165,105.59			4,346.61	4,882.43	5,418.26	5,418.26	5,418.26
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	98,312.50	26,500.00	71,812.50					
流动资金支出	F	0.00							
投资活动现金净流量	G=E-F	-98,312.50	-26,500.00	-71,812.50					
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	50,000.00	5,000.00	45,000.00					
专项债券	I	50,000.00	25,000.00	25,000.00					
银行借款	J	0.00							
偿还债券本金	K	50,000.00							
偿还银行借款本金	L	0.00							
支付债券利息	M	67,500.00	0.00	1,687.50	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
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	-17,500.00	30,000.00	68,312.50	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00
四、期初现金	P			3,500.00	0.00	2,096.61	4,729.04	7,897.30	11,065.56
期内现金变动	Q=D+G+O	49,293.09	3,500.00	-3,500.00	2,096.61	2,632.43	3,168.26	3,168.26	3,168.26
五、期末现金	R=P+Q	49,293.09	3,500.00	0.00	2,096.61	4,729.04	7,897.30	11,065.56	14,233.82

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 427. 01	6, 427. 01
经营活动支出	B	274. 23	274. 23	274. 23	274. 23	274. 23	274. 23	274. 23	287. 95	287. 95
支付的各项税费	C	428. 47	428. 47	428. 47	428. 47	428. 47	428. 47	428. 47	449. 89	449. 89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 689. 17	5, 689. 17
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									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 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	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00
四、期初现金	P	14, 233. 82	17, 402. 08	20, 570. 34	23, 738. 60	26, 906. 86	30, 075. 11	33, 243. 37	36, 411. 63	39, 850. 80
期内现金变动	Q=D+G+O	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 439. 17	3, 439. 17
五、期末现金	R=P+Q	17, 402. 08	20, 570. 34	23, 738. 60	26, 906. 86	30, 075. 11	33, 243. 37	36, 411. 63	39, 850. 80	43, 289. 98

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2041 年	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	A	6,427.01	6,427.01	6,427.01	6,427.01	6,427.01	6,427.01	6,427.01	6,427.01
经营活动支出	B	287.95	287.95	287.95	287.95	287.95	287.95	287.95	287.95
支付的各项税费	C	449.89	449.89	449.89	449.89	449.89	449.89	449.89	449.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,689.17	5,689.17	5,689.17	5,689.17	5,689.17	5,689.17	5,689.17	5,689.17
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								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
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	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00
四、期初现金	P	43,289.98	46,729.15	50,168.32	53,607.49	57,046.67	60,485.84	63,925.01	67,364.18
期内现金变动	Q=D+G+O	3,439.17	3,439.17	3,439.17	3,439.17	3,439.17	3,439.17	3,439.17	3,439.17
五、期末现金	R=P+Q	46,729.15	50,168.32	53,607.49	57,046.67	60,485.84	63,925.01	67,364.18	70,803.35

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	6,748.36	6,748.36	6,748.36	6,748.36	6,748.36	6,748.36	6,748.36	3,374.18
经营活动支出	B	302.34	302.34	302.34	302.34	302.34	302.34	302.34	151.17
支付的各项税费	C	472.39	472.39	472.39	472.39	472.39	472.39	472.39	236.19
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,973.63	5,973.63	5,973.63	5,973.63	5,973.63	5,973.63	5,973.63	2,986.82
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							25,000.00	25,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	562.50
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	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-27,250.00	-25,562.50
四、期初现金	P	70,803.35	74,526.99	78,250.62	81,974.25	85,697.88	89,421.51	93,145.14	71,868.77
期内现金变动	Q=D+G+O	3,723.63	3,723.63	3,723.63	3,723.63	3,723.63	3,723.63	-21,276.37	-22,575.68
五、期末现金	R=P+Q	74,526.99	78,250.62	81,974.25	85,697.88	89,421.51	93,145.14	71,868.77	49,293.09

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 15,900.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债 34,100.00 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
2025 年		25,000.00		25,000.00	4.50%		-
2026 年	25,000.00	25,000.00		50,000.00	4.50%	1,687.50	1,687.50
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2042 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2043 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2044 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00

2045 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2046 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2047 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2048 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2049 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2050 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2051 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2052 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2053 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2054 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2055 年	50,000.00		25,000.00	25,000.00	4.50%	2,250.00	27,250.00
2056 年	25,000.00		25,000.00	-	4.50%	562.50	25,562.50
合计		50,000.00	50,000.00			67,500.00	117,500.00

(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 165,105.59 万元，融资本息合计 117,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

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

气候、水利条件异常，导致项目不能按计划进行；工程地质条件与原勘察资料发生重大偏离，导致工期延长、工程量及投资增加。本项目建设范围小、工程子项较少，基本不存在工程风险；外部配套设施中交通运输条件、供水、供电、通讯等主要外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

资本金和流动资金不能及时到位，或者原定的资金筹措方案发生变化，导致资金供应不足，影响项目开展。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

莱山经济开发区“专、精、特、新”产业园项目实施单位为烟台盛泉建设工程有限公司，主管部门是烟台市莱山经济开发区管理委员会，本次拟申请专项债券 15,900.00 万元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

推动产业集聚与升级：良好的基础设施是吸引企业入驻和促进产业集聚的重要因素。该项目的实施可以为莱山经济开发区吸引更多的优质企业，特别是制造业、高新技术产业等，形成产业集群，发挥规模效应和协同创新效应，推动产业升级和转型，提高园区的产业附加值和经济效益。

促进区域经济发展:产业园区是区域经济增长的重要引擎。通过完善基础设施,提升园区的承载能力和服务水平,能够促进园区内企业的发展壮大,增加就业机会和税收收入,带动上下游相关产业的发展,进而推动整个莱山地区的经济发展,提升区域的经济实力和竞争力。

适应未来发展需求:随着经济的不断发展和科技的不断进步,企业对生产经营环境的要求也在不断提高。该项目的建设可以使莱山经济开发区在基础设施方面与时俱进,满足未来企业对智能化、绿色化、高端化生产环境的需求,为园区的可持续发展奠定坚实基础。

2、项目实施的公益性

增加就业机会:项目的建设过程中需要大量的劳动力,包括建筑施工、设备安装等方面的工人,以及后续运营管理中的各类服务人员,这将直接创造就业机会。同时,项目建成后入驻的企业也将吸纳大量的劳动力就业,缓解当地的就业压力,促进社会稳定。

带动周边地区发展:产业园区的发展通常会对周边地区产生辐射带动作用。该项目的实施将带动园区周边的餐饮、住宿、零售等服务业的发展,提升周边地区的土地价值和商业氛围,促进城乡一体化发展,改善周边居民的生活条件和生活质量。

优化区域环境:项目中的排水、电力等管廊建设可以实现雨污分流、集中供电等,提高资源利用效率,减少环境污染。

同时,标准化车间和配套设施的建设可以规范企业的生产经营活动,提升园区的整体环境形象,促进区域的生态环境保护和可持续发展。

3、项目实施的收益性

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 165,105.59 万元,融资本息合计 117,500.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。具有良好的偿债能力。项目建成后有利于改善居住环境,方便群众生活,提升城市品位,吸引更多的资金和人口进入城市,带动其他产业发展,增强城市发展活力。

4、项目建设投资合规性

经专业机构对项目投资的估算,项目总投资 100,000.00 万元。主要依据包括国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》、现行投资估算有关规定、办法及各专业提供的设计数据、当地及建设单位类似工程造价、同类工程的结算资料等。相关费用主要测算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等合理,数据估算合理。

5、项目成熟度

项目目前已取得立项等前期批复要件,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 100,000.00 万元,其中:项目资本金 50,000.00 万元,由项目单位出资,占总投资的 50.00%;专项债券资金

50,000.00 万元，占总投资的 50.00%，本次拟申请专项债券 15,900.00 万元。项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发〔2015〕51 号)中“电力等其他项目维持 20%不变”的要求。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券(以下简称专项债券)的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)，提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。项目拟申请政府专项债 50,000.00 万元，主要用于项目主体工程和配套工程建设。

项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可研报告，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。本项目预期收入来源于厂房租赁费、物业费、广告费、停车费、充电桩收入等。价格主要依据市场价格确定，项目运营成本包括外购燃料费及动力费、工资及福利费、维修维护费、其他费用等。

本项目的收入、成本、收益预测充分考虑了项目所在地的市场情况、通货膨胀、长期竞争规律等因素，预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目投向领域为市政基础设施领域，属于地方政府专项债支持投向领域。本次申请的专项债券资金需求明确，运营收入、运营成本费用均细化编制。发债金额未超过总投 50%，且项目收益对债券本息覆盖倍数为 1.41 倍，符合专项债申请相关政策要求，债券需求额度合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目收益测算，发行期 30 年，偿债备付率为 1.41，偿债能力较好。

偿债风险点：建设投资、经营收入的变化对项目经济效益的影响较为敏感。因此要加强工程的寿命周期和成本控制，在项目建设期，应尽量控制投资开支，合理确定工程项目的分期投资量，既不能资金闲置，也不能因资金投入不及时而影响工程进度，做到专款专用，让各项资金合理及时地投入使用；项目建成投入使用后，要加强经营成本的管理与控制。

10、绩效目标合理性

评估认为，该项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标能够保持一致，与项目预计解决的问题、现实需求基本匹配，绩效目标和指标设置与项目相关，且进行了细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 165,105.59 万元，融资本息合计 117,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。