

烟台市招远市
金都产城电子新材料产业园基础设施建设
项目实施方案

项目单位：招远金都产城投资管理有限公司

主管部门：招远经济技术开发区管理委员会

财政部门：招远市财政局

2025年10月

一、项目基本情况

（一）项目名称

金都产城电子新材料产业园基础设施建设项目

（二）立项单位

立项单位名称：招远金都产城投资管理有限公司

立项单位简介：招远金都产城投资管理有限公司成立于2020年3月3日，注册资本：壹亿元整，统一社会信用代码：91370685MA3RG5MX8U，单位地址：山东省烟台市招远市金晖路271号。企业的经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务；物业管理；土地使用权租赁；企业管理咨询；项目策划与公关服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（含许可类信息咨询服务）；企业形象策划，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场调查（不含涉外调查）；市场营销策划；企业管理；园区管理服务；金属矿石销售；贸易经纪；城市绿化管理；工程管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；建筑材料销售；国内贸易代理；生态恢复及生态保护服务；市政设施管理；初级农产品收购；农副产品销售；增材制造装备销售；轻质建筑材料销售。（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

2024年9月20日,项目取得《山东省建设项目备案证明》,项目代码 2409-370685-04-01-769326。

2025年1月9日,招远市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》(地字第 3706852025YC0001520 号)。

2025年6月24日,招远市自然资源和规划局出具《不动产权证书》(鲁(2025)招远市不动产权第 0006088 号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于东昇路以南,安康路以西,金龙路以东,项目占地面积 162252.8 平方米。规划新建标准厂房 261271 平方米;新建园区道路 6.8 公里;新建 DN500 球墨铸铁供水管 11.4 公里、DN1000 钢筋混凝土雨水管 11.4 公里、DN600HDPE 污水管 11.4 公里、9 孔电力排管 11.4 公里。项目分二期实施,其中一期占地 83759.13 平方米,新建标准厂房 135000 平方米并配套建设其他设施工程;建设配套园区道路 6.8 公里;新建 DN500 球墨铸铁供水管 11.4 公里、DN1000 钢筋混凝土雨水管 11.4 公里、DN600HDPE 污水管 11.4 公里、9 孔电力排管 11.4 公里。二期占地 78493.67 平方米,新建标准厂房等建筑面积 126271 平方米。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 5 月至 2028 年 3 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家、省、市有关政策、法律、法规、规定要求；
- 2、《投资项目可行性研究报告指南》（中国电力出版社）；
- 3、国家发改委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、项目单位提供的基础数据资料；
- 5、《金都产城电子新材料产业园基础设施建设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 84,500.00 万元，其中，项目单位自有资金 42,500.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 40,000.00 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	84,500.00		
一、资本金	42,500.00	50.30%	
（一）自有资金	42,500.00		

(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）	42,000.00	49.70%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	2,000.00		
(三) 后续拟发行专项债券	40,000.00		
(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 年建设期	2026 年建设期	2027 年建设期	2028 年建设期 运营期
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	171,012.43				3,473.96
经营活动支出	B	15,998.33				389.21
支付的各项税费	C	27,582.36				340.16
经营活动现金净流量	D=A-B-C	127,431.74	0.00	0.00	0.00	2,744.59
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	80,783.00	36,013.25	23,255.70	14,359.44	7,154.61
流动资金支出	F	0.00				
投资活动现金净流量	G=E-F	-80,783.00	-36,013.25	-23,255.70	-14,359.44	-7,154.61
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	42,500.00	6,013.25	12,767.70	16,123.44	7,595.61
专项债券	I	42,000.00	30,000.00	12,000.00		
银行借款	J	0.00				
偿还债券本金	K	42,000.00				
偿还银行借款本金	L	0.00				
支付债券利息	M	52,920.00		1,512.00	1,764.00	1,764.00
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	-10,420.00	36,013.25	23,255.70	14,359.44	5,831.61
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	36,228.74	0.00	0.00	0.00	1,421.59
五、期末现金	R=P+Q	36,228.74	0.00	0.00	0.00	1,421.59

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	5,016.12	5,400.29	5,400.29	5,400.29	5,670.30	5,670.30	5,670.30
经营活动支出	525.53	532.11	532.11	532.11	545.78	545.78	545.78
支付的各项税费	491.34	529.14	529.14	529.14	559.43	640.67	640.67
经营活动现金净流量	3,999.24	4,339.04	4,339.04	4,339.04	4,565.09	4,483.85	4,483.85
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	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00
四、期初现金	1,421.59	3,656.83	6,231.87	8,806.91	11,381.94	14,183.03	16,902.88
期内现金变动	2,235.24	2,575.04	2,575.04	2,575.04	2,801.09	2,719.85	2,719.85
五、期末现金	3,656.83	6,231.87	8,806.91	11,381.94	14,183.03	16,902.88	19,622.73

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	5,670.30	5,670.30	5,953.81	5,953.81	5,953.81	5,953.81	5,953.81
经营活动支出	545.78	545.78	560.13	560.13	560.13	560.13	560.13
支付的各项税费	640.67	640.67	728.80	728.80	728.80	728.80	729.45
经营活动现金净流量	4,483.85	4,483.85	4,664.89	4,664.89	4,664.89	4,664.89	4,664.24
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	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00
四、期初现金	19,622.73	22,342.57	25,062.42	27,963.31	30,864.20	33,765.08	36,665.97
期内现金变动	2,719.85	2,719.85	2,900.89	2,900.89	2,900.89	2,900.89	2,900.24
五、期末现金	22,342.57	25,062.42	27,963.31	30,864.20	33,765.08	36,665.97	39,566.21

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	6,251.51	6,251.51	6,251.51	6,251.51	6,251.51	6,564.08	6,564.08
经营活动支出	575.19	575.19	575.19	575.19	575.19	591.01	591.01
支付的各项税费	1,244.35	1,244.35	1,244.35	1,244.35	1,244.35	1,362.66	1,362.66
经营活动现金净流量	4,431.96	4,431.96	4,431.96	4,431.96	4,431.96	4,610.41	4,610.41
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	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00
四、期初现金	39,566.21	42,234.17	44,902.13	47,570.09	50,238.05	52,906.01	55,752.42
期内现金变动	2,667.96	2,667.96	2,667.96	2,667.96	2,667.96	2,846.41	2,846.41
五、期末现金	42,234.17	44,902.13	47,570.09	50,238.05	52,906.01	55,752.42	58,598.83

项目/年度	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	6,564.08	6,564.08	6,564.08	6,892.28	6,892.28	6,892.28	3,446.14
经营活动支出	591.01	591.01	591.01	607.63	607.63	607.63	303.81
支付的各项税费	1,362.66	1,362.66	1,362.66	1,486.89	1,486.89	1,486.89	900.94
经营活动现金净流量	4,610.41	4,610.41	4,610.41	4,797.77	4,797.77	4,797.77	2,241.39
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						30,000.00	12,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	252.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-31,764.00	-12,252.00
四、期初现金	58,598.83	61,445.23	64,291.64	67,138.04	70,171.81	73,205.59	46,239.36
期内现金变动	2,846.41	2,846.41	2,846.41	3,033.77	3,033.77	-26,966.23	-10,010.61
五、期末现金	61,445.23	64,291.64	67,138.04	70,171.81	73,205.59	46,239.36	36,228.74

（二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，2025 年后续拟发行专项债券 28,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 12,000.00 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 本项目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		2,000.00		2,000.00	4.20%	0.00	0.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2043 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2044 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2045 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00

2046 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2047 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2048 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2049 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2050 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2051 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2052 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2053 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2054 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2055 年	2,000.00		2,000.00	0.00	4.20%	84.00	2,084.00
合计		2,000.00	2,000.00			2,520.00	4,520.00

表 3-2 本项目 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		28,000.00		28,000.00	4.20%	0.00	0.00
2026 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2027 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2028 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2029 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2030 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2031 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2032 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2033 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2034 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2035 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2036 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2037 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2038 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2039 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2040 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2041 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2042 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2043 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2044 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2045 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2046 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00

2047 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2048 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2049 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2050 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2051 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2052 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2053 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2054 年	28,000.00			28,000.00	4.20%	1,176.00	1,176.00
2055 年	28,000.00		28,000.00	0.00	4.20%	1,176.00	29,176.00
合计		28,000.00	28,000.00			35,280.00	63,280.00

表 3-3 本项目 2026 年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
2026 年		12,000.00		12,000.00	4.20%	252.00	252.00
2027 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2028 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2029 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2030 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2031 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2032 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2033 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2034 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2035 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2036 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2037 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2038 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2039 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2040 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2041 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2042 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2043 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2044 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2045 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2046 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2047 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00

2048 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2049 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2050 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2051 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2052 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2053 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2054 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2055 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2056 年	12,000.00		12,000.00	0.00	4.20%	252.00	12,252.00
合计		12,000.00	12,000.00			15,120.00	27,120.00

（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 127,431.74 万元，融资本息合计 94,920.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.34。

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

1、资金到位风险：项目建设资金的投入规模比较大，项

目建设能否顺利的关键前提就在于资金能否按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

2、项目实施进度风险：项目主管部门应积极协调各管理部门，加强协调，搞好服务，为项目的顺利实施创造良好的外部环境，督促项目单位严格工作标准，积极推进项目前期准备工作和施工建设工作，保证项目开发的顺利实施。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

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。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

金都产城电子新材料产业园基础设施建设项目，主管部门为招远经济技术开发区管理委员会，项目单位为招远金都产城投资管理有限公司，本期拟申请专项债券 0.20 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 完善基础设施建设是促进园区健康可持续发展和经济稳定增长的重要组成部分。

基础设施建设是国民经济基础性、先导性、战略性、引领性产业。

首先，基础设施建设具有巨大的乘数效应。具体来说，在基建过程中，政府投资和公共支出的规模扩大，这对于国民收入有加倍扩大的作用，基建成果也将推动相关产业链的完善发展，对经济发展起到促进作用。

其次，基础设施建设可以有效拉动投资，保障资本市场平稳健康运行。基础设施的建设需要巨大的资金保障，许多基础设施建设项目可以让各级政府、国有企业、民营企业以及其他机构都能参与进来，形成多元化、可持续的资金投入机制，有利于整合社会资源，盘活社会存量资本，激发民间投资活力，拓展企业发展空间，提升经济增长动力，促进经济结构调整和转型升级。

第三，基础设施建设是扩大内需的重要手段之一。基建所带来的投资还会让企业的生产活动更加活跃，增加高质量供给，最终带动消费的持续增长，扩大国内总需求。

最后，基础设施建设能带动相关领域内整个产业链的发展，以上游带动下游，发展经济，改善民生。完整的产业链条在提供更多就业岗位的同时，还会给工人提供更高的工资，这

对于民生的改善有重要作用。

(2)基础设施建设是金都产城电子新材料园区招商引资、改善投资环境和项目建设的必备硬件。

基础设施是金都产城电子新材料园区招商引资、改善投资环境和项目建设的必备硬件。金都产城电子新材料园区的发展必须贯彻以招商引资和项目建设为主。金都产城电子新材料园区需要有适宜的生产、生活和健全的基础设施。随着经济全球化，投资者对投资环境的要求越来越高，首当其冲的是基础设施的配套水平。加快基础设施建设，进一步完善投资硬环境是园区招商引资和项目建设的主要举措之一。良好的投资环境能够带来密集的资金、技术和人才，优化经济发展环境，美化人们的生活，也能够实现经济和社会的协调发展，从而实现园区从依靠政策优势向依靠投资环境综合优势的转变。

综上所述，项目的建设对于产业园的发展具有重要意义。通过提升园区的交通、产业、形象和安全生产条件，项目将有力推动招远市经济的可持续发展。因此，项目建设是必要的、可行的。

2、项目实施的公益性

(1)项目的建设是促进招远市新型城镇化建设，实现国民经济、社会二者的协调的重要举措之一。

近年来政策红利不断加码智慧城市建设，新型城镇化成为

“重头戏”。中共中央办公厅、国务院办公厅出台《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，强调推进以县城为重要载体的新型城镇化建设；国家发展改革委印发《“十四五”新型城镇化实施方案》（以下简称《实施方案》），再次“点题”新型城镇化，并将其列入“十四五”时期重点任务。

《实施方案》中指出：“秉承强化顶层设计和规划引领等工作原则，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提出到2025年全国常住人口城镇化率稳步提高、农业转移人口市民化质量显著提升、“两横三纵”城镇化战略格局全面形成、超大特大城市中心城区非核心功能有序疏解、城市可持续发展能力明显增强等建设目标，并从加快农业转移人口市民化、优化城镇化空间布局和形态、推进新型城市建设、提升城市治理水平、推进城乡融合发展等五个方面进行谋篇布局，为深入推进以人为核心的新型城镇化战略指明了方向、明确了路径”。

产业园在国家宏观大政方针和产业政策指导下，抓住国内经济双循环、供给侧结构性改革的市场契机，以低能耗、高端化、高质量发展为核心，坚持“强龙头、补链条、聚集群”总体战略方针，充分发挥技术、创新等要素在驱动产业发展过程中的重要作用和潜力，着力体现传统工业在对接战略新兴产业、高新技术产业，促进招远市县城新型城镇化建设。

（2）项目的建设将带动相关产业发展，扩大就业面。

项目的建设与管理，除需要大量的资金投入外，还需要大量的工程建筑材料和管理人员，无疑对建材等行业发展创造了良机。项目建成后，可向社会提供多个就业岗位，减少了社会压力，增加了当地劳动力收入，对带动当地居民的社会保障、劳动力培训、卫生保健、社区服务的提高有较大推动，对当地以及周边地区的发展和稳定有重要的作用。

3、项目实施的收益性

本项目预期现金流入主要来源于厂房租赁现金流入、停车场现金流入、物业管理现金流入。预期实现总现金流入171,012.43万元。

4、项目投资合规性

（1）筹资合规性

项目总投资84,500.00万元，其中：项目资本金42,500.00万元，申请发行专项债券融资42,000.00万元。项目资本金占总投资的50.30%，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

2024年9月20日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2409-370685-04-01-769326。

2025年1月9日，招远市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第 3706852025YC0001520 号）。

2025年6月24日，招远市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁（2025）招远市不动产权第 0006088 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 84,500.00 万元，其中：项目资本金 42,500.00 万元，占总投资的 50.30%；申请发行专项债券融资 42,000.00 万元，占总投资的 49.70%。本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，2025 年后续拟发行专项债券 28,000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 12,000.00 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。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

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厂房租赁现金流入、停车场现金流入、物业管理现金流入。现金流入预测合理。

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、相关税金。

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 127,431.74 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 84,500.00 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 42,000.00 万元，占总投资的 49.70%，债券资金需求合理，符合国家和省对政府专项债券发行要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 127,431.74 万元，融资本息合计 94,920.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.34，项目偿债计划可行。

影响项目收益的风险主要是现金流入与支出变动风险。因现金流入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在现金流入和运营成本项目不确定等问题，可能存在因数量和价格下降影响项目现金流入规模，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 2025 年 5 月至 2028 年 3 月完工，完工后投入运营。

（2）项目功能目标：

项目位于东昇路以南，安康路以西，金龙路以东，项目占地面积 162252.8 平方米。规划新建标准厂房 261271 平方米；新建园区道路 6.8 公里；新建 DN500 球墨铸铁供水管 11.4 公

里、DN1000 钢筋混凝土雨水管 11.4 公里、DN600HDPE 污水管 11.4 公里、9 孔电力排管 11.4 公里。项目分二期实施，其中一期占地 83759.13 平方米，新建标准厂房 135000 平方米并配套建设其他设施工程；建设配套园区道路 6.8 公里；新建 DN500 球墨铸铁供水管 11.4 公里、DN1000 钢筋混凝土雨水管 11.4 公里、DN600HDPE 污水管 11.4 公里、9 孔电力排管 11.4 公里。二期占地 78493.67 平方米，新建标准厂房等建筑面积 126271 平方米。

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项目的息前净现金流量为 127,431.74 万元，融资本息合计 94,920.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.34，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。