

烟台高新技术产业开发区
烟台高新区物联慧城产业基地基础设施项目
实施方案

项目单位：烟台中盛总部基地开发有限公司

主管部门：烟台高新国有资本运营集团有限公司

财政部门：烟台高新技术产业开发区财政局

2025 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

烟台高新区物联慧城产业基地基础设施项目

（二）立项单位

单位名称：烟台中盛总部基地开发有限公司

法定代表人：唐植楠

统一社会信用代码：91370600567709598M

成立日期：2010 年 12 月 16 日

注册资本：1005 万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：山东省烟台市高新区马山街道安定路 36 号联东 U 谷 1 号楼 101 室

经营范围：以自有资产的投资及咨询服务；城市相关国有资产运营；物业管理（凭资质证书经营）；旅游设施开发。（以上项目国家法律、行政法规禁止的项目除外，国家法律、行政法规限定的项目须取得许可后方可经营）（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

项目已于 2025 年 1 月取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2501-370671-04-01-485753。

（四）项目规模与主要建设内容

项目为国家级产业园区基础设施项目，于 2019 年经《国务院关于同意烟台高新技术产业园区升级为国家级高新技术产业开发区的批复》（国函【2010】103 号）批复。加固改造标准化厂房约 2.5 万平方米、研发配套 0.5 万平方米，园区内道路 700 米、DN200 无缝钢供暖管网 400 米、DN150PE 供水管网 800 米、DN600 钢筋混凝土雨污水管网 800 米、电力排管 800 米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2028 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》；
- 2、现行投资估算有关规定及各专业提供的设计数据；
- 3、烟台市材料预算价格；
- 4、当地及建设单位类似工程造价；
- 5、项目《可行性研究报告》；
- 6、建设单位提供的有关本项目的其他基础资料。

（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 60000 万元，其中，项目单位自有资金 30000 万元，已发行专项债券 13000.00 万元，本期拟发行专项债券 5000.00 万元，后续拟发行专项债券 12000.00 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	60000.00	100.00%	
一、资本金	30000.00	50%	
（一）自有资金	30000.00		
（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）	30000.00	50%	
（一）已发行专项债券	13000.00		
（二）本期拟发行专项债券	5000.00		
（三）后续拟发行专项债券	12000.00		
（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	123,668.26	-	-	-	-	2,467.76	2,906.17	3,344.59
经营活动支出	B	10,327.41	-	-	-	-	283.12	299.16	315.19
支付的各项税费	C	16,268.25	-	-	-	-	145.62	163.70	181.78
经营活动现金净流量	D=A-B-C	97,072.60	-	-	-	-	2,039.02	2,443.32	2,847.62
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	57,197.40	22,878.96	14,299.35	11,439.48	8,579.61			
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=E-F	-57,197.40	-22,878.96	-14,299.35	-11,439.48	-8,579.61			
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金 (自有资金)	H	30,000.00	4,878.96	3,065.55	12,457.68	9,597.81			
专项债券	I	30,000.00	18,000.00	12,000.00	-	-			
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	30,546.00	-	766.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20
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	-546.00	22,878.96	14,299.35	11,439.48	8,579.61	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20
四、期初现金	P			-	-	-	-	1,020.82	2,445.93
期内现金变动	Q=D+G+O	39,329.20	-	-	-	-	1,020.82	1,425.12	1,829.42
五、期末现金	R=P+Q	39,329.20	-	-	-	-	1,020.82	2,445.93	4,275.35

续表 2 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	3,802.36	3,925.87	3,925.87	4,119.17	4,119.17	4,119.17	4,322.13	4,322.13	4,322.13
经营活动支出	B	335.73	339.44	339.44	350.87	350.87	350.87	362.88	362.88	362.88
支付的各项税费	C	199.41	199.41	199.41	208.43	244.04	308.79	360.04	360.04	360.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,267.22	3,387.02	3,387.02	3,559.86	3,524.25	3,459.50	3,599.22	3,599.22	3,599.22
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	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20
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	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20
四、期初现金	P	4,275.35	6,524.37	8,893.18	11,262.00	13,803.67	16,309.72	18,751.02	21,332.04	23,913.06
期内现金变动	Q=D+G+O	2,249.02	2,368.82	2,368.82	2,541.66	2,506.05	2,441.30	2,581.02	2,581.02	2,581.02
五、期末现金	R=P+Q	6,524.37	8,893.18	11,262.00	13,803.67	16,309.72	18,751.02	21,332.04	23,913.06	26,494.08

续表 2 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	2049 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	4,535.25	4,535.25	4,535.25	4,759.02	4,759.02	4,759.02	4,993.97	4,993.97	4,993.97
经营活动支出	B	375.49	375.49	375.49	388.72	388.72	388.72	402.62	402.62	402.62
支付的各项税费	C	413.84	413.84	413.84	470.34	648.56	825.02	902.50	902.50	988.02
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,745.92	3,745.92	3,745.92	3,899.95	3,721.73	3,545.27	3,688.85	3,688.85	3,603.33
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	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20
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	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20
四、期初现金	P	26,494.08	29,221.79	31,949.51	34,677.23	37,558.98	40,262.51	42,789.58	45,460.22	48,130.87
期内现金变动	Q=D+G+O	2,727.72	2,727.72	2,727.72	2,881.75	2,703.53	2,527.07	2,670.65	2,670.65	2,585.13
五、期末现金	R=P+Q	29,221.79	31,949.51	34,677.23	37,558.98	40,262.51	42,789.58	45,460.22	48,130.87	50,716.00

续表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	5,240.68	5,240.68	5,240.68	5,499.72	5,499.72	5,499.72	2,885.86
经营活动支出	B	417.22	417.22	417.22	432.54	432.54	432.54	224.32
支付的各项税费	C	1,069.38	1,069.38	1,069.38	1,154.80	1,154.80	1,154.80	686.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,754.08	3,754.08	3,754.08	3,912.38	3,912.38	3,912.38	1,975.02
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						18,000.00	12,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	1,018.20	252.00
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	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-1,018.20	-19,018.20	-12,252.00
四、期初现金	P	50,716.00	53,451.88	56,187.76	58,923.65	61,817.83	64,712.00	49,606.18
期内现金变动	Q=D+G+O	2,735.88	2,735.88	2,735.88	2,894.18	2,894.18	-15,105.82	-10,276.98
五、期末现金	R=P+Q	53,451.88	56,187.76	58,923.65	61,817.83	64,712.00	49,606.18	39,329.20

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 8 月已发行专项债券 13000.00 万元，期限 30 年，利率 2.34%；本期拟发行专项债券 5000.00 万元，假设期限 30 年，利率 4.2%；后续拟发行专项债券 12000.00 万元，假设期限 30 年，利率 4.2%。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	0.00	18000.00		18000.00	2.34%、 4.20%	0.00	0.00
2026 年	18000.00	12000.00		30000.00	2.34%、 4.20%	766.20	766.20
2027 年	30000.00			30000	2.34%、 4.20%	1018.20	1018.20
2028 年	30000.00			30000	2.34%、 4.20%	1018.20	1018.20
2029 年	30000.00			30000	2.34%、 4.20%	1018.20	1018.20
2030 年	30000.00			30000	2.34%、 4.20%	1018.20	1018.20
2031 年	30000.00			30000	2.34%、 4.20%	1018.20	1018.20
2032 年	30000.00			30000	2.34%、 4.20%	1018.20	1018.20
2033 年	30000.00			30000	2.34%、 4.20%	1018.20	1018.20
2034 年	30000.00			30000	2.34%、 4.20%	1018.20	1018.20
2035 年	30000.00			30000	2.34%、 4.20%	1018.20	1018.20

					4. 20%		
2036 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2037 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2038 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2039 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2040 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2041 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2042 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2043 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2044 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2045 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2046 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2047 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2048 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2049 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2050 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2051 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2052 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2053 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20
2054 年	30000. 00			30000	2. 34%、 4. 20%	1018. 20	1018. 20

2055 年	30000.00		18000.00	12000.00	2.34%、 4.20%	1018.20	19018.20
2056 年	12000.00		12000.00	0.00	4.20%	252.00	12252.00
合计		30000.00	30000.00			30546.00	60546.00

（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 97072.60 万元，融资本息合计 60546.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

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.设计变更或图纸供应不及时

设计变更会影响工程安排，从而带来一系列问题；设计图纸供应不及时，导致工程进度延误，造成工期推延和经济损失。除此之外，设计需要结合原有项目，若设计不合理可能会对周

围建筑造成影响。

2. 施工技术协调

工程施工过程出现与自身技术专业能力不相适应的工程技术问题，各专业间又存在不能及时协调的困难等。

3. 资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

4. 组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不按期建成。

（二）与项目收益相关的风险

1. 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。

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、养护和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

烟台高新区物联慧城产业基地基础设施项目主管部门为烟台高新国有资本运营集团有限公司，项目单位为烟台中盛总部基地开发有限公司，本次拟申请专项债券 0.5 亿元用于本项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设符合国家产业政策

项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 年修正）本项目属于鼓励类第四十二项“其他服务业”中第 5 条“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”，因此本项目符合国家产业政策的规定，是国家鼓励建设的项目。同时，项目的建设符合各级政府相关规划要求。

（2）项目建设有利于拉动高新区投资和经济增长

本项目通过完善产业链各环节生产配套厂房设施，将会使更多企业及其配套企业在园区内集聚成群，形成更大群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动高新区经济的增长。同时，在园区内完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商

引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全区经济快速增长，达到富民强市的发展目的。

2、项目实施的公益性

本项目的建设符合高新区总体规划要求，项目的建设有利于吸引企业投资，引导产业发展，形成产业集群效应，为企业提供创新平台，使企业获得外部经济和创新氛围，带动当地制造产业升级，为当地带来新旧动能转换的发展经验，进一步推动高新区在各领域实现新旧动能转换。项目的建成运营后，会大力带动当地经济发展，有利于实现人民对美好生活的向往和追求，对提高人民幸福感、加快实现小康生活等具有十分重要的意义。因此，项目的实施利国利民，项目建设必将得到各方的支持。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于厂房租赁收入、物业服务费收入等，可实现年均收入约 4083.61 万元，年均净利润约 584.40 万元。项目具有较好的盈利能力。

4、项目建设投资合规性

本项目总投资约 60000.00 万元，其中工程费用约 46403.70 万元，工程建设其他费用约 4730.43 万元，预备费约 6063.27 万元，建设期利息约 2802.60 万元。相关费用主要测算依据国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第

三版)、当地类似工程技术经济指标,同类工程造价情况、国家现行投资估算的有关规定等和项目单位提供的有关资料。

经专家论证,项目投资估算的编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

项目已于 2025 年 1 月取得山东省建设项目备案证明,项目代码: 2501-370671-04-01-485753。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资约 60000.00 万元,资金来源为资本金 30000.00 万元,占总投资的 50%,申请地方政府专项债券资金 30000.00 万元,占总投资的 50%,其中已发行专项债券 13000.00 万元,本次拟申请专项债券 5000.00 万元,后续拟申请专项债券 12000.00 万元。项目资金来源渠道合规,筹资方式符合规定,资金筹措程序科学规范,经过相关论证,论证资料齐全,资金筹措体现权责对等,财权和事权相匹配,无财政承受能力风险和筹资风险。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于厂房租赁收入、物业服务费收入等,可实现年均收入约 4083.61 万元,年均净利润约 584.40 万元。

经评估论证:本项目投入资金及成本与预期产出及效果相

匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资约 60000.00 万元，其中资本金 30000.00 万元，占总投资的 50%；申请专项债券融资 30000.00 万元，占总投资的 50%。资本金设置满足不低于 20%的要求，同时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），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

从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 97072.60 万元，融资本息合计 60546.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

（2）偿债风险点

数量达不到预期：从财务分析中的敏感性分析计算可知，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，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。

(3) 应对措施

在防范偿债风险方面,大力开拓市场,积极创新营销策略。同时,不断提升运营管理水平,提高服务质量,减少因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息前净现金流为 97072.60 万元，融资本息合计 60546.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60，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。