

烟台市本级  
海上世界产业新城园区二期配套基础设施项目  
实施方案

项目单位：烟台文旅产业发展集团有限公司

主管单位：烟台蓝天投资发展集团有限公司

主管部门：烟台市国有资产监督管理委员会

财政部门：烟台市财政局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

海上世界产业新城园区二期配套基础设施项目

### （二）立项单位

烟台文旅产业发展集团有限公司由烟台蓝天投资发展集团有限公司 100%持股。

烟台文旅产业发展集团有限公司成立于 2022 年 08 月 11 日，注册地位于山东省烟台市芝罘区海港路 23 号，法定代表人为田大中。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；公共事业管理服务；非居住房地产租赁；土地整治服务；住房租赁；市场营销策划；旅游开发项目策划咨询；工程管理服务；物业管理；建筑材料销售；餐饮管理；酒店管理；会议及展览服务；园区管理服务。

（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：房地产开发经营。（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，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

项目已于 2023 年 2 月 2 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2302-370602-04-01-312994。项目已于 2023 年 5 月 12 日取得国有建设用地土地使用权出让合同，文号：烟台

-01-2023-0013。项目已于 2023 年 6 月 5 日取得建设用地规划许可证，文号：地字第 370602202300015 号、地字第 370602202300016 号、地字第 370602202300017 号。项目已于 2023 年 6 月 14 日取得土地使用权证，文号：鲁（2023）烟台市芝不动产权第 0016612 号、鲁（2023）烟台市芝不动产权第 0016605 号、鲁（2023）烟台市芝不动产权第 0016610 号。项目已于 2023 年 6 月 15 日取得建设工程规划许可证，文号：建字第 370602202300020 号、建字第 370602202300021 号、建字第 370602202300022 号、建字第 370602202300023 号、建字第 370602202300024 号。项目已于 2023 年 7 月 14 日取得建筑工程施工许可证，文号：编号 370600202307140101。

#### （四）项目规模与主要建设内容

1、项目为国家级产业园区基础设施，于 2010 年经《国务院关于同意烟台高新技术产业园区升级为国家高新技术产业开发区的批复》（国函【2010】103 号）批复；

2、新建园区道路 8.5 公里，铺设 DN200 给水管线 10 公里、DN200 污水管线 9.7 公里、DN300 雨水管线 17.5 公里、DN100PE 中水管线 14.8 公里、DN200PE 燃气管线 6.9 公里、DN200 热力管线 11.6 公里；

3、新建雨水泵站和污水泵站 1 座、电力管沟 5.7 公里；

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 6 月至 2026 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参数》；
- 2、现行投资估算有关规定、办法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、《海上世界产业新城园区二期配套基础设施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 600000.00 万元，其中，项目单位自有资金 301000.00 万元，已发行专项债券 2500.00 万元，本期拟发行专项债券 10000.00 万元，后续拟发行专项债券 286500.00



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             | 600000.00 | 100%   |    |
| 一、资本金             | 301000.00 | 50.17% |    |
| （一）自有资金           | 301000.00 |        |    |
| （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） | 299000.00 | 49.83% |    |
| （一）已发行专项债券        | 2500.00   |        |    |
| （二）本期拟发行专项债券      | 10000.00  |        |    |
| （三）后续拟发行专项债券      | 286500.00 |        |    |
| （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          | 2023 年      | 2024 年      | 2025 年      | 2026 年      | 2027 年     | 2028 年     | 2029 年     |
|-------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |             |             |             |             |             |            |            |            |
| 经营活动收入      | A               | 991,670.67  |             |             |             |             | 25,263.20  | 26,842.15  | 28,421.10  |
| 经营活动支出      | B               | 64,886.31   |             |             |             |             | 1,828.88   | 1,890.80   | 1,952.73   |
| 支付的各项税费     | C               | 46,765.42   |             |             |             |             | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 880,018.94  | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 23,434.32  | 24,951.35  | 26,468.37  |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |             |             |             |             |             |            |            |            |
| 建设成本支出      | E               | 584,966.50  | 114,332.97  | 126,116.20  | 228,014.86  | 116,502.47  |            |            |            |
| 流动资金支出      | F               | 0.00        |             |             |             |             |            |            |            |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -584,966.50 | -114,332.97 | -126,116.20 | -228,014.86 | -116,502.47 | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |             |             |             |             |             |            |            |            |
| 资本金 (自有资金)  | H               | 301,000.00  | 114,332.97  | 123,649.45  | 34,827.61   | 28,189.97   |            |            |            |
| 专项债券        | I               | 299,000.00  |             | 2,500.00    | 197,500.00  | 99,000.00   |            |            |            |
| 银行借款        | J               | 0.00        |             |             |             |             |            |            |            |
| 偿还债券本金      | K               | 299,000.00  |             |             |             |             |            |            |            |
| 偿还银行借款本金    | L               | 0.00        |             |             |             |             |            |            |            |
| 支付债券利息      | M               | 384,480.00  |             | 33.25       | 4,312.75    | 10,687.50   | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  |
| 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 | -83,480.00  | 114,332.97  | 126,116.20  | 228,014.86  | 116,502.47  | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 |
| 四、期初现金      | P               |             |             | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.00       | 10,618.32  | 22,753.66  |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 211,572.44  | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 10,618.32  | 12,135.35  | 13,652.37  |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 211,572.44  | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 10,618.32  | 22,753.66  | 36,406.04  |

| 项目/年度       | 2030 年     | 2031 年     | 2032 年     | 2033 年     | 2034 年     | 2035 年     | 2036 年     | 2037 年     | 2038 年     |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 经营活动收入      | 30,000.05  | 30,000.05  | 31,500.05  | 31,500.05  | 31,500.05  | 31,500.05  | 31,500.05  | 33,075.06  | 33,075.06  |
| 经营活动支出      | 2,014.65   | 2,014.65   | 2,089.89   | 2,089.89   | 2,089.89   | 2,089.89   | 2,089.89   | 2,168.89   | 2,168.89   |
| 支付的各项税费     | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 47.52      |
| 经营活动现金净流量   | 27,985.40  | 27,985.40  | 29,410.17  | 29,410.17  | 29,410.17  | 29,410.17  | 29,410.17  | 30,906.17  | 30,858.65  |
| 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       | 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      | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  |
| 支付银行借款利息    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 融资活动现金净流量   | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 |
| 四、期初现金      | 36,406.04  | 51,575.44  | 66,744.84  | 83,339.01  | 99,933.17  | 116,527.34 | 133,121.50 | 149,715.67 | 167,805.84 |
| 期内现金变动      | 15,169.40  | 15,169.40  | 16,594.17  | 16,594.17  | 16,594.17  | 16,594.17  | 16,594.17  | 18,090.17  | 18,042.65  |
| 五、期末现金      | 51,575.44  | 66,744.84  | 83,339.01  | 99,933.17  | 116,527.34 | 133,121.50 | 149,715.67 | 167,805.84 | 185,848.48 |

| 项目/年度       | 2039 年     | 2040 年     | 2041 年     | 2042 年     | 2043 年     | 2044 年     | 2045 年     | 2046 年     | 2047 年     |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 经营活动收入      | 33,075.06  | 33,075.06  | 33,075.06  | 34,728.81  | 34,728.81  | 34,728.81  | 34,728.81  | 34,728.81  | 36,465.25  |
| 经营活动支出      | 2,168.89   | 2,168.89   | 2,168.89   | 2,251.84   | 2,251.84   | 2,251.84   | 2,251.84   | 2,251.84   | 2,338.94   |
| 支付的各项税费     | 273.93     | 273.93     | 273.93     | 666.63     | 666.63     | 666.63     | 1,870.05   | 3,211.62   | 3,471.84   |
| 经营活动现金净流量   | 30,632.23  | 30,632.23  | 30,632.23  | 31,810.33  | 31,810.33  | 31,810.33  | 30,606.92  | 29,265.35  | 30,654.46  |
| 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       | 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      | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  |
| 支付银行借款利息    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| 融资活动现金净流量   | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 |
| 四、期初现金      | 185,848.48 | 203,664.72 | 221,480.95 | 239,297.18 | 258,291.52 | 277,285.85 | 296,280.19 | 314,071.10 | 330,520.45 |
| 期内现金变动      | 17,816.23  | 17,816.23  | 17,816.23  | 18,994.33  | 18,994.33  | 18,994.33  | 17,790.92  | 16,449.35  | 17,838.46  |
| 五、期末现金      | 203,664.72 | 221,480.95 | 239,297.18 | 258,291.52 | 277,285.85 | 296,280.19 | 314,071.10 | 330,520.45 | 348,358.91 |



| 项目/年度       | 2048年      | 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      | 36,465.25  | 36,465.25  | 36,465.25  | 36,465.25  | 38,288.51  | 38,288.51  | 38,288.51  | 38,288.51   | 19,144.26   |
| 经营活动支出      | 2,338.94   | 2,338.94   | 2,338.94   | 2,338.94   | 2,430.40   | 2,430.40   | 2,430.40   | 2,430.40    | 1,215.20    |
| 支付的各项税费     | 3,608.12   | 3,608.12   | 3,608.12   | 3,608.12   | 4,167.52   | 4,167.52   | 4,175.84   | 5,245.71    | 3,153.64    |
| 经营活动现金净流量   | 30,518.19  | 30,518.19  | 30,518.19  | 30,518.19  | 31,690.59  | 31,690.59  | 31,682.27  | 30,612.40   | 14,775.42   |
| 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       | 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      |            |            |            |            |            |            | 2,500.00   | 197,500.00  | 99,000.00   |
| 偿还银行借款本金    |            |            |            |            |            |            |            |             |             |
| 支付债券利息      | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,816.00  | 12,782.75  | 8,503.25    | 2,128.50    |
| 支付银行借款利息    |            |            |            |            |            |            |            |             |             |
| 融资活动现金净流量   | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -12,816.00 | -15,282.75 | -206,003.25 | -101,128.50 |
| 四、期初现金      | 348,358.91 | 366,061.10 | 383,763.29 | 401,465.48 | 419,167.67 | 438,042.26 | 456,916.85 | 473,316.37  | 297,925.52  |
| 期内现金变动      | 17,702.19  | 17,702.19  | 17,702.19  | 17,702.19  | 18,874.59  | 18,874.59  | 16,399.52  | -175,390.85 | -86,353.08  |
| 五、期末现金      | 366,061.10 | 383,763.29 | 401,465.48 | 419,167.67 | 438,042.26 | 456,916.85 | 473,316.37 | 297,925.52  | 211,572.44  |

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目已于 2024 年 5 月发行专项债券 2500.00 万元，期限 30 年，实际利率 2.66%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本期拟发行专项债券 10000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.3%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；后续拟发行专项债券 286500.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.3%，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 2024 年 5 月已发行专项债券还本付息情况

（单位：万元）

| 债券<br>存续期 | 期初本金<br>余额 | 本期增加<br>金额 | 本期偿还<br>金额 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息  | 还本付息<br>合计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|-------|-------|------------|
| 2024 年    |            | 2,500.00   |            | 2,500.00   | 2.66% | 33.25 | 33.25      |
| 2025 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2026 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2027 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2028 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2029 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2030 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2031 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2032 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2033 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2034 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2035 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2036 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |
| 2037 年    | 2,500.00   |            |            | 2,500.00   | 2.66% | 66.50 | 66.50      |

|        |          |          |          |          |       |          |          |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 2038 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2039 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2040 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2041 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2042 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2043 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2044 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2045 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2046 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2047 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2048 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2049 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2050 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2051 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2052 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2053 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 2.66% | 66.50    | 66.50    |
| 2054 年 | 2,500.00 |          | 2,500.00 | 0.00     | 2.66% | 33.25    | 2,533.25 |
| 合计     |          | 2,500.00 | 2,500.00 |          |       | 1,995.00 | 4,495.00 |

表 3-2 本项目本期拟发行专项债券还本付息情况

(单位: 万元)

| 债券<br>存续期 | 期初本金<br>余额 | 本期增加<br>金额 | 本期偿还<br>金额 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息   | 还本付息<br>合计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|-------|--------|------------|
| 2025 年    |            | 10,000.00  |            | 10,000.00  | 4.30% | 215.00 | 215.00     |
| 2026 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2027 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2028 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2029 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2030 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2031 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2032 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2033 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2034 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2035 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2036 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2037 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |
| 2038 年    | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 4.30% | 430.00 | 430.00     |



|        |           |           |           |           |       |           |           |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|
| 2039 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2040 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2041 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2042 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2043 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2044 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2045 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2046 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2047 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2048 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2049 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2050 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2051 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2052 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2053 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2054 年 | 10,000.00 |           |           | 10,000.00 | 4.30% | 430.00    | 430.00    |
| 2055 年 | 10,000.00 |           | 10,000.00 | 0.00      | 4.30% | 215.00    | 10,215.00 |
| 合计     |           | 10,000.00 | 10,000.00 |           |       | 12,900.00 | 22,900.00 |

表 3-3 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<br>存续期 | 期初本金<br>余额 | 本期增加<br>金额 | 本期偿还<br>金额 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息     | 还本付息<br>合计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|-------|----------|------------|
| 2025 年    |            | 187,500.00 |            | 187,500.00 | 4.30% | 4,031.25 | 4,031.25   |
| 2026 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2027 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2028 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2029 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2030 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2031 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2032 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2033 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2034 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2035 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2036 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2037 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |
| 2038 年    | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50 | 8,062.50   |



|        |            |            |            |            |       |            |            |
|--------|------------|------------|------------|------------|-------|------------|------------|
| 2039 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2040 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2041 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2042 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2043 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2044 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2045 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2046 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2047 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2048 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2049 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2050 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2051 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2052 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2053 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2054 年 | 187,500.00 |            |            | 187,500.00 | 4.30% | 8,062.50   | 8,062.50   |
| 2055 年 | 187,500.00 |            | 187,500.00 | 0.00       | 4.30% | 4,031.25   | 191,531.25 |
| 合计     |            | 187,500.00 | 187,500.00 |            |       | 241,875.00 | 429,375.00 |

表 3-4 本项目 2026 年拟发行专项债券还本付息情况

(单位: 万元)

| 债券<br>存续期 | 期初本金<br>余额 | 本期增加<br>金额 | 本期偿还<br>金额 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息     | 还本付息<br>合计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|-------|----------|------------|
| 2026 年    |            | 99,000.00  |            | 99,000.00  | 4.30% | 2,128.50 | 2,128.50   |
| 2027 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2028 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2029 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2030 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2031 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2032 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2033 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2034 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2035 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2036 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2037 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2038 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |
| 2039 年    | 99,000.00  |            |            | 99,000.00  | 4.30% | 4,257.00 | 4,257.00   |

|        |           |           |           |           |       |            |            |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|------------|------------|
| 2040 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2041 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2042 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2043 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2044 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2045 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2046 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2047 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2048 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2049 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2050 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2051 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2052 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2053 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2054 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2055 年 | 99,000.00 |           |           | 99,000.00 | 4.30% | 4,257.00   | 4,257.00   |
| 2056 年 | 99,000.00 |           | 99,000.00 | 0.00      | 4.30% | 2,128.50   | 101,128.50 |
| 合计     |           | 99,000.00 | 99,000.00 |           |       | 127,710.00 | 226,710.00 |

### (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 880018.94 万元，融资本息合计 683480.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

### 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。

#### 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。

### （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



海上世界产业新城园区二期配套基础设施项目主管部门为烟台市国有资产监督管理委员会，项目单位为烟台文旅产业发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 1.00 亿元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

（1）项目的建设能够促进产业提升及产业集聚发展，打造海洋金融创新试验区

产业集群是指在特定区域中，具有竞争与合作关系，且在地理上集中，有交互关联性的机构组成的群体。本项目所在的芝罘湾区有着天然的交通优势，城市发展的要素会逐渐向湾区聚集，并逐步形成以湾区为核心的经济、产业联合体。因此，产业集群超越了一般产业范围，形成特定地理范围内多个产业相互融合、众多类型机构相互联结的共生体，构成这一区域特色的竞争优势。

本项目重点培育发展产业集群，通过产业的集聚发展，培育利益共享的产业价值链，打造具有国际竞争力的海洋金融创新试验区，加快推动产业转型升级，重点培育发展产业集群，推动金融竞合有序、协同发展，培育金融合作新平台，打造以泛芝罘湾区的金融核心圈。

（2）项目能够推动半岛经济一体化的建设



湾区是全球经济发展的重要枢纽,是引领国家经济增长的关键增长极。湾区经济一般表现出六个方面的发展特征,其一体化发展核心以战略共识、制度保障、要素流通为基本支撑,以空间格局、产业经济、统一市场为主要表现形式。

胶东经济圈通过湾区作为支撑,实现湾区内的功能联动与区域内的产业互补。以泛莱州湾区、泛芝罘湾区和泛胶州湾区的三大发展集群,推进胶东半岛的发展。项目所在的泛芝罘湾区规划重点布局金融创新试验区,将进一步推动半岛经济一体化的建设。

(3) 项目能够改善海洋金融发展布局,突破海洋产业发展的瓶颈,推动山东区域经济全面发展

目前山东海洋产业发展金融支持不足问题呈现日趋加剧趋势,有必要进一步完善山东海洋产业金融支持政策,加大信贷支持力度,扩大资本市场融资,创新投资保险产品,创建融资担保工具,提高金融服务水平,大力支持山东海洋产业融资,实现海洋产业和金融业发展共赢格局。

项目的建设有利于建立健全融资配套政策体系,突出金融支持重点,优化海洋产业金融环境,增强企业发展后劲。推动山东海洋产业的现代化、多元化发展进程,加快形成具有山东特色的现代海洋产业链,全面带动山东海洋产业跨越发展。

(4) 项目建设能够提高当地海洋金融发展水平,更好地

## 服务海洋生态环保与海洋经济发展

一直以来,国家和沿海省市对海洋生态保护与海洋经济发展高度重视,通过中长期规划将有利于引导海洋经济产业转型升级,降低高能耗、高污染、低效能的海洋产业比重,致力于发展可持续的海洋蓝色金融。

项目的建设,有利于优化海洋经济空间布局,加快构建现代海洋产业体系,着力提升海洋科技自主创新能力,协调推进海洋资源保护与开发,促进海洋经济转型和海洋生态保护,有利于从系统性视角加快海洋金融创新发展。

(5) 项目能够加强基础设施建设,有助于城市品质与功能提升

市政基础设施是城市发展、土地开发最重要的基础设施和必要支撑,是城市发展特别是新区开发前期建设的主要内容。项目的建设不仅有利于展示形象,而且有利于完善路网结构,为后续建设提供基础条件,更是划分土地格局的必要,有利于提升土地价值。

项目将进一步完善基础设施,促进芝罘核心发展片区内各类基础设施互联互通,进一步统筹布局生产、生活、生态三大空间,构建生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间眉清目秀的高品质城市空间格局,有助于城市品质与功能的提升。

## （6）项目的建设将带动烟台城市整体布局发展

城市建设既是贯彻落实新发展理念的重要载体，也是构建新发展格局的重要支点。项目所在的芝罘湾片区在烟台市建设海洋经济大市、宜业宜居宜游城市、现代化国际滨海城市总体要求下，将成为未来城市建设的焦点地区，是烟台城市总体战略布局的一步关键之棋，建成后将成为烟台城市形象的新地标。芝罘湾项目依托综合交通枢纽和城市中心区两大功能主题，形成具备会展商务办公、居住、公园、酒店、商业、休闲娱乐、交通及停车系统等功能的综合功能体系；在产业培育上，重点发展创新经济、邮轮经济、智慧金融产业，打造烟台智慧金融谷目的地。

烟台作为典型的带状城市，其发展史以芝罘为核心，以湾为“单位”，沿海轴向发展。随着城市进程的不断推进，中心城区发展需要一个突破点重新激活。结合烟台“12335”战略，芝罘湾将承担起突破芝罘，引领全城的先行者。

从城市结构优化来看，依托综合交通枢纽和城市中心区两大功能主题，一改过往烟台城市布局缺乏“中心”的局面，有利于城市未来整体规划发展。此外，烟台缺乏像大多一线城市具备聚集芝罘湾海洋金融创新试验区，项目的建设恰恰弥补了这一不足，能够培育产生集聚效应，进而拉动周边产业，同时带动就业。



综上所述，项目建设是必要的、可行的。

## 2、项目实施的公益性

根据通知要求，专项债项目必须符合专项债券风险管理要求和发行条件，必须是经济社会效益比较明显，群众期盼、早晚要干的政府投资项目，必须是有一定收益的基础设施和公共服务项目，优先安排在建项目，优先安排纳入相关规划的国家重大战略任务项目，要按照项目建设和工期和年度建设任务合理提出资金需求。

查《产业结构调整指导目录(2024 年本)》，项目属于“鼓励类”第二十二条“城镇基础设施”中第 2 条“市政基础设施：城镇供排水工程及相关设备生产，地级及以上城市地下综合管廊建设，地下管网地理信息系统，城市燃气工程，城镇集中供热建设和改造工程（包括长距离集中供热管网应用工程），城市节水技术开发与应用，城市燃气塑料管道应用工程，海绵城市、排水防涝工程技术产品开发生产”的规定；属于“鼓励类”第二条“水利”中第 3 条“防洪提升工程”中“江河湖海堤防建设及河道治理工程”的规定。因此，项目符合国家政策。

项目实施将使烟台市的基础设施更加完善，城市环境进一步美化，给人们居住、生活提供一个良好的环境。更重要的是，通过基础设施的完善，将对烟台市的开发建设创造一个优良的条件，推动当地社会经济发展，加快烟台市城市化、工业化的



进程。项目从属社会事业领域，是地方支付专项债券支持的领域。

### 3、项目实施的收益性

项目预期收入主要来源于海洋产业孵化平台租赁收入、基础设施配套收入（热力管道使用费、供水管道使用费、燃气管道使用费、污水处理费）、综合管廊租赁收入、停车费收入、广告收入、物业收入、海岸带场地租赁收入、充电桩租赁收入。经测算，本项目可实现经营活动收入 991670.67 万元，项目具有较好的盈利能力。

### 4、项目投资合规性

本项目总投资约 600000.00 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 2023 年 2 月 2 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2302-370602-04-01-312994。项目已于 2023 年 5 月 12 日取得国有建设用地土地使用权出让合同，文号：烟台-01-2023-0013。项目已于 2023 年 6 月 5 日取得建设用地规划

许可证，文号：地字第 370602202300015 号、地字第 370602202300016 号、地字第 370602202300017 号。项目已于 2023 年 6 月 14 日取得土地使用权证，文号：鲁（2023）烟台市芝不动产权第 0016612 号、鲁（2023）烟台市芝不动产权第 0016605 号、鲁（2023）烟台市芝不动产权第 0016610 号。项目已于 2023 年 6 月 15 日取得建设工程规划许可证，文号：建字第 370602202300020 号、建字第 370602202300021 号、建字第 370602202300022 号、建字第 370602202300023 号、建字第 370602202300024 号。项目已于 2023 年 7 月 14 日取得建筑工程施工许可证，文号：编号 370600202307140101。项目成熟度较高。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资约 600000.00 万元，其中资本金 301000.00 万元，申请专项债券融资 299000.00 万元，本期拟申请地方政府专项债券 10000.00 万元。

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。本项目属于债券支持领域内的项目，资金来源和到位可行。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目预期收入主要来源于海洋产业孵化平台租赁收入、基础设施配套收入（热力管道使用费、供水管道使用费、燃气管道使用费、污水处理费）、综合管廊租赁收入、停车费收入、广告收入、物业收入、海岸带场地租赁收入、充电桩租赁收入。经测算，本项目可实现经营活动收入 991670.67 万元，项目具有较好的盈利能力。

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 600000.00 万元，其中资本金 301000.00 万元，占总投资的 50.17%；申请专项债券融资 299000.00 万元，占总投资的 49.83%，本次拟申请专项债券融资 10000.00 万元。资本金设置满足不低于 20%的要求。债券资金需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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 880018.94 万元，融资本息合计 683480.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

## 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 880018.94 万元，融资本息合计 683480.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29，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。