

威海市荣成市创科投资有限公司
荣成市房车机电产业一期基础设施配套项目
实施方案

项目单位：荣成市创科投资有限公司

财政部门：荣成市财政局

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

荣成市创科投资有限公司荣成市房车机电产业一期基础设施配套项目

（二）立项单位

本项目立项单位名称为荣成市创科投资有限公司。该公司法定代表人董红红。住所荣成市荷田东路 158 号。业务范围：以自有资金对公共设施、基础设施投资经营，水利工程、市政工程、房屋建筑工程、园林绿化工程、线路管道安装施工，苗木、水泥制品、建筑材料、钢材、水产养殖销售，房屋租赁、物业服务。（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）。

（三）项目规划审批

项目于 2023 年 9 月 20 日，荣成市创科投资有限公司获取《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2309-371082-04-01-370881。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于荣成市崂山街道荣乌高速南侧、兴业路西侧，建设用地面积 120,000 平方米，总建筑面积 110,000 平方米，其中新建专业厂房 9 万平方米，科研中心及配套设施 2 万平方米，铺设道路 3.5 公里、地下供水管网 2.4 公里、雨污管网 2.4

公里、供暖管网 1 公里、消防管网 1 公里，强电线路 1 公里、弱电线路 1 公里以及新增环网柜等设施设备。

（五）项目建设计划及现状

本项目拟预计工期为 2025 年 10 月至 2027 年 12 月。目前项目的招投标手续已完成，正在施工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- （1）《山东省建筑工程消耗量定额》（2016 版）；
- （2）《山东省安装工程消耗量定额》（2016 版）；
- （3）《山东省建筑工程价目表》（2020）；
- （4）《山东省安装工程价目表》（2020）；
- （5）威海地区近期类似工程造价资料；
- （6）威海地区预算定额价目表；
- （7）国家现行投资估算的有关规定；
- （8）建设单位提供的有关基础资料。

（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

本项目总投资 49,000.00 万元。项目建设所需资金拟申请专项债 24,500.00 万元，约占总投资的 50%，剩余 24,500.00 万元由项目单位自筹，约占总投资的 50%。本期拟发行专项债券 24,500.00 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	49,000.00	100.00%	
一、资本金	24,500.00	50.00%	
（一）自有资金	24,500.00	50.00%	
（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）	24,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	24,500.00	50.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资、资本金暂未到位。

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	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	129,810.66				3,613.50	3,613.50	3,613.50	3,794.18	3,794.18	3,794.18	3,983.88
经营活动支出	B	3,093.73				98.22	98.22	98.22	99.49	99.49	99.49	100.82
支付的各项税费	C	30,017.01				546.16	546.16	546.16	606.06	606.06	606.06	668.96
经营活动现金净流量	D=A-B-C	96,699.92				2,969.12	2,969.12	2,969.12	3,088.63	3,088.63	3,088.63	3,214.10
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	47,897.50		26,343.62	21,553.88							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-47,897.50		-26,343.62	-21,553.88							
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	24,500.00		1,843.62	22,656.38							
专项债券	I	24,500.00		24,500.00								
银行借款	J											
偿还债券本金	K	24,500.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	33,075.00			1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50
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	-8,575.00		26,343.62	21,553.88	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50
四、期初现金	P						1,866.62	3,733.24	5,599.86	7,585.99	9,572.12	11,558.25
期内现金变动	Q=D+G+O	40,227.42				1,866.62	1,866.62	1,866.62	1,986.13	1,986.13	1,986.13	2,111.60
五、期末现金	R=P+Q	40,227.42				1,866.62	3,733.24	5,599.86	7,585.99	9,572.12	11,558.25	13,669.85

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	3,983.88	3,983.88	4,183.08	4,183.08	4,183.08	4,392.23	4,392.23	4,392.23	4,611.84	4,611.84	4,611.84
经营活动支出	B	100.82	100.82	102.21	105.09	105.09	106.56	106.56	106.56	108.09	108.09	108.09
支付的各项税费	C	668.96	668.96	735.01	734.29	812.32	1,108.27	1,108.27	1,108.27	1,196.32	1,196.32	1,196.32
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,214.10	3,214.10	3,345.86	3,343.70	3,265.67	3,177.40	3,177.40	3,177.40	3,307.43	3,307.43	3,307.43
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	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50
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	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50
四、期初现金	P	13,669.85	15,781.45	17,893.05	20,136.41	22,377.61	24,540.78	26,615.68	28,690.58	30,765.48	32,970.41	35,175.34
期内现金变动	Q=D+G+O	2,111.60	2,111.60	2,243.36	2,241.20	2,163.17	2,074.90	2,074.90	2,074.90	2,204.93	2,204.93	2,204.93
五、期末现金	R=P+Q	15,781.45	17,893.05	20,136.41	22,377.61	24,540.78	26,615.68	28,690.58	30,765.48	32,970.41	35,175.34	37,380.27

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	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	A	4,842.44	4,842.44	4,842.44	5,084.56	5,084.56	5,084.56	5,338.79	5,338.79	5,338.79	5,605.72	4,671.44
经营活动支出	B	109.71	109.71	112.88	114.57	114.57	114.57	116.35	116.35	116.35	118.22	98.52
支付的各项税费	C	1,288.77	1,288.77	1,287.98	1,385.06	1,385.06	1,385.06	1,486.99	1,486.99	1,486.99	1,594.00	1,282.41
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,443.96	3,443.96	3,441.58	3,584.93	3,584.93	3,584.93	3,735.45	3,735.45	3,735.45	3,893.50	3,290.51
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											24,500.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,102.50
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	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-1,102.50	-25,602.50
四、期初现金	P	37,380.27	39,721.73	42,063.19	44,402.27	46,884.70	49,367.13	51,849.56	54,482.51	57,115.46	59,748.41	62,539.41
期内现金变动	Q=D+G+O	2,341.46	2,341.46	2,339.08	2,482.43	2,482.43	2,482.43	2,632.95	2,632.95	2,632.95	2,791.00	-22,311.99
五、期末现金	R=P+Q	39,721.73	42,063.19	44,402.27	46,884.70	49,367.13	51,849.56	54,482.51	57,115.46	59,748.41	62,539.41	40,227.42

（二）应付本息情况

本次拟发行专项债券 24,500.00 万元，假设债券期限 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期内每半年付息一次，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
2026 年		24,500.00		24,500.00	4.50%		
2027 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2028 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2029 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2030 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2031 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2032 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2033 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2034 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2035 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2036 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2037 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2038 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2039 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2040 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2041 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2042 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2043 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2044 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2045 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50

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
2046 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2047 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2048 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2049 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2050 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2051 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2052 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2053 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2054 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2055 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
2056 年	24,500.00		24,500.00		4.50%	1,102.50	25,602.50
合 计		24,500.00	24,500.00			33,075.00	57,575.00

(三) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	24,500.00	20,580.00	57,575.00	96,699.92
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	24,500.00	20,580.00	57,575.00	
覆盖倍数				1.68

本项目可用于资金平衡的息前净现金流入为 96,699.92 万元，融资本息合计 57,575.00 元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68。

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现金流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、建设风险

在项目建设过程中资金能否到位会直接影响到项目的建设进度和质量，因此项目存在一定的资金风险；由于项目的工期较长，在建设过程中建设材料的价格会出现波动，项目有一定的成本风险；本项目对项目工程质量的要求较高，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量，项目存在一定的施工技术风险。

2、环境风险

项目区域对自然环境保护要求较高，在开发建设过程或后期运营过程中一旦管理不善，可能会产生一定环境风险。

3、筹资风险

本项目主要资金风险是投资估算不满足实际需要、筹集资金能力达不到预期效果，资本金到位不及时等。

（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、大修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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

荣成市房车机电产业一期基础设施配套项目，实施单位为荣成市创科投资有限公司，本次拟申请专项债券 24,500.00 万元，年限为 30 年。

（二）项目绩效目标

荣成市房车机电产业一期基础设施配套项目总体绩效目标为预期通过 37 个月建设期，完成 120,000 平方米建设用地开发，建成总建筑面积 110,000 平方米的专业厂房、科研中心

及配套设施,同步完成 3,500 米道路硬化及 2,400 米地下供水管网、2,400 米雨污管网等基础设施建设,形成功能完善的房车机电产业配套载体,助力荣成市打造全国领先的房车机电产业集群。融资成本控制方面,专项债券年利率按 4.50%执行,运营期内综合融资成本稳定可控;偿债风险方面,依托厂房租赁、停车场及广告等多元化收入,计算期内综合还款本息覆盖率达 1.68,可确保债务按期偿还,同时带动区域产业链优化升级,创造就业岗位,推动荣成市制造业产值提升,增强区域经济竞争力。

2026 年项目绩效目标为计划完成总建筑面积 55%左右的建设任务;产出效益方面,通过阶段性建设成果吸引房车机电相关企业达成入驻意向,为后续产业集聚奠定基础;同时严格把控建设成本,当年专项债券资金使用合规率 100%,工程质量验收合格率 100%,间接提升周边建筑、运输等行业就业人数,助力荣成市房车机电产业产值阶段性增长,提升区域产业配套能力。

(三) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目的建设提升荣成市房车机电产业竞争力的需要
荣成被授予“中国房车产业出口基地”以来,荣成市多措并举积极培育房车外贸优势产业集群,生产和配套企业集聚效

应明显，依托这些企业资源，多点发力、挖掘潜力，推动房车产业加快向上下游延伸，迈向高质量发展之路。目前，威海荣成市拥有规模以上房车企业 10 家，已成为国内最大的房车生产基地和房车出口基地。

因此，本项目建设有利于吸引相关企业和机构集聚，形成产业链上下游的紧密合作关系；有利于集中利用地区的资源，包括土地、劳动力、技术和市场等，实现资源的优化配置和高效利用。这种集聚效应可以提高产业的整体竞争力和创新能力，促进荣成市房车机电产业的快速发展。

（2）项目的建设是加快新旧动能转换，推动产业升级的需要。

产业区承载着引导产业发展的重任，是实现集约发展、创新发展、科学发展的重要平台和载体。本项目的建设是实施创新驱动发展战略、加快技术创新与成果转化的需要，可以优化地区的产业结构，通过引进先进的制造技术和管理经验，可以推动传统产业向高端制造业转型，提升地区产业的附加值和竞争力。符合荣成市加快新旧动能转换和推进产业升级的有关要求。项目的建设有利于促进创新驱动发展战略的实施，发挥房车及机电制造配套产业聚集优势，激发发展新动能，以新旧动能转换推动产业转型升级。

2、项目实施的公益性

荣成市房车产业基地作为国家外贸转型升级基地入选，荣成市在外贸发展方面具有优势和潜力。建设房车机电产业可以进一步推动房车产业的国际化发展，提升产品质量和品牌影响力，拓展更广阔的国际市场。荣成市将房车产业纳入全域旅游总体规划，建设“房车露营地”，房车产业发展条件更加便利。房车旅游具有独特的魅力和市场需求，可以吸引更多的游客和投资，推动房车产业与旅游业的融合发展，进一步促进地区旅游业的繁荣。随着项目建设，有利于荣成市打造具有竞争力和特色的房车产业集群，吸引更多的投资和人才，提升荣成市的知名度和影响力。

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收入。能够拥有足够的净现金流以维持正常经营。项目具有一定收益性。

4、项目建设投资合规性

本项目有利于促进创新驱动发展战略的实施，发挥房车及机电制造配套产业聚集优势，激发发展新动能，以新旧动能转换推动产业转型升级。作为项目的建设主体，从全市角度出发，积极承担社会责任和政治责任，项目单位在项目前期积极沟通，充分理论论证，在保证建设质量、控制建造成本的前提下，保证建设质量的要求，投资规模合理合规。

5、项目成熟度

项目于 2023 年 9 月 20 日，荣成市创科投资有限公司获取《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2309-371082-04-01-370881。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源拟分为自筹和申请专项债资金，总投资 49,000.00 万元。资金实力能够保证资金及时到位。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入价格参考荣成市同类项目市场价格，收入、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

本项目资金来源为：本项目总投资 49,000.00 万元。项目建设所需资金拟申请专项债 24,500.00 万元，约占总投资的 50%，剩余 24,500.00 万元由项目单位自筹，约占总投资的 50%。资金组成结构合理。

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，专项债券每半年付息，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。绩效目标已细化和量

化。

（四）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 96,699.92 万元，融资本息合计为 57,575.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.68，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券的方式完成资金筹措，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。