

烟台市福山区楮佳疃花园项目实施方案

项目单位：烟台通元投资有限公司

主管部门：烟台市福山区国有控股集团有限公司

财政部门：烟台市福山区财政局

2024年12月

一、项目基本情况

（一）项目名称

楮佳疃花园。

（二）立项单位

烟台通元投资有限公司

法定代表人：侯立全

注册资本：47,610 万元人民币

成立日期：2010 年 5 月 24 日

住所：山东省烟台市福山区城里街 23 号

经营范围：自来水生产与供应；供电业务；热力生产和供应；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）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；建筑材料销售；以自有资金从事投资活动；白蚁防治服务（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）。

（三）项目规划审批

2018 年 9 月 14 日，项目已取得烟台市福山区发展和改革局《关于烟台通元投资有限公司楮佳疃花园项目核准的批复》（烟福发改审[2018]31 号），项目代码为 2018-370611-70-02-050109。

（四）项目规模与主要内容

规划园区用地面积 56,852 m², 可建设用地面积 51,829 m², 总建筑面积 172,190.27 m², 其中: 地上建筑面积 119,206.76 m²; 地下建筑面积 52,983.51 m²。建设 12 栋住宅楼, 公建用房 (含商业)。住宅 1,108 套, 停车位 1,257 个。

（五）项目建设期限

计划工程 2018 年 10 月开始规划设计, 2025 年 6 月底全部工程建设完成。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据及原则

- 1、项目承办单位委托书
- 2、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》第三版 (中国计划出版社)
- 3、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》
- 4、山东省建设厅《山东省市政工程消耗量定额》
- 5、《山东省烟台市工程建设标准造价管理》材料价格
- 6、不足部分参照本单位近期类似工程主要技术经济指标

（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 79,750.00 万元，项目单位自有资金 35,150.00 万元，已发行专项债券 39,600.00 万元，本期拟从潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目（二期）发行的 2024 年山东省政府专项债券（二期）地方政府专项债券中调整增加 4,000.00 万元，拟从智慧社区新能源项目发行的 2024 年山东省政府专项债券（二期）地方政府专项债券中调整增加 1,000.00 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	79,750.00	100%	
一、资本金	35,150.00	44.08%	
（一）自有资金	35,150.00		
（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）	44,600.00	55.92%	
（一）已发行专项债券	39,600.00		
（二）本期拟调整专项债券	5,000.00		

(三) 后续拟发行专项债券			
(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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	A	75,381.31					29,024.24	7,369.19	7,520.03	339.39
经营活动支出	B	4,735.50					1,523.21	448.28	465.58	112.62
支付的各项税费	C	282.07					0.00	11.31	26.40	33.94
经营活动现金净流量	D=A-B-C	70,363.74					27,501.03	6,909.60	7,028.05	192.84
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	E	78,300.64	3,987.50	5,981.50	4,494.62	9,686.14	19,884.01	19,266.87	13,500.00	1,500.00
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-78,300.64	-3,987.50	-5,981.50	-4,494.62	-9,686.14	-19,884.01	-19,266.87	-13,500.00	-1,500.00
三、融资活动产生的现金										
资本金 (自有资金)	H	35,150.00	3,987.50	5,981.50	5,981.00	10,000.00	7,000.00	2,200.00		
专项债券	I	44,600.00				8,500.00	7,100.00	9,000.00	20,000.00	
银行借款	J									
偿还债券本金	K	44,600.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	11,715.86				0.00	266.10	467.03	716.23	1,231.73
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	23,434.14	3,987.50	5,981.50	5,981.00	18,500.00	13,833.90	10,732.97	19,283.77	-1,231.73
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	1,486.38	10,300.24	31,751.16	30,126.86	42,938.68
期内现金变动	Q=D+G+O	15,497.24	0.00	0.00	1,486.38	8,813.86	21,450.92	-1,624.30	12,811.82	-2,538.89
五、期末现金	R=P+Q	15,497.24	0.00	0.00	1,486.38	10,300.24	31,751.16	30,126.86	42,938.68	40,399.78

表 2 (续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	339.39	29,363.63	356.36	356.36	356.36	356.36			
经营活动支出	B	114.98	1,568.62	121.61	124.19	126.84	129.58			
支付的各项税费	C	33.94	33.94	35.64	35.64	35.64	35.64			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	190.48	27,761.07	199.12	196.54	193.88	191.14			
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			8,500.00	7,100.00	9,000.00	15,000.00			
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1,231.73	1,231.73	1,231.73	965.63	764.70	515.50	137.50	137.50	137.50
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	-1,231.73	-1,231.73	-9,731.73	-8,065.63	-9,764.70	-15,515.50	-137.50	-137.50	-137.50
四、期初现金	P	40,399.78	39,358.53	65,887.87	56,355.26	48,486.16	38,915.34	23,590.99	23,453.49	23,315.99
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,041.25	26,529.34	-9,532.61	-7,869.09	-9,570.82	-15,324.36	-137.50	-137.50	-137.50
五、期末现金	R=P+Q	39,358.53	65,887.87	56,355.26	48,486.16	38,915.34	23,590.99	23,453.49	23,315.99	23,178.49

表 2 (续) 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
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	A										
经营活动支出	B										
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C										
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	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50
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	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50
四、期初现金	P	23,178.49	23,040.99	22,903.49	22,765.99	22,628.49	22,490.99	22,353.49	22,215.99	22,078.49	21,940.99
期内现金变动	Q=D+G+O	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50
五、期末现金	R=P+Q	23,040.99	22,903.49	22,765.99	22,628.49	22,490.99	22,353.49	22,215.99	22,078.49	21,940.99	21,803.49

表 2 (续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	A										
经营活动支出	B										
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C										
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										5,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	68.75
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	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-5,068.75
四、期初现金	P	21,803.49	21,665.99	21,528.49	21,390.99	21,253.49	21,115.99	20,978.49	20,840.99	20,703.49	20,565.99
期内现金变动	Q=D+G+O	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-5,068.75
五、期末现金	R=P+Q	21,665.99	21,528.49	21,390.99	21,253.49	21,115.99	20,978.49	20,840.99	20,703.49	20,565.99	15,497.24

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 5 月已发行专项债券 2,500.00 万元，期限 7 年，利率 3.30%。2021 年 8 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%。2022 年 1 月已发行专项债券 7,100.00 万元，期限 7 年，利率 2.83%。2023 年 5 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.78%。2023 年 8 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%。2024 年 2 月发行专项债券 15,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.52%。在债券存续期按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本期拟从潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目（二期）发行的 2024 年山东省政府专项债券（二期）发债中调整增加 4,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%；拟从智慧社区新能源项目发行的 2024 年山东省政府专项债券（二期）发债中调整增加 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%，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
2021 年		8,500.00		8,500.00			0

2022 年	8,500.00	7,100.00		15,600.00	3.3%, 3.06%	266.10	266.10
2023 年	15,600.00	9,000.00		24,600.00	3.3%, 3.06%, 2.83%	467.03	467.03
2024 年	24,600.00	20,000.00		44,600.00	3.3%, 3.06%, 2.83%, 2.78%, 2.68%	716.23	716.23
2025 年	44,600.00			44,600.00	3.3%, 3.06%, 2.83%, 2.78%, 2.68%, 2.52%, 2.75%	1,231.73	1,231.73
2026 年	44,600.00			44,600.00	3.3%, 3.06%, 2.83%, 2.78%, 2.68%, 2.52%, 2.75%	1,231.73	1,231.73
2027 年	44,600.00			44,600.00	3.3%, 3.06%, 2.83%, 2.78%, 2.68%, 2.52%, 2.75%	1,231.73	1,231.73
2028 年	44,600.00		8,500.00	36,100.00	3.3%, 3.06%, 2.83%, 2.78%, 2.68%, 2.52%, 2.75%	1,231.73	9,731.73
2029 年	36,100.00		7,100.00	29,000.00	2.83%, 2.78%, 2.68%, 2.52%, 2.75%	965.63	8,065.63
2030 年	29,000.00		9,000.00	20,000.00	2.78%, 2.68%, 2.52%, 2.75%	764.70	9,764.70
2031 年	20,000.00		15,000.00	5,000.00	2.52%, 2.75%	515.50	15,515.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2034 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2035 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2036 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2037 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2038 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2039 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2040 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2041 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2042 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2043 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2044 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2045 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2046 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2047 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50

2048 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2049 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2050 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2051 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2052 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2053 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2054 年	5,000.00		5,000.00	0.00	2.75%	68.75	5,068.75
合计		44,600.00	44,600.00			11,715.86	56,315.86

（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 70,363.74 万元，融资本息合计 56,315.86 万元，项目净现金流覆盖融资本息覆盖倍数为 1.25。

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

工程风险主要为：工程风险主要为：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。

（二）与项目收益相关的风险

1.项目进度风险

进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用，导致对项目收益产生不良影响。

2.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

3.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

4.偿付风险

本期专项债券按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预〔2018〕161号)规定，分

类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本期专项债券偿付资金主要来自广告、停车位以及充电桩收益，偿债较有保障，偿付风险较低。

5. 税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

楮佳疃花园项目实施单位为烟台通元投资有限公司，主管部门为烟台市福山区国有控股集团有限公司。本次拟调整增加0.50亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目作为福山区重点改造片区，项目的实施一方面将提

升福山区整体城市形象；另一方面，居民居住条件将得到有效改善，项目腾出的可建设用地能够为当地经济发展提供有利的土地资源，有效带动当地房地产市场发展。

2、项目实施的公益性

本项目新建内容包括路基、路面、人行道、绿化带、排水工程道等的建设，可进一步改善福山区的交通状况，对于适应当地交通量的增长、减轻城区交通压力具有十分重要的意义。同时规划中提到以完善城市功能，提升城市形象为重点，加强城市基础设施和公用设施配套建设，提高市民生活幸福感和舒适度。因此本项目的实施是具有一定公益性的。

3、项目实施的收益性

本项目的建设直接消耗大量的钢材、水泥、沥青、砂石、能源、劳动力以及使用大量的各种筑路机械。同时，为建设项目的国民经济各部门包括农业、工业、建筑业、运输邮电业、商业饮食业及其他非物质生产部门等，都投入大量的生产和服务，从而拉动了这些行业和部门的发展。

在建设过程中以及通车运营带动了道路沿线辐射区第三产业等方面的迅速发展，促进地区经济发展、产值的增加的同时，另一方面也提供了大量的人口就业机会，其项目本身就位交通管理、道路养护、沿线汽车修理、加油站、餐饮、旅店等

配套设施服务提供了大量的就业岗位。随着今后沿线产业带的不断发展，将产生更多的就业机会。

项目运营开始后，现金流入包括土地出让收入、停车位出租收入等。

4、项目投资合规性

（1）筹资合规性

本项目总投资 79,750.00 万元，其中资本金 35,150.00 万元，剩余资金 44,600.00 万元通过发行地方政府专项债筹集。

经过论证，项目资金筹措方案可行，建议加强建设期的成本管控。

（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调研多种融资和建设模式，“多条腿”走路，合理转移和降低风险发生概率。

③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。

④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。

项目资金来源、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

本项目建设符合福山区城市总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电、供燃气、供热等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案是可行的。项目建设具有良好的社会效益，对当地居民的居住环境和居住质量的提高具有积极的重要作用，对促进福山区的城市化进程和现代化建设，提升区域的形象有着重要影响。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 79,750.00 万元，自有资金 35,150.00 万元，拟申请地方政府专项债券 44,600.00 万元。项目资金来源合理，并能够按规划到位，项目资金来源有保障。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

项目收入、成本按照可行性研究报告中的内容进行测算，已考虑到通货膨胀等因素，同时考虑到本项目实施单位的实际

情况，已进行增速的测算。在成本测算中，考虑的支出事项较多，符合《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》，因此本项目收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 79,750.00 万元，其中申请债券 44,600.00 万元，符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的相关规定。

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

经测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 70,363.74 万元，融资本息合计 56,315.86 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

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。

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。如果管理运营不当，会造成人员过剩、成本增加等问题，直接关系到项目运营成本。

（3）应对措施

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，

按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。同时不断提升项目运营管理水平，提高服务质量，减少因人员、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。项目的建设有利于完善烟台市的基础设施体系，改善生态环境和人居环境，提升城市形象，将成为展示烟台形象的“新窗口”，助力烟台打造区域性国际城市。项目建设有利于完善现代化综合交通运输体系，优化高速铁路布局，提高交通通达深度，有利于形成多层次轨道交通骨干网络，高效衔接大中小城市和城镇。

（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项目的息前净现金流量为 70,363.74 万元，融资本息合计 56,315.86 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。