

烟台市莱山区供水保障及现代化提升工程
项目实施方案

项目单位：烟台市正大城市建设发展有限公司

主管部门：烟台市莱山区农业农村局

财政部门：烟台市莱山区财政局

2025 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

莱山区供水保障及现代化提升工程。

（二）立项单位

烟台市正大城市建设发展有限公司。

1.公司名称：烟台市正大城市建设发展有限公司

2.注册资本：5.5 亿元人民币

3.成立时间：2012 年 8 月 22 日

4.法定代表人：李庆业

5.公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

6.住所：山东省烟台市莱山区银海路 36 号

7.主营业务：许可项目：建设工程施工；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）一般项目：货物进出口；土地整治服务；养老服务；物业管理；园林绿化工程施工；建筑工程机械与设备租赁；通用设备修理；建筑材料销售；以自有资金从事投资活动；粮食收购；谷物销售；农副产品销售；金属材料销售；化肥销售；肥料销售；煤炭及制品销售；有色金属合金销售。（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

项目已取得的批复文件：烟莱审批投函【2024】31号；
项目代码：2405-370613-04-01-154613。

（四）项目规模与主要内容

对莱山街道、解甲庄街道、院格庄街道、莱山经济开发区、初家街道，滨海街道内共 65 个社区内部漏损公共供水管网进行提升改造，新建上水塔管网，改造总长度约 1918 公里，包括老旧漏损公共供水管网更换和维修，将老旧水表改造为智能水表，约 3.29 万块，新建管道附属构筑物等；新建自来水厂输水管线，从林门桥上游大沽夹河右岸设置取水泵站，铺设管道沿友谊河和现状道路向东至山南周水库，从山南周水库到烟海高速与桂山路交叉口，沿辛安河至西解水厂，由西解给水厂供水，全长约 25.3km，配套建设取水泵站 1 座，加压泵站 1 座，高位水池 1 座，调蓄水池 1 座；建设管网地理信息系统等智慧管网系统及控制指挥中心。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 12 月至 2026 年 10 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据（可参考可研报告内容）

（1）《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2011 年）；

- (2) 《市政工程投资估算指标》(2007 年);
- (3) 《市政工程投资估算编制办法》(2007 年);
- (4) 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504 号);
- (5) 《建设工程监理收费标准》(2007 年版);
- (6) 山东省物价局等转发国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知(鲁价费发[1999]367 号);
- (7) 《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订本);
- (8) 《建设项目环境影响咨询收费标准》(计价格[2002]125 号);
- (9) 《招标代理服务收费标准》(计价格[2002]1980 号);
- (10) 《山东省关于继续执行新增建设工程造价咨询服务收费标准的通知》(鲁价费发[2007]205 号);
- (11) 《关于建设工程交易中心服务费收费标准的通知》(鲁价费发[2001]243 号);
- (12) 建设单位提供的有关资料;
- (13) 国家、省、市有关政策、法律、法规、规定要求;
- (14) 国家、省、市现行有关技术设计规范和标准。

(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 92,777.00 万元，其中，项目单位自有资金 46,477.00 万元，本期拟发行专项债券 9,400.00 万元，后续拟发行专项债券 36,900.00 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	92,777.00		
一、资本金	46,477.00	50.10%	
（一）自有资金	46,477.00		
（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）	46,300.00	49.90%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	9,400.00		
（三）后续拟发行专项债券	36,900.00		
（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
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	114,938.50		1,222.75	9,782.00	12,227.50	12,227.50	12,227.50
经营活动支出	B	9,801.08		115.82	830.56	1,038.20	1,038.20	1,038.20
支付的各项税费	C	10,344.47		110.05	880.38	1,100.48	1,100.48	1,100.48
经营活动现金净流量	D=A-B-C	94,792.96		996.88	8,071.06	10,088.83	10,088.83	10,088.83
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	91,251.00	32,500.00	58,751.00				
流动资金支出	F	0.00						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-91,251.00	-32,500.00	-58,751.00				
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	46,477.00	3,000.00	43,477.00				
专项债券	I	46,300.00	30,000.00	16,300.00				
银行借款	J	0.00						
偿还债券本金	K	46,300.00						
偿还银行借款本金	L	0.00						
支付债券利息	M	18,520.00	0.00	1,526.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00
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	27,957.00	33,000.00	58,251.00	-1,852.00	-1,852.00	-1,852.00	-1,852.00
四、期初现金	P		0.00	500.00	996.88	7,215.94	15,452.77	23,689.59
期内现金变动	Q=D+G+O	31,498.96	500.00	496.88	6,219.06	8,236.83	8,236.83	8,236.83
五、期末现金	R=P+Q	31,498.96	500.00	996.88	7,215.94	15,452.77	23,689.59	31,926.42

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	12, 227. 50	12, 227. 50	12, 227. 50	12, 227. 50	12, 227. 50	6, 113. 75
经营活动支出	B	1, 038. 20	1, 038. 20	1, 038. 20	1, 038. 20	1, 038. 20	549. 10
支付的各项税费	C	1, 100. 48	1, 100. 48	1, 100. 48	1, 100. 48	1, 100. 48	550. 24
经营活动现金净流量	D=A-B-C	10, 088. 83	10, 088. 83	10, 088. 83	10, 088. 83	10, 088. 83	5, 014. 41
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					30, 000. 00	16, 300. 00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1, 852. 00	1, 852. 00	1, 852. 00	1, 852. 00	1, 852. 00	326. 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, 852. 00	-1, 852. 00	-1, 852. 00	-1, 852. 00	-31, 852. 00	-16, 626. 00
四、期初现金	P	31, 926. 42	40, 163. 24	48, 400. 07	56, 636. 89	64, 873. 72	43, 110. 54
期内现金变动	Q=D+G+O	8, 236. 83	8, 236. 83	8, 236. 83	8, 236. 83	-21, 763. 18	-11, 611. 59
五、期末现金	R=P+Q	40, 163. 24	48, 400. 07	56, 636. 89	64, 873. 72	43, 110. 54	31, 498. 96

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 9,400.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，后续拟发行专项债券 36,900.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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）

借款存续期	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		30,000.00		30,000.00	4.00%		0.00
2026 年	30,000.00	16,300.00		46,300.00	4.00%	1,526.00	1,526.00
2027 年	46,300.00			46,300.00	4.00%	1,852.00	1,852.00
2028 年	46,300.00			46,300.00	4.00%	1,852.00	1,852.00
2029 年	46,300.00			46,300.00	4.00%	1,852.00	1,852.00
2030 年	46,300.00			46,300.00	4.00%	1,852.00	1,852.00
2031 年	46,300.00			46,300.00	4.00%	1,852.00	1,852.00
2032 年	46,300.00			46,300.00	4.00%	1,852.00	1,852.00
2033 年	46,300.00			46,300.00	4.00%	1,852.00	1,852.00
2034 年	46,300.00			46,300.00	4.00%	1,852.00	1,852.00
2035 年	46,300.00		30,000.00	16,300.00	4.00%	1,852.00	31,852.00
2036 年	16,300.00		16,300.00	0.00	4.00%	326.00	16,626.00
合计		46,300.00	46,300.00			18,520.00	64,820.00

（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 94,792.96 万元，融资本息合计 64,820.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

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

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；外部配套设施中交通运输条件、供水、供电、通讯等主要外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

资本金和流动资金不能及时到位，或者原定的资金筹措方案发生变化，导致资金供应不足，影响项目开展。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

莱山区供水保障及现代化提升工程主管部门为烟台市莱山区农业农村局，项目单位为烟台市正大城市建设发展有限公司，本次拟申请专项债券 9,400.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

当前，我国经济已由高速增长转向高质量发展阶段，烟台市莱山区紧紧围绕率先走在全市前列的目标定位，积极践行新发展理念，全区经济社会在较大下行压力下保持平稳健康发展。项目对莱山街道、解甲庄街道、院格庄街道、莱山经济开发区、初家街道，滨海街道内共 65 个社区内部漏损公共供水管网进行提升改造，新建上水塔管网，改造总长度约 1918 公里，包括老旧漏损公共供水管网更换和维修，将老旧水表改造为智能水表，约 3.29 万块，新建管道附属构筑物等；新建自来水厂输水管线，从林门桥上游大沽夹河右岸设置取水泵站，铺设管道沿友谊河和现状道路向东至山南周水库，从山南周水库到烟海高速与桂山路交叉口，沿辛安河至西解水厂，由西解给水厂供水，全长约 25.3km，配套建设取水泵站 1 座，加压泵站 1 座，高位水池 1 座，调蓄水池 1 座，设计日供水量 5 万 m^3/d ；建设管网地理信息系统等智慧管网系统及控制指挥中心。通过项目的实施，能够提高居民生产生活供水保障率，提高供水安全性，保证日常供水的连续稳定性，减少了水费纠

纷，保持社会稳定，转变水行业的经营投资机制，推进阶梯水价，解决水资源短缺，提高供水质量，改善居民生活，共建和谐节水社会。

2、项目实施的公益性

通过项目的实施，能够提高居民生产生活供水保障率，提高供水安全性，保证日常供水的连续稳定性，减少了水费纠纷，改改善居民生活，共建和谐节水社会。

3、项目实施的收益性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要为供水收入，息前净现金流为94,792.96 万元。

4、项目建设投资合规性

本项目总投资 92,777.00 万元。项目投资按照严格按照建设部关于《市政工程投资估算编制办法》的通知（建标[2007]164 号）规定及《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》的方法进行编制。同时，根据农村现场内部、外部条件及建设单位提供的其他条件进行计算，依据《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2011 年）；《市政工程投资估算指标》（2007 年）；《市政工程投资估算编制办法》（2007 年）；《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；《建设工程监理收费标准》（2007 年版）；山东省物价局等

转发国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知（鲁价费发[1999]367号）；《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）；《建设项目环境影响咨询收费标准》（计价格[2002]125号）；《招标代理服务收费标准》（计价格[2002]1980号）；《山东省关于继续执行新增建设工程造价咨询服务收费标准的通知》（鲁价费发[2007]205号）；《关于建设工程交易中心服务费收费标准的通知》（鲁价费发[2001]243号）；建设单位提供的有关资料；类似工程技术经济指标及国家财政部税务局相关标准要求，结合当地造价标准进行估算，项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

5、项目成熟度

项目目前已取得立项等前期批复要件，目前项目进展顺利，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 92,777.00 万元，其中：融资 46,300.00 万元，本期拟发债 9,400.00 万元，资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本测算依据充分，成本合理，项目收入成本与预期产出相匹配，收益预测合理。

项目地方政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还

本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求，项目偿还债券本金后期末仍有结余。

为加强项目成本有效控制，项目主管部门专门制定了《专项资金使用管理制度》和《项目绩效跟踪监控管理办法》，所有项目资金的使用都严格遵照《成本控制管理制度》，确保成本控制措施得到有效执行。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 92,777.00 万元，其中申请债券 46,300.00 万元，比例为 49.90%。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）的相关要求。

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

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 94,792.96 万元，融资本息合计 64,820.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

（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。管理人员、活动安排虽在一定程度上提高了客户量,增加了收入,但如果管理运营不当,会造成人员过剩、活动效果未达到预期效果等问题,直接关系到项目运营成本。

(3) 应对措施

在防范偿债风险方面,不断提升运营管理水平,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,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项目的息前净现金流量为 94,792.96 万元，融资本息合计为 64,820.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.46，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。