

2022 年山东省烟台市
所城里历史文化街区保护性改造项目
专项债券实施方案

财政部门：烟台市财政局

主管部门：烟台市人民政府国有资产监督管理委员会

实施单位：烟台蓝天投资开发集团有限公司

编制时间：2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

所城里历史文化街区保护性改造建设项目

（二）项目单位

本项目由烟台蓝天投资开发集团有限公司实施。建设单位为烟台蓝天建设有限公司。烟台蓝天投资开发集团有限公司始建于1986年，在原电力开发办公室、电力开发公司、蓝天控股公司、蓝天开发公司的基础上改制组建而成，是烟台市金融、城市建设、战略新兴产业的重要投资和经营主体，投资经营范围涉及银行、证券、文旅、房地产、核电、城市燃气、交通和高端装备制造等多个领域。

（三）项目规划审批

项目已取得的备案证明。2018年8月21日，山东省发展和改革委员会出具的《烟台市所城里历史文化街区保护性改造项目备案证明》（项目代码：2018-370602-72-03-045871）

（四）项目规模与主要建设内容

烟台市所城里历史文化街区保护改造性工程以修缮、维修改善为主，为了进一步维护体现街区内部的完整性，街区内建筑没有保留价值的一般建筑，根据规划需求，全部为改造或拆除，在拆除基础上，适当建有新建建筑。改造后，项目建设用地11.52公顷，总建筑面积64791.13 m²，其中：修缮面积19561.63 m²，维修改善面积14418.2 m²，改造工程面积15611.3 m²，拆除面积35072.65 m²，地下停车面积

15200 m²，容积率 0.43，绿化率 15.28%，停车位 527 辆（地上停车位 14 辆，地下停车位 513 辆）。

（五）项目建设期限

烟台市所城里历史文化街区保护性改造工程建设期自 2020 年 3 月开始至 2023 年 12 月止。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- (1) 《中华人民共和国文物保护法》（2002 年）；
- (2) 《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005）；
- (3) 《2020 年山东省人民政府工作报告》；
- (4) 《烟台市城市总体规划（2006-2020 年）》；
- (5) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划》；
- (6) 《烟台市国民经济和社会发展第十三个五年规划》；
- (7) 《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- (8) 《烟台所城里历史街区修建性详细规划》；
- (9) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (10) 《投资项目经济咨询评估指南》；
- (11) 《山东省建筑工程消耗量定额》；

- (12) 《山东省安装工程消耗量定额》；
- (13) 《山东省房屋修缮工程计价定额》；
- (14) 《山东省园林绿化工程消耗量定额》；
- (15) 《山东省市政工程工程消耗量定额》；
- (16) 《山东省仿古建筑工程计价定额》；
- (17) 有关行业规范、规定、标准；
- (18) 国家现行有关投资估算的规定；
- (19) 建设单位提供的有关基础数据资料；
- (20) 烟台同类建筑工程预算或结算资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资为 238910 万元，其中建设投资 229084.40 万元，铺底流动资金 111.34 万元，建设期利息 9714.26 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金筹措计划

（1）总投资筹措计划

本项目总投资 238,910.00 万元，自有资金 58,910.00 万元，通过发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，银行贷款 150,000.00 万元。

（2）专项债券发行计划

项目 2022 年、2023 年计划分别发行专项债券融资 2,500.00 万元、11,800.00 万元，其中本期拟发行地方政府专项债券融资 2,500.00 万元。假定拟发行债券票面利率 4.5%，期限二十年，在债券存续期内每半年支付债券利息，最后一年还本付息。

本项目 2020 年已发行专项债券融资 13,700 万元：其中 2020 年 5 月发行 8,000 万元，实际利率 3.55%，期限 20 年；2020 年 8 月发行 5,700 万元，实际利率 3.81%，期限 20 年。2021 年 4 月已发行专项债券 2,000.00 万元。

（3）银行贷款计划

由于 2021 年没有取得相关贷款银行的授信，所以之前的的贷款计划变为 2022 年、2023 年分别计划通过银行贷款 80,000.00 万元、70,000.00 万元，银行贷款共计 150,000.00 万元。假设年融资利率均为 4.8%，期限 20 年，采用等额还本利息照付的方式还本付息，每半年付息，用于计算利息的本金数不因银行借款本金的减少而改变。

3. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	238910	100%	
一、资本金	58910	24.66%	
自有资金	58910		
二、债务资金	180000	75.34%	
专项债券	30000		
银行借款	150000		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1、营业收入

本项目营业收入主要为商铺租赁收入、自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入、物业管理收入、停车场收入等。

(1) 街区商铺租赁收入：街区地上建筑面积 49,591.13 m²，按照地上建筑面积的 20% 对外出租，参照景点周边 1 公里以内的商铺租金及万达商铺租金并结合本项目的实际，租金按照 6.2 元/ m²/天计算，每年 360 天计算，租金从 2024 年开始每两年涨幅 5%。假设 2022、2023 年分别按正常年的 50%、70% 测算，2024 年达到正常 100%。

(2) 自持品牌营业收入：按照街区地上建筑面积的 80% 自持经营，经营收入按照该面积下街区商铺租赁收入的 1.25 倍计算，假设 2022、2023 年分别按正常年的 50%、70% 测算，2024 年达到正常 100%，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素以后每两年经营收入上浮 5%。

(3) 品牌 IP 产业收入：

根据所城里具有的历史文化品牌效应，和烟台市旅游现状，项目近期保守预计年接待游客数量 560 万人次，演艺收费 75 元/人次，正常年度游客选择本运营项目占比 50%，毛利率预计 25%，假设 2022、2023 年分别按正常年的 50%、70% 测算，2024 年达到正常 100%，考虑到后期宣传到位旅游人数增加和物价上涨等因素，以后每年收入上浮 5%。

(4) 停车位收入：

项目规划停车位 527 个(地下+地上)，停车位按照收费标准按 2.0 元/h 对外开放收费，24h 车位使用率约 60%，每年工作时间 360 天计算。假设 2022、2023 年分别按正常年的 50%、70% 测算，2024 年达到正常 100%，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素以后每 3 年收入上浮 5%。。

(5) 物业管理收入：项目对街区商铺提供物业管理服务，根据烟台市物价局、住建局印发的《关于烟台市市区普通住宅前期物业服务收费有关事项的通知》无电梯物业服务收费

标准并考虑景点因素，按五级的 1.25 元/月·平方米上浮 20%，测算的单价为 1.50 元/m²/月收取管理服务费。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，假设 2022、2023 年分别按正常年的 50%、70%测算，2024 年达到正常 100%，以后每 3 年收入上浮 5%。

（二）运营成本预测

本项目营业成本主要为外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费用、其他费用、相关税费等。

1. 外购燃料及动力费

项目达产年街区公共景观及照明部分及物业管理需要消耗新水预计 9504t，消耗电力 270.34 万 kW·h，预计项目达产年外购动力费 273.19 万元。并假设 2022 年按达产 100%量的 50%测算，2023 年按达产 100%量的 70%测算，2024 达产 100%，从 2025 年开始年增长率为 5%。

2. 工资及职工福利费

项目达产年需新增定员 40 人，年平均工资 5 万元/人。福利费按工资的 14% 计，则达产年工资及福利费 228.00 万元。并假设 2022 年人员根据达产满额 40 人的 70%即 28 人测算，2023 年按达产满额 40 人的 90%即 36 人测算，2024 年按达产 100%时需 40 人测算，且从 2025 年开始工资年增长率为 5%。

3. 维修费用

按照工资及福利费的 50%计取，达产年修理费 114.00 万元。由于项目前期修理费较高，根据项目可研报告及项目实施方 案，假设项目 2022 年和 2023 年均为 545.61 万元，2024 年按达产 100%正常水平年均金额测算，并假设从 2025 年开始年增长率为 5%。

4. 其他费用

根据项目可研报告及实施方案，其他费用按街区商铺租赁收入的 10%测算。

5. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	电费增值税
	9%	水费增值税、房屋出租收入
	6%	自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入及物业管理收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
所得税	25%	

6. 利息支出

（1）专项债券发行计划如下：

项目 2022 年、2023 年计划分别发行专项债券融资 2,500.00 万元、11,800.00 万元，其中本期拟发行地方政府专项债券融资 2,500.00 万元。假定拟发行债券票面利率 4.5%，期限二十年，在债券存续期内每半年支付债券利息，最后一年还本付息。

本项目 2020 年已发行专项债券融资 13,700 万元：其中 2020 年 5 月发行 8,000 万元，实际利率 3.55%，期限 20 年；2020 年 8 月发行 5,700 万元，实际利率 3.81%，期限 20 年。2021 年 4 月已发行专项债券 2,000.00 万元。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		13700.00		13,700.00	142.00	142.00
2021 年	13700.00	2000.00		15,700.00	540.07	540.07
2022 年	15700.00	2500.00		18,200.00	635.22	635.22
2023 年	18200.00	11800.00		30,000.00	956.97	956.97
2024 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2025 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2026 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2027 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2028 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2029 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2030 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2031 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2032 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2033 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2034 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2035 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2036 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2037 年	30000.00			30,000.00	1222.47	1222.47
2038 年	30000.00			30000.00	1222.47	1222.47

2039 年	30000.00		13700	16300	1080.47	14780.47
2040 年	16300		2000	14300	682.40	2683.40
2041 年	14300		2500	11800	587.25	3087.25
2042 年	11800		11800	0	265.50	12065.5
合计		30,000.00	30,000.00		24,449.40	54,449.40

(2) 银行贷款计划如下:

由于 2021 年没有取得相关贷款银行的授信, 所以之前的的贷款计划变为 2022 年、2023 年分别计划通过银行贷款 80,000.00 万元、70,000.00 万元, 银行贷款共计 150,000.00 万元。假设年融资利率均为 4.8%, 期限 20 年, 采用等额还本利息照付的方式还本付息, 每半年付息, 用于计算利息的本金数不因银行借款本金的减少而改变。

银行贷款还本付息表:

表 6: 银行借款还本付息测算表 (金额单位: 万元)

年份	期初余额	当年新增贷款	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		80,000.00	2000	78,000.00	1,920.00	3,920.00
2023 年	78,000.00	70,000.00	5750	142,250.00	5,520.00	11,270.00
2024 年	142,250.00		7500	134,750.00	7,200.00	14,700.00
2025 年	134,750.00		7500	127,250.00	7,200.00	14,700.00
2026 年	127,250.00		7500	119,750.00	7,200.00	14,700.00
2027 年	119,750.00		7500	112,250.00	7,200.00	14,700.00
2028 年	112,250.00		7500	104,750.00	7,200.00	14,700.00
2029 年	104,750.00		7500	97,250.00	7,200.00	14,700.00
2030 年	97,250.00		7500	89,750.00	7,200.00	14,700.00
2031 年	89,750.00		7500	82,250.00	7,200.00	14,700.00
2032 年	82,250.00		7500	74,750.00	7,200.00	14,700.00
2033 年	74,750.00		7500	67,250.00	7,200.00	14,700.00
2034 年	67,250.00		7500	59,750.00	7,200.00	14,700.00
2035 年	59,750.00		7500	52,250.00	7,200.00	14,700.00
2036 年	52,250.00		7500	44,750.00	7,200.00	14,700.00
2037 年	44,750.00		7500	37,250.00	7,200.00	14,700.00
2038 年	37,250.00		7500	29,750.00	7,200.00	14,700.00
2039 年	29,750.00		7500	22,250.00	7,200.00	14,700.00

2040 年	22,250.00		7500	14,750.00	7,200.00	14,700.00
2041 年	14,750.00		7500	7,250.00	7,200.00	14,700.00
2042 年	7,250.00		5500	1,750.00	5,280.00	10,780.00
2043 年	1,750.00		1750	0.00	1,680.00	3,430.00
合计		150,000.00	150,000.00		144,000.00	294,000.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

单位：人民币万元

项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入								
1、街区商铺租赁收入	1,106.88	1,549.63	2,213.75	2,213.75	2,324.44	2,324.44	2,440.66	2,440.66
2、自持品牌营业收入	5,534.37	7,748.12	11,068.74	11,068.74	11,622.18	11,622.18	12,203.29	12,203.29
3、IP 产业收入	2,625.00	3,675.00	5,250.00	5,512.50	5,788.13	6,077.53	6,381.41	6,700.48
4、停车位收入	273.20	382.47	546.39	546.39	546.39	573.71	573.71	573.71
5、物业管理收入	8.93	12.50	17.85	17.85	17.85	18.74	18.74	18.74
收入合计	9,548.37	13,367.71	19,096.73	19,359.23	20,298.98	20,616.60	21,617.81	21,936.88
二、成本费用								
1、外购燃料及动力费	136.60	191.23	273.19	281.39	289.83	298.52	307.48	316.70
2、工资及福利	159.60	205.20	228.00	234.84	241.89	249.14	256.62	264.31
3、维修费	545.61	545.61	114.00	117.42	120.94	124.57	128.31	132.16
4、其他费用	44.28	61.99	88.55	88.55	92.98	92.98	97.63	97.63
5、相关税费	477.42	668.39	954.84	967.96	1,014.95	1,030.83	1,080.89	1,096.84
成本费用流出合计	1,363.50	1,672.41	1,658.58	1,690.16	1,760.58	1,796.04	1,870.92	1,907.64
三、项目净现金流入	8,184.87	11,695.30	17,438.15	17,669.07	18,538.40	18,820.56	19,746.89	20,029.23

续上表

单位：人民币万元

项目\年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入								
1、街区商铺租赁收入	2,562.69	2,562.69	2,690.83	2,690.83	2,825.37	2,825.37	2,966.64	2,966.64
2、自持品牌营业收入	12,813.45	12,813.45	13,454.12	13,454.12	14,126.83	14,126.83	14,833.17	14,833.17
3、IP 产业收入	7,035.50	7,387.28	7,756.64	8,144.47	8,551.70	8,979.28	9,428.25	9,899.66
4、停车位收入	602.39	602.39	602.39	632.51	632.51	632.51	664.14	664.14
5、物业管理收入	19.68	19.68	19.68	20.66	20.66	20.66	21.70	21.70
收入合计	23,033.72	23,385.49	24,523.67	24,942.60	26,157.07	26,584.66	27,913.89	28,385.30
二、成本费用								
1、外购燃料及动力费	326.20	335.99	346.07	356.45	367.14	378.16	389.50	401.19
2、工资及福利	272.24	280.41	288.82	297.49	306.41	315.61	325.07	334.83
3、维修费	136.12	140.21	144.41	148.74	153.21	157.80	162.54	167.41

4、其他费用	102.51	102.51	107.63	107.63	113.01	113.01	118.67	118.67
5、相关税费	1,151.69	1,169.27	1,226.18	1,247.13	1,307.85	1,329.23	1,395.69	1,419.27
成本费用流出合计	1,988.76	2,028.39	2,113.12	2,157.45	2,247.63	2,293.81	2,391.47	2,441.36
三、项目净现金流入	21,044.96	21,357.11	22,410.54	22,785.15	23,909.44	24,290.84	25,522.42	25,943.94

续上表

单位：人民币万元

项目\年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、收入							
1、街区商铺租赁收入	3,114.97	3,114.97	3,270.72	3,270.72	3,434.25	1,717.13	56,627.99
2、自持品牌营业收入	15,574.83	15,574.83	16,353.57	16,353.57	17,171.25	8,585.62	283,139.71
3、IP 产业收入	10,394.64	10,914.37	11,460.09	12,033.10	12,634.75	6,317.38	172,947.15
4、停车位收入	664.14	697.35	697.35	697.35	732.21	366.11	12,903.48
5、物业管理收入	21.70	22.78	22.78	22.78	23.92	11.96	421.54
收入合计	29,770.28	30,324.30	31,804.51	32,377.51	33,996.39	16,998.19	526,039.87
二、成本费用							
1、外购燃料及动力费	413.22	425.62	438.39	451.54	465.09	244.17	7,433.68
2、工资及福利	344.87	355.22	365.87	376.85	388.15	203.78	6,295.23
3、维修费	172.44	177.61	182.94	188.42	194.08	101.89	4,056.43
4、其他费用	124.60	124.60	130.83	130.83	137.37	68.69	2,265.12
5、相关税费	1,488.51	1,516.21	1,590.23	1,618.88	1,699.82	849.91	26,301.99
成本费用流出合计	2,543.64	2,599.26	2,708.25	2,766.52	2,884.51	1,468.44	46,352.45
三、项目净现金流入	27,226.63	27,725.04	29,096.25	29,610.99	31,111.88	15,529.76	479,687.42

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、年初资金余额		558.00	1,995.80	23,093.98	12,130.16	13,645.85	15,392.45	18,008.38	20,906.46	24,730.88	28,837.64	33,960.13	39,394.76
二、资金筹措金额													
1、资本金	27,000.00	10,000.00	5,000.00	16,910.00									
2、债券发行	13,700.00	2,000.00	2,500.00	11,800.00									
3、专项收入			8,184.87	11,695.30	17,438.15	17,669.07	18,538.40	18,820.56	19,746.89	20,029.23	21,044.96	21,357.11	22,410.54
4、银行贷款			80,000.00	70,000.00									
合计	40,700.00	12,000.00	95,684.87	110,405.30	17,438.15	17,669.07	18,538.40	18,820.56	19,746.89	20,029.23	21,044.96	21,357.11	22,410.54
三、专项投资现金流出													
1、建设投资	40,000.00	10,000.00	70,000.00	109,084.40									
2、铺底流动资金		22.13	31.47	57.74									
3、建设期利息	142.00	540.07	2,555.22	6,476.97									
合计	40,142.00	10,562.20	72,586.69	115,619.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、专项债券现金流出													
1、本次债券利息					1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47
2、本次债券本金归还													
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47
五、银行贷款现金流出													
1、本次贷款利息					7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
2、本次贷款本金归还			2000	5750	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500
合计	0.00	0.00	2,000.00	5,750.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00
五、年度项目现金收支净额	558.00	1,437.80	21,098.18	-10,963.81	1,515.68	1,746.60	2,615.93	2,898.09	3,824.42	4,106.76	5,122.49	5,434.64	6,488.07
六、本年资金结余	558.00	1,995.80	23,093.98	12,130.16	13,645.85	15,392.45	18,008.38	20,906.46	24,730.88	28,837.64	33,960.13	39,394.76	45,882.84
七、资金保障倍数													

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、年初资金余额	45,882.84	52,745.52	60,732.49	69,100.87	78,700.81	88,722.29	100,026.45	111,829.02	111,444.80	123,673.40	140,918.03	
二、资金筹措金额												
1、资本金												58,910.00
2、债券发行												30,000.00
3、专项收入	22,785.15	23,909.44	24,290.84	25,522.42	25,943.94	27,226.63	27,725.04	29,096.25	29,610.99	31,111.88	15,529.76	479,687.42
4、银行贷款												150,000.00
合计	22,785.15	23,909.44	24,290.84	25,522.42	25,943.94	27,226.63	27,725.04	29,096.25	29,610.99	31,111.88	15,529.76	718,597.42
三、专项投资现金流出												0.00
1、建设投资												229,084.40
2、铺底流动资金												111.34
3、建设期利息												9,714.26
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	238,910.00
四、专项债券现金流出												0.00
1、本次债券利息	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,080.47	682.40	587.25	265.50	22,175.14
2、本次债券本金归还								13,700.00	2,000.00	2,500.00	11,800.00	30,000.00
合计	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	14,780.47	2,682.40	3,087.25	12,065.50	52,175.14
五、银行贷款现金流出												0.00
1、本次贷款利息	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	5,280.00	1,680.00	136,560.00
2、本次贷款本金归还	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	5500	1750	150,000.00
合计	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	10,780.00	3,430.00	286,560.00
五、年度项目现金收支净额	6,862.68	7,986.97	8,368.37	9,599.95	10,021.47	11,304.16	11,802.57	-384.22	12,228.59	17,244.63	34.26	140,952.28
六、本年资金结余	52,745.52	60,732.49	69,100.87	78,700.81	88,722.29	100,026.45	111,829.02	111,444.80	123,673.40	140,918.03	140,952.28	
七、资金保障倍数												1.38

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2043 年仅计算 6 个月。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是街区商铺租赁、物业管理、停车、自持品牌营业收入、品牌IP产业收入对应的专项收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有140,952.28万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到1.38倍，系运营净收益479,687.42万元与本期债券还本付息总额348,449.40元之倍数，可满足债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	30000	24449.4	54449.4	479687.42
银行借款	150000	144000	29400	
融资合计	180000	168449.4	348449.4	
覆盖倍数	1.38			

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《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）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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）项目的核心风险

1. 信用风险

信用风险是指项目参与各方因故无法履行或拒绝履行合同所规定的责任与义务的可能性。近年来，烟台市城市化进程不断加快，虽然受到金融危机的影响，但从长远来看，金融、海洋经济、旅游休闲等行业发展可谓是方兴未艾，有很大的发展空间。

项目建设单位属国有独资企业，国有资本市场化运作总控平台，公司信誉度高，其负责各项开发建设事宜，从成立到运营都得到烟台市人民政府的大力支持。现阶段，项目正在有序开展，正在进行规划设计，下一步进行评估、地勘、风险评估等各项准备工作基本完成。总体来看，项目的信用

风险较小。

2. 完工风险

项目建设工程量大，项目所在地地形地质条件良好，气象气候条件变化有规律。但也不能排除上述因素引起的项目拖延工期或完工后无法达到设计运行标准的可能性。项目针对这些风险已经做了充分的调查研究，并做好了各种应对风险的准备，严格执行国家和地方的建设建筑标准，在保证工程质量的前提下尽量加快建设速度，已经做出了争取按时完工的规划。

3. 生产风险

(1) 技术风险

技术方面的风险主要是指项目采用新技术和新工艺应用上的可靠性和适应性等存在不确定性，可能给项目带来的风险。

项目主要是房屋建筑项目，土地平整、房屋建筑工程、基础设施配套工程、绿化工程技术目前都已经非常成熟。因此，项目不存在技术上的困难，风险很小。

(2) 工程风险

工程风险主要包括方案、工程地址、施工与工期等存在各种不确定性给项目带来的风险。该项目属于房屋建筑工程，项目的工程风险主要是施工队伍的选择，施工质量的保证以

及施工条件的变化等，在工程实施过程中严格按照国家要求的招标、监理制度，加强监督管理，可以把该类风险降到最低。

(3)组织机构

项目组织机构方面的风险重要是指项目组织设置方案不适应项目的建设或运营，项目法人代表、企业管理层不能胜任项目的组织与管理等，影响项目的实施。由于项目安排时间较长，同时启动地块较多，由于专业人员少，在项目施工组织及管理上存在一定难度，需要加强项目管理、监理的力量，保障项目按质按量的顺利完成。

(4)投资估算风险

投资估算的风险主要来源工程方案的变动导致的工程量的增加、工期延长，人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地及拆迁工程量增加和单价的提高。

(5)经济风险

经济风险一是来自运输费用的节约、运输时间的节约，减少拥挤，提高安全等经济效益的不确定性；二是投资或运营费用的增加，使项目经济效益水平达不到预期的目标。

4. 环境保护风险

环境影响方面的风险主要是指施工和运营对周围水资源、矿产资源、自然环境等产生的负面影响，致使项目不能

顺利实施或者需要增加大量投资进行治理,但从本地的气象、水文、地貌、地理、工程地质等特征来看,项目的施工建设对环境的影响非常有限,而且将制定环境保护方案。项目施工建设和运营本着“在保护中建设,在建设中保护”的原则进行的,在建设的同时就考虑到了其后续的环境影响,不仅如此,绿化工程等项目的建设还将亟待促进环境改善。因此,项目建设的环境保护风险较小

(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

所城里历史文化街区保护性改造建设项目,实施单位为烟台蓝天建设有限公司,本次拟申请专项债券 2500 万元用于本项目建设,年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目建设符合山东省政府工作报告指示精神，是加强新旧动能转换，加快文旅事业发展，加快城市建设的必然要求

2020年，是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，也是我省新旧动能转换“三年初见成效”之年，更是贯彻习近平总书记对山东工作重要指示要求、各项工作都要取得更大成果的关键一年。

在《2020年山东省人民政府工作报告》中，省委对今年工作已作出全面部署，总体要求是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会及中央经济工作会议精神，认真落实习近平总书记对山东工作的重要指示要求，按照“走在前列、全面开创”目标要求，紧扣全面建成小康社会目标任务，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以深化供给侧结构性改革为主线，坚持以改革开放为动力，贯彻巩固、增强、提升、畅通方针，推动高质量发展，坚决打赢三大攻坚战，全面做好“六稳”工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，深入实施八大发展战略，扎实开展重点工作攻坚行动，保持经济运行在合理区间，确保新旧动能转换初见成效、全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。并明确要：“发挥山东半岛城市群龙头作用”，

“提升齐鲁文化影响力.....释放文旅融合发展的巨大潜能”。“打造具有全球影响力的山东半岛城市群。出台省会经济圈、胶东经济圈、鲁南经济圈三大经济圈一体化发展指导意见，落实主体功能区战略，实施差别化扶持政策，引导各地优势互补、错位发展。”

烟台市是我国北方著名的海滨旅游城市和历史文化名城，是胶东经济圈的重要组成部分。2018 年朝阳街、所城里历史文化街区保护性改造项目被列入全省新旧动能转换重大项目库第一批优选项目名单中，是烟台市唯一一个成功申报入全省重点文化产业项目库的项目。加快本项目建设，符合省政府规划部署和指示精神，是加强新旧动能转换，加快当地城市更新、文旅事业发展，加快城市建设的必然要求。

2、项目实施的公益性

历史文化街区重在保护外观的整体风貌。不但要保护构成历史风貌的文物古迹、历史建筑，还要保存构成整体风貌的所有要素，如道路、街巷、院墙、小桥、溪流、驳岸乃至古树等。历史文化街区是一个成片的地区，有大量居民在其间生活，是活态的文化遗产，有其特有的社区文化，不能只保护那些历史建筑的躯壳，还应该保存它承载的文化，保护非物质形态的内容，保存文化多样性。这就要维护社区传统，改善生活环境，促进地区经济活力。

习近平总书记在前门地区调研中强调：“一个城市的历

史遗迹、文化古迹、人文底蕴，是城市生命的一部分。文化底蕴毁掉了，城市建得再新再好，也是缺乏生命力的。要把老城区改造提升同保护历史遗迹、保存历史文脉统一起来，既要改善人居环境，又要保护历史文化底蕴，让历史文化和现代生活融为一体……让城市留住记忆，让人们记住乡愁。”

项目建设有助于延长产业链条，为烟台旅游产业发展提供强大支撑；项目建设是城市形象提升的迫切需要，也是加强城市环境整治和改善市民居住环境的内在要求；项目建设让老城区焕发新活力，助推烟台经济得到高质量发展。可见，项目建设具有现实必要性。

同时，《烟台市旅游业“十三五”规划》中指出烟台旅游业发展总体定位是以蓬莱神仙文化、葡萄酒文化、近代开埠文化、海洋文化、美食文化、体育文化、民俗文化等特色文化为灵魂，以市场为导向，以项目建设为着力点，将烟台打造成集探秘寻仙、休闲度假、养生养老、滨海旅游、山水观光、乡村休闲和森林旅游等功能为一体的国内一流、国际知名的滨海休闲度假旅游目的地和中国最佳休闲度假城市。发展目标是到 2020 年，国内外旅游综合收入突破 1100.00 亿元，旅游总人次达到 1 亿人次；其中入境旅游创汇 7.06 亿美元，入境旅游人数 100.00 万人次；国内旅游收入 1055.14 亿元，国内旅游人数达到 9900 万人次。因此，项目具有确定的服务对象和受众群体，具有广阔的市场前景。

综上所述，项目建设具有较好的现实意义，市场前景广阔，受众群体明确，项目建设是紧迫的、必要的且不可替代的。

3、项目实施的收益性

用于项目本次发行专项债券资金平衡的现金流入是项目运营期间街区商铺租赁、物业管理、停车、自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入对应的专项收入。

根据提供的经审批的可行性研究报告，预计项目运营后主要收入来源包括街区商铺租赁、物业管理、停车、自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入等，预期实现总收入 479,687.42 万元。

4、项目建设投资合规性

查《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），项目属于：R 文化、体育和娱乐业-88 文化艺术业-8840 文物及非物质文化遗产保护。

查《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，项目属于该目录中“鼓励类”第三十八条“文化”第 4 款“非物质文化遗产保护与振兴，民族和民间艺术、传统工艺美术保护与发展，国家历史文化名城（镇、村）和文化街区、中国少数民族特色村镇保护，中华老字号的保护与发展，民族文化艺术精品的国际营销与推广”。因此，项目属于国家鼓励类建设项目，符合国家产业政策。

综上所述，项目建设符合国家、省、市、区相关行业宏

观政策，具备政策相关性。

5、项目成熟度

(1)受影响群体对项目的态度

通过对项目所在区域内居民的了解，大多数居民都比较支持项目的建设，普遍认为项目是好事，可以加快当地金融行业发展，改善金融投资环境，促进经济发展。

(2)各级组织对项目的态度及支持程度

公共事业部门认为，项目利于提升区域的经济发展水平；城建部门提出，设计方案应研究好与规划的衔接问题，并对沿线地形、排水、给水、管线、生态等方面做综合考虑，保证城镇功能要求；当地政府部门对项目的建设持赞成意见，希望抓紧运作。

6、项目资金来源和到位可行性

(1)项目投入一定资本金，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。

(3)银行贷款融资

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本期烟台市本级所城里历史文化街区保护性改造项目存续期间有稳定的现金流入，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 140,952.28 万元期末结余。本息覆盖倍数可以

达到 1.38 倍，系运营净收益 479,687.42 万元与本期债券还本付息总额 348,449.40 元之倍数，可满足债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 238,910 万元，其中建设投资 229,048.4 万元，占总投资的 95.88%；建设期利息 9,714.26 万元，占总投资的 4.07%；铺底流动资金 111.34 万元，占总投资的 0.05%。

表 10 项目总投资构成表

序号	项目	金额（万元）	占总投资的比例
一	建设投资	229,084.40	95.88%
1	工程费用	76,799.86	32.14%
2	工程建设其他费用	131,584.82	55.08%
3	不可预见费	20,699.72	8.66%
二	铺底流动资金	111.34	0.05%
三	建设期利息	9,714.26	4.07%
合计	总投资	238,910.00	100%

项目总投资 238910 万元，其中，资本金 58910 万元，占总投资的 24.66%，由项目建设单位以自有资金出资；融资 180000 万元，占总投资的 75.34%。项目资本金比例符合国家《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26 号文的要求）“其他基础设施项目维持 20% 不变。”的要求。

10、绩效目标合理性

本项目年度绩效目标为申请专项债券 2500 万元，实现资金执行率 100%；长期绩效目标 4 年完成工程建设，自 2020 年 3 月开始至 2023 年 12 月止。

（三）评估结论

烟台市所城里历史文化街区保护性改造建设项目收益 479,687.42 万元，项目债券本息合计 348,449.40 万元，本息覆盖倍数为 1.38，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。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。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。