

2022 年山东省烟台市 朝阳街（一期）历史文化街区保护性改造目 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

烟台市朝阳街（一期）历史文化街区保护性改造项目

(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

2018年8月22日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成立项备案，项目代码2018-370602-72-03-046124。

(四) 项目规模与主要建设内容

烟台市朝阳街(一期)历史文化街区保护改造项目以修缮、维修改善及保留为主，仅拆除少量障碍建筑，在拆除基础上，适当建有新建建筑。改造后，项目建设用地17.5公顷，总建筑面积204630 m²，其中：保留建筑面积174630 m² (修缮面积74214 m²，维修改善面积18616 m²，改造面积75711.11 m²，保留提升改造面积6,088.89 m²) 拆除面积16500 m²；新建建筑面积30,000 m² (地下停车面积30,000 m²)，容积率1.0，绿化面积20774 m²，绿化率11.87%，停

车位 600 辆。

（五）项目建设期限

项目计划建设期 2020 年 3 月至 2024 年 3 月，项目分阶段建设和投入运营。

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) 《烟台烟台山-朝阳街历史街区修建性详细规划》；
- (9) 国家、省、市相关法律、法规、规范；
- (10) 现行有关技术经济规范、标准和定额资料；
- (11) 项目承办单位提供的其他有关基础资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资 558,950.00 万元，其中建设投资 522,757.00 万元，铺底流动资金 341.35 万元，建设期利息 35,851.65 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)发行政府专项债券筹资。

(3)采用银行贷款等其他融资方式。

2. 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	558,950.00	100%	
一、自有资金	143,950.00	25.75%	
二、债务资金	415,000.00	74.25%	
专项债券	115,000.00		
其中：用作资本金			
银行借款	300,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于街区商铺租赁收入、自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入、物业收入、停车场收入等。收入预测方法说明：

1. 营业收入：

项目收入来源包括街区商铺租赁收入、自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入、停车场收入、物业管理收入等。

(1)街区商铺租赁收入：街区地上建筑面积 174630 m²，地上建筑面积的 80%全部对外出租，参照景点周边商铺租金并结合本项目的实际，商铺租金按照 5.5 元/m²/天，按照每

年 365 天计算,考虑后期因经济发展和物价上涨等因素假设每年租赁单价上浮 5%。假设 2022、2023、2024 年分别按正常年的 50%、70%、75%测算,2025 年达到正常 100%,考虑后期因经济发展和物价上涨等因素假设从 2025 年开始每年租赁单价上浮 5%。

(2)自持品牌营业收入:街区地上建筑面积的 16%自持经营,经营收入按照该面积下租赁收入的 1.25 倍计算,假设 2022、2023、2024 年分别按正常年的 50%、70%、75%测算,2025 年达到正常 100%,考虑后期因经济发展和物价上涨等因素假设从 2026 年开始每年租赁单价上浮 5%。

(3)品牌 IP 产业收入:根据朝阳街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%,考虑到后期宣传到位旅游人数增加和物价上涨等因素,假设 2022、2023、2024 年分别按正常年的 50%、70%、75%测算,2025 年达到正常 100%,且以后每年上浮 5%。

(4)停车场收入:项目规划停车位 600 个(地下+地上),停车位按照收费标准按 2 元/h 对外开放收费,24h 车位使用率约 60%,年工作时间 365 天计算。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,假设 2022、2023、2024 年分别按正常年的 50%、70%、75%测算,2025 年达到正常 100%,以后每 5 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,按照租赁面积 1.5 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、2024 年分别

按正常年的 50%、70%、75%测算，2025 年达到正常 100%，以后每 5 年收入上浮 5%。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料及动力费用、折旧费、修理费、其他费用等。成本预测方法说明：

1. 燃料及动力费用

达产年街区公共景观及照明部分及物业管理嘴要消耗新水预计 11217.96 吨,消耗电力 319.09 万 kW.h,预计项目年均外购燃料和动力费用 322.46 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 年按达产 100%量的 75%测算，2025 达产 100%，并且从 2026 年开始年增长率为 5%。

2. 工资及职工福利费用

达产年需新增定员 50 人，年平均工资 5 万元/人。福利费按工资的 14%计，则年均工资及福利费 285.00 万元。并假设 2022 年人员根据达产满额 50 人的 70%即 35 人测算，2023 年按达产满额 50 人的 80%即 40 人测算，2024 年按达产满额 50 人的 90%即 45 人测算，2025 年按达产 100%时需 50 人测算，且从 2026 年开始工资年增长率为 5%。

3. 修理费

按照工资及福利费 50%计取，年均修理费 142.5 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，项目 2022 年、2023、2024 年修理费均为 658.33 万元，2025 年按达产 100%正常水平年均金额测算，并假设从 2026 年开始年增长率为 5%。

4. 其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。其他费用按街区商铺租赁收入的 0.4% 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%	燃料及动力费用、修理费
	9%	街区商铺租赁收入、停车场收入
	6%	自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入、物业管理收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
地方水利建设基金	0.5%	
房产税	12%	
所得税	25%	

6. 利息支出

(1) 专项债利息支出

本项目 2022 年、2023 年和 2024 年计划分别发行专项债券融资 2,500.00 万元、30,000.00 万元和 35,000.00 万元，其中本期拟发行地方政府专项债券融资 2,500.00 万元。假定拟发行专项债券票面利率 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 32,000.00 万元，其中一期 22,000.00 万元，实际利率 3.55%，期限 20 年；二期 10,000.00 万元，实际利率 3.81%，期限 20 年；2021 年已

发行专项债券 15,500.00 万元，期限 20 年。其中 2021 年 4 月已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率 3.89%，期限 20 年；2021 年 8 月份已发行专项债券 13,500.00 万元，期限 20 年，实际利率 3.47%。

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		32,000.00		32,000.00	390.50	390.50
2021 年	32,000.00	15,500.00		47,500.00	1,200.90	1,200.90
2022 年	47,500.00	2,500.00		50,000.00	1,764.50	1,764.50
2023 年	50,000.00	30,000.00		80,000.00	2,495.75	2,495.75
2024 年	80,000.00	35,000.00		115,000.00	3,958.25	3,958.25
2025 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2026 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2027 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2028 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2029 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2030 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2031 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2032 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2033 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2034 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2035 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2036 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2037 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2038 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2039 年	115,000.00			115,000.00	4,745.75	4,745.75
2040 年	115,000.00		32,000.00	83,000.00	4,355.25	36,355.25
2041 年	83,000.00		15,500.00	67,500.00	3,544.85	19,044.85
2042 年	67,500.00		2,500.00	65,000.00	2,981.25	5,481.25
2043 年	65,000.00		30,000.00	35,000.00	2,250.00	32,250.00
2044 年	35,000.00		35,000.00	0.00	787.50	35,787.50
合计		115,000.00	115,000.00		94,915.00	209,915.00

(2)银行贷款利息支出

表 6：银行贷款还本付息测算表（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
2021 年		175,000.00	4375	170,625.00	4,200.00	8,575.00
2022 年	170,625.00	125,000.00	11875	283,750.00	11,400.00	23,275.00
2023 年	283,750.00		15000	268,750.00	14,400.00	29,400.00
2024 年	268,750.00		15000	253,750.00	14,400.00	29,400.00
2025 年	253,750.00		15000	238,750.00	14,400.00	29,400.00
2026 年	238,750.00		15000	223,750.00	14,400.00	29,400.00
2027 年	223,750.00		15000	208,750.00	14,400.00	29,400.00
2028 年	208,750.00		15000	193,750.00	14,400.00	29,400.00
2029 年	193,750.00		15000	178,750.00	14,400.00	29,400.00
2030 年	178,750.00		15000	163,750.00	14,400.00	29,400.00
2031 年	163,750.00		15000	148,750.00	14,400.00	29,400.00
2032 年	148,750.00		15000	133,750.00	14,400.00	29,400.00
2033 年	133,750.00		15000	118,750.00	14,400.00	29,400.00
2034 年	118,750.00		15000	103,750.00	14,400.00	29,400.00
2035 年	103,750.00		15000	88,750.00	14,400.00	29,400.00
2036 年	88,750.00		15000	73,750.00	14,400.00	29,400.00
2037 年	73,750.00		15000	58,750.00	14,400.00	29,400.00
2038 年	58,750.00		15000	43,750.00	14,400.00	29,400.00
2039 年	43,750.00		15000	28,750.00	14,400.00	29,400.00
2040 年	28,750.00		15000	13,750.00	14,400.00	29,400.00
2041 年	13,750.00		10625	3,125.00	10,200.00	20,825.00
2042 年	3,125.00		3125	0.00	3,000.00	6,125.00
合计		300,000.00	300,000.00		288,000.00	588,000.00

（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）

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	14,022.79	19,631.91	21,034.19	28,045.58	29,447.86	30,920.25	32,466.26	34,089.58
2、自持品牌营业收入	3,505.70	4,907.97	5,258.54	7,011.39	7,361.96	7,730.06	8,116.56	8,522.39
3、IP 产业收入	2,625.00	3,675.00	3,937.50	5,250.00	5,512.50	5,788.13	6,077.53	6,381.41
4、停车位收入	315.36	441.50	473.04	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72
5、物业管理收入	125.74	176.03	188.60	251.47	251.47	251.47	251.47	251.47
收入合计	20,594.58	28,832.41	30,891.87	41,189.16	43,204.51	45,320.62	47,542.55	49,875.56
二、成本费用								
1、外购燃料及动力费	161.23	225.72	241.85	322.46	338.58	355.51	373.29	391.95
2、工资及福利	199.50	228.00	256.50	285.00	299.25	314.21	329.92	346.42
3、维修费	658.33	658.33	658.33	142.50	149.63	157.11	164.96	173.21
4、其他费用	56.09	78.53	84.14	112.18	117.79	123.68	129.87	136.36
5、相关税费	3,501.08	4,901.51	5,251.62	7,002.16	7,344.77	7,704.51	8,082.23	8,478.85
成本费用流出合计	4,576.23	6,092.09	6,492.43	7,864.30	8,250.02	8,655.02	9,080.27	9,526.79
三、项目净现金流入	16,018.35	22,740.32	24,399.44	33,324.86	34,954.49	36,665.61	38,462.28	40,348.78

续前表

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	35,794.06	37,583.76	39,462.95	41,436.09	43,507.90	45,683.29	47,967.46	50,365.83
2、自持品牌营业收入	8,948.51	9,395.93	9,865.73	10,359.02	10,876.97	11,420.82	11,991.86	12,591.45
3、IP 产业收入	6,700.48	7,035.50	7,387.28	7,756.64	8,144.47	8,551.70	8,979.28	9,428.25

4、停车位收入	662.26	662.26	662.26	662.26	662.26	695.37	695.37	695.37
5、物业管理收入	264.04	264.04	264.04	264.04	264.04	277.24	277.24	277.24
收入合计	52,369.34	54,941.49	57,642.25	60,478.05	63,455.64	66,628.42	69,911.21	73,358.14
二、成本费用								
1、外购燃料及动力费	411.55	432.13	453.73	476.42	500.24	525.25	551.52	579.09
2、工资及福利	363.74	381.93	401.02	421.07	442.13	464.23	487.45	511.82
3、维修费	181.87	190.96	200.51	210.54	221.06	232.12	243.72	255.91
4、其他费用	143.18	150.34	157.85	165.74	174.03	182.73	191.87	201.46
5、相关税费	8,902.79	9,340.05	9,799.18	10,281.27	10,787.46	11,326.83	11,884.91	12,470.88
成本费用流出合计	10,003.12	10,495.41	11,012.30	11,555.05	12,124.92	12,731.17	13,359.46	14,019.17
三、项目净现金流入	42,366.22	44,446.08	46,629.95	48,923.01	51,330.72	53,897.25	56,551.75	59,338.97

续前表

项目\年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
一、收入								
1、街区商铺租赁收入	52,884.12	55,528.33	58,304.75	61,219.98	64,280.98	67,495.03	35,434.89	946,607.85
2、自持品牌营业收入	13,221.02	13,882.07	14,576.18	15,304.99	16,070.23	16,873.75	8,858.72	236,651.79
3、IP 产业收入	9,899.66	10,394.64	10,914.37	11,460.09	12,033.10	12,634.75	6,633.24	177,200.51
4、停车位收入	695.37	695.37	730.14	730.14	730.14	730.14	365.07	14,457.28
5、物业管理收入	277.24	277.24	291.10	291.10	291.10	291.10	145.55	5,764.07
收入合计	76,977.41	80,777.65	84,816.54	89,006.30	93,405.55	98,024.77	51,437.47	1,380,681.51
二、成本费用								
1、外购燃料及动力费	608.05	638.45	670.37	703.89	739.08	776.04	407.42	10,883.82
2、工资及福利	537.41	564.28	592.49	622.12	653.23	685.89	360.09	9,747.71
3、维修费	268.71	282.14	296.25	311.06	326.61	342.94	180.05	6,506.84

4、其他费用	211.54	222.11	233.22	244.88	257.12	269.98	141.74	3,786.43
5、相关税费	13,086.16	13,732.20	14,418.81	15,131.07	15,878.94	16,664.21	8,744.37	234,715.86
成本费用流出合计	14,711.86	15,439.18	16,211.14	17,013.02	17,854.99	18,739.06	9,833.67	265,640.66
三、项目净现金流入	62,265.56	65,338.47	68,605.39	71,993.28	75,550.56	79,285.71	41,603.81	1,115,040.85

（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		609.50	483.72	8,849.08	9,595.63	-1,450.14	-2,271.03	-1,462.28	1,057.57	5,374.10	11,577.13	19,797.59	30,097.93
二、资金筹措金额													
1、资本金	73,950.00	50,000.00	20,000.00										
2、债券发行	32,000.00	15,500.00	2,500.00	30,000.00	35,000.00								
3、专项收入			16,018.35	22,740.32	24,399.44	33,324.86	34,954.49	36,665.61	38,462.28	40,348.78	42,366.22	44,446.08	46,629.95
4、银行贷款		175,000.00	125,000.00										
合计	105,950.00	240,500.00	163,518.35	52,740.32	59,399.44	33,324.86	34,954.49	36,665.61	38,462.28	40,348.78	42,366.22	44,446.08	46,629.95
三、专项投资现金流出													
1、建设投资	104,950.00	230,800.00	130,000.00	20,000.00	37,007.00								
2、铺底流动资金		49.88	113.49	98.02	79.96								
3、建设期利息	390.50	5,400.90	13,164.50	16,895.75									
合计	105,340.50	236,250.78	143,277.99	36,993.77	37,086.96	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					3,958.25	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75
2、本次债券本金归还													
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	3,958.25	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75
五、银行贷款现金流出													
1、本次贷款利息					14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00
2、本次贷款本金归还		4375	11875	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000

合计	0.00	4,375.00	11,875.00	15,000.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00
五、年度项目现金 收支净额	609.50	-125.78	8,365.36	746.55	-11,045.77	-820.89	808.74	2,519.86	4,316.53	6,203.03	8,220.47	10,300.33	12,484.20
六、本年资金结余	609.50	483.72	8,849.08	9,595.63	-1,450.14	-2,271.03	-1,462.28	1,057.57	5,374.10	11,577.13	19,797.59	30,097.93	42,582.13
七、资金保障倍数													

续上表

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
一、年初资金余额	42,582.13	57,359.39	74,544.35	94,295.85	116,701.85	141,895.07	170,014.88	201,207.60	204,057.74	236,181.17	300,125.48	347,161.19	
二、资金筹措金额													
1、资本金													143,950.00
2、债券发行													115,000.00
3、专项收入	48,923.01	51,330.72	53,897.25	56,551.75	59,338.97	62,265.56	65,338.47	68,605.39	71,993.28	75,550.56	79,285.71	41,603.81	1,115,040.85
4、银行贷款													300,000.00
合计	48,923.01	51,330.72	53,897.25	56,551.75	59,338.97	62,265.56	65,338.47	68,605.39	71,993.28	75,550.56	79,285.71	41,603.81	1,673,990.85
三、专项投资现金 流出													
1、建设投资													522,757.00
2、铺底流动资金													341.35
3、建设期利息													35,851.65
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	558,950.00
四、专项债券现金 流出													
1、本次债券利息	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,355.25	3,544.85	2,981.25	2,250.00	787.50	89,063.35
2、本次债券本金归 还								32,000.00	15,500.00	2,500.00	30,000.00	35,000.00	115,000.00

合计	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	4,745.75	36,355.25	19,044.85	5,481.25	32,250.00	35,787.50	204,063.35
五、银行贷款现金流出													
1、本次贷款利息	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	10,200.00	3,000.00			258,000.00
2、本次贷款本金归还	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	10625	3125			300,000.00
合计	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,400.00	20,825.00	6,125.00	0.00	0.00	558,000.00
五、年度项目现金收支净额	14,777.26	17,184.97	19,751.50	22,406.00	25,193.22	28,119.81	31,192.72	2,850.14	32,123.43	63,944.31	47,035.71	5,816.31	352,977.50
六、本年资金结余	57,359.39	74,544.35	94,295.85	116,701.85	141,895.07	170,014.88	201,207.60	204,057.74	236,181.17	300,125.48	347,161.19	352,977.50	
七、资金保障倍数													1.40

（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，2044 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收入、自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入、停车场收入、物业管理收入等，项目建设资金包含项目资本金、银行贷款及债券资金。通过对街区商铺租赁收入、自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入、停车场收入、物业管理收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 1,115,040.85 万元，融资本息合计为 797,915.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 倍。

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	115,000.00	94,915.00	209,915.00	1,115,040.85
银行贷款	300,000.00	288,000.00	588,000.00	
覆盖倍数				1.40

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

烟台蓝天投资开发集团有限公司保证严格按照《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，烟台蓝天投资开发集团有限公司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

本项目的实施会对当地的环境造成一定的影响，施工期间产生的扬尘、建筑垃圾会对当地的环境造成一定的污染，这样会引起部分居民的反对。建议建设单位应与城市环卫部门协作一致，加强施工过程中的安全卫生管理，可妥善解决以上风险。

（二）与项目收益相关的风险

1. 街区商铺租赁面积达不到预期风险

从财务分析中的项目运营损益表可知，项目收益主要为街区商铺租赁面积收入，如果租赁面积不达预期，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营成本管理，特别是外购原辅材料费、修理费、管理费等方面的运营成本存在一定的风险，项目成本管理部门的成本管理水平直接关系到项目投入运营后的正常成本运营及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

烟台市朝阳街（一期）历史文化街区保护性改造项目，

实施单位为烟台蓝天投资开发集团有限公司，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

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。”因此，项目建设是非常必要和迫切的。

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)本项目的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。

2. 项目实施的公益性

项目建设对于改变城市面貌,传承历史文化,全面提升城市形象和档次,加快烟台市推进城市化建设步伐发挥重要作用。项目建设将延长旅游产业链、做强做大旅游文化品牌,为烟台旅游注入新鲜血液。项目建设有效的带动了当地的部分消费,极大的促进了当地经济的发展。因此,烟台市朝阳街(一期)历史文化街区保护性改造项目是改变城市面貌的重要组成部分,将产生明显的社会效益和经济效益。

3. 项目实施的收益性

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 1,115,040.85 万元,项目收益较高。

4. 项目建设投资合规性

本项目建设符合《中华人民共和国文物保护法》(2002年)、《历史文化名城保护规划规范》(GB50357-2005)、《2020年山东省人民政府工作报告》、《烟台市城市总体规划(2006-2020年)》、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划》、《烟台市国民经济和社会发展第十三个五年规划》、《产业结构调整指导目录(2019年本)》、《烟台烟台山-朝阳街历史街区修建性详细规划》;《烟台市城市总体规划(2011-2020年)》中的相关规定,本项目为烟台市朝阳街(一期)历史文化街区保护性改造项目,历史文化街区的提升改造,有利于全面提升现有设施效能,充分满足项目需求,项目建设投资合规。

5. 项目成熟度

项目单位严格按照规定进行项目立项备案等项目申报及审批，资金申请、审批及拨付已经市财政局审批，项目成熟度高。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为单位自筹、银行贷款及发行专项债券，项目资金来源渠道合规，筹资方式符合规定，资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全，资金筹措体现权责对等，财权和事权相匹配，无财政承受能力风险和筹资风险。

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，项目投入成本与预期产出相匹配，收益预测合理。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

本项目估算总投资 558,950.00 万元，其中：单位自筹 143,950.00 万元，发行专项债券 115,000.00 万元。债券需求占总投资的 20.57%，债券资金占比合理，能满足项目需求。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目估算总投资 558,950.00 万元，其中发行专项债券 115,000.00 万元，债券期 20 年，假设 2022-2024 年专项债利率 4.50%，2020-2021 年专项债利率按实际发行利率测算。经测算可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为

1,115,040.85 万元，融资本息合计为 797,915.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 倍，项目资本金充裕，应变能力强，表明项目具有付息能力，可用于还本付息的资金来源充裕，偿债能力强。

10. 绩效目标合理性

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。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。

（三）评估结论

烟台市朝阳街（一期）历史文化街区保护性改造项目收益 1,115,040.85 万元，融资本息合计为 797,915.00 万元，本息覆盖倍数为 1.40，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。项目建成后能够完善城市基础设施，促进地区经济发展，提升城市面貌和改善居民生活环境，实现可持续发展。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。