2022年山东省烟台市福山区
楮佳疃花园项目
专项债券实施方案

财政部门：烟台市福山区财政局

主管单位：烟台市福山区棚改回迁安置区建设指挥部

实施单位：烟台通元投资有限公司

编制时间：2022年1月

一、项目基本情况

（一）项目名称

福山区楮佳疃花园

（二）项目单位

烟台通元投资有限公司

（三）项目规划审批

烟福发改审[2018]31号,项目代码2018-370611-70-02-050109.

（四）项目规模与主要建设内容

规划园区用地面积 56852 ㎡，可建设用地面积 51829 ㎡，总建筑面积 172190.27 ㎡，其中：地上建筑面积 119206.76 ㎡；地下建筑面积 52983.51 ㎡。

（五）项目建设期限

计划工程2018年9月开始规划设计,2023年8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）投资估算

1.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

2.估算总额

本项目估算总投资79750.00万元。

（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。

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：

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	79,750	100%	
一、资本金	30,950	38.81%	
自有资金	30,950		
二、债务资金	48,800	61.19%	
专项债券	48,800		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

（1）土地出让收入，本期债券募集资金投资项目现金流入主要通过土地出让实现。相应的棚户区地块位于烟台市福山区福新街道，梨景路以东，永达街以北，梧桐路以南，规划路以西地块。该土地出让面积为51829平方米。经查询上述烟台市福山区土地交易中心上的

土地出让信息均还未挂牌，故根据可研报告中的参考距离最近的土地交易价格确定上述各个棚户改造区的出让土地价格。

经查询烟台市国土资源出让交易系统，选取本项目附近近期福山区2宗商住用地出让价格情况表如下：

序号	宗地编号	地块位置	占地面积（㎡）	中标总地价（万元）	用途
1	烟J[2018]4022号	福桃路以东、王懿荣大街以南	29411	49,998.70	住宅、商服及公共管理与公共服务
2	烟J[2018]4006号	乐康街以南、康悦路以西	5596	8,394.00	住宅、公共管理与公共服务

参考上述2宗土地出让情况进行预测，计算平均土地出让单价，根据谨慎性原则按90%折算单价约为1.436万元/平方米。假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期内，第一年出售40%，第二和第三年各出售10%，第六年全部出售完毕。

计算土地价格的增长率，以福山区2020年GDP增速2.50%、2019年GDP增速6.80%、2018年GDP增速6.20%这三年GDP增速均值5.17%来确定，假设物价上涨， 2027年GDP增速达到6.3%。

（2）停车场收入。项目计划建设停车位1,257个，按出租0.5万元/年/个测算，每年628.50万元。由于项目2023年8月完工,假设2023年停车位出租率为50%，2024年为70%，2025年达到100%，单价按年递增5%。

2、现金流出预测

项目运营现金流出包括国有土地收益金、配套设施费用、工资及

福利费、相关税费等。

（1）国有土地收益金，依据《山东省国有土地使用权出让收支管理办法》(鲁财综[2007]29号)，从出让国有土地使用权所取得的总成交价款中划出一定比例的资金，建立国有土地收益资金。具体比例按照省政府规定执行。本项目暂定按照土地出让收益的4%计提。

（2）配套设施费用：指项目建设用地中维护费用。从项目建成后开始测算，项目可建设用地面积51,829平方米，维护费按0.05元/平方米/天(保留两位小数)测算，每月按照30天计，假设按年递增3%。

(3)工资及福利费:根据项目的可研报告和实施方案，该项目需职工5人，平均月工资及福利按4,000.00元计取，年工资及福利费按5.472万元/人，共27.36万元。考虑到人工成本上涨因素，假设按年递增3%。

（4）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：

项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
房产税	12%	
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

项目收支情况如下所示：

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	2030 年	合计
一、收入										
1、土地出让收入	29,770.58	7,827.43	8,232.11			31,646.12				77,476.24
2、停车场收入		314.25	439.95	659.93	692.92	727.57	763.95	802.14	842.25	5,242.95
										0.00
收入合计	29,770.58	8,141.68	8,672.06	659.93	692.92	32,373.69	763.95	802.14	842.25	82,719.19
二、成本费用										0.00
1、国有土地收益金	1,190.82	313.10	329.28	0.00	0.00	1,265.84	0.00	0.00	0.00	3,099.05
2、园区配套基础设施维护费	93.29	96.09	98.97	101.94	105.00	108.15	111.40	114.74	118.18	947.77
3、工资及福利费	27.36	28.18	29.03	29.90	30.79	31.72	32.67	33.65	34.66	277.95
4、相关税费	0.00	6.29	8.80	13.20	13.86	14.55	15.28	16.04	16.85	104.86
成本费用流出合计	1,311.48	443.65	466.08	145.04	149.65	1,420.27	159.34	164.43	169.68	4,429.63
三、项目净现金流入	28,459.10	7,698.03	8,205.97	514.89	543.27	30,953.43	604.60	637.71	672.57	78,289.56

5.利息支出

根据发行计划,该项目拟发行地方政府专项债券融资 48,800.00 万元。其中 2021 年 5 月已发行 2,500.00 万元，发行利率为 3.30%，发行期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。2021 年 8 月已发行 6,000.00 万元，发行利率为 3.06%，发行期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。2022 年拟发行 35,300.00 万元，其中本次计划发行 7,100.00 万元，2023 年拟发行 5,000.00 万元。假设债券票面利率均为 4%，发行期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金。专项债券应付本息情况如下：

（1）2021 年 5 月已发行专项债券还本付息情况：

单位：人民币万元

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

2021		2,500.00		2,500.00		
2022	2,500.00			2,500.00	82.50	82.50
2023	2,500.00			2,500.00	82.50	82.50
2024	2,500.00			2,500.00	82.50	82.50
2025	2,500.00			2,500.00	82.50	82.50
2026	2,500.00			2,500.00	82.50	82.50
2027	2,500.00			2,500.00	82.50	82.50
2028	2,500.00		2,500.00	-	82.50	2,582.50
合计		2,500.00	2,500.00		577.50	3,077.50

（2）2021 年 8 月已发行专项债券还本付息情况：

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
2021 年		6,000.00		6,000.00		-
2022 年	6,000.00			6,000.00	183.60	183.60
2023 年	6,000.00			6,000.00	183.60	183.60
2024 年	6,000.00			6,000.00	183.60	183.60
2025 年	6,000.00			6,000.00	183.60	183.60
2026 年	6,000.00			6,000.00	183.60	183.60
2027 年	6,000.00			6,000.00	183.60	183.60
2028 年	6,000.00		6,000.00	-	183.60	6,183.60
合计		6,000.00	6,000.00		1,285.20	7,285.20

（2）本次及本年后续批次拟发行专项债券还本付息情况：

单位：人民币万元

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
2022 年		35,300.00		35,300.00		-
2023 年	35,300.00	5,000.00		40,300.00	1,412.00	1,412.00
2024 年	40,300.00			40,300.00	1,612.00	1,612.00
2025 年	40,300.00			40,300.00	1,612.00	1,612.00
2026 年	40,300.00			40,300.00	1,612.00	1,612.00
2027 年	40,300.00			40,300.00	1,612.00	1,612.00
2028 年	40,300.00			40,300.00	1,612.00	1,612.00
2029 年	40,300.00		35,300.00	5,000.00	1,612.00	36,912.00
2030 年	5,000.00		5,000.00	-	200.00	5,200.00
合计		40,300.00	40,300.00		11,284.00	51,584.00

（3）专项债券融资还本付息情况汇总表：

单位：人民币万元

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
2021 年		8,500.00		8,500.00		-
2022 年	8,500.00	35,300.00		43,800.00	266.10	266.10
2023 年	43,800.00	5,000.00		48,800.00	1,678.10	1,678.10
2024 年	48,800.00			48,800.00	1,878.10	1,878.10
2025 年	48,800.00			48,800.00	1,878.10	1,878.10
2026 年	48,800.00			48,800.00	1,878.10	1,878.10
2027 年	48,800.00			48,800.00	1,878.10	1,878.10
2028 年	48,800.00		8,500.00	40,300.00	1,878.10	10,378.10
2029 年	40,300.00		35,300.00	5,000.00	1,612.00	36,912.00
2030 年	5,000.00		5,000.00	-	200.00	5,200.00
合计		48,800.00	48,800.00		13,146.70	61,946.70

（四）项目资金测算平衡表

年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、年初资金余额				1,486.38	10,300.24	43,193.00	34,212.93
二、本年现金流入							
1、资本金流入	3,987.50	5,981.50	5,981.00	10000	5,000.00		
2、债券资金流入				8,500.00	35,300.00	5,000.00	
3、债券存续期净收入流入					28,459.10	7,698.03	8,205.97
合计	3,987.50	5,981.50	5,981.00	18,500.00	68,759.10	12,698.03	8,205.97
三、专项投资现金流出							
1、土地费用	3,987.50	3,834.50	2,147.00	1686.14			
2、工程及基础设施建设费等			769.00		35,600.24	20,000.00	
3、躲迁费		2,147.00	1,310.00				
4、其他费用等			268.62	8,000.00			
合计	3,987.50	5,981.50	4,494.62	9,686.14	35,600.24	20,000.00	0.00
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息					266.10	1,678.10	1,878.10
2、本次债券本金归还							
合计				-	266.10	1,678.10	1,878.10
五、年度项目现金收支净额	-	-	1,486.38	8,813.86	32,892.76	-8,980.07	6,327.87
六、本年资金结余	-	-	1,486.38	10,300.24	43,193.00	34,212.93	40,540.80
七、资金保障倍数							

(续上表)　　单位:人民币万元

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、年初资金余额	40,540.80	39,177.59	37,842.76	66,918.08	57,144.58	20,870.30	

二、本年现金流入							
1、资本金流入							30,950.00
2、债券资金流入							48,800.00
3、债券存续期净收入流入	514.89	543.27	30,953.43	604.60	637.71	672.57	78,289.56
合计	514.89	543.27	30,953.43	604.60	637.71	672.57	158,039.56
三、专项投资现金流出							-
1、土地费用							11,655.14
2、工程及基础设施建设费等							56,369.24
3、躲迁费							3,457.00
4、其他费用等							8,268.62
合计	0.00	0.00	0.00				79,750.00
四、专项债券现金流出							-
1、本次债券利息	1,878.10	1,878.10	1,878.10	1,878.10	1,612.00	200.00	13,146.70
2、本次债券本金归还				8,500.00	35,300.00	5,000.00	48,800.00
合计	1,878.10	1,878.10	1,878.10	10,378.10	36,912.00	5,200.00	61,946.70
五、年度项目现金收支净额	-1,363.21	-1,334.83	29,075.33	-9,773.50	-36,274.29	-4,527.43	16,342.86
六、本年资金结余	39,177.59	37,842.76	66,918.08	57,144.58	20,870.30	16,342.86	
七、资金保障倍数							1.26

（五）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于2022年1月发行成功，期限7年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

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

经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78,289.56万元，融资本息合计为61,946.70万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.26倍。

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	48,800	13,146.70	61,946.70	
银行借款				
融资合计	48,800	13,146.70	61,946.70	78,289.56
覆盖倍数				1.26

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）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

资金风险：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。

外部协作条件风险：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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目实施单位为烟台通元投资有限公司，本项目总投资79750万元，自有资金30950万元，其中包括资本金30950万元，通过发行地方专项债券48800万元。

本批次估发行债券7100万元，债券票面利率4.5%，期限7年，在债券存续期每年支付债券利息，最后一年还本付息。

（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经济发展。

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。

4.项目建设投资合规性

烟福发改审[2018]31 号。

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

项目资金来源包括自有资金和发债，均能按照拨付到位。

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，住院和门诊收入均需要按照国家标准确定，因此未额外进行增速的测算。在成本测算中，考虑的支出事项较多，且已安排其他费用（用于应急事项的支出），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

本项目总投资79,750万元，自有资金30,950万元，同时将作为资本金占比38.81%，剩余金额通过发债解决，需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债计划可按照收支预测表进行，但除此之外仍有偿债风险点，例如建设期内气候、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。本项目建设范围较大、工程子项较多，存在一定

工程风险。对于此风险点的应对措施如下，加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低。对风险因素采取及时、有效和适当的防范，或采取一定的补救措施，可以降低风险的发生概率，或减小风险的损失。

10.绩效目标合理性

按照可行性研究报告中的内容，本项目收支测算均可考究，项目实施的必要性较为充足，未来也将会带来一定的社会效益和经济效益，因此绩效目标较为合理。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

福山区楮佳疃花园收益 78,289.56 万元，项目债券本息合计 61,946.70 万元，本息覆盖倍数为 1.26，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会存在不足，需要在建设期间加强监控管理。