

烟台市福山区南涂山新城项目 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

2023 年 5 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

南涂山新城

(二) 立项单位

烟台通元投资有限公司。

法定代表人：王秋

注册资本：47,610 万元人民币

成立日期：2010 年 5 月 24 日

(三) 项目规划审批

本项目已在山东省投资项目在线审批监管平台进行项目登记，项目代码 2018-370611-70-02-065049。

本项目已取得的批复文件：烟福发改审[2018]43 号。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于烟台市福山区门楼镇钢厂路以北、双龙路以西。项目的主要建设规模及建设内容：规划用地面积 78023 m²，可建设用地面积 63226 m²，总建筑面积 185919.09 m²，其中：地上建筑面积 133299.58 m²，包括：住宅建筑面积 117478.33 m²、公建建筑面积 15821.25 m²（其中商业 10276.24 m²、社区综合服务设施 1200.34 m²、物业管理用房 961.96 m²、社区警务室 51.09 m²、居家养老 275.32 m²、幼儿园 2559 m²、社区卫生服

务站 312.38 m²、金融邮电 104.92 m²、燃气调压站 50 m²、公厕 30 m²)；地下建筑面积 52619.51 m²。项目容积率 2.11，建筑密度 18.94%，绿化率 36%。项目建设 15 栋住宅楼(均为 18F)、公建用房(含商业)。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 5 月至 2023 年 8 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1、《烟台市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

2、国家发改委发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)

3、《山东省城市房屋拆迁管理条例》

4、《南涂山新城项目可行性研究报告》

5、建设单位提供的基础数据资料

(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 83,000 万元，其中，项目单位自有资金 20,400 万元，本期拟发行专项债券 8,000 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 | 83,000.00 | 100% | |
| 一、资本金 | 20,400.00 | 24.58% | |
| （一）自有资金 | 20,400.00 | | |
| （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） | 62,600.00 | 75.42% | |
| （一）已发行专项债券 | 30,000.00 | | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 8,000.00 | | |
| （三）后续拟发行专项债券 | 24,600.00 | | |
| （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 | 2019-2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|-------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 125, 807. 55 | | | | 35, 680. 22 | 271. 30 |
| 经营活动支出 | B | 5, 032. 30 | | | | 1, 427. 21 | 10. 85 |
| 支付的各项税费 | C | 676. 20 | | | | 25. 43 | 67. 82 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 120, 099. 05 | | | | 34, 227. 58 | 192. 62 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 80, 400. 00 | 11, 400. 00 | 16, 000. 00 | 23, 000. 00 | 30, 000. 00 | |
| 流动资金支出 | F | 674. 60 | | | | 674. 60 | |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | -81, 074. 60 | -11, 400. 00 | -16, 000. 00 | -23, 000. 00 | -30, 674. 60 | |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 资本金 (自有资金) | H | 20, 400. 00 | 400. 00 | 10, 000. 00 | 10, 000. 00 | | |
| 专项债券 | I | 62, 600. 00 | 11, 000. 00 | 7, 000. 00 | 12, 000. 00 | 32, 600. 00 | |
| 银行借款 | J | | | | | | |
| 偿还债券本金 | K | 62, 600. 00 | | | | | |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 15, 738. 80 | | 376. 20 | 604. 80 | 944. 40 | 2, 248. 40 |
| 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 | 4, 661. 20 | 11, 400. 00 | 16, 623. 80 | 24, 895. 20 | 28, 155. 60 | -2, 248. 40 |
| 四、期初现金 | P | | 0. 00 | 0. 00 | 623. 80 | 2, 519. 00 | 34, 227. 58 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 43, 685. 65 | 0. 00 | 623. 80 | 1, 895. 20 | 31, 708. 58 | -2, 055. 78 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 43, 685. 65 | 0. 00 | 623. 80 | 2, 519. 00 | 34, 227. 58 | 32, 171. 80 |

| 项目/年度 | 公式 | 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 | 339.12 | 37,867.93 | 376.95 | 397.42 | 419.00 | 50,455.61 |
| 经营活动支出 | B | 13.56 | 1,514.72 | 15.08 | 15.90 | 16.76 | 2,018.22 |
| 支付的各项税费 | C | 84.78 | 89.38 | 94.24 | 99.35 | 104.75 | 110.44 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 240.78 | 36,263.83 | 267.63 | 282.17 | 297.49 | 48,326.95 |
| 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 | | | 11,000.00 | 7,000.00 | 12,000.00 | 32,600.00 |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 2,248.40 | 2,248.40 | 2,248.40 | 1,872.20 | 1,643.60 | 1,304.00 |
| 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 | -2,248.40 | -2,248.40 | -13,248.40 | -8,872.20 | -13,643.60 | -33,904.00 |
| 四、期初现金 | P | 32,171.80 | 30,164.18 | 64,179.61 | 51,198.84 | 42,608.81 | 29,262.70 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | -2,007.62 | 34,015.43 | -12,980.77 | -8,590.03 | -13,346.11 | 14,422.95 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 30,164.18 | 64,179.61 | 51,198.84 | 42,608.81 | 29,262.70 | 43,685.65 |

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2020 年 9 月已发行专项债券 11,000 万元，期限 7 年，利率 3.42%；2021 年 5 月已发行专项债券 6,000 万元，期限 7 年，利率 3.3%；2021 年 8 月已发行专项债券 1,000 万元，期限 7 年，利率 3.06%；2022 年 1 月已发行专项债券 10,000 万元，期限 7 年，利率 2.83%；2022 年 2 月已发行专项债券 2,000 万元，期限 7 年，利率 2.83%。本期拟发行专项债券 8,000 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 24,600 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%，在债券存续期每年支付债券利息，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 |
|--------|-----------|-----------|--------|-----------|----------------------------------|----------|----------|
| 2020 年 | | 11,000.00 | | 11,000.00 | 3.42% | | |
| 2021 年 | 11,000.00 | 7,000.00 | | 18,000.00 | 3.3%, 3.06% | 376.20 | 376.20 |
| 2022 年 | 18,000.00 | 12,000.00 | | 30,000.00 | 3.42%, 3.3%, 3.06%, 2.83% | 604.80 | 604.80 |
| 2023 年 | 30,000.00 | 32,600.00 | | 62,600.00 | 3.42%, 3.3%, 3.06%, 2.83%, 4.00% | 944.40 | 944.40 |
| 2024 年 | 62,600.00 | | | 62,600.00 | 3.42%, 3.3%, 3.06%, 2.83%, 4.00% | 2,248.40 | 2,248.40 |
| 2025 年 | 62,600.00 | | | 62,600.00 | 3.42%, 3.3%, 3.06%, 2.83%, 4.00% | 2,248.40 | 2,248.40 |

| 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 |
|--------|------------|------------|------------|------------|-------------------------------------|-----------|------------|
| 2026 年 | 62,600.00 | | | 62,600.00 | 3.42%, 3.3%, 3.06%, 2.83%, 4.00% | 2,248.40 | 2,248.40 |
| 2027 年 | 62,600.00 | | 11,000.00 | 51,600.00 | 3.42%, 3.3%, 3.06%, 2.83%, 4.00% | 2,248.40 | 13,248.40 |
| 2028 年 | 51,600.00 | | 7,000.00 | 44,600.00 | 3.3%, 3.06%, 2.83%, 4.00% | 1,872.20 | 8,872.20 |
| 2029 年 | 44,600.00 | | 12,000.00 | 32,600.00 | 2.83%, 4.00% | 1,643.60 | 13,643.60 |
| 2030 年 | 32,600.00 | | 32,600.00 | | 4.00% | 1,304.00 | 33,904.00 |
| 合计 | | 62,600.00 | 62,600.00 | | | 15,738.80 | 78,338.80 |

(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 120,099.05 万元，融资本息合计 78,338.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.53。

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

1、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致工程问题。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

南涂山新城项目主管部门为烟台市福山区国有控股集团有限公司，项目单位为烟台通元投资有限公司，本次拟申请专项债券 0.8 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合相关产业政策

本项目符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》第一类“鼓励类”第四十二项“其他服务业”中第一条“保障性住房建设与管理”的规定。因此，本项目为鼓励类项目，属国家支持建设项目类。

（2）项目建设是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念。

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展带来

的成果，体现了社会的公平与公正。棚户区改造可以密切党与人民群众的感情，促进社会和谐。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系。

2、项目实施的公益性

棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。

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来源于土地出让现金流入、停车位出租现金流入，息前净现金流为 120,099.05 万元。

4、项目建设投资合规性

本项目总投资 83,000 万元，其中建设投资 82,325.4 万元，铺底流动资金 674.6 万元。

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）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 83,000 万元，其中：融资 62,600 万元，占总投资的 75.42%，自筹资金 20,400 万元，占总投资的 24.58%，资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让现金流入、停车位出租现金流入等。项目成本费用主要为廉租住房保障资金、维修维护费、其他费用等。

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 83,000 万元，其中申请债券 62,600 万元，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）。2023 年本次拟申请专项债 8,000

万元，主要用于项目建筑工程，债券资金需求合理。

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 120,099.05 万元，融资本息合计 78,338.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.53。

(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息前净现金流为 120,099.05 万元，融资本息合计 78,338.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.53，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。