

2022 年山东省烟台市
福山区潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目（二
期）实施方案

财政部门：烟台市福山区财政局

主管单位：烟台市福山区交通运输局

实施单位：烟台通元投资有限公司

编制时间：2022年6月

一、项目基本情况

（一）项目名称

烟台市福山区潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目（二期）

（二）项目单位

1. 项目承办单位：烟台通元投资有限公司

2. 法人代表：王秋

3. 成立时间：2010 年 05 月 24 日

4. 注册地址：山东省烟台市福山区城里街 23 号

5. 经营范围：自来水生产与供应；供电业务；热力生产和供应；房地产开发经营；建设工程施工。（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：土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；建筑材料销售；以自有资金从事投资活动。

（三）项目规模与主要建设内容

项目主要建设潍烟高铁福山站周边市政基础设施，包括站前广场硬化、市政道路、给水工程、雨水工程、污水工程、路灯工程、停车场等。新建道路全长约 38.5 公里。

（四）项目建设期限

项目计划从 2022 年 4 月开始至 2027 年 3 月份完工。

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

依据国家发改委和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）以及原铁道部、国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部发布的《铁路建设项目经济评价方法与参数》有关规定，以及国铁集团《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》、《中国铁路总公司办公厅关于进一步优化完善铁路建设项目经济评价工作的通知》（铁总办计统[2016]83号）的规定，按有无对比的原则，界定本项目的费用和效益范围，并结合本项目的特点进行评价。

2. 估算总额

本项目估算总投资 140,000.00 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

本项目总投资 140,000.00 万元：自有资金 60,000.00 万元，其中资本金 60,000.00 万元，剩余资金 80,000.00 万元通过发行地方专项债筹集。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

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其中：本期 拟发债金额
------	-------	-------	--------	----------------

潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目(二期)	140,000.00	60,000.00	80,000.00	3,300.00
-----------------------	------------	-----------	-----------	----------

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

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的广告收入、停车位收入、充电桩收入所对应的专项收入。按照平均增速为 5%，计算每年收入，项目预计 2027 年 3 月竣工，2027 年按 80%计算收入。各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

项目\年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1、广告收入	432.00	540.00	540.00	540.00	567.00	567.00	567.00	595.35	595.35	595.35
2、停车位	2,382.72	2,978.40	2,978.40	2,978.40	3,127.32	3,127.32	3,127.32	3,283.69	3,283.69	3,283.69
3、充电桩	14,716.80	18,396.00	18,396.00	18,396.00	19,315.80	19,315.80	19,315.80	20,281.59	20,281.59	20,281.59
收入合计	17,531.52	21,914.40	21,914.40	21,914.40	23,010.12	23,010.12	23,010.12	24,160.63	24,160.63	24,160.63
项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1、广告收入	625.12	625.12	625.12	656.37	656.37	656.37	689.19	689.19	689.19	344.60
2、停车位	3,447.87	3,447.87	3,447.87	3,620.26	3,620.26	3,620.26	3,801.28	3,801.28	3,801.28	1,900.64
3、充电桩	21,295.67	21,295.67	21,295.67	22,360.45	22,360.45	22,360.45	23,478.48	23,478.48	23,478.48	11,739.24
收入合计	25,368.66	25,368.66	25,368.66	26,637.09	26,637.09	26,637.09	27,968.94	27,968.94	27,968.94	13,984.47

收入预测方法说明：

(1) 广告收入

根据烟台市各类广告媒介 2020-2021 年租赁价格统计表，广告资源的租赁价格在 8,000.00-12,000.00 元/个/年之间，因站前广场处于人流密集区域，广告作用明显，按照高价位 12,000.00 元作为测算标准，本项目在道路沿线及邻近广场位置等设置广告牌共计 400 个，实际利用率约为 90%，初步测算广告年收入可达 4,320,000.00 万元(12000.00 元*400 个*90%)。

(2) 停车位收入

根据烟台市物价局、烟台市住房和城乡建设局《关于明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》，在普通住宅前期物业管理区域临时停放机动车的，停放时间在 2 小时以内的不收费，超出 2 小时的部分，可适当收费。本项目共修建 2,000 个停车位，停车场平均利用率为 85%，项目收费标准按 2 元/时计取，每年 365 天计取，每年停车费用收入约为 2,978.4 万元（2000 个*85%*365 天*24 小时/天*2 元/小时），本项目暂无连续停车费上限规定。

(3) 充电桩收入

项目共设置 800 个充电桩，快速充电每次充电时长为 1 小时，充电一次按 35 度电计，按照山东发改委印发的《电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》中的描述，充电桩的充电费用按“充电电费+充电服务费”的模式收取，其中电费按大工业峰谷电价实时计费，服务费不超过 0.8 元/度。本项目按照每度电（含服务费）1.80 元计费，使用时间按照 10 小时/天，每年充电桩产生的收入预计 183,960,000.00 元（800 个*365 天*10 小时*35 度*1.8 元/度）。

（二）运营成本预测

项目运营现金流出包括工资及福利费、日常养护费、修理费、其他费用、充电桩电费、税费。项目运营现金流出包括工资及福利费、日常养护费、修理费、其他费用、充电桩电费、税费。按平均每三年增速 5%，测算每年支出，2027 年按 80%计算成本（电费按每 5 年增幅 5%，税费自 2028 年维持不变）。

（1）工资及福利费

劳动定员 12 人，按照 5,000.00 元/月计算每年工资福利费，每年工资福利费 72.00 万元。

（2）日常养护费

站前广场 72000 平方米按照 2.30 元/平方米/年计算，每年日常养护费 16.56 万元。

（3）修理费

项目修理费按每年折旧费的 1%计算，为 5.70 万元。项目总投资 12,000.00 万元，折旧年限为 20 年，残值率 5%，则项目年提取折旧费为 570.00 万元。

（4）其它费用

该项目其他费用以运营收入的 3%计取。

（5）充电桩电费

项目共设置 800 个充电桩，快速充电每次充电时长为 1 小时，充电一次按 35 度电计，电费按大工业峰谷电价实时计费，本项目按照每度电成本 1.00 元计算，使用时间按照 10 小时/天，每年充电桩产生的电费预计 102,200,000.00 万元（800 个*365 天*10 小时*35

度*1 元/度），假设电费每 5 年增长 5%。

（6）税费

所得税按照净收益的 25%计算、增值税率按照 13%计算，2028 年总体税负率为 5%，2028 年以后维持不变。

项目收支情况如下所示：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

项目\年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1、工资及职工福利费	57.60	72.00	72.00	72.00	75.60	75.60	75.60	79.38	79.38	79.38
2、维护费	13.25	16.56	16.56	16.56	17.39	17.39	17.39	18.26	18.26	18.26
3、修理费	4.56	5.70	5.70	5.70	5.99	5.99	5.99	6.28	6.28	6.28
4、其他费用	525.95	657.43	657.43	657.43	690.30	690.30	690.30	724.82	724.82	724.82
5、充电桩电费	8,176.00	10,220.00	10,220.00	10,220.00	10,220.00	10,220.00	10,731.00	10,731.00	10,731.00	10,731.00
6、相关税费	876.58	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72
成本费用流出合计	9,653.93	12,067.41	12,067.41	12,067.41	12,105.00	12,105.00	12,616.00	12,655.46	12,655.46	12,655.46
项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1、工资及职工福利费	83.35	83.35	83.35	87.52	87.52	87.52	91.89	91.89	91.89	45.95
2、维护费	19.17	19.17	19.17	20.13	20.13	20.13	21.14	21.14	21.14	10.57
3、修理费	6.60	6.60	6.60	6.93	6.93	6.93	7.27	7.27	7.27	3.64
4、其他费	761.06	761.06	761.06	799.11	799.11	799.11	839.07	839.07	839.07	419.53
5、充电桩电费	10,731.00	11,267.55	11,267.55	11,267.55	11,267.55	11,267.55	11,830.93	11,830.93	11,830.93	5,915.46
6、相关税费	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	547.86
成本费用流出合计	12,696.90	13,233.45	13,233.45	13,276.96	13,276.96	13,276.96	13,886.02	13,886.02	13,886.02	6,943.01

利息支出：该项目计划发行专项债券融资 80,000.00 万元。本期拟发行 3,300.00 万元，2022 年后续拟发行 16,700.00 万元，2023-2026 年每年计划发行 15,000.00 万元，期限均为 20 年，假设年融资利率 4.5%，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

表 4：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	本期新增债券	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年应还本息
2022		20,000.00		20,000.00	74.25	74.25
2023	20,000.00	15,000.00		35,000.00	1,237.50	1,237.50
2024	35,000.00	15,000.00		50,000.00	1,912.50	1,912.50
2025	50,000.00	15,000.00		65,000.00	2,587.50	2,587.50
2026	65,000.00	15,000.00		80,000.00	3,262.50	3,262.50
2027	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2028	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2029	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2030	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2031	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2032	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2033	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2034	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2035	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2036	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2037	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2038	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2039	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2040	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2041	80,000.00			80,000.00	3,600.00	3,600.00
2042	80,000.00		20,000.00	60,000.00	3,525.75	23,525.75
2043	60,000.00		15,000.00	45,000.00	2,362.50	17,362.50
2044	45,000.00		15,000.00	30,000.00	1,687.50	16,687.50
2045	30,000.00		15,000.00	15,000.00	1,012.50	16,012.50
2046	15,000.00		15,000.00	-	337.50	15,337.50
合计		80,000.00	80,000.00		72,000.00	152,000.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

项目\年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1、广告收入	432.00	540.00	540.00	540.00	567.00	567.00	567.00	595.35	595.35	595.35
2、停车位	2,382.72	2,978.40	2,978.40	2,978.40	3,127.32	3,127.32	3,127.32	3,283.69	3,283.69	3,283.69
3、充电桩	14,716.80	18,396.00	18,396.00	18,396.00	19,315.80	19,315.80	19,315.80	20,281.59	20,281.59	20,281.59
收入合计	17,531.52	21,914.40	21,914.40	21,914.40	23,010.12	23,010.12	23,010.12	24,160.63	24,160.63	24,160.63
1、工资及职工福利费	57.60	72.00	72.00	72.00	75.60	75.60	75.60	79.38	79.38	79.38
2、维护费	13.25	16.56	16.56	16.56	17.39	17.39	17.39	18.26	18.26	18.26
3、修理费	4.56	5.70	5.70	5.70	5.99	5.99	5.99	6.28	6.28	6.28
4、其他费用	525.95	657.43	657.43	657.43	690.30	690.30	690.30	724.82	724.82	724.82
5、充电桩电费	8,176.00	10,220.00	10,220.00	10,220.00	10,220.00	10,220.00	10,731.00	10,731.00	10,731.00	10,731.00
6、相关税费	876.58	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72
成本费用流出合计	9,653.93	12,067.41	12,067.41	12,067.41	12,105.00	12,105.00	12,616.00	12,655.46	12,655.46	12,655.46
三、项目净现金流入	7,877.59	9,846.99	9,846.99	9,846.99	10,905.12	10,905.12	10,394.12	11,505.17	11,505.17	11,505.17

项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1、广告收入	625.12	625.12	625.12	656.37	656.37	656.37	689.19	689.19	689.19	344.60	11,795.69
2、停车位	3,447.87	3,447.87	3,447.87	3,620.26	3,620.26	3,620.26	3,801.28	3,801.28	3,801.28	1,900.64	65,059.81
3、充电桩	21,295.67	21,295.67	21,295.67	22,360.45	22,360.45	22,360.45	23,478.48	23,478.48	23,478.48	11,739.24	401,840.00
收入合计	25,368.66	25,368.66	25,368.66	26,637.09	26,637.09	26,637.09	27,968.94	27,968.94	27,968.94	13,984.47	478,695.51
1、工资及职工福利费	83.35	83.35	83.35	87.52	87.52	87.52	91.89	91.89	91.89	45.95	1,572.76
2、维护费	19.17	19.17	19.17	20.13	20.13	20.13	21.14	21.14	21.14	10.57	361.73
3、修理费	6.60	6.60	6.60	6.93	6.93	6.93	7.27	7.27	7.27	3.64	124.51
4、其他费	761.06	761.06	761.06	799.11	799.11	799.11	839.07	839.07	839.07	419.53	14,360.87
5、充电桩电费	10,731.00	11,267.55	11,267.55	11,267.55	11,267.55	11,267.55	11,830.93	11,830.93	11,830.93	5,915.46	210,677.00
6、相关税费	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	1,095.72	547.86	21,147.40
成本费用流出合计	12,696.90	13,233.45	13,233.45	13,276.96	13,276.96	13,276.96	13,886.02	13,886.02	13,886.02	6,943.01	248,244.26
三、项目净现金流入	12,671.76	12,135.21	12,135.21	13,360.13	13,360.13	13,360.13	14,082.93	14,082.93	14,082.93	7,041.46	230,451.25

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、年初资金余额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,277.59	10,524.58	16,771.57	23,018.55	30,323.68	37,628.80
二、本年现金流入												
1、资本金流入	20,000.00	20,000.00	20,000.00									
2、债券资金流入	20,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00							
3、债券存续期净收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,877.59	9,846.99	9,846.99	9,846.99	10,905.12	10,905.12	10,394.12
合计	40,000.00	35,000.00	35,000.00	15,000.00	15,000.00	7,877.59	9,846.99	9,846.99	9,846.99	10,905.12	10,905.12	10,394.12
三、专项投资现金流出												
1、工程部分	40,000.00	33,762.50	33,087.50	12,412.50	11,737.50							
2、专项部分												
3、铺底流动资金												
4、债券利息		1,237.50	1,912.50	2,587.50	3,262.50							
合计	40,000.00	35,000.00	35,000.00	15,000.00	15,000.00	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						3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
2、本次债券本金归还												
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
五、年度项目现金收支净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,277.59	6,246.99	6,246.99	6,246.99	7,305.12	7,305.12	6,794.12
六、本年资金结余	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,277.59	10,524.58	16,771.57	23,018.55	30,323.68	37,628.80	44,422.92

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、年初资金余额	44,422.92	52,328.09	60,233.26	68,138.42	77,210.18	85,745.39	94,280.60	104,040.73	113,800.87	103,561.00	100,281.43	97,676.86	81,664.36	
二、本年现金流入														
1、资本金流入														60,000.00
2、债券资金流入														80,000.00
3、债券存续期净收入流入	11,505.17	11,505.17	11,505.17	12,671.76	12,135.21	12,135.21	13,360.13	13,360.13	13,360.13	14,082.93	14,082.93	14,082.93	7,041.46	230,451.25
合计	11,505.17	11,505.17	11,505.17	12,671.76	12,135.21	12,135.21	13,360.13	13,360.13	13,360.13	14,082.93	14,082.93			349,326.86
三、专项投资现金流出														0.00
1、工程部分														131,000.00
2、专项部分														0.00
3、铺底流动资金														0.00
4、债券利息														9,000.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			140,000.00
四、专项债券现金流出														0.00
1、本次债券利息	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	2,362.50	1,687.50	1,012.50	337.50	63,000.00
2、本次债券本金归还									20,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	80,000.00
合计	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	23,600.00	17,362.50	16,687.50	16,012.50	15,337.50	143,000.00
五、年度项目现金收支净额	7,905.17	7,905.17	7,905.17	9,071.76	8,535.21	8,535.21	9,760.13	9,760.13	-10,239.87	-3,279.57	-2,604.57	-16,012.50	-15,337.50	66,326.86
六、本年资金结余	52,328.09	60,233.26	68,138.42	77,210.18	85,745.39	94,280.60	104,040.73	113,800.87	103,561.00	100,281.43	97,676.86	81,664.36	66,326.86	

（五）其他需要说明的事项

1. 该项目计划发行专项债券融资 80,000.00 万元。本期拟发行 3,300.00 万元，2022 年后续拟发行 16,700.00 万元，2023-2026 年每年计划发行 15,000.00 万元，期限均为 20 年，假设年融资利率 4.5%，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

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

如上表，本期烟台市福山区潍烟高铁福山站站前广场基础设施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 66,326.86 万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到 1.52 倍，系运营净收益 230,451.25 万元与本期债券还本付息总额 152,000.00 万元之倍数，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 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

现金流变动比例	项目现金流(a)	债券本息合计(b)	资金保障倍数(a/b)
0%	230,451.25	152,000.00	1.52
-5%	218,928.69	152,000.00	1.44
-10%	207,406.13	152,000.00	1.36

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

项目技术风险：主要指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较大变化，可能给项目带来风险。

项目建设环境风险：主要指选址的工程地质、水文地址条件与预测值发生较大变化，将会造成投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境带来一定的影响。

资金到位风险：项目建设资金的投入较大，建设成功的关键在于资金按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

项目实施进度风险：在项目实施阶段，从项目建设单位角度考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险：

人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；

经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等；

自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况，如地下存在文物古迹等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 项目进度风险

进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用，导致对项目收益产生不良影响。

2. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

3. 流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

4. 偿付风险

本期专项债券按照《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）规定，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本期专项债券偿付资金主要来自广告、停车位以及充电桩收益，偿债较有保障，偿付风险较低。

5. 税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税

问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目主要建设潍烟高铁福山站周边市政基础设施，包括站前广场硬化、市政道路、给水工程、雨水工程、污水工程、路灯工程、停车场等。新建道路全长约 38.5 公里。项目主要收入来源于广告收入、停车位收入以及充电桩收入。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

(1)本项目的实施，是加快山东省基础设施建设，推进国家级发展战略实施的需要

山东半岛城市群是环渤海地区与长江三角洲地区的重要结合部、黄河流域地区最便捷的出海通道、东北亚经济圈的重要组成部分，区位优势明显，发展潜力巨大。2011 年国务院批复《山东半岛蓝色经济区发展规划》，打造我国东部沿海地区重要的经济增长极，使之成为北接京津冀经济圈，南联长江三角洲经济圈，西启黄河中下游经济圈的枢纽型城市群。2015 年国家发改委、外交部、商务部联合发布的《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》中，明确界定了 21 世纪海上丝绸之路的重点方向是中国沿海港口过南海到印度洋，延伸至欧洲，提出加强烟台等 15 个沿海

城市港口建设。基础设施一体化，交通设施一体化是城市群发展的重要前提。本项目的实施，不仅可以提升沿线城市的经济密切程度，也可以促进地市间的优势互补，为贯彻落实“一带一路”、“山东半岛蓝色经济区发展规划”国家战略提供重要的交通基础设施载体。

(2)本项目的实施，项目建设是加快烟台城区发展，拓展城市发展空间的需要

本项目建成后将构筑起完整的城乡交通网络和完善的集聚区内道路基础设施条件，加快烟台城区发展，聚集人口，提高城市的承载力、辐射力和吸引力，带动经济持续协调发展，并促进烟台市经济社会跨越式发展，对形成良好的城市格局和空间发展起到积极的推动作用。

(3)项目建设是烟台落实桥头堡战略，打造区域性国际城市的需要

作为古代东方海上丝路首航地，烟台拥有融入“一带一路”国家发展战略得天独厚的地缘和文化优势。21 世纪海上丝绸之路的建设，交通通达度影响深远。烟台位于连接华东与东北、中国与日韩的核心位置，海陆空延伸海外的立体交通逐步形成，有望打造成为面向东北亚的交通物流枢纽城市。

目前，烟台已拥有 10 大港区、5 处一类开放口岸，与 70 多个国家和地区的 100 多个港口直接通航，并成为世界化肥出口第一港、中国进口铝土矿第一港。项目的建设有利于完善烟台市的基础设施体系，改善生态环境和人居环境，提升城市形象，将成为展示烟台形象的“新窗口”，助力烟台打造区域性国际城市。

(4)项目建设是树立城市新形象,顺应城市整体发展的需要

作为烟台市经济发展的社会窗口，本项目的建设对烟台市的经济实力、城市布局、社会条件和社会影响将有极大的提高，同时也对烟台市各方面的工作提出一个更新的要求。本项目的建设是外界了解烟台市的重要大门，是城市的新名片，为烟台市推行文化提升提供先驱条件，顺应城市整体发展的需求。

(5)本项目的实施，对促进相关产业发展，拉动内需具有重要意义

本项目建设需要大量机械设备、运输工具以及水泥、石渣、沙料等众多建材，关联行业众多；此外基础设施建设是一架庞大的就业引擎，不仅在建设过程中将创造为数可观的临时性劳动力需求，投产后数量众多的长期运营及维护岗位也将虚席以待。除此之外，大量就业机会还将涌现在诸如项目建设和维护生产所必须的材料、设备和零部件等众多领域。因此本项目的建设对于促进建筑、建材、装备等相关产业的发展，促进就业，拉动内需具有重要意义。

(6)本项目的实施，是促进节能减排、实施可持续发展战略的需要

可持续发展是我国城市化过程的重要发展战略。城市群作为区域社会经济发展的龙头，担负着引领区域发展的重任，必须坚持在经济发展的基础上促进社会全面进步，坚持在开发利用自然中实现人与自然的和谐相处，实现经济社会的可持续发展。而土地、能源、环境、交通是城市可持续发展的四大选决条件。铁路在土地、运能、节能、环保、安全等方面具有其他交通方式无法比拟的优越性。

高速铁路在用地、能源方面都较同等能力轨道交通线路、公路等有明显优势，发展高速铁路，与公路合理分工，可极大缓解我国

的石油能源危机；在环保方面，高速铁路由于采用电力，基本没有废气污染，而且它所产生的噪声属于“集中性噪音”，易于治理。

综上所述，本项目的实施，是加快山东省基础设施建设，推进国家级发展战略实施的需要；是加快烟台城区发展，拓展城市发展空间的需要；是烟台落实桥头堡战略，打造区域性国际城市的需要；是树立城市新形象，顺应城市整体发展的需要；对促进相关产业发展，拉动内需具有重要意义；是促进节能减排、实施可持续发展战略的需要。

2、项目实施的公益性

本项目有利于实现高铁、地铁、公交、汽车等交通工具的有机结合，完善烟台市路网系统，项目的建设将促进烟台经济一体化发展，烟台优越的区域位置决定其经济一体化对于协调山东半岛区域经济发展起到重要枢纽作用。本项目的建设将为人民群众提供更加便捷的运输服务，促进烟台地区的经济发展。

项目建设符合山东省和烟台市发展规划的要求，符合当地旅游发展总体规划的要求，顺应城市发展需求。项目建设将成为地区发展的先驱动力。城市新形象的确立也对加快当地旅游产业的发展有较大的促进作用。巨大的社会效益将为烟台市的未来与发展注入新的活力。项目为本地和外地投资者带来很好的投资去向。项目开发建设将加大地块人口存量，提高商业环境质量，吸引更多的烟台及外地人口向该区域迁移，吸引大规模城市建设者进入，带动区域经济发展，社会影响巨大。项目的建设改善了人们生活水平，完善了城市功能。

3、项目实施的收益性

项目主要收入来源于广告收入、停车位收入、充电桩收入。

4、项目投资合规性

(1)筹资合规性

本项目总投资 140,000.00 万元：自有资金 60,000.00 万元，其中资本金 60,000.00 万元，剩余资金 80,000.00 万元通过发行地方专项债筹集。

项目资本金已到位。同时，项目考虑采用专项债融资渠道筹集资金。

经过论证，项目资金筹措方案可行，建议加强建设期的成本管控。

(2)筹资风险可控性

①项目通过合理安排筹资结构、降低资金成本，科学控制运营成本（合理安排项目建设进程），将利率风险进一步降低至可控范围之内。

②调研多种融资和建设模式，“多条腿”走路，合理转移和降低风险发生概率。融资模式可采用政策性银行贷款、地方商业银行贷款、专项债、融资租赁、信托基金等。也可采取“融资代建”、“保理融资+土地自平衡”、“设计施工总承包+延期支付”、基金模式、“EPC+合作诚意金”等模式融资建设。

③在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

④采取与施工单位通过协议方式直接锁定利率风险等措施减少

利率风险对项目的影晌。

项目资金来源、筹措程序合规，投入渠道及方式合理，筹资风险基本可控。

5、项目成熟度

(1)实施内容的明确性

项目主要建设潍烟高铁福山站周边市政基础设施，包括站前广场硬化及绿化、市政道路、给水工程、雨水工程、污水工程、路灯工程、停车场等。新建道路全长约 38.5 公里。

项目主要收入来源于广告收入、停车位收入、充电桩收入。

(2)项目组织及实施进度安排合理性

本项目是由烟台通元投资有限公司作为建设单位。为确保项目的规范管理和顺利实施，承办单位对项目实施“项目招投标制”“质量终身制”“项目监理制”“资金专款专户制”等管理制度。

项目建设期 5 年，从 2022 年 4 月开始至 2027 年 3 月竣工。

项目组织机构健全、职责分工明确，进度安排合理，能够满足项目组织协调和管理工作需要。

(4)过程控制有效性

①施工组织管理

在项目经理的统一部署下，工程技术部负责编制项目招标文件，严格执行《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规，对项目的勘察、设计、监理等采购活动依法进行招标。

②严格执行工程监理制度

建设单位应通过招标有资格的工程质量监理单位，全面负责工程监理，并实行监理工程师负责制，以确保项目工程质量和建设工

期要求。

③工程实施方案

项目具有开发强度大、品质要求高、施工建设水平要求高等特点。因此，在工程实施过程中要未雨绸缪，精心组织，精心管理，保证既定目标的顺利实现。

结合本工程的特点，为完成工程实施计划应采取下述措施：

A. 抓紧项目的前期准备工作，如立项、材料询价、施工队伍及材料、设备商的考察等工作。

B. 做好设计的准备工作，准备好设计所需的基础资料，如工程地质勘探、地形测量的技术资料。

C. 做好施工的技术准备工作，引进必要的施工机械。同时，在施工中注意工种的配合，对某些可控制性工程在有条件的情况下应提前施工。力争高质量、快速度地完成工程的施工任务。

④质量保证

A. 建立健全施工现场监理质量保证体系，坚持“质量第一”的指导思想，对质量工作实施统一组织，统一指挥，统一管理，分工明确，各负其责。

B. 施工过程中严格按照规范要求质量标准精心组织施工，加强质量信息反馈，作为必要检查和实践，按标准进行工程质量检验和评定。

C. 施工过程中选择合格厂家加强进货检验，严格过程检验及最终检验，确保质量目标实现。

D. 加强基础资料管理工作，单位工程完工后，及时编制竣工资料，作好工程收尾工作，保证工程及时竣工验收。

项目业务管理制度、技术规程健全、完善，质量及进度方面配有相应的保障措施，保证项目实施能够得到有效管控。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 140,000.00 万元：自有资金 60,000.00 万元，其中资本金 60,000.00 万元，剩余资金 80,000.00 万元通过发行地方专项债筹集。

项目资本金已到位。同时，项目考虑采用专项债融资渠道筹集资金。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1)项目总投资

本项目总投资 140,000.00 万元：自有资金 60,000.00 万元，其中资本金 60,000.00 万元，剩余资金 80,000.00 万元通过发行地方专项债筹集。

(2)项目成本

项目运营现金流出包括工资及福利费、修理费、其他费用、运营成本、折旧费、摊销费、利息支出。

(3)项目营业收入

项目收入来源包括广告收入、停车位收入、充电桩收入。

本项目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，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.49。项目偿还债券本金后期末仍

有结余。本项目资金稳定性较可靠。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 140,000.00 万元：自有资金 60,000.00 万元，其中资本金 60,000.00 万元，剩余资金 80,000.00 万元通过发行地方专项债筹集。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，将项目整体现金流入向下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素。还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照 4.5% 估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

10、绩效目标合理性

作为古代东方海上丝路首航地，烟台拥有融入“一带一路”国家发展战略得天独厚的地缘和文化优势。21 世纪海上丝绸之路的建

设，交通通达度影响深远。烟台位于连接华东与东北、中国与日韩的核心位置，海陆空延伸海外的立体交通逐步形成，有望打造成为面向东北亚的交通物流枢纽城市。

目前，烟台已拥有 10 大港区、5 处一类开放口岸，与 70 多个国家和地区的 100 多个港口直接通航，并成为世界化肥出口第一港、中国进口铝土矿第一港。项目的建设有利于完善烟台市的基础设施体系，改善生态环境和人居环境，提升城市形象，将成为展示烟台形象的“新窗口”，助力烟台打造区域性国际城市。项目建设有利于完善现代化综合交通运输体系，优化高速铁路布局，提高交通通达深度，有利于形成多层次轨道交通骨干网络，高效衔接大中小城市和城镇。

（三）评估结论

潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目(二期)收益 230,451.25 万元，项目债券本息合计 152,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.52，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。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。