

烟台市市本级
烟台市朝阳街（一期）历史文化街区保护性改造项目
实施方案

项目单位：烟台蓝天投资发展集团有限公司

主管部门：烟台市人民政府国有资产监督管理委员会

财政部门：烟台市财政局

2025年6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）立项单位

项目单位：烟台蓝天投资发展集团有限公司

单位简介：本项目由烟台蓝天投资发展集团有限公司实施。烟台蓝天投资发展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。

建设单位为烟台蓝天建设有限公司。烟台蓝天建设有限公司（现名为：烟台蓝天芝罘湾投资开发有限公司），成立于2017年09月22日，注册地位于山东省烟台市芝罘区朝阳街75号，法定代表人为王炜。经营范围包括许可项目：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；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（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）项目规模与主要内容

朝阳街区作为烟台近代城市开埠的源起，是国内现今屈指可数、保存完好的开埠建筑群之一，是中国保存最完整、最有特色的近代历史文化街区之一，也是中国近代历史的重要见证。其中：国家级保护文物6处，省级保护文物2处，市级保护文物11处，不可移动文物27处。

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204,630 m²，其中：保留建筑面积174,630 m²（修缮面积74,214 m²，维修改善面积18,616 m²，改造面积75,711.11 m²，保留提升改造面积6,088.89 m²）拆除面积16,500 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20,774 m²，绿化率11.87%，停车位600辆。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2020年3月至2025年12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）编制依据

- 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;
- 12、《烟台市朝阳街(一期)历史文化街区保护性改造项目可行性研究报告》。

(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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 558,950.00 万元，其中，项目单位自有资金 143,950.00 万元，项目单位自有资金 143,950.00 万元，已发行专项债券 54,000.00 万元，本期拟发行专项债 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 58,000.00 万元，已通过银行融资 175,000.00 万元，拟通过银行融资 125,000.00 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	558,950.00		
一、资本金	143,950.00	25.75%	
（一）自有资金	143,950.00		
（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）	415,000.00	74.25%	
（一）已发行专项债券	54,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	58,000.00		
（四）银行融资	300,000.00		

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	2020 年建设期	2021 年建设期	2022 年建设期	2023 年建设期	2024 年建设期
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,871,800.02			20,594.58	28,832.41	30,891.87
经营活动支出	B	62,560.63			1,075.15	1,190.58	1,240.81
支付的各项税费	C	488,206.00			3,501.08	4,901.51	5,251.62
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,321,033.39	0.00	0.00	16,018.35	22,740.32	24,399.44
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	466,452.62	104,950.00	230,800.00	11,800.00	10,115.12	10,967.00
流动资金支出	F	341.35		49.88	113.49	98.02	79.96
投资活动现金净流量	G=-E-F	-466,793.97	-104,950.00	-230,849.88	-11,913.49	-10,213.14	-11,046.96
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	143,950.00	73,950.00	50,000.00	12,000.00	5,000.00	3,000.00
专项债券	I	115,000.00	32,000.00	15,500.00	2,500.00	2,000.00	2,000.00
银行借款	J	300,000.00		175,000.00			0.00
偿还债券本金	K	115,000.00					
偿还银行借款本金	L	300,000.00		4,375.00	8,750.00	8,750.00	8,750.00
支付债券利息	M	121,908.00	390.50	1,200.90	1,751.13	1,827.80	1,889.10
支付银行借款利息	N	280,500.00		4,200.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-258,458.00	105,559.50	230,724.10	-4,401.13	-11,977.80	-14,039.10
四、期初现金	P		0.00	609.50	483.72	187.46	736.84
期内现金变动	Q=D+G+O	1,595,781.42	609.50	-125.78	-296.26	549.38	-686.62
五、期末现金	R=P+Q	1,595,781.42	609.50	483.72	187.46	736.84	50.22

项目/年度	公式	2025 年建设期	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	41,189.16	43,204.51	45,320.62	47,542.55	49,875.56	52,369.34
经营活动支出	B	862.14	905.25	950.51	998.04	1,047.94	1,100.34
支付的各项税费	C	7,002.16	7,344.77	7,704.51	8,082.23	8,478.85	8,902.79
经营活动现金净流量	D=A-B-C	33,324.86	34,954.49	36,665.61	38,462.28	40,348.78	42,366.22
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	97,820.50					
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-97,820.50					
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I	61,000.00					
银行借款	J	125,000.00					
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L	11,875.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
支付债券利息	M	1,984.10	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60
支付银行借款利息	N	11,212.50	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	160,928.40	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60
四、期初现金	P	50.22	96,482.98	97,750.87	100,729.88	105,505.55	112,167.73
期内现金变动	Q=D+G+O	96,432.76	1,267.89	2,979.01	4,775.68	6,662.18	8,679.62
五、期末现金	R=P+Q	96,482.98	97,750.87	100,729.88	105,505.55	112,167.73	120,847.35

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	54,941.49	57,642.25	60,478.05	63,455.64	66,628.42	69,911.21	73,358.14
经营活动支出	B	1,155.35	1,213.12	1,273.78	1,337.47	1,404.34	1,474.56	1,548.28
支付的各项税费	C	9,340.05	9,799.18	10,281.27	10,787.46	11,326.83	11,884.91	12,470.88
经营活动现金净流量	D=A-B-C	44,446.08	46,629.95	48,923.01	51,330.72	53,897.25	56,551.75	59,338.97
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							
偿还银行借款本金	L	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
支付债券利息	M	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60
支付银行借款利息	N	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60
四、期初现金	P	120,847.35	131,606.83	144,550.18	159,786.59	177,430.71	197,641.36	220,506.51
期内现金变动	Q=D+G+O	10,759.48	12,943.35	15,236.41	17,644.12	20,210.65	22,865.15	25,652.37
五、期末现金	R=P+Q	131,606.83	144,550.18	159,786.59	177,430.71	197,641.36	220,506.51	246,158.88

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	76,977.41	80,777.65	84,816.54	89,006.30	93,405.55	98,024.77	102,875.94
经营活动支出	B	1,625.70	1,706.98	1,792.33	1,881.95	1,976.05	2,074.85	2,178.59
支付的各项税费	C	13,086.16	13,732.20	14,418.81	15,131.07	15,878.94	16,664.21	17,488.91
经营活动现金净流量	D=A-B-C	62,265.56	65,338.47	68,605.39	71,993.28	75,550.56	79,285.71	83,208.44
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			32,000.00	15,500.00	2,500.00	0.00	0.00
偿还银行借款本金	L	15,000.00	15,000.00	15,000.00	10,625.00	6,250.00	6,250.00	6,250.00
支付债券利息	M	4,661.60	4,661.60	4,271.10	3,460.70	2,910.48	2,867.60	2,867.60
支付银行借款利息	N	14,025.00	14,025.00	14,025.00	9,825.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-33,686.60	-33,686.60	-65,296.10	-39,410.70	-17,285.48	-14,742.60	-14,742.60
四、期初现金	P	246,158.88	274,737.83	306,389.70	309,698.99	342,281.57	400,546.66	465,089.77
期内现金变动	Q=D+G+O	28,578.96	31,651.87	3,309.29	32,582.58	58,265.09	64,543.11	68,465.84
五、期末现金	R=P+Q	274,737.83	306,389.70	309,698.99	342,281.57	400,546.66	465,089.77	533,555.61

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	108,019.74	113,367.06	118,981.75	124,877.17	131,067.36	137,620.72	144,445.41
经营活动支出	B	2,287.52	2,401.90	2,521.99	2,648.09	2,780.50	2,919.52	3,065.50
支付的各项税费	C	18,363.36	19,272.40	20,226.90	21,229.12	22,281.45	23,395.52	24,555.72
经营活动现金净流量	D=A-B-C	87,368.87	91,692.76	96,232.86	100,999.96	106,005.41	111,305.68	116,824.19
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							
偿还银行借款本金	L	3,125.00						
支付债务利息	M	2,867.60	2,867.60	2,867.60	2,867.60	2,867.60	2,867.60	2,867.60
支付银行借款利息	N	2,812.50						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-8,805.10	-2,867.60	-2,867.60	-2,867.60	-2,867.60	-2,867.60	-2,867.60
四、期初现金	P	533,555.61	612,119.38	700,944.54	794,309.80	892,442.16	995,579.97	1,104,018.05
期内现金变动	Q=D+G+O	78,563.77	88,825.16	93,365.26	98,132.36	103,137.81	108,438.08	113,956.59
五、期末现金	R=P+Q	612,119.38	700,944.54	794,309.80	892,442.16	995,579.97	1,104,018.05	1,217,974.65

项目/年度	公式	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	151,611.33	159,135.55	167,035.97	83,517.99
经营活动支出	B	3,218.77	3,379.71	3,548.69	1,774.35
支付的各项税费	C	25,773.93	27,053.04	28,396.12	14,198.06
经营活动现金净流量	D=A-B-C	122,618.63	128,702.79	135,091.16	67,545.58
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		2,000.00	2,000.00	61,000.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	2,867.60	2,833.80	2,772.50	2,677.50
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	-2,867.60	-4,833.80	-4,772.50	-63,677.50
四、期初现金	P	1,217,974.65	1,337,725.68	1,461,594.67	1,591,913.33
期内现金变动	Q=D+G+O	119,751.03	123,868.99	130,318.66	3,868.08
五、期末现金	R=P+Q	1,337,725.68	1,461,594.67	1,591,913.33	1,595,781.42

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2020 年已发行专项债券 32,000.00 万元，其中 2020 年 5 月已发行专项债券 22,000.00 万元，期限 20 年，实际利率 3.55%；2020 年 8 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 20 年，实际利率 3.81%。2021 年已发行专项债券 15,500.00 万元，其中 2021 年 4 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 20 年，实际利率 3.89%；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%。2022 年 2 月份已发行专项债券 2,500.00 万元，期限 20 年，实际利率 3.43%。2023 年 2 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.38%。2024 年 2 月份已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 30 年，实际利率 2.75%。本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 58,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3-1 本项目 2020 年 5 月已发行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		22,000.00		22,000.00	3.55%	390.50	390.50
2021 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2022 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2023 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2024 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2025 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2026 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2027 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2028 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2029 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2030 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2031 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2032 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2033 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2034 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2035 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2036 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2037 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2038 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2039 年	22,000.00			22,000.00	3.55%	781.00	781.00
2040 年	22,000.00		22,000.00	0.00	3.55%	390.50	22,390.50
合计		22,000.00	22,000.00			15,620.00	37,620.00

表 3-2 本项目 2020 年 8 月已发行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		10,000.00		10,000.00	3.81%	0.00	0.00
2021 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00

2027 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	3.81%	381.00	381.00
2040 年	10,000.00		10,000.00	0.00	3.81%	381.00	10,381.00
合计		10,000.00	10,000.00			7,620.00	17,620.00

表 3-3 本项目 2021 年 4 月已发行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
2021 年		2,000.00		2,000.00	3.89%	38.90	38.90
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2028 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2029 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2030 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2031 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2032 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2033 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2034 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80

2035 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2036 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2037 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2038 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2039 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2040 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80	77.80
2041 年	2,000.00		2,000.00	0.00	3.89%	38.90	2,038.90
合计		2,000.00	2,000.00			1,556.00	3,556.00

表 3-4 本项目 2021 年 8 月已发行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
2021 年		13,500.00		13,500.00	3.47%	0.00	0.00
2022 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2023 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2024 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2025 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2026 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2027 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2028 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2029 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2030 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2031 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2032 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2033 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2034 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2035 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2036 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2037 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2038 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2039 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2040 年	13,500.00			13,500.00	3.47%	468.45	468.45
2041 年	13,500.00		13,500.00	0.00	3.47%	468.45	13,968.45

合计		13,500.00	13,500.00			9,369.00	22,869.00
----	--	-----------	-----------	--	--	----------	-----------

表 3-5 本项目 2022 年 2 月已发行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
2022 年		2,500.00		2,500.00	3.43%	42.88	42.88
2023 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2024 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2025 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2026 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2027 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2028 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2029 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2030 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2031 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2032 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2033 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2034 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2035 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2036 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2037 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2038 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2039 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2040 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2041 年	2,500.00			2,500.00	3.43%	85.75	85.75
2042 年	2,500.00		2,500.00	0.00	3.43%	42.88	2,542.88
合计		2,500.00	2,500.00			1,715.00	4,215.00

表 3-6 本项目 2023 年 2 月已发行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
-------	--------	--------	--------	--------	------	------	--------

2023 年		2,000.00		2,000.00	3.38%	33.80	33.80
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2029 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2030 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2031 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2032 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2033 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2034 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2035 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2036 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2037 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2038 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2039 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2040 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2041 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2042 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2043 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2044 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2045 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2046 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2047 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2048 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2049 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2050 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2051 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2052 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2053 年	2,000.00		2,000.00	0.00	3.38%	33.80	2,033.80
合计		2,000.00	2,000.00			2,028.00	4,028.00

表 3-7 本项目 2024 年 2 月已发行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
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.75%	27.50	27.50
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2043 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2044 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2045 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2046 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2047 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2048 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2049 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2050 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2051 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2052 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2053 年	2,000.00			2,000.00	2.75%	55.00	55.00
2054 年	2,000.00		2,000.00	0.00	2.75%	27.50	2,027.50
合计		2,000.00	2,000.00			1,650.00	3,650.00

表 3-8 本项目本期拟发行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
2025 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	67.50	67.50
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2042 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2043 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2044 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2045 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2046 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2047 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2048 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2049 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2050 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2051 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2052 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2053 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00

2054 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2055 年	3,000.00		3,000.00	0.00	4.50%	67.50	3,067.50
合计		3,000.00	3,000.00			4,050.00	7,050.00

表 3-9 本项目 2025 年后续拟发行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
2025 年		58,000.00		58,000.00	4.50%	0.00	0.00
2026 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2027 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2028 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2029 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2030 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2031 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2032 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2033 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2034 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2035 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2036 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2037 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2038 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2039 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2040 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2041 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2042 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2043 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2044 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2045 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2046 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2047 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2048 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2049 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2050 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00

2051 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2052 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2053 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2054 年	58,000.00			58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
2055 年	58,000.00		58,000.00	0.00	4.50%	2,610.00	60,610.00
合计		58,000.00	58,000.00			78,300.00	136,300.00

2、银行借款

本项目已通过银行借款 175,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 4.80%；拟通过银行借款 125,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 4.50%。银行借款还本付息情况如下。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（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
2021 年		175,000.00	4,375.00	170,625.00	4.80%	4,200.00	8,575.00
2022 年	170,625.00		8,750.00	161,875.00	4.80%	8,400.00	17,150.00
2023 年	161,875.00		8,750.00	153,125.00	4.80%	8,400.00	17,150.00
2024 年	153,125.00		8,750.00	144,375.00	4.80%	8,400.00	17,150.00
2025 年	144,375.00	125,000.00	11,875.00	257,500.00	4.8%, 4.5%	11,212.50	23,087.50
2026 年	257,500.00		15,000.00	242,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2027 年	242,500.00		15,000.00	227,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2028 年	227,500.00		15,000.00	212,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2029 年	212,500.00		15,000.00	197,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2030 年	197,500.00		15,000.00	182,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2031 年	182,500.00		15,000.00	167,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2032 年	167,500.00		15,000.00	152,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2033 年	152,500.00		15,000.00	137,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2034 年	137,500.00		15,000.00	122,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2035 年	122,500.00		15,000.00	107,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2036 年	107,500.00		15,000.00	92,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2037 年	92,500.00		15,000.00	77,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00

2038 年	77,500.00		15,000.00	62,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2039 年	62,500.00		15,000.00	47,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2040 年	47,500.00		15,000.00	32,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2041 年	32,500.00		10,625.00	21,875.00	4.8%, 4.5%	9,825.00	20,450.00
2042 年	21,875.00		6,250.00	15,625.00	4.8%, 4.5%	5,625.00	11,875.00
2043 年	15,625.00		6,250.00	9,375.00	4.8%, 4.5%	5,625.00	11,875.00
2044 年	9,375.00		6,250.00	3,125.00	4.8%, 4.5%	5,625.00	11,875.00
2045 年	3,125.00		3,125.00	0.00	4.50%	2,812.50	5,937.50
合计		300,000.00	300,000.00			280,500.00	580,500.00

(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 2,321,033.39 万元，融资本息合计 817,408.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.84。

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

与项目建设相关的风险主要是工期拖延与工程事故风险。

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等。工程事故是在施工阶段施工不当或管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（二）与项目收益相关的风险

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。

1、收入变动风险

收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。预测的各项收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。

2、支出变动风险

支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。

六、项目事前绩效评估

（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主管部门为烟台市人民政府国有资产监督管理委员会，项目单位为烟台蓝天投资发展集团有限公司，本期拟申请专项债券 0.30 亿元用于项目建设。

（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。”

烟台市政府在《2020年烟台市人民政府工作报告》中明确提出：抓好重点片区开发。坚持高水平规划、高水平建设、高水平合作，全面启动芝罘仙境、海上世界、幸福新城、高铁新区、夹河新城、牟平新城、八角湾中央创新区、金山湾区、空港新区“九大片区”建设，拓展优化城市发展空间，推动区域融合发展，在中心城区形成多组团同步崛起的城市开发建设

新局面，导入优质公共资源，以重点片区的开发引领城市功能迭代升级，为烟台人民建设更好的城市、创造更好的生活。烟台市委在十三届二次全会也提出了今后一个时期全市七个方面的重点工作，就是要着力做优做强实体经济，着力加快城市化进程，着力建设海洋经济强市，着力发展现代农业，着力发展医药医疗健康产业，着力加快推进重大基础设施建设。这七个方面的重点工作，既是烟台今后一个时期的工作着力点，也是主要突破点和发展增长点，事关烟台发展全局和长远，这些重点工作要实现新突破、打开新局面，最大的动力源是创新。

烟台市朝阳街（一期）历史文化街区保护性改造项目是芝罘仙境项目的重要组成部分，芝罘仙境项目是烟台市推出的国际级大型文旅综合体项目，也是烟台市区城建“三重”工作中的“重中之重”。加快本项目建设，符合烟台市政府报告精神，也是进一步落实烟台市政府关于新时期城市建设规划的必然要求。

2、项目实施的公益性

项目对朝阳街历史文化街区的改造提升，是推进文化旅游深度融合的重要举措。项目建成后能够充分挖掘海防文化、开埠文化、商埠文化、民俗文化、仙道文化、葡萄酒文化等本土文化旅游品牌内涵，通过推动非物质文化遗产、民俗展演、山东绝活等“景区+游乐”“景区+剧场”“景区+演艺”等文化

活动模式，拓展旅游融合的广度和深度。项目能够充分挖掘各行各业中经济、社会、文化、自然、历史、现代的优势资源，与旅游广泛融合，打造优质旅游产品，释放“倍增效应”“叠加效应”。

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

本项目预期现金流入主要来源于商铺租赁现金流入、自持品牌营业现金流入、品牌 IP 产业现金流入、物业管理现金流入、停车场现金流入。预期实现总现金流入 2,871,800.02 万元。本项目属于有一定收益的公益性项目。

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

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。

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，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，其中项目单位自有资金 143,950.00 万元，已发行专项债券 54,000.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 58,000.00 万元，已通过银行融资 175,000.00 万元，拟通过银行融资 125,000.00 万元。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

本项目预期收入主要来源包括商铺租赁现金流入、自持品牌营业现金流入、品牌 IP 产业现金流入、物业管理现金流入、停车场现金流入等。营运成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费用、其他费用、相关税费等。通过对项目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运营收益为 2,321,033.39 万元。项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 558,950.00 万元，项目所需资金采用自筹、政府债券和银行借款方式筹集，自筹资金 143,950.00 万元，占总投资的 25.75%，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；项目拟通过专项债券融资 115,000.00 万元，拟通过银行融资 300,000.00 万元，债务资金占总投资的 74.25%，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求。债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 2,321,033.39 万元，融资本息合计 817,408.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.84 倍，项目偿债计划可行。

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入

受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收入和运营成本项目不确定等问题，可能存在因数量和价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

10、绩效目标合理性

（1）项目建设进度目标：

项目建设期从 2020 年 3 月至 2025 年 12 月，完工后投入运营。

（2）项目功能目标：

项目通过对朝阳街（一期）历史文化街区保护改造项目的修缮，做好文化传承，彰显文化风貌和城市特色，使烟台的城市形象得到显著提升。

本项目绩效目标明确，符合项目实施单位的职责和中长期规划目标，本项目有确定受益对象，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标比较明确合理，细化量化和可衡量性稍有不足，绩效指标值合理，可考核。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 2,321,033.39 万元，融资本息合计 817,408.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.84，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。