

2022 年山东省烟台市
栖霞市长春湖旅游度假区建设项目
实施方案

财政部门：栖霞市财政局

主管部门：栖霞市文化和旅游局

实施单位：栖霞市文化和旅游局

编制时间：2022 年 6 月

2022 年山东省烟台市
栖霞市长春湖旅游度假区建设项目
实施方案

财政部门：栖霞市财政局

主管部门：栖霞市文化和旅游局

实施单位：栖霞市文化和旅游局

编制时间：2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

栖霞市长春湖旅游度假区建设

（二）项目单位

栖霞市文化和旅游局

（三）批复文件

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 2109-370686-04-01-707455；

项目已取得的批复文件文号为栖发改投资〔2021〕112 号；

项目已填报不单独进行节能审查的固定资产投资项 目能耗说明和节能承诺。

（四）项目规模与主要建设内容

总建筑面积 40 万平方米，建设供水管道 21.7 千米，雨污水管道 42 千米，供热管道 21.7 千米，配套建设变电室、换热站、中水处理站等配套设施。规划新建长春湖滨湖公园 3 处、3 处游艇码头、环湖路水电污管网 50km 等基础设施。

（五）项目建设期限

项目建设期 3.5 年，从 2021 年 7 月开工建设至 2024 年 12 月建设完成。完工后投入运营。

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) 国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

(2) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

(3) 建筑工程按当地询价估列；

(4) 投资估算主要依据《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）；

(5) 基本预备费按工程费用和其他费用之和的 5% 计列，涨价预备费按国家发改委计投资〔1999〕1340 号文件精神费率为 0%；

(6) 按国家税务局国税发〔1999〕158 号文件精神，本项目固定资产投资方向调节税暂缓征收项目《可行性研究报告》。

(7) 山东省安装工程综合定额；

(8) 烟台地区材料预算价格；

(9) 有关厂家提供的设备报价；

(10) 当地类似工程造价；

(11) 现行投资估算的有关规定；

(12) 项目建设单位提供的有关基础数据资料；

(13) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资 320000.00 万元，其中，建设投资 300800.00 万元，占总投资的 94.00%；铺底流动资金 2744.00 万元，占总投资的 0.86%；建设期利息 16456.00 万元，占总投资的 5.14%。

(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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	320000.00	100%	
一、资本金	64000.00	20%	
自有资金	64000.00		财政安排资金
二、债务资金	256000.00	80%	
专项债券	256000.00		地方政府专项债券

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目收入主要为旅游门票收入、管线租赁收入、再生水销售收入、广告租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	旅游门票收入	管线租赁收入	再生水销售收入	广告租赁收入	运营收入合计
2025	18,000.00	9,748.80	7,560.00	541.60	35,850.40
2026	21,000.00	11,373.60	8,820.00	541.60	41,735.20
2027	24,000.00	12,998.40	10,080.00	541.60	47,620.00
2028	24,000.00	12,998.40	10,080.00	541.60	47,620.00
2029	24,000.00	12,998.40	10,080.00	541.60	47,620.00
2030	25,200.00	13,648.32	10,080.00	568.68	49,497.00
2031	25,200.00	13,648.32	10,080.00	568.68	49,497.00
2032	25,200.00	13,648.32	10,080.00	568.68	49,497.00
2033	25,200.00	13,648.32	10,080.00	568.68	49,497.00
2034	25,200.00	13,648.32	10,080.00	568.68	49,497.00
2035	26,460.00	14,330.74	10,080.00	597.11	51,467.85

2036	26,460.00	14,330.74	10,080.00	597.11	51,467.85
2037	26,460.00	14,330.74	10,080.00	597.11	51,467.85
2038	26,460.00	14,330.74	10,080.00	597.11	51,467.85
2039	26,460.00	14,330.74	10,080.00	597.11	51,467.85
2040	27,783.00	15,047.27	10,080.00	626.97	53,537.24
2041	27,783.00	15,047.27	10,080.00	626.97	53,537.24
2042	27,783.00	15,047.27	10,080.00	626.97	53,537.24
2043	27,783.00	15,047.27	10,080.00	626.97	53,537.24
2044	27,783.00	15,047.27	10,080.00	626.97	53,537.24
2045	29,172.15	15,799.64	10,080.00	658.32	55,710.10
2046	29,172.15	15,799.64	10,080.00	658.32	55,710.10
2047	29,172.15	15,799.64	10,080.00	658.32	55,710.10
2048	29,172.15	15,799.64	10,080.00	658.32	55,710.10
2049	29,172.15	15,799.64	10,080.00	658.32	55,710.10
2050	30,630.76	16,589.62	10,080.00	691.23	57,991.61
2051	30,630.76	16,589.62	10,080.00	691.23	57,991.61
2052	30,630.76	16,589.62	10,080.00	691.23	57,991.61
2053	30,630.76	16,589.62	10,080.00	691.23	57,991.61
2054	15,315.38	8,294.81	5,040.00	345.62	28,995.80
合计	791,914.16	428,900.71	293,580.00	18,073.96	1,532,468.83

收入预测方法说明：

1、旅游门票收入

根据可行性研究报告，调研烟台市范围内部分景区年客流量及门票收入情况，本项目旅游门票收入按照 100 元/人次，年均客流量 300 万人次。

经计算，项目建成后运营期年均旅游门票收入 26,397.14 万元。

烟台市范围内部分景区年客流量及门票收入一览表

序号	项目名	区位	年客流量 (万人次)	门票价格（元/人次）
1	蓬莱阁风景区	烟台市蓬莱区	160	100
2	烟台海昌海洋公园	烟台莱山区	40-60	79
3	养马岛旅游度假区	烟台牟平区	260	70
4	昆嵛山风景区	烟台牟平区	29.41	130
6	马家沟风景区	烟台蓬莱区	35	120
7	牟氏庄园	烟台栖霞市	42	80
8	金沙滩海滨公园	烟台经济开发区	510	-

9	天崮山景区	烟台栖霞市	5	45
10	蓬莱海洋极地世界	烟台市蓬莱区	150	160

2、管线租赁收入

根据可行性研究报告，供水、雨污、供暖等管网长度为 135400 米，按照城市综合管廊运营服务规范（GB/T38550-2020）中的要求，管线租赁收入取其平均值 1,200.00 元/米计算，每 5 年按照 5% 上涨。

经计算，项目建成后运营期年均管线租赁收入 14,296.69 万元。

3、再生水销售收入

根据可行性研究报告，年均污水处理量 10500m³，再生水年处理量按照污水年处理量的 80% 计取。再生水销售价格定价应远低于居民用水价格，参考《烟台市物价局烟台市财政局关于调整市区居民用水污水处理收费标准及市区居民用水销售价格的通知》（烟价〔2017〕61 号），保守估算，运营期再生水销售单价按照 1.50 元/m³ 的价格测算，不考虑收费标准增长因素。

经计算，项目建成后运营期年均再生水销售收入为 9,786.00 万元。

4、广告租赁收入

根据可行性研究报告，总长度 135400 米，按照每 100 米设置广告位，调研烟台地区各类广告媒介租赁价格，确定每广告位租金 4000 元/年，租金每 5 年上涨 5%。

经计算，项目建成后运营期年均广告租赁收入为 602.47 万元。

烟台市各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/个）
灯箱广告	4000
楼体广告	7000
LED 广告	4500

广告媒介	租赁平均价格（元/个）
高炮广告	10000
围挡广告	3000

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、税金及附加（增值税、附加税）。

年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购原辅材料费	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	息税前付现成本
2025	3,780.00	1,792.52	136.80	4,800.00	1,792.52	0.00	12,301.84
2026	4,410.00	2,086.76	136.80	5,600.00	2,086.76	0.00	14,320.32
2027	5,040.00	2,381.00	136.80	6,400.00	2,381.00	0.00	16,338.80
2028	5,040.00	2,381.00	136.80	6,400.00	2,381.00	0.00	16,338.80
2029	5,040.00	2,381.00	136.80	6,400.00	2,381.00	0.00	16,338.80
2030	5,292.00	2,598.59	143.64	6,400.00	2,474.85	0.00	16,909.08
2031	5,292.00	2,598.59	143.64	6,400.00	2,474.85	0.00	16,909.08
2032	5,292.00	2,598.59	143.64	6,400.00	2,474.85	0.00	16,909.08
2033	5,292.00	2,598.59	143.64	6,400.00	2,474.85	0.00	16,909.08
2034	5,292.00	2,598.59	143.64	6,400.00	2,474.85	2,331.49	19,240.57
2035	5,556.60	2,837.17	150.82	6,400.00	2,573.39	3,275.22	20,793.20
2036	5,556.60	2,837.17	150.82	6,400.00	2,573.39	3,275.22	20,793.20
2037	5,556.60	2,837.17	150.82	6,400.00	2,573.39	3,275.22	20,793.20
2038	5,556.60	2,837.17	150.82	6,400.00	2,573.39	3,275.22	20,793.20
2039	5,556.60	2,837.17	150.82	6,400.00	2,573.39	3,275.22	20,793.20
2040	5,834.43	3,098.80	158.36	6,400.00	2,676.86	3,358.61	21,527.06
2041	5,834.43	3,098.80	158.36	6,400.00	2,676.86	3,358.61	21,527.06
2042	5,834.43	3,098.80	158.36	6,400.00	2,676.86	3,358.61	21,527.06
2043	5,834.43	3,098.80	158.36	6,400.00	2,676.86	3,358.61	21,527.06
2044	5,834.43	3,098.80	158.36	6,400.00	2,676.86	3,358.61	21,527.06
2045	6,126.15	3,385.80	166.28	6,400.00	2,785.51	3,444.58	22,308.32
2046	6,126.15	3,385.80	166.28	6,400.00	2,785.51	3,444.58	22,308.32
2047	6,126.15	3,385.80	166.28	6,400.00	2,785.51	3,444.58	22,308.32
2048	6,126.15	3,385.80	166.28	6,400.00	2,785.51	3,444.58	22,308.32
2049	6,126.15	3,385.80	166.28	6,400.00	2,785.51	3,444.58	22,308.32
2050	6,432.46	3,700.68	174.60	6,400.00	2,899.58	3,533.11	23,140.43
2051	6,432.46	3,700.68	174.60	6,400.00	2,899.58	3,533.11	23,140.43

2052	6,432.46	3,700.68	174.60	6,400.00	2,899.58	3,533.11	23,140.43
2053	6,432.46	3,700.68	174.60	6,400.00	2,899.58	3,533.11	23,140.43
2054	3,216.23	1,850.34	87.30	3,200.00	1,449.79	1,766.55	11,570.21
合计	166,301.97	87,277.14	4,565.21	186,400.00	76,623.44	68,622.50	589,790.27

成本预测方法说明:

1、原辅材料费

药剂费和膜更换费均根据年生活污水处理量测算。药剂费单价 0.20 元/m³，膜更换费单价 0.40 元/m³，以后每五年药剂费和膜更换费单价递增 5%。

经计算，项目建成后运营期年均原辅材料费为 5,543.40 万元。

2、外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要是电费。参考可行性研究报告，外购燃料及动力费以收入为基数，按照 5%计取。运营后，每 5 年，外购燃料及动力费在原来的基础上上涨 5%。

经计算，项目建成后运营期年均外购燃料动力费为 2,909.24 万元。

3、工资及福利费

参考可行性研究报告，项目劳动定员 20 人，年平均工资及福利费 6.84 万元/人。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,运营后，每 5 年，工资及福利费在原来的基础上上涨 5%。

经计算，项目建成后运营期年均工资及福利费为 152.17 万元。

4、修理费

修理费按投资总额的 2.50%计算。参考可行性研究报告，项目总投资 32.00 亿元。

经计算，项目建成后运营期年均修理费为 6,213.33 万元。

5、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。参考可行性研究报告，按收入的 5%估算。

经计算，项目建成后运营期年均其他费用为 2,554.11 万元。

6、税金及附加

本项目旅游门票收入增值税税率按照 6%，管线租赁收入、广告租赁收入按照 9%，再生水销售收入按照“加工劳务”13%计算增值税销项税，城建税、教育费附加及地方教育费附加分别为应交增值税的 7%、3%、2%。

本项目计算期内增值税销项税为 115,506.19 万元,存在建设期内增值税进项税 25,063.27 万元及运营期内增值税进项税 29,172.83 万元可抵扣。故计算期内项目增值税为 61,270.09 万元、附加税为 7,352.41 万元。

7、企业所得税：按利润总额的 25%计算缴纳企业所得税。

经计算，企业所得税合计金额 91,328.95 万元。

8、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%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

9、利息支出

栖霞市长春湖旅游度假区建设项目计划总投资 32.00 亿元，项目资本金 6.40 亿元，拟申请通过发行地方政府专项债券募集资金 25.60

亿元。其中本期用途调整已发行专项债券 0.70 亿元，原项目专项债券发行日期 2022 年 2 月 24 日，发行期限 30 年，发行利率 3.52%；2022 年后续拟申请发行专项债券 8.90 亿元；2023 年拟申请发行专项债券 9.40 亿元；2024 年拟申请发行专项债券 6.60 亿元。假设拟申请发行专项债券票面利率 4.50%，拟申请发行债券期限均为 30 年。按照债券发行要求，在债券存续期内每半年支付债券利息，到期一次偿还本金。专项债券发行计划及应还本付息情况如下：

（1）本期用途调整已发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元							
债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2022		7,000.00		7,000.00	3.52%	123.20	123.20
2023	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2024	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2025	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2026	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2027	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2028	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2029	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2030	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2031	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2032	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2033	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2034	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2035	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2036	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2037	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2038	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2039	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2040	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2041	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2042	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2043	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2044	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2045	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2046	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40

2047	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2048	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2049	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2050	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2051	7,000.00			7,000.00	3.52%	246.40	246.40
2052	7,000.00		7,000.00	0.00	3.52%	123.20	7,123.20
合计			7,000.00			7,392.00	14,392.00

注：2022 年应付利息 123.20 万元，由本次用途调整项目的项目单位栖霞市文化和旅游局负责支付。

（2）2022 年后续拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2022		89,000.00		89,000.00	4.50%	0.00	0.00
2023	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2024	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2025	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2026	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2027	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2028	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2029	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2030	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2031	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2032	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2033	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2034	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2035	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2036	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2037	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2038	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2039	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2040	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2041	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2042	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2043	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2044	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2045	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2046	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2047	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2048	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00

2049	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2050	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2051	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
2052	89,000.00		89,000.00	0.00	4.50%	4,005.00	93,005.00
合计			89,000.00			120,150.00	209,150.00

(3) 2023 年拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2023		94,000.00		94,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2024	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2025	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2026	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2027	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2028	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2029	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2030	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2031	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2032	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2033	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2034	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2035	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2036	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2037	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2038	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2039	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2040	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2041	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2042	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2043	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2044	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2045	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2046	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2047	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2048	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2049	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2050	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2051	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2052	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
2053	94,000.00		94,000.00	0.00	4.50%	2,115.00	96,115.00
合计			94,000.00			126,900.00	220,900.00

(4) 2024 年拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券存 续期	期初本金 余额	本期新增 债券	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	偿还本息 合计
2024		66,000.00		66,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2025	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2026	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2027	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2028	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2029	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2030	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2031	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2032	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2033	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2034	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2035	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2036	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2037	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2038	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2039	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2040	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2041	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2042	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2043	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2044	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2045	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2046	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2047	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2048	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2049	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2050	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2051	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2052	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2053	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
2054	66,000.00		66,000.00	0.00	4.50%	1,485.00	67,485.00
合计			66,000.00			89,100.00	155,100.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年份	运营收入	减：息税前付现成本	减：企业所得税	运营收益
2025	35,850.40	12,301.84	0.00	23,548.56
2026	41,735.20	14,320.32	0.00	27,414.88
2027	47,620.00	16,338.80	1,923.94	29,357.26
2028	47,620.00	16,338.80	2,978.73	28,302.47
2029	47,620.00	16,338.80	2,978.48	28,302.72
2030	49,497.00	16,909.08	3,304.91	29,283.01
2031	49,497.00	16,909.08	3,304.66	29,283.26
2032	49,497.00	16,909.08	3,304.41	29,283.51
2033	49,497.00	16,909.08	3,304.16	29,283.76
2034	49,497.00	19,240.57	2,721.04	27,535.40
2035	51,467.85	20,793.20	2,825.34	27,849.31
2036	51,467.85	20,793.20	2,825.09	27,849.56
2037	51,467.85	20,793.20	2,824.84	27,849.81
2038	51,467.85	20,793.20	2,824.59	27,850.06
2039	51,467.85	20,793.20	2,824.34	27,850.31
2040	53,537.24	21,527.06	3,157.97	28,852.21
2041	53,537.24	21,527.06	3,157.72	28,852.46
2042	53,537.24	21,527.06	3,157.47	28,852.71
2043	53,537.24	21,527.06	3,157.22	28,852.96
2044	53,537.24	21,527.06	3,156.97	28,853.21
2045	55,710.10	22,308.32	3,504.62	29,897.16
2046	55,710.10	22,308.32	3,504.37	29,897.41
2047	55,710.10	22,308.32	3,504.12	29,897.66
2048	55,710.10	22,308.32	3,503.87	29,897.91
2049	55,710.10	22,308.32	3,503.62	29,898.16
2050	57,991.61	23,140.43	3,865.72	30,985.46
2051	57,991.61	23,140.43	3,865.47	30,985.71
2052	57,991.61	23,140.43	3,896.02	30,955.16
2053	57,991.61	23,140.43	5,456.57	29,394.61
2054	28,995.80	11,570.21	2,992.66	14,432.93
合计	1,532,468.83	589,790.27	91,328.95	851,349.61

表 8：项目债券存续期内资金平衡测算表（单位：万元）

年度	2022 建设期	2023 建设期	2024 建设期	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金流量				23,548.56	27,414.88	29,357.26	28,302.47	28,302.72	29,283.01
1. 经营活动收到的现金				35,850.40	41,735.20	47,620.00	47,620.00	47,620.00	49,497.00
2. 经营活动支付的现金				12,301.84	14,320.32	16,338.80	16,338.80	16,338.80	16,909.08
3. 经营活动支付的各项税费				0.00	0.00	1,923.94	2,978.73	2,978.48	3,304.91
二、投资活动产生的现金流量	-127,876.80	-106,833.60	-68,833.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金									
2. 投资活动支付的现金	127,876.80	106,833.60	68,833.60						
三、筹资活动产生的现金流量	127,876.80	106,833.60	68,833.60	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40
1. 项目资本金	32,000.00	19,200.00	12,800.00						
2. 债券筹资款	96,000.00	94,000.00	66,000.00						
3. 支付本期债券利息	123.20	6,366.40	9,966.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40
4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	0.00	0.00	0.00	12,097.16	15,963.48	17,905.86	16,851.07	16,851.32	17,831.61
加：期初现金及现金等价物余额		0.00	0.00	0.00	12,097.16	28,060.64	45,966.50	62,817.57	79,668.90
五、期末现金及现金等价物余额	0.00	0.00	0.00	12,097.16	28,060.64	45,966.50	62,817.57	79,668.90	97,500.51

续表 8

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一、经营活动产生的现金流量	29,283.26	29,283.51	29,283.76	27,535.40	27,849.31	27,849.56	27,849.81	27,850.06	27,850.31
1. 经营活动收到的现金	49,497.00	49,497.00	49,497.00	49,497.00	51,467.85	51,467.85	51,467.85	51,467.85	51,467.85
2. 经营活动支付的现金	16,909.08	16,909.08	16,909.08	16,909.08	17,517.98	17,517.98	17,517.98	17,517.98	17,517.98
3. 经营活动支付的各项税费	3,304.66	3,304.41	3,304.16	5,052.52	6,100.56	6,100.31	6,100.06	6,099.81	6,099.56
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金									
2. 投资活动支付的现金									
三、筹资活动产生的现金流量	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40
1. 项目资本金									
2. 债券筹资款									
3. 支付本期债券利息	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40
4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	17,831.86	17,832.11	17,832.36	16,084.00	16,397.91	16,398.16	16,398.41	16,398.66	16,398.91
加：期初现金及现金等价物余额	97,500.51	115,332.37	133,164.48	150,996.84	167,080.83	183,478.74	199,876.91	216,275.32	232,673.98
五、期末现金及现金等价物余额	115,332.37	133,164.48	150,996.84	167,080.83	183,478.74	199,876.91	216,275.32	232,673.98	249,072.89

续表 8

年度	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一、经营活动产生的现金流量	28,852.21	28,852.46	28,852.71	28,852.96	28,853.21	29,897.16	29,897.41	29,897.66
1. 经营活动收到的现金	53,537.24	53,537.24	53,537.24	53,537.24	53,537.24	55,710.10	55,710.10	55,710.10
2. 经营活动支付的现金	18,168.46	18,168.46	18,168.46	18,168.46	18,168.46	18,863.74	18,863.74	18,863.74
3. 经营活动支付的各项税费	6,516.58	6,516.33	6,516.08	6,515.83	6,515.58	6,949.20	6,948.95	6,948.70
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金								
2. 投资活动支付的现金								
三、筹资活动产生的现金流量	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40
1. 项目资本金								
2. 债券筹资款								
3. 支付本期债券利息	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40
4. 偿还本期债券本金								
四、现金及现金等价物净增加额	17,400.81	17,401.06	17,401.31	17,401.56	17,401.81	18,445.76	18,446.01	18,446.26
加：期初现金及现金等价物余额	249,072.89	266,473.70	283,874.75	301,276.06	318,677.62	336,079.42	354,525.19	372,971.20
五、期末现金及现金等价物余额	266,473.70	283,874.75	301,276.06	318,677.62	336,079.42	354,525.19	372,971.20	391,417.46

续表 8

年度	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计
一、经营活动产生的现金流量	29,897.91	29,898.16	30,985.46	30,985.71	30,955.16	29,394.61	14,432.93	851,349.61
1. 经营活动收到的现金	55,710.10	55,710.10	57,991.61	57,991.61	57,991.61	57,991.61	28,995.80	1,532,468.83
2. 经营活动支付的现金	18,863.74	18,863.74	19,607.32	19,607.32	19,607.32	19,607.32	9,803.66	521,167.77
3. 经营活动支付的各项税费	6,948.45	6,948.20	7,398.83	7,398.58	7,429.13	8,989.68	4,759.22	159,951.45
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00				-303,544.00
1. 投资活动收到的现金								0.00
2. 投资活动支付的现金								303,544.00
三、筹资活动产生的现金流量	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-11,451.40	-107,328.20	-99,085.00	-67,485.00	-279,542.00
1. 项目资本金								64,000.00
2. 债券筹资款								256,000.00
3. 支付本期债券利息	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,451.40	11,328.20	5,085.00	1,485.00	343,542.00
4. 偿还本期债券本金					96,000.00	94,000.00	66,000.00	256,000.00
四、现金及现金等价物净增加额	18,446.51	18,446.76	19,534.06	19,534.31	-76,373.04	-69,690.39	-53,052.07	268,263.61
加：期初现金及现金等价物余额	391,417.46	409,863.97	428,310.74	447,844.80	467,379.11	391,006.07	321,315.68	
五、期末现金及现金等价物余额	409,863.97	428,310.74	447,844.80	467,379.11	391,006.07	321,315.68	268,263.61	
本息覆盖倍数	1.42							

（五）其他需要说明的事项

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

本期融资项目收入来源主要是旅游门票收入、管线租赁收入、再生水销售收入、广告租赁收入。通过对上述收入和相关运营成本费用测算得出，截至债券到期日项目偿还本息后，项目累计净现金结余 268,263.61 万元，本息覆盖倍数为 1.42。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

项目名称	运营收益	债券本息测算	净现金结余	本息覆盖倍数
栖霞市长春湖旅游度假区建设项目	851,349.61	599,542.00	268,263.61	1.42

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

1、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。

2、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。

3、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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

根据《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2021 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2021〕72 号），烟台市财政局将 2022 年 2 月 24 日发行的烟台市老岚水库工程项目专项债券调整用于栖霞市长春湖旅游度假区建设项目，本期调整金额 7,000.00 万元，原项目专项债券发行期限 30 年，发行利率为 3.52%。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家、省、市相关发展规划

《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》第十章 促进服务业繁荣发展 加快生活性服务业品质化发展中指出：“加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。”第三十六章 健全现代文化产业体系 第二节推动文化和旅游融合发展中明确：“坚持以文塑旅、以旅彰文，打造独具魅力的中华文化旅游体验。深入发展大众旅游、智慧旅游，创新旅游产品体系，改善旅游消费体验。加强区域旅游品牌和服务整合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区。”

《山东省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》第十二章 做强做优做大“十强”现代优势产业 优化提升传统产业中指出：“精品旅游，实施旅游全要素提升计划，打造特色

旅游线路、标志性景区、旅游度假区和精品项目，创建全域旅游示范省、国际旅游目的地。”第四十二章 推动文化和旅游融合发展 建设国际著名文化旅游目的地中明确：“优化文旅融合发展布局，打造一批知名旅游休闲城市、标志性旅游度假区。推动“旅游+文化”“文旅+”，大力发展研学旅行、体育旅游、会展旅游、工业旅游、乡村旅游、生态康养旅游等。实施“好客山东 云游齐鲁”智慧文旅工程，打造沉浸式、体验型旅游场景。”

本项目建设符合国家、省十四五发展规划的相关要求。因此，项目符合相关规划要求。

（2）项目建设符合相关产业政策

项目建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第三十四项“旅游业”第 2 小项“文化旅游、健康旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其他旅游资源综合开发、基础设施建设及信息等服务”，属国家鼓励建设项目。

综上所述，项目建设符合国家、省、市相关规划政策的鼓励引导方向，具备一定的政策必要性。

2、项目实施的公益性

（1）项目建设是促进栖霞市旅游产业快速发展的需要。

近年来，栖霞市高度重视旅游业发展，依托丰富的旅游资源优势，挖掘整合文化和生态休闲特色，构建起了山水城交相辉映、自然风光与人文景观融为一体的“全景栖霞、全域旅游”新格局。该市将旅游业确定为全市优先发展的十大重点产业之一，成立了文化和旅游产业工作推进委员会，以全域化与产业化相结合的理念统筹新

常态下全域旅游发展。积极参与烟台创建“国家全域旅游示范区”活动，以“供给侧改革”为导向，以项目建设招商为重心，力推传统旅游六要素全面提质升级，着力打造“苹果之都、绿色新城”的城市旅游品牌，逐步实现从“景点旅游”到“全域旅游”的转变，初步形成了以“长春湖”为核心北起艾山、南至牟氏庄园的 20 公里黄金旅游长廊，成为胶东半岛黄金旅游商圈的热点城市。本项目建设以长春湖为载体，依托区域内牟氏庄园文化、栖霞苹果、抗大文化等文旅资源，打造山东省乃至全国具有较大知名度的文旅休闲度假基地。项目建设顺应栖霞市旅游产业快速发展的需要，为促进栖霞市旅游多元化发展起到积极作用。

（2）项目建设是提升城市品味、提高市民生活质量的需要。

项目作为丰富栖霞市及周边地区市民的文化生活的重要场所，具有自然保护、科普教育、休闲娱乐等功能，项目建设可提高城市绿化覆盖率，丰富人们休闲娱乐需求，提升城市品位，提高市民生活质量。

（3）项目建设是增加当地就业促进相关产业链发展的需要。

项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，可促进当地经济快速发展；此外，项目的实施可促进休闲游乐行业上下游产业如文化、旅游、娱乐、酒店、服务、餐饮等相关产业链的快速发展。因此，项目实施对于促进当地经济发展、增加居民收入、提高居民生活水平均具有积极作用。

因此，本项目的建设是保障群众生产生活，建设生态宜居环境的需要。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于旅游收入。经统计，项目年可实现营业收入 51082.29 万元，年均运营收益 28378.32 万元。

4、项目建设投资合规性

2021 年 5 月 18 日，栖霞市发展和改革局出具的《栖霞市发展和改革局关于<栖霞市长春湖旅游度假区建设可行性研究报告>的批复》（栖发改投资[2021]112 号）。

5、项目成熟度

2021 年 5 月 18 日，栖霞市发展和改革局出具的《栖霞市发展和改革局关于<栖霞市长春湖旅游度假区建设可行性研究报告>的批复》（栖发改投资[2021]112 号）。

2022 年 6 月 29 日，栖霞市自然资源和规划局出具的《栖霞市长春湖旅游度假区建设有关土地手续情况说明》，载明该项目主要是建设供水管道、雨污水管道、热管道，环湖路水电污管网等基础设施，不涉及新增建设用地，无需办理土地手续。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 320000.00 万元，拟申请地方政府专项债券 256000.00 万元，财政安排资金 64000.00 万元。项目资金来源合理，并能够按规划到位，项目资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，项目年可实现营业收入 51082.29 万元，年经营成本 19659.68 万元，年均企业所得税 3261.75 万元，年均运营收益 28378.32 万元。项目预测收入、成本、收益充分考虑了项目及市场因素，预测科学，结果合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 320000.00 万元，其中申请地方政府专项债券

256000.00 万元，项目申请债券比例为 80%。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）的相关要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性

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 851,349.61 万元，融资本息合计为 599,542.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.42 倍，偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

收入达不到预期风险：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，大力开拓市场，积极创新营销策略。同时，不断提升运营管理水平，提高服务质量，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。

11、评估的相关建议

（1）建立科学合理的绩效目标。绩效目标设定应符合指向明确、细化量化、合理可行、相应匹配四个要素，确保绩效目标具有可操作性、实效性。如效益指标的经济效益未设置。

（2）加强项目成本控制，如预算有增减，应严格按程序调整预算，提高预算管理水平和推进预算管理科学化，规范化，切实提高资金使用效益。

（3）项目实施过程中严格执行相关内部控制制度，做到流程的合法合规；对于不切合实际的相关制度，从实际出发加以完善。质量控制、跟踪管理制度不健全，应尽快完善，以便检查相关制度执行的有效性。

12、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

栖霞市长春湖旅游度假区建设项目收益 851,349.61 万元，项目债券本息合计 599,542.00 万元，本息覆盖倍数为 1.42，符合专项债发行要求，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。