

2022 年山东省日照市莒县莒国古城—城阳王府文化
街基础设施配套建设专项债券项目实施方案



莒县财政局

莒国古城管理服务中心



莒县城市建设投资集团有限公司



2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

莒国古城—城阳王府文化街基础设施配套建设项目

（二）项目单位

（三）单位名称：莒县城市建设投资集团有限公司

法人代表：王兴红

联系电话：15306333598

经营范围：保障性住房、农民集中住房、农村路网、整体城镇化、农村人居环境建设，教育、县域公共基础建设，农村土地整治，房地产开发销售，棚户区改造。

（四）项目备案审批

2019年4月23日，莒县行政审批局出具了备案证明，备案编号 2019-371122-47-03-016675。

（五）项目规模与主要建设内容

本项目位于于莒县文心路以南，向阳路以东，状元路以西，昌盛路以北。本项目用地面积 146309.94 平方米，建筑面积共计 132800.00 平方米，其中城阳王府建筑面积 80800.00 平方米（地上建筑面积 45100.00 平方米，地下建筑面积 35700.00 平方米）；文化街建筑面积 52000.00 平方米；绿化工程 40393.33 平方米；道路工程 37000.00 平方米；水系面积 9000.00 平方米；配套基础设施建设。

（六）项目建设期限

建设期 31 个月，2020 年 5 月开工建设 2022 年 12 月竣工。

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

（1）国家发改委、建设部发布的《建设经济评价方法与参数》
（第三版）

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设经济评价方法与参数实用手册》

（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）建筑工程按当地询价估列

（5）装置性材料购置按市场询价估列

（6）现行投资估算的其它有关规定

2. 估算总额

本项目总投资为 132700.00 万元，其中工程费用 77340.76 万元，工程建设其他费用 39979.43 万元，工程预备费用 3519.61 万元，建设期利息 11860.20 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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

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表 1 所示，项目专项债券主要用于项目的给排水、供配电、环保、绿化、道路和广场等公共配套设施建设。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	132700.00	100%	
一、资本金	26540.00	20%	
自有资金	26540.00		
二、债务资金	106160	80%	
专项债券	10000.00	7.54%	
银行借款	96160.00	72.46%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1. 收入说明

项目收入来源主要为租赁收入。项目小组调查了莒县城区内商铺出租价格，详见下表：

表 2：莒县商铺出租单价调查表

位置	价格（元/m ² ·天）
老县府西附边	4.11-5.48
莒人广场附近	2.74-3.65
四中南东关三街道	3.65-4.17

结合莒县商铺现状出租单价，考虑古城新建，大众接受程度问题，项目出租单价按照 2.74 元/m²/天计（约 1000 元/m²/年），第一年出租率 80%，第二年出租率达到 100%。

2. 营业收入

项目经营期按照 20 年计。

本项目经营期营业收入包括城阳王府租赁收入、文化街租赁收入。

(1) 租赁收入

结合莒县商铺现状出租单价，考虑古城新建，大众接受程度问题，项目出租单价按照 2.74 元/m²/天计（约 1000 元/m²/年），第一年出租率 80%，第二年出租率达到 100%。

城阳王府租赁收入：总租赁面积 80800 平方米，按 1000 元/m²·年出租（包括相应租赁费用、物业费用、广告宣传费用等），满负荷年收入为租赁费用为 8080 万元。

文化街租赁收入：总租赁面积 52000 平方米，按 1000 元/m²·年出租（包括相应租赁费用、物业费用、广告宣传费用等），满负荷年收入为租赁费用为 5200 万元。

(2) 物业管理收入

项目物业管理收入按照 1 元/m²·天计，项目总经营面积为 132800 m²，则项目满负荷物业管理费收入为 4847.2 万元。

(3) 门票收入

项目建成后 2022 年运营期首年莒县年旅游接待人次 600 万人，城阳王府购票率按照 20%计，年售票数为 120 万张，根据周边景点定价，城阳王府门票价格定为 15 元/人次。则年门票收入为 1800 万元。

运营期各年收入预测如下：

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

年度	城阳王府租赁收入	文化街租赁收入	物业收入	门票收入	合计
2022	-	-			-
2023	6464	4160	3877.76	1800	16301.76
2024	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2025	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2026	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2027	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2028	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2029	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2030	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2031	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2032	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2033	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2034	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2035	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2036	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2037	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2038	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2039	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2040	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2041	8080	5200	4847.2	1800	19927.2
2042	4040	2600	2423.6	900	9963.6
合计	155944	100360	93550.96	35100	384954.96

（二）运营成本预测

本项目运营成本费用包含外购原材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、各种税费、利息支出。

1. 经营成本

年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	合计
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2024	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2025	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2026	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2027	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2028	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2029	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2030	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2031	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2032	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2033	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2034	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2035	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2036	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2037	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2038	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2039	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2040	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2041	20	302.95	108.30	773.41	1204.66
2042	10	151.48	54.15	386.70	602.33
合计	190	2878.03	1028.85	7347.37	23490.82

2、相关税费

项目增值税适用税率 6%。城市建设维护税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，地方水利建设基金 1%，所得税税率为 25%。

表 5：项目税费表（单位：万元）

年份	增值税	税金及附加	所得税	合计
2020				
2021				
2022				
2023	978.11	107.59	1345.28	2430.98
2024	1195.63	131.52	2252.53	3579.68
2025	1195.63	131.52	2313.78	3640.93
2026	1195.63	131.52	2375.03	3702.18
2027	1195.63	131.52	2436.28	3763.43
2028	1195.63	131.52	2497.53	3824.68
2029	1195.63	131.52	2558.78	3885.93
2030	1195.63	131.52	2620.03	3947.18
2031	1195.63	131.52	2681.28	4008.43
2032	1195.63	131.52	2742.53	4069.68
2033	1195.63	131.52	2803.78	4130.93
2034	1195.63	131.52	2865.03	4192.18
2035	1195.63	131.52	2926.28	4253.43
2036	1195.63	131.52	2987.53	4314.68
2037	1195.63	131.52	3048.78	4375.93
2038	1195.63	131.52	3110.03	4437.18
2039	1195.63	131.52	3171.28	4498.43
2040	1195.63	131.52	3232.53	4559.68
2041	1195.63	131.52	3293.78	4620.93
2042	597.82	65.76	1236.85	1900.43
合计	23097.30	2540.70	52498.85	78136.85

3、利息支出。

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 10000 万元，假设年利率 4.5%，期限 20 年。

银行借款筹集资金 96160 万元，假设年利率 4.9%，还款期 23 年。本项目还本付息预测如下：

表 6：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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022		10000.00		10000.00	4.50%	225.00	225.00
2023	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2024	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2025	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2026	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2027	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2028	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2029	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2030	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2031	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2032	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2033	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2034	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2035	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2036	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2037	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2038	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2039	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2040	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2041	10000.00			10000.00	4.50%	450.00	450.00
2042	10000.00		10000.00	0.00	4.50%	225.00	10225.00
合计		10000.00				9000.00	19000.00

表 7：银行借款还本付息测算表（金额单位：万元）

年份	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2020		17760.00		17760.00	4.90%	435.12	435.12
2021	17760.00	44300.00		62060.00	4.90%	1955.59	1955.59
2022	62060.00	34100.00		96160.00	4.90%	3876.39	3876.39
2023	96160.00		5000.00	91160.00	4.90%	4711.84	9711.84
2024	91160.00		5000.00	86160.00	4.90%	4466.84	9466.84
2025	86160.00		5000.00	81160.00	4.90%	4221.84	9221.84
2026	81160.00		5000.00	76160.00	4.90%	3976.84	8976.84

2027	76160.00		5000.00	71160.00	4.90%	3731.84	8731.84
2028	71160.00		5000.00	66160.00	4.90%	3486.84	8486.84
2029	66160.00		5000.00	61160.00	4.90%	3241.84	8241.84
2030	61160.00		5000.00	56160.00	4.90%	2996.84	7996.84
2031	56160.00		5000.00	51160.00	4.90%	2751.84	7751.84
2032	51160.00		5000.00	46160.00	4.90%	2506.84	7506.84
2033	46160.00		5000.00	41160.00	4.90%	2261.84	7261.84
2034	41160.00		5000.00	36160.00	4.90%	2016.84	7016.84
2035	36160.00		5000.00	31160.00	4.90%	1771.84	6771.84
2036	31160.00		5000.00	26160.00	4.90%	1526.84	6526.84
2037	26160.00		5000.00	21160.00	4.90%	1281.84	6281.84
2038	21160.00		5000.00	16160.00	4.90%	1036.84	6036.84
2039	16160.00		5000.00	11160.00	4.90%	791.84	5791.84
2040	11160.00		5000.00	6160.00	4.90%	546.84	5546.84
2041	6160.00		5000.00	1160.00	4.90%	301.84	5301.84
2042	1160.00		1160.00	0.00	4.90%	56.84	1216.84
合计		96160.00	96160.00			53953.90	150113.90

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

表 8: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	收入/成本/税金				息税折旧及摊销前利润	折旧和摊销	息税前利润	财务费用			所得税费用	净利润
	营业收入	营业成本	增值税	税金及附加				利息支出	总财务费用	税前利润		
2023	16301.76	1204.66	978.11	107.59	14011.41	3468.45	10542.96	5161.84	5161.84	5381.12	1345.28	4035.84
2024	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	4916.84	4916.84	9010.10	2252.53	6757.58
2025	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	4671.84	4671.84	9255.10	2313.78	6941.33
2026	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	4426.84	4426.84	9500.10	2375.03	7125.08
2027	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	4181.84	4181.84	9745.10	2436.28	7308.83
2028	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	3936.84	3936.84	9990.10	2497.53	7492.58
2029	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	3691.84	3691.84	10235.10	2558.78	7676.33
2030	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	3446.84	3446.84	10480.10	2620.03	7860.08
2031	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	3201.84	3201.84	10725.10	2681.28	8043.83
2032	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	2956.84	2956.84	10970.10	2742.53	8227.58
2033	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	2711.84	2711.84	11215.10	2803.78	8411.33
2034	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	2466.84	2466.84	11460.10	2865.03	8595.08
2035	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	2221.84	2221.84	11705.10	2926.28	8778.83

2036	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	1976.84	1976.84	11950.10	2987.53	8962.58
2037	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	1731.84	1731.84	12195.10	3048.78	9146.33
2038	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	1486.84	1486.84	12440.10	3110.03	9330.08
2039	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	1241.84	1241.84	12685.10	3171.28	9513.83
2040	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	996.84	996.84	12930.10	3232.53	9697.58
2041	19927.20	1204.66	1195.63	131.52	17395.39	3468.45	13926.94	751.84	751.84	13175.10	3293.78	9881.33
2042	9963.60	602.33	597.82	65.76	8697.70	3468.45	5229.25	281.84	281.84	4947.41	1236.85	3710.56
合计	384954.96	23490.82	23097.30	2540.70	335826.14	69368.92	266457.22	56461.80	56461.80	209995.42	52498.85	157496.56

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 9。

表 9: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	一、经营活动产生的现金				二、投资活动产生的现金				三、融资活动产生的现金						四、期初现金	期内现金变动	五、期末现金
	经营活动收入	经营活动支出	支付的各项税费	经营活动产生的现金净额	建设成本支出	流动资金支出	投资活动产生的现金净额	资本金 1	资本金 2 (专项债券)	银行贷款	偿还债券本金	偿还银行贷款本金	支付债券利息	支付银行贷款利息	融资活动产生的现金净额		
2020					43864.88		-43864.88	26540.00		17760.00				435.12	43864.88	0.00	0.00
2021					42344.41		-42344.41			44300.00				1955.59	42344.41	0.00	0.00
2022					39998.61		-39998.61		10000.00	34100.00			225.00	3876.39	39998.61	0.00	0.00
2023	16301.76	1204.66	107.59	14989.51								5000.00	450.00	4711.84	-10161.84	0.00	760.77
2024	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	4466.84	4466.84	-9916.84	760.77	3361.65
2025	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	4221.84	4221.84	-9671.84	4122.42	3545.40
2026	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	3976.84	3976.84	-9426.84	7667.82	7667.82
2027	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	3731.84	3731.84	-9181.84	11396.97	13309.87
2028	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	3486.84	3486.84	-8936.84	15309.87	19406.53
2029	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	3241.84	3241.84	-8691.84	19406.53	23686.93
2030	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	2996.84	2996.84	-8446.84	23686.93	28151.08
2031	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	2751.84	2751.84	-8201.84	28151.08	32798.98
2032	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	2506.84	2506.84	-7956.84	32798.98	37630.63
2033	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	2261.84	2261.84	-7711.84	37630.63	42646.03
2034	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	2016.84	2016.84	-7466.84	42646.03	47845.19
2035	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	1771.84	1771.84	-7221.84	47845.19	53228.09
2036	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	1526.84	1526.84	-6976.84	53228.09	58794.74
2037	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	1281.84	1281.84	-6731.84	58794.74	64545.14
2038	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	1036.84	1036.84	-6486.84	64545.14	70479.29
2039	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	791.84	791.84	-6241.84	70479.29	76597.19
2040	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	546.84	546.84	-5996.84	76597.19	82898.84
2041	19927.20	1204.66	131.52	18591.02							5000.00	450.00	301.84	301.84	-5751.84	82898.84	89384.25
2042	9963.60	602.33	65.76	9295.51							10000.00			56.84	-11441.84	89384.25	84471.06
合计	384954.96	23490.82	2540.70	358923.43	126207.90	0.00	-126207.90	26540.00	10000.00	96160.00	0.00	50000.00	4725.00	42360.50	-36413.90	37630.63	122101.69

（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

本项目收入主要是城阳王府租赁收入、文化街租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对营业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息前净现金流量为 358923.43 万元，融资本息合计为 169113.90 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.12 倍。

表 10：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	10000	9000	19000	
银行借款	96160	53953.90	150113.90	
融资合计	106160	62953.90	169113.90	358923.43
覆盖倍数				2.12

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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

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。

（二）与项目收益相关的风险

1、游客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，项目收益对商铺租户数量较为敏感，如果经济发展或者其他客观原因导致旅游业态势发生较大变化，商铺租户减少，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

本项目实施单位为莒县城市建设投资集团有限公司，总投资 132700.00 万元，自筹资金 26540 万元，申请银行贷款 96160 万元，发行债券 10000 万元，年限为 20 年。项目专项债券主要用于项目的给排水、供配电、环保、绿化、道路和广场等公共配套设施建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目的建设是发挥文化旅游产业的经济带动作用的必要，是旅游业新旧动能转换的一份子，是加强古城文物保护的需要，是缓解都市人群生活压力的需要，是旧城改造、改善城市人居环境的需要。

2、项目实施的公益性

本项目的建设可推动公益岗位互助扶贫的体现。本项目建成后，将开展精准扶贫，通过政府倡导，项目单位提供公益岗位的方式，聘用录用“弱势群体”，解决当地困难群众的生活难题。

3、项目实施的收益性

本项目经营期营业收入 333195.20 万元，包括城阳王府租赁收入、文化街租赁收入，收益性良好。

4、项目投资合规性

项目投入至少 20%的资本金,保证项目顺利开工及后续融资的可能。同时发行政府专项债券向社会筹资、采用银行贷款等其他融资方式保证项目投资合规。项目考虑资金成本,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确定项目资金来源合理合法。

5、项目成熟度

本项目符合国家相关的产业政策,符合旅游业发展的相关的政策要求,是其精神和发展原则的具体贯彻和落实,是一项实实在在的民生工程。项目得到了各级政府的大力支持。项目建设可以提高莒县人民群众的幸福感和满意度,受到人民群众的大力支持。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 132700 万元,其中资本金 26540 万元(占比 20%),专项债券 10000 万元(占比 7.54%),银行贷款 96160 万元(占比 72.46%)。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量,具有合理本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量,具有合理性。

8、债券资金需求合理性

项目需求债券资金数额符合相关政策。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

无

10、绩效目标合理性

本项目本息覆盖倍数达到 2.12，符合相关规定，绩效目标合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

莒国古城—城阳王府文化街基础设施配套建设项目收益 358923.43 万元，项目贷款和债券本息合计 169113.90 万元，本息覆盖倍数为 2.12，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。

本项目的建设能够加快当地旅游业的发展，完善旅游市场，并促进当地经济的发展，加快完善基础设施建设，旅游业的发展为当地提供了大量的就业岗位，从而提高当地的就业率，在吸纳农村留守劳动力方面，项目通过当地农民及贫困户共建，带动周边的贫困户精准脱贫，达到农民与企业双方协调发展，互惠共赢。因此，本项目的建设是可行的带动文化旅游产业发展，加快产业结构改革，提高人民的生活水平，促进当地的经济的发展。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存在不足。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。