

东营区广利河流域文旅发展配套项目 专项债券项目实施方案

东营市东营区市政控股集团有限公司

2022 年 1 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

东营区广利河流域文旅发展配套项目

(二) 项目单位

项目单位简介：东营市东营区市政控股集团有限公司成立于2018-04-23，法定代表人为杨相军，注册资本为100000万元人民币，统一社会信用代码为91370502MA3N0X8UXE，企业地址位于山东省东营市东营区庐山路1188号华泰国际金融中心1幢2307-2313、2315室，所属行业为公共设施管理业，经营范围包含：一般项目：市政设施管理；城市公园管理；公路管理与养护；城市绿化管理；以自有资金从事投资活动；停车场服务；广告设计、代理；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁。（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）许可项目：热力生产和供应；城市生活垃圾经营性服务；污水处理及其再生利用；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）。东营市东营区市政控股集团有限公司目前的经营状态为在营（开业）企业。

(三) 项目规划审批

项目已取得立项批复文件。

2021年5月7日取得山东省建设项目备案证明，项目代码为2105-370502-04-01-798214。

(四) 项目规模与主要建设内容

在东营区区域内，1.新建广利河沿线一带休闲旅游景点，提升石油科技馆、花仙谷等6处旅游景点，丰富景区游览业态；2.新建

28处沿街综合服务中心, 51条315公里景区配套观光线路建设及周边水土环境美化提升旅游生态廊道建设。具体建设内容如下:

1. 东营区广利河流域文旅发展路网配套建设项目

(1) 广利河5A级景区附属道路—滨河路(东青高速至西一路)提升改造项目

对广利河5A级景区附属道路—滨河路(东青高速至西一路)进行提升改造, 主要包括道路维修、路灯设施配套、两侧生态湿地保护、绿道建设等工程。

(2) 德州路和中心路改造提升项目(K49+600德州路至K51+820北三路口段)

德州路和中心路(K49+600德州路至K51+820北三路口段)进行改造提升, 增设中分带防撞护栏, 完善交通标志、标线。

(3) 高新区道路配套施工项目

配套建设道路两条(纬二西路、科七路), 其中纬二西路工程: 道路全长833.211米, 道路红线宽24米(车行道宽18米, 每侧人行道宽度3米), 科七路工程全长485.564米, 道路红线宽度20米, 主要工程内容包括道路工程、预埋工程、雨水工程、污水工程、给水工程、照明及交通信号工程等。

(4) 东营区境内张东铁路沿线道口平改立项目

张东铁路K78+005道口、K83+644道口、K85+208道口、K87+436道口平交改立交。

(5) 项目区道路延伸、贯通及配套工程

宁阳路贯通（沂山路至明镜路），道路全长约 866 米，红线宽 35 米，主要建设内容包括道路工程、排水工程、路灯、交通信号设施、生态湿地保护等配套工程。同时，对东辛公园内的生态湿地保护进行提升，完善相关设施和市政道路，规划总面积 15 万平方米；西一路南延工程，北至南二路、南接东营南站进站道路，位于东营区黄河街道办与六户镇，全长约 4.4 公里（黄河街道办约占 2.5 公里、六户镇约占 1.9 公里）；潍坊路贯通工程（西二路至西一路段），道路全长 3100 米，红线宽 40 米，主要建设道路工程、排水工程、路灯、交通信号设施等配套工程；嘉祥路（西三路至西二路）工程，道路全长约 1529 米，红线宽 40 米，主要建设道路工程、排水工程、路灯、交通信号设施、生态湿地保护等配套工程；岷山路北延（现河路-临清路北侧）工程，道路全长 609.221 米，道路红线宽 20 米，主要建设内容为道路工程、地下管线工程、路灯、交通信号设施等配套工程；嘉祥路西延工程，道路全长 3.4 公里，路面宽度 8 米，路基 11 米，两侧生态湿地保护 5 米，配套交安设施及其他附属设施；现河片区配套道路，对规划五路、规划六路、金乡路、海德路进行包括道路工程、排水工程、路灯等在内的配套工程，道路总长度约 1.71 公里，道路宽度为 15-25 米；富海金港湾规划支路（黄河辅路至滨河北路）工程，道路全长约 280 米，红线宽 25 米，主要建设道路工程、排水工程、路灯、交通信号设施等配套工程；东辛二路（北一路至规划支路四、宁阳路至黄河路）配套道路工程，道路总长 690 米，红线宽支路四以北 20 米，宁阳路以南 12 米，包括道路工程、排

水工程、路灯、交通信号设施、生态湿地保护等配套工程等配套工程；燕山路贯通（济南路至淄博路），道路全长约 600 米，红线宽 24 米，主要建设内容包括完善道路雨污水、路灯、交通信号设施等配套工程；项目区道路配套工程，经一路（嘉祥路—邹城路）道路全长约 570 米，红线宽 20 米，主要建设道路工程、排水工程、路灯、交通信号设施等配套工程，纬一路（西三路—燕山路）道路全长约 848 米，红线宽 16 米，主要建设道路工程、排水工程、路灯、交通信号设施等配套工程；景区配套观光线路建设项目，配套建设巫山路、辛茶路至西五路、武王至神堂道路、龙居至广蒲路、展新路至赵家路、寨王至东二村路、陈庄至广青路、产业路至园区路、兴龙路至牛家村路、北李屋至北三路及幸福路共 11 条景区配套观光线路及附属设施，总长约 30 公里。

2. 东营区广利河流域文旅发展市政共用设施网配套建设项目

（1）东营区城市文旅发展精细化建设项目

项目包括新增环卫作业车辆、设备项目；装配式公厕采购；城乡环卫一体化第三方检测；路长制市政道路及设施维修和审计监理项目；第三方环境巡检；智慧交通；西城道路生态湿地保护苗木、种子采购项目；城市管理视频监控系统运行维护；城市运行管理平台显示系统；违章执法视频汇聚系统；渣土车在线监测；整治门店招牌；市容秩序提升项目；餐饮油烟检测及远程监管；北一路整体提升改造项目；杆线整治项目等子项目。

（2）耿井湿地旅游片区提升工程

位于黄河路以南、西一路以东、南二路以北、天目山路以西区域，主要建设内容是疏通、连通片区内排渠、灌渠系统，恢复 1、2 号沉砂池储水功能，完善广利河补水通道，恢复因道路修建破坏的区域及其它区域的湿地景观，形成鸟类迁徙“中转站”，完善片区内绿道、步道系统，建设林荫停车场、服务驿站，连通揽翠湖、动物园、花仙谷、银杏园、森林乐园、耿井水库等区域，主要包括耿井水库周边整治、南一路两侧湿地建设和庐山路两侧湿地修复等内容。

（3）智慧充电桩新能源建设项目

项目计划建设 3000 个充电桩终端，拟在东营市范围内分别建设公共充电站和专用充电站。

（4）东营区智慧城市服务建设项目

项目位于东营区区域内文汇街道、黄河路街道、辛店街道、胜园街道，项目分为两期建设，一期主要进行各项基础设施及部分运营平台的投资建设，建设路侧停车位 3100 余个，围合停车位 7300 余个，采用高位摄像、收费手持终端等方式实现智慧化管理。按照智慧停车位数量的 15%进行配备智慧充电桩（国标），将东营区 400 余个社区打造为智慧社区。二期重点打造智慧产业化、跨界融合化、品牌高端化的城市综合智慧示范中心，建成涵盖再生产品应用、清洁能源转化、节水降尘技术、石化行业油泥资源化等的运营管理平台。引进并搭建智慧平台，完善各项配套设施，实现智慧化监管。具体分为智慧停车、智慧充电、智慧能源、智慧社区、智慧环卫、

智慧城管、智慧垃圾分类等项目，按照总体规划、分项实施、总体运行的方式进行项目建设。

（5）燕山路公园建设项目

规划总面积 3.4 万平方米，在燕青小区南侧空地建设公园，完善相关配套设施和市政道路。

（6）东营区全民健身中心项目

项目用地面积约 27 亩，拟建设总规模约 1.5 万平方米，其中地上建筑面积约 0.5 万平方米，地下建筑面积 1 万平方米。建筑高度不超过 20 米，地下建筑 2 层。

（7）景区周边（新区片区）集中供热配套设施建设提升项目

新建华山路至蒙山路的集中供热管线 15.6 千米（供回双向），管径 DN700-DN800，完善提升广利河景区——新区片区集中供热配套设施。

3. 东营区广利河流域文旅发展现代水网配套建设项目

（1）东营区水系连通及水美乡村河湖水质提升工程

主要包括实施西一路水系、广利河、五干排等水系贯通、河道治理、湿地改造建设、排水设施完善等内容，计划贯通水系 17 公里、治理河道 72 公里、改扩建湿地 106 公顷、配套水工构筑物 145 座，敷设排水管线 53 公里。同时，对东营区辖区内的湿地进行生态补水，对补水设施进行改造、提升、维修维护和管理。

（2）东营区道路积水点改造项目

一是新建改造污水管网和现状污水泵站，包括 3 项内容：更换

新建高新区现状建成区（南至南二路、北至枣庄路、东至西三路、西至西六路）全部污水管网，彻底解决雨污分流不彻底及管道淤积问题。新建 DN500-DN600 球墨铸铁管网 35 公里（含检查井）；扩容提升现状三个雨污泵站，重点对现河泵站进行提升改造，将 2 台单机功率 80 千瓦干式轴流雨水泵更换为 2 台单机功率 120 千瓦筒式雨水潜泵，改造管线接口、中转池拍门、变压器增容、更换电缆等；沿南二路水系南侧科创园标准化区域新增总长度 1.08 公里，DN200-DN400 污水管线，新建一体化污水提升泵站一座，疏通改建云门山路南二路交叉口倒虹吸。二是对雨水系统进行修缮提升，包括 8 项内容：金象山路更换涡流漏水式井盖，进行收水口增大；岷山路（邹城路至肥城路）东侧，建设一条长 250M、宽 70CM 生态明沟，将岷山路西侧原生态明沟西延 50 米，提升收水面积排水能力；峨眉山路南端生态明沟，向北延伸至德通科技门口，总长度约 100 米，将邹城路（峨嵋山路至西五路）雨水管线接入峨眉山路雨水管线；现河路、五指山路、云门山路等部分路段约 1 公里雨水管敷设；西六路泵站雨水主管线“倒虹吸”改造；现河路泵站雨水主排口（五千排南侧）改造；南二路以水系（云门山路至西五路），长度约 1.23 公里，生态湿地保护面积约 7200 平方米，红色沥青路面约 2600 平方米，包括场地土方平整、水系疏浚、滨水步道、绿化种植等；园区全部雨水收水口改造。

（3）五千渠（曹店干渠）改线迁建项目

改建干渠 5.1 公里，新建干线公路桥 2 座，配套建设节制闸 2

座，提水泵站 1 座等。

4. 东营区广利河流域文旅发展旅游基础设施配套建设项目

(1) 东营市花仙谷项目

项目总占地面积 460 亩，主要规划建设萌宠乐园、中草药园、花海基地、蔬菜基地及研学基地等景点项目。

(2) 广利河国家 5A 级景区创建项目

对广利河（东青高速至西一路段）进行旅游业态丰富、道路交通提升。推进东营花仙谷景区研学基地、揽翠湖康养旅游等旅游业态项目建设，实施庐山路跨广利河桥建设，对滨河路（东青高速至西一路）进行提升改造，进行道路新建拓宽、人行道修复改造、桥梁提升改造、排水管线铺设、路灯设施配套、生态湿地保护园林栽种等工作。

(3) 黄河口都市农业文旅综合体项目

完善园区基础设施，实施道路修建、生态修复、桥梁建设工程；建设温室大棚，引进“阳光玫瑰”葡萄、红啤梨、樱桃、草莓等果蔬采摘新品种；进一步完善胜大星创田园综合体产业布局，整合 3A 级景区积丰园生态旅游区，建设以休闲旅游区、拓展研学区为主导的文旅产业集群。

(4) 龙居湾生态旅游度假区项目

项目建设水科技馆、民宿、智慧农场、研学拓展、图书馆、美术馆、染布坊、窑坊、艺术家工作室等，配套建设停车场、道路，打造集休闲度假、智慧农业、拓展游学、文旅商品在线销售等业态

于一体的农文旅融合智慧文旅综合体。规划建设黄河生态廊道，打造生态湿地精品工程，总生态湿地面积约 1500 亩。

（5）胜利石油科技馆展陈项目

项目分两期建设，一期工程总建筑面积 8000 余平方米，布展覆盖一楼的整体及二楼部分区域，主要包括发展史厅、科普厅、电子沙盘、球幕影院、大厅及公共区。二期工程总建筑面积 11000 余平方米，布展覆盖二楼（除一期外）至三楼区域主要包括石油勘探厅、开发厅、工程厅、地面建设厅及部分办公辅助用房等。

（6）农文旅嘉年华项目

项目占地 2000 亩，新建休闲娱乐高标准连栋温室、更新改造原有日光温室，安装供暖设施设备，发展高端水果种植；增加蹦蹦云、萌宠等休闲娱乐设施、开发温泉和民宿，结合园区农业规模，发展旅游产业。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 43 个月（2021 年 11 月～2025 年 5 月）。

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）《山东省建筑安装工程综合定额东营地区价目表》；
- （2）《全国统一市政工程预算定额山东省单位估价表》；
- （3）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （4）《建设项目经济评价方法与参数》（第二版）；
- （5）《房地产开发项目经济评价方法》；

- (6) 类似工程建设经济指标;
- (7) 设备及材料按现行市场价格估算;
- (8) 建设单位提供的其它资料。

2. 估算总额

本工程建设投资 498,000.00 万元, 包括工程费用 451,926.00 万元, 工程建设其他费用 22,359.72 万元, 预备费用 23,714.28 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

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	498,000.00	100%	
一、资本金	249,000.00	50%	
自有资金	249,000.00		
二、债务资金	249,000.00	50%	
专项债券	249,000.00		
银行借款	0.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期收入主要来源于广告牌收入、生态旅游收入、停车场收入、户外场地出租收入、水上游乐场地出租收入、研学基地收入、充电桩收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	收入
2024 年	13,309.57
2025 年	23,291.75
2026 年	33,273.93
2027 年	33,273.93
2028 年	34,937.63
2029 年	34,937.63
2030 年	36,684.51
2031 年	36,684.51
2032 年	38,518.73
2033 年	38,518.73
2034 年	40,444.67
2035 年	40,444.67
2036 年	42,466.90
2037 年	42,466.90
2038 年	44,590.25
2039 年	44,590.25
2040 年	46,819.76
2041 年	46,819.76
2042 年	49,160.75
2043 年	49,160.75
合计	770,395.58

收入预测方法说明：

1. 广告牌收入

本项目建成后可投放大型广告牌，可极大的提高企业知名度、产品认可度和企业形象，按照当前我市此类广告现价计算，参考周边地市关于城市户外广告资源有偿使用费收费情况，该项目广告牌

收费按 5 万元/个·年，可设广告牌的数量约 1500 个，经测算该项目经营期达产年广告牌收入约 7500.00 万元。根据市场行情，经营期每两年收入可增长 5%。

2. 生态旅游收入

该项目为东营区广利河流域文旅发展配套项目，项目建成后可以与当地旅行社、婚庆摄影等行业合作，有组织的进行生态旅游。结合东营市黄河口生态旅游区门票（旺季 60 元/人次，淡季 40 元/人次）、孙子文化公园门票（旺季 120 元/人次，淡季 80 元/人次）、黄河三角洲动物乐园门票（旺季 25 元/人次，淡季 20 元/人次），同时结合项目区交通、基础配套等条件，游客每天可以游览 3~4 个旅游景点，门票收入在 140 元~205 元之间，考虑淡旺季因素，本次确定收费 100 元/人次。随着居民出行能力和出行意愿的增强，考虑淡旺季以及新冠疫情缓解直至消除的趋势，能够实现单天旅游 3000 人的计划。

经测算，该项目建成后每天可接待 3000 名游客，每位游客收费 100 元，年运营天数 150 天，90%的达产率，达产年年营业收入 4050.00 万元。根据市场行情，经营期每两年收入可增长 5%。

3. 停车场收入

项目区内建设智慧停车场，设计停车位 5800 个，按 2 元/h 收费。鉴于旅游项目的淡旺季特点，结合项目所在区域特点，项目区全年旅游旺季约 150 天，旅游淡季约 90 天。停车场旅游旺季使用率为 40%，单日使用时间约为 9.6 小时，旅游淡季使用率为 30%，单日使

用时间约为 7.2 小时。年营业收入约为 2171.52 万元。根据市场行情，经营期每两年收入可增长 5%。

4. 户外场地出租收入

该项目可设置户外运动营地建设攀岩等项目，为游客提供攀岩、滑雪、餐饮等服务，采取出租户外场地的运营模式，可出租户外场地 200000 平方米，出租单价为 0.5 元/m²·天。经测算，可形成年收入约 3650.00 万元。根据市场行情，经营期每两年收入可增长 5%。

5. 水上游乐场地出租收入

该项目建成后，开展水上游乐项目，采取出租水面的运营模式，可出租水面 350000.00 m²，出租单价为 0.3 元/m²·天。经测算，可形成年收入 3832.50 万元。根据市场行情，经营期每两年收入可增长 5%。

6. 研学基地收入

该项目研学基地建设大讲堂、教室等为周边单位提供教育培训场地，可容纳 1500 人，收费为 150 元/人/天，满座率 85%，正常运行 150 天。经测算，可形成年收入约 2868.75 万元。根据市场行情，经营期每两年收入可增长 5%。

7. 充电桩收入

本项目建设充电桩，充电桩收入 4 万元/个，项目计划建设 3000 个充电桩终端，每年含税收入 12000.00 万元。根据市场行情，经营期每两年收入可增长 5%。

综上，本项目建成后第 1 年的营业收入合计为 33273.93 万元，

建设期第三年营业收入可达 40%，建设期第四年营业收入可达 70%，经营期第一年可以达产。

（二）经营成本预测

本项目总成本费用包括工资福利费、燃料动力费、修理费、管理培训费、运营成本、折旧费、利息支出、房产税、土地使用税等。年度运营支出预测如下：

表 3：经营成本估算表（单位：万元）

年度	人员工资	燃料及动力费	修理费	管理培训费	运营费用	合计
2024 年	126.77	7.54	479.92	24.60	35.34	674.17
2025 年	221.84	13.19	839.86	43.05	61.84	1,179.79
2026 年	316.92	18.85	1,199.80	61.50	88.34	1,685.42
2027 年	316.92	18.85	1,199.80	61.50	88.34	1,685.42
2028 年	332.77	19.79	1,259.79	64.58	92.75	1,769.69
2029 年	332.77	19.79	1,259.79	64.58	92.75	1,769.69
2030 年	349.40	20.78	1,322.78	67.81	97.39	1,858.17
2031 年	349.40	20.78	1,322.78	67.81	97.39	1,858.17
2032 年	366.87	21.82	1,388.92	71.20	102.26	1,951.08
2033 年	366.87	21.82	1,388.92	71.20	102.26	1,951.08
2034 年	385.22	22.91	1,458.37	74.76	107.38	2,048.63
2035 年	385.22	22.91	1,458.37	74.76	107.38	2,048.63
2036 年	404.48	24.06	1,531.29	78.50	112.74	2,151.06
2037 年	404.48	24.06	1,531.29	78.50	112.74	2,151.06
2038 年	424.70	25.26	1,607.85	82.42	118.38	2,258.62
2039 年	424.70	25.26	1,607.85	82.42	118.38	2,258.62
2040 年	445.94	26.52	1,688.24	86.54	124.30	2,371.55
2041 年	445.94	26.52	1,688.24	86.54	124.30	2,371.55
2042 年	468.24	27.85	1,772.66	90.87	130.52	2,490.13
2043 年	468.24	27.85	1,772.66	90.87	130.52	2,490.13
合计	7,337.69	436.43	27,779.21	1,424.02	2,045.30	39,022.64

成本预测方法说明：

1. 折旧

按照直线折旧法计算折旧，折旧年限按照 25 年，残值按照 10%

计算，建设期不计提折旧。详见附表一。

2. 经营成本

工程年运行费主要包括工资福利费、燃料动力费、修理费、管理培训费、运营成本等。年经营成本随收入增长而同比例增长。

(1) 原材料、燃料动力费

该项目为旅游项目，无原材料费用，年消耗电量 35.50 万 kWh，年燃料动力费用 21.30 万元（含税）。

(2) 工资及福利费

本项目建成后需要管理 5 人，年平均工资为 10 万元/人·年，技术人员 6 人，年平均工资为 8 万元/人·年，服务人员 30 人，年平均工资为 6 万元/人·年，年工资总额为 278 万元，福利费用取工资总额的 14%，本项目建成后正常运营期工资及福利费总额约 316.92 万元/年。

(3) 修理费

本项目修理费按房屋等工程费用原值的 0.3% 计取。

(4) 管理培训费用

该项目管理培训费用按照当年工资总额的 25% 计算。

(5) 运营费用

该项目运营费用按照当年营业收入的 0.3% 计。

3. 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：

项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	燃料动力费、修理费、管理培训费、运营费
	9%	广告牌收入、停车场收入、户外场地出租收入、水上游乐场地出租收入、充电桩收入
	6%	旅游收入、研学基地收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
土地使用税	10.8	
企业所得税	25%	

4. 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 249,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	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 年	0.00	181,000.00		181,000.00	4.20%	7,602.00	7,602.00
2023 年	181,000.00	38,000.00		219,000.00	4.20%	9,198.00	9,198.00
2024 年	219,000.00	30,000.00		249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2025 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2026 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2027 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2028 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2029 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2030 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2031 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2032 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2033 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2034 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2035 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2036 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2037 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2038 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2039 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00
2040 年	249,000.00			249,000.00	4.20%	10,458.00	10,458.00

2041 年	249,000.00		181,000.00	68,000.00	4.20%	10,458.00	191,458.00
2042 年	68,000.00		38,000.00	30,000.00	4.20%	2,856.00	40,856.00
2043 年	30,000.00		30,000.00	0.00	4.20%	1,260.00	31,260.00
合计		249,000.00	249,000.00			209,160.00	458,160.00

(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

利润与利润分配计算表

序号	项目	合计	建设期				经营期																	单位: 万元	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		22
1	营业收入	853,128.39			15,592.84	27,299.72	38,999.60	38,999.60	40,949.58	40,949.58	42,997.06	42,997.06	45,146.91	45,146.91	47,404.26	47,404.26	47,404.26	47,404.26	47,404.26	47,404.26	47,404.26	47,404.26	47,404.26	47,404.26	47,404.26
2	总成本费用	580,299.47	7,602.00	9,198.00	11,500.41	12,130.10	30,667.81	30,667.72	30,751.68	30,751.68	30,839.83	30,839.83	30,932.38	30,932.38	31,029.57	31,029.57	31,029.57	31,029.57	31,029.57	31,029.57	31,029.57	31,029.57	31,029.57	31,029.57	31,029.57
3	利润总额	272,828.92	-7,602.00	-9,198.00	4,099.43	15,179.62	8,331.78	8,331.87	10,197.90	10,197.90	12,157.23	12,157.23	14,214.53	14,214.53	16,374.69	16,374.69	16,374.69	16,374.69	16,374.69	16,374.69	16,374.69	16,374.69	23,976.69	25,572.69	
4	应纳税所得额	289,628.92			4,099.43	15,179.62	8,331.78	8,331.87	10,197.90	10,197.90	12,157.23	12,157.23	14,214.53	14,214.53	16,374.69	16,374.69	16,374.69	16,374.69	16,374.69	16,374.69	16,374.69	16,374.69	25,572.69	25,572.69	
5	所得税	72,407.23	-	-	1,024.86	3,794.91	2,082.95	2,082.97	2,549.48	2,549.48	3,039.31	3,039.31	3,553.63	3,553.63	4,093.67	4,093.67	4,093.67	4,093.67	4,093.67	4,093.67	4,093.67	5,994.17	6,393.17		
6	净利润	200,421.69	-7,602.00	-9,198.00	3,074.57	11,384.72	6,248.84	6,248.90	7,648.43	7,648.43	9,117.92	9,117.92	10,660.90	10,660.90	12,281.02	12,281.02	12,281.02	12,281.02	12,281.02	12,281.02	12,281.02	15,994.17	17,179.52		
7	期初未分配利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
8	累计可供分配的利润	200,421.69	-7,602.00	-16,800.00	-13,725.43	-2,340.71	3,908.13	10,157.03	17,805.46	25,453.89	34,571.81	43,689.73	54,350.63	65,011.52	77,292.54	89,573.56	101,854.57	114,135.59	126,416.61	138,697.62	150,978.64	163,259.66	181,242.17		
9	提取法定盈余公积	20,276.24					624.88	624.89	764.84	764.84	911.79	911.79	1,066.09	1,066.09	1,228.10	1,228.10	1,228.10	1,228.10	1,228.10	1,228.10	1,228.10	1,798.25	1,917.95		
10	可供投资者分配的利润	180,145.45	-7,602.00	-9,198.00	3,074.57	11,384.72	5,623.95	5,624.01	6,883.58	6,883.58	8,206.13	8,206.13	9,594.81	9,594.81	11,052.91	11,052.91	11,052.91	11,052.91	11,052.91	11,052.91	11,052.91	16,184.26	17,261.56		
11	累计未分配利润	180,145.45	-7,602.00	-16,800.00	-13,725.43	-2,340.71	3,283.25	8,907.26	15,790.84	22,674.43	30,880.56	39,086.69	48,681.50	58,276.30	69,329.22	80,382.13	91,435.05	102,487.96	113,540.88	124,593.79	135,646.71	146,699.62	162,883.88		
12	息税前利润	481,988.92	-	-	14,557.43	25,657.62	18,789.78	18,789.87	20,655.90	20,655.90	22,615.23	22,615.23	24,672.53	24,672.53	26,832.69	26,832.69	26,832.69	26,832.69	26,832.69	26,832.69	26,832.69	26,832.69	26,832.69	26,832.69	
13	息税折旧摊销前利润	804,692.92	-	-	14,557.43	25,657.62	36,717.78	36,717.87	38,583.90	38,583.90	40,543.23	40,543.23	42,600.53	42,600.53	44,760.69	44,760.69	44,760.69	44,760.69	44,760.69	44,760.69	44,760.69	44,760.69	44,760.69	44,760.69	

表 6 项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期				运营期																单位: 万元																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		21	22																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
1	投资活动现金流量	669,614.99	-	-	11,834.61	18,571.29	32,389.94	33,390.00	31,575.37	31,575.37	32,820.01	32,820.01	34,126.86	34,126.86	31,499.09	31,499.09	36,939.92	36,939.92	38,422.78	38,422.78	40,041.29	40,041.29	39,308.73	39,409.73																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目收入主要是广告牌收入、生态旅游收入、停车场收入、户外场地出租收入、水上游乐场地出租收入、研学基地收入、充电桩收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本的估算，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 669614.99 万元，融资本息合计为 458,160.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.46 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	本息支付			经营净现金流量
	本金	利息	本息合计	
专项债券	249000.00	209160.00	458160.00	669614.99
融资合计	249000.00	209160.00	458160.00	
覆盖倍数	1.46			

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. 工程建设风险

投资项目的风险分析是在市场预测、技术方案、工程方案、融资方案和社会评价论证中已进行的初步风险分析的基础上，进一步综合分析识别拟建项目在建设和运营中潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判断风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。经过分析，认为本工程主要面临以下风险。

（1）技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性、可得性与预测方案发生重大变化，导致利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预测要求。

（2）工程风险

工程水文地质条件复杂，与预测发生重大偏差导致的风险。出现异常气候，如特大暴雨、洪水、坍方等，会造成工程延期。

（3）资金风险

资金供应不足或来源中断会导致项目工期拖延甚至被迫终止，通货膨胀可能使物价大幅上涨，材料费和人工费等都超过预计。

（4）外部协作条件风险

交通、供水、供电等主要外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（5）社会影响风险

社会风险是项目与所在地互适程度可能出现的问题，对社会各利益群体、当地组织机构及当地人文环境带来的负面影响，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

经分析可知，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，项目产量减少，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

东营区广利河流域文旅发展配套项目，主要建设内容包括：本项目建设位于东营市，在东营区文汇街道、黄河路街道、辛店街道、胜园街道等城区范围内，包括新建广利河沿线一带休闲旅游景点，提升石油科技馆、花仙谷等6处旅游景点，丰富景区游览业态；新建28处沿街综合服务中心，51条315公里景区配套观光线路建设及周边水土环境美化提升旅游生态廊道建设。项目单位为东营市东营区市政控股集团有限公司，项目拟申请地方政府专项债券249,000.00万元，分三年申请，其中2022年申请地方政府专项债券181,000.00万元用于该项目建设，年限为20年。

（二）评估依据

1. 《中共山东省委山东省人民政府关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（鲁发〔2019〕2号）；
2. 《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》（鲁财绩〔2019〕5号）；
3. 《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估工作规程》（鲁财绩〔2020〕5号）；
4. 《东营市市级政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》（东财绩〔2020〕10号）；
5. 东营市财政局“关于组织开展2022年市级部门预算事前绩效评估工作的通知”；
6. 该项目相关规划、实施方案以及涉及到相关资料信息；
7. 其他相关规章制度、法规和规划等。

（三）评估内容

根据上述评估依据，制定指标体系如下表：

事前绩效评估指标体系及权重

一级指标	二级指标	权重
立项必要性 (20)	政策相关性	5
	职能相关性	5
	需求相关性	5
	财政投入相关性	5
项目收益性 (20)	投入合理性	5
	成本控制措施有效性	7
	收益预测合理性	8
绩效目标合理性	目标明确性	10

(20)	目标合理性	10
实施方案有效性 (20)	实施内容明确性	5
	投资合规性	5
	实施方案可行性	5
	过程控制有效性	5
筹资合理性 (20)	项目成熟度	5
	债券资金需求合理性	5
	财政投入能力	5
	偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施	5
合计		100

1. 立项必要性。该项目符合国家及省市相关行业发展政策，得分5分；与主管部门职能、规划及年度重点工作相关，得分5分；项目有迫切的现实需求和明确的服务对象，得分5分；该项目属于公共财政支持范围，并且已按规定履行主管部门审批程序等，得分5分；综上，该指标得分为20分。

2. 项目收益性。该项目投入产出比合理，成本测算充分，得分5分；该项目采取了相关成本控制措施，成本控制有效。但项目实施过程中，缺少完善的成本控制制度，需要进一步完善相关控制措施扣2分，得分5分；项目收入预测以项目规划为上限，结合市场容量，进行适当修正，项目成本以经济运行为基础确定人工成本经营管理费，以年折旧费确定维修费，项目收入、成本、收益预测合理性，得分8分；综上，该指标得分为18分。

3. 绩效目标合理性。该项目绩效目标是明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标是

已细化、量化，得分 10 分；目标值具有科学性、前瞻性，得分 10 分。综上，该指标得分为 20 分。

4. 实施方案可行性。该项目内容明确、具体，与绩效目标匹配，得分 5 分；该项目实施方案设计合理可行，得分 5 分；人员、设施、物资等基础保障条件已具备，不确定因素和风险可控，项目已采取有效的过程控制措施等，得分 5 分；但项目清理、退出、调整机制存在不足扣 2 分，得分 3 分；综上，该指标得分为 18 分。

5. 筹资合规性。该项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范，得分 5 分；资金来源渠道、筹措程序合规，得分 5 分；投入渠道及方式合理，得分 5 分；筹资风险可控，已按规定开展财政承受能力评估和债务风险评估等得分 5 分；综上，该指标得分为 20 分。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施。项目负债合理，偿债计划安全可行，预期收益能如期实现带来的债务。风险应对措施：保证项目按期投入使用，加强项目管理降低项目成本；投入后加强企业管理，加大营销力度，不断提高项目收益水平和盈利能力。

7. 项目实施的公益性。该项目的实施提升了城市整体形象，满足了人们多元化生活需求，促进了生态环保事业发展，优化了招商引资环境，带动外向型经济的发展。项目的实施，将会极大地加快东营市经济建设的步伐。凝聚党心、民心、密切了干群关系，该项目是一项真正的民生工程，顺民心、合民意，能够受到广大群众的

热烈拥护。项目实施后，可进一步改善人民的生活质量。项目实施后，有利提升东营区的旅游业水平，带动全区旅游业的发展，从而实现以旅游为链条带动全市经济快速发展的战略目标。

综上，该项目事前绩效评估综合评价得分为 96 分，建议予以支持。

（三）总体结论

东营区广利河流域文旅发展配套项目经营净现金流量 669614.99 万元，项目债券本息合计 458,160.00 万元，本息覆盖倍数为 1.46，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。本项目符合城市规划要求；地理位置优越，自然及社会环境质量好，项目建设条件基本落实；项目建设规模适宜，建设方案合理可行，技术上先进、适用和可靠；投资估算合理、经济技术指标可行；项目的财务效益、社会效益、环境效益显著。但该项目在退出清理调整机制、成本控制制度等方面存在不足。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。

