

2022 年山东省济宁市泗水县城區旅游基础设施建设项目
专项债券项目实施方案



山东圣发城建投资集团有限公司

2022 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

泗水县城區旅游基础设施建设项目

（二）项目单位

单位名称：山东圣发城建投资集团有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：贾玉彪

成立日期：2019年5月28日

住所：山东省济宁市泗水县泉衍路3号

经营范围：城乡基础设施、公共事业、标准化厂房、保障性住房等项目的投资、建设、运营；教育、卫生项目的投资、建设；政府授权的国有资产经营管理和资本运作；土地整理及综合开发；农田水利项目投资、建设；建筑材料经营；文旅康养项目的投资开发建设；政府授权的其他业务。（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）

（三）项目规划审批

2021年11月04日，山东圣发城建投资集团有限公司进行泗水县城區旅游基础设施建设项目登记，项目代码：2111-370831-04-01-469129；

2021年11月04日，泗水县行政服务审批局出具《关于泗水县城區旅游基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（泗行审字（投）〔2021〕71号），对项目建设地点、建设内容及规模、项目总投资及资金来源进行批复；

本项目已取得鲁（2022）泗水县不动产权第0000359号。

（四）项目规模与主要建设内容

为加强泗水县城城区旅游基础设施建设，提升区域生态安全保障能力，改善人居环境，山东圣发城建投资集团有限公司计划实施“泗水县城城区旅游基础设施建设项目”。

项目主要实施圣源湖景区、泗水滨景区周边旅游基础设施建设。道路提升改造 14.09 公里，新增配套道路 15.27 公里，对周边水系进行疏浚整治、布置娱乐设施，新筑堤坝 4200 米（专项债券不用于该部分建设内容），生态水系治理 75.74 公顷。建设综合管廊 7.39 公里。

（五）项目建设期限

本项目计划建设期为 46 个月，预计 2022 年 2 月底前完成项目前期准备工作，2022 年 3 月开工建设，2025 年 12 月底竣工验收。。

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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《山东省建筑工程消耗量定额 2016》；
- （3）《山东省安装工程消耗量定额 2016》；
- （4）《济宁价目表（2020 年）》；
- （5）《济宁市工程造价信息（2020 年）》；
- （6）设备价格按厂方报价或询价估算；
- （7）委托方提供的有关资料；
- （8）现行投资估算的有关规定；

(9) 济宁地区类似工程造价。

2. 估算总额

本项目总投资 160,500.00 万元,其中,建设投资 153,275.84 万元,建设期利息 7,200.00 万元,铺底流动资金 24.16 万元。

建设投资 153,275.84 万元,包括建筑工程费 84,015.90 万元,设备购置费 49,009.28 万元,安装工程费 7,001.33 万元,工程建设其他费用 5,950.48 万元,基本预备费 7,298.85 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

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	本次发债金额	2022 年度后续发债金额	2023-2025 年度发债金额
泗水县城區旅游基础设施建设项目	160,500.00	80,500.00	80,000.00	5,000.00	15,000.00	60,000.00

注: 预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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是给水管网入廊收入、再生水管网入廊收入、污水管网入廊收入、燃气管网入廊收入、热力管网入廊收入、电力电缆入廊收入、通信电缆入廊收入、广告收入等。运营期各年收入预测如下：

表 2：项目运营收入明细估算表（单位：万元）

年度	给水管网入廊收入	再生水管网入廊收入	污水管网入廊收入	燃气管网入廊收入	热力管网入廊收入	电力电缆入廊收入	通信电缆入廊收入	广告收入	合计
2026 年	911.13	607.42	1,138.91	759.27	1,746.33	1,366.69	1,062.98	3,072.00	10,664.73
2027 年	911.13	607.42	1,138.91	759.27	1,746.33	1,366.69	1,062.98	3,840.00	11,432.73
2028 年	911.13	607.42	1,138.91	759.27	1,746.33	1,366.69	1,062.98	3,840.00	11,432.73
2029 年	911.13	607.42	1,138.91	759.27	1,746.33	1,366.69	1,062.98	3,840.00	11,432.73
2030 年	911.13	607.42	1,138.91	759.27	1,746.33	1,366.69	1,062.98	3,840.00	11,432.73
2031 年	956.68	637.79	1,195.85	797.24	1,833.64	1,435.02	1,116.13	4,032.00	12,004.35
2032 年	956.68	637.79	1,195.85	797.24	1,833.64	1,435.02	1,116.13	4,032.00	12,004.35
2033 年	956.68	637.79	1,195.85	797.24	1,833.64	1,435.02	1,116.13	4,032.00	12,004.35
2034 年	956.68	637.79	1,195.85	797.24	1,833.64	1,435.02	1,116.13	4,032.00	12,004.35
2035 年	956.68	637.79	1,195.85	797.24	1,833.64	1,435.02	1,116.13	4,032.00	12,004.35
2036 年	1,004.52	669.68	1,255.65	837.10	1,925.32	1,506.78	1,171.94	4,233.60	12,604.59
2037 年	1,004.52	669.68	1,255.65	837.10	1,925.32	1,506.78	1,171.94	4,233.60	12,604.59
2038 年	1,004.52	669.68	1,255.65	837.10	1,925.32	1,506.78	1,171.94	4,233.60	12,604.59
2039 年	1,004.52	669.68	1,255.65	837.10	1,925.32	1,506.78	1,171.94	4,233.60	12,604.59
2040 年	1,004.52	669.68	1,255.65	837.10	1,925.32	1,506.78	1,171.94	4,233.60	12,604.59
2041 年	1,054.74	703.16	1,318.43	878.95	2,021.59	1,582.11	1,230.53	4,445.28	13,234.79
2042 年	1,054.74	703.16	1,318.43	878.95	2,021.59	1,582.11	1,230.53	4,445.28	13,234.79
2043 年	1,054.74	703.16	1,318.43	878.95	2,021.59	1,582.11	1,230.53	4,445.28	13,234.79
2044 年	1,054.74	703.16	1,318.43	878.95	2,021.59	1,582.11	1,230.53	4,445.28	13,234.79
2045 年	1,054.74	703.16	1,318.43	878.95	2,021.59	1,582.11	1,230.53	4,445.28	13,234.79
合计	19,635.35	13,090.25	24,544.20	16,362.80	37,634.40	29,453.00	22,907.90	81,986.40	245,614.30

收入预测方法说明：

根据项目可行性研究报告，本项目的经营收入主要是综合管廊收入和广告收入。

1. 综合管廊收入

根据《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发〔2015〕61号），综合管廊实行有偿使用。入廊管线单位应向地下综合管廊建设运营单位交纳入廊费和日常维护费，具体收费标准要统筹考虑建设和运营、成本和收益的关系，由地下综合管廊建设运营单位与入廊管线单位根据市场化原则共同协商确定。

（1）一次性入廊费用

一次性入廊费用主要用于弥补管廊建设成本，定价在投资基础上，综合远期收益率。本项目新建综合管廊 7390 米，一次性投资约 67765.71 万元，考虑到远期资产折现率 8%，若需要回收资金，则每年一次入廊费用 $= 67765.71 * [8\% * (1+8\%)^{\wedge} 20] / [(1+8\%)^{\wedge} 20 - 1] = 6902.47$ 万元，单位一次入廊费用为 9340.29 元/米/年。

表 3 各管线一次性入廊费用表

管线种类	截面比例	基数	入廊单价	长度（m）	入廊费用
		（元/米/年）	（元/米/年）		（万元/年）
给水管网	13%	9340.29	1120.83	7390	828.30
再生水管网	13%	9340.29	747.22	7390	552.20
污水管网	15%	9340.29	1401.04	7390	1035.37
燃气管网	11%	9340.29	934.03	7390	690.25
热力管网	30%	9340.29	2148.27	7390	1587.57
电力电缆	10%	9340.29	1681.25	7390	1242.45
通信管网	8%	9340.29	1307.64	7390	966.35
合计			9340.29		6902.47

（2）管廊维护管理费

维护管理费参考其他同类型项目，以及本项目经营成本，

综合管廊维护管理费按入廊费用的 10%计取,则每年综合管廊维护费为 690.25 万元,单位管廊维护费为 934.03 元/米/年。

表 4 各管线维护费用表

管线种类	截面比例	基数	入廊单价	长度 (m)	入廊费用
		(元/米/年)	(元/米/年)		(万元/年)
给水管网	12%	934.03	112.08	7390	82.83
再生水管网	8%	934.03	74.72	7390	55.22
污水管网	15%	934.03	140.10	7390	103.54
燃气管网	10%	934.03	93.40	7390	69.02
热力管网	23%	934.03	214.83	7390	158.76
电力电缆	18%	934.03	168.13	7390	124.24
通信管网	14%	934.03	130.76	7390	96.63
合计			934.03		690.25

综上所述,本项目第五年综合管廊运营收入合计 7592.72 万元。估算过程如下:

表 5 各管线综合租赁单价表

管线种类	截面比例	基数	入廊单价	长度 (m)	入廊费用
		(元/米/年)	(元/米/年)		(万元/年)
给水管网	12%	10274.32	1232.92	7390	911.13
再生水管网	8%	10274.32	821.95	7390	607.42
污水管网	15%	10274.32	1541.15	7390	1138.91
燃气管网	10%	10274.32	1027.43	7390	759.27
热力管网	23%	10274.32	2363.09	7390	1746.33
电力电缆	18%	10274.32	1849.38	7390	1366.69
通信管网	14%	10274.32	1438.40	7390	1062.98
合计			10274.32		7592.72

综上所述,本项目第五年综合管廊收入总计 7,592.72 万元,以后每五年递增 5%,则年均综合管廊收入为 8,181.40 万元。

2. 广告收入

本项目拟在道路两侧及景区周边设置广告牌 800 个,参考泗水县龙之媒文化传播有限公司与山东等闲谷艺术粮仓文化发

展有限公司签订的广告租赁合同，确定本项目广告牌租赁单价为 4.80 万元/个，每五年递增 5%，则年均广告收入为 4,099.32 万元。

广告位租赁合同

甲方（出租方）：泗水县龙之媒文化传播有限公司

乙方（承租方）：山东等闲谷艺术粮仓文化发展有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及相关法规定，甲、乙双方就广告位租赁事宜，经协商自愿签订如下协议：

一、甲方租赁给乙方的广告位的位置：泗水县东仲都村内

二、中乙双方协定的租赁期限、租金情况：

租赁期从 2021 年 3 月 1 日 至 2022 年 3 月 1 日 止。合同期满后，若甲方继续对外租赁，乙方在同等条件下享有优先租赁权。

租金为每个广告位每年人民币 48000.00 元（大写：肆万捌仟元整）；具体以实际发生的广告位作为结算依据。

（二）运营成本预测

本项目运营成本和费用包括燃料动力费、工资福利费用、修理费、其他费用等成本项目。具体明细如下：

表 6：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2026 年	14.65	88.92	72.99	65.32	241.88
2027 年	18.31	88.92	72.99	69.16	249.38
2028 年	18.31	88.92	72.99	69.16	249.38
2029 年	18.31	88.92	72.99	69.16	249.38
2030 年	18.31	88.92	72.99	69.16	249.38
2031 年	18.31	93.37	72.99	72.62	257.29
2032 年	18.31	93.37	72.99	72.62	257.29
2033 年	18.31	93.37	72.99	72.62	257.29
2034 年	18.31	93.37	72.99	72.62	257.29
2035 年	18.31	93.37	72.99	72.62	257.29
2036 年	18.31	98.03	72.99	76.25	265.58
2037 年	18.31	98.03	72.99	76.25	265.58
2038 年	18.31	98.03	72.99	76.25	265.58
2039 年	18.31	98.03	72.99	76.25	265.58
2040 年	18.31	98.03	72.99	76.25	265.58
2041 年	18.31	102.94	72.99	80.07	274.31

年度	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2042 年	18.31	102.94	72.99	80.07	274.31
2043 年	18.31	102.94	72.99	80.07	274.31
2044 年	18.31	102.94	72.99	80.07	274.31
2045 年	18.31	102.94	72.99	80.07	274.31
合计	362.54	1,916.30	1,459.80	1,486.66	5,225.30

成本预测方法说明:

1. 燃料动力费

本项目燃料动力费包括水和电，项目建成后年消耗电力 5.49 万 kwh，单价 0.7 元/kwh；年消耗水资源 48,211.20m³，单价 3.0 元/m³，则年均外购燃料及动力费用为 18.12 万元。由于水、电价格属于政府定价，无法按理论推测，因此本项目水、电单价暂不考虑递增情况。

2. 工资及福利费

项目定员 20 人，其中：服务人员 15 人，平均年工资为 3.6 万元/人·年，每五年增长 5.0%；管理人员 5 人，平均年工资为 4.8 万元/人·年，每五年增长 5.0%，年均工资总额为 84.05 万元。福利费按工资总额的 14%提取，合计年工资、福利及社会保险费总额约 95.81 万元。

3. 修理费

修理费按固定资产折旧原值的 0.05%计取，每年 72.99 万元。

4. 其他费用

项目其他费用包括其他管理费及其他营业费，年均 74.33

万元。其中：

其他管理费：按劳动定员 0.6 万元/人计算，每五年递增 5%，
年均 12.93 万元；

其他营业费用：按营业收入的 0.5% 计算，年均 61.40 万元。

（三）相关税费

本项目涉及的税费主要有增值税、所得税、城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加。根据《增值税暂行条例》
管网入廊收入增值税税率为 9%，广告服务收入增值税率为 6%。
城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费
附加税率 2%。

本项目可抵扣固定资产进项税为 16,109.24 万元，抵扣后
项目年均缴纳增值税 97.57 万元，税金及附加 9.76 万元。

（三）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 80,000.00 万元，本次申请专项债券 5,000.00 万元，2022
年度后续发行 15,000.00 万元，后续 2023 年度、2024 年度及
2025 年度各年度分别计划发行 20,000.00 万元，剩余假设年利
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 7：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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.20%	105.00	105.00
	5,000.00	15,000.00		20,000.00	4.20%		
2023 年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	4.20%	840.00	840.00
2024 年	40,000.00	20,000.00		60,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2025 年	60,000.00	20,000.00		80,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2026 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2027 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2028 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2029 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2030 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2031 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2032 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2033 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2034 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2035 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2036 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2037 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2038 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2039 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2040 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2041 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2042 年	80,000.00		20,000.00	60,000.00	4.20%	3,255.00	23,255.00
2043 年	60,000.00		20,000.00	40,000.00	4.20%	2,520.00	22,520.00
2044 年	40,000.00		20,000.00	20,000.00	4.20%	1,680.00	21,680.00
2045 年	20,000.00		20,000.00		4.20%	840.00	20,840.00
合计		80,000.00	80,000.00			67,200.00	147,200.00

(四) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 9。

表 8：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、收入/成本/ 税金											
营业收入	10,664.73	11,432.73	11,432.73	11,432.73	11,432.73	12,004.35	12,004.35	12,004.35	12,004.35	12,004.35	12,604.59
营业成本	241.88	249.38	249.38	249.38	249.38	257.29	257.29	257.29	257.29	257.29	265.58
税金及附加											
息税折旧及摊销 前利润	10,422.85	11,183.35	11,183.35	11,183.35	11,183.35	11,747.06	11,747.06	11,747.06	11,747.06	11,747.06	12,339.01
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60
息税前利润	5,800.25	6,560.75	6,560.75	6,560.75	6,560.75	7,124.46	7,124.46	7,124.46	7,124.46	7,124.46	7,716.41
三、财务费用											
利息支出	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
总财务费用	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
税前利润	2,440.25	3,200.75	3,200.75	3,200.75	3,200.75	3,764.46	3,764.46	3,764.46	3,764.46	3,764.46	4,356.41
四、所得税											
所得税费用	610.06	800.19	800.19	800.19	800.19	941.11	941.11	941.11	941.11	941.11	1,089.10
五、净利润	2,440.25	3,200.75	3,200.75	3,200.75	3,200.75	3,764.46	3,764.46	3,764.46	3,764.46	3,764.46	4,356.41

续表 8: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	12,604.59	12,604.59	12,604.59	12,604.59	13,234.79	13,234.79	13,234.79	13,234.79	13,234.79
营业成本	265.58	265.58	265.58	265.58	274.31	274.31	274.31	274.31	274.31
税金及附加								1,073.29	1,073.29
息税折旧及摊销前利润	12,339.01	12,339.01	12,339.01	12,339.01	12,960.48	12,960.48	12,960.48	11,887.19	11,887.19
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60	4,622.60
息税前利润	7,716.41	7,716.41	7,716.41	7,716.41	8,337.88	8,337.88	8,337.88	7,264.59	7,264.59
三、财务费用									
利息支出	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,255.00	2,520.00	1,680.00	840.00
总财务费用	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,255.00	2,520.00	1,680.00	840.00
税前利润	4,356.41	4,356.41	4,356.41	4,356.41	4,977.88	5,082.88	5,817.88	5,584.59	6,424.59
四、所得税									
所得税费用	1,089.10	1,089.10	1,089.10	1,089.10	1,244.47	1,270.72	1,454.47	1,396.15	1,606.15
五、净利润	4,356.41	4,356.41	4,356.41	4,356.41	4,977.88	5,082.88	5,817.88	5,584.59	6,424.59

(续) 表 9: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现													
经营活动收入	12,004.35	12,004.35	12,004.35	12,604.59	12,604.59	12,604.59	12,604.59	12,604.59	13,234.79	13,234.79	13,234.79	13,234.79	13,234.79
经营活动支出	257.29	257.29	257.29	265.58	265.58	265.58	265.58	265.58	274.31	274.31	274.31	274.31	274.31
支付的各项税费	941.11	941.11	941.11	1,089.10	1,089.10	1,089.10	1,089.10	1,089.10	1,244.47	1,270.72	1,454.47	2,469.44	2,679.44
经营活动产生的现金	10,805.95	10,805.95	10,805.95	11,249.91	11,249.91	11,249.91	11,249.91	11,249.91	11,716.01	11,689.76	11,506.01	10,491.04	10,281.04
二、投资活动产生的现													
建设成本支出													
其中: 建设期利息													
投资活动产生的现金													
三、融资活动产生的现													
资本金													
专项债券													
银行借款													
偿还债券本金										20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
偿还银行借款本金													
支付债券利息	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,255.00	2,520.00	1,680.00	840.00
支付银行借款利													
融资活动产生的现金	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-23,255.00	-22,520.00	-21,680.00	-20,840.00
四、期末现金	7,445.95	7,445.95	7,445.95	7,889.91	7,889.91	7,889.91	7,889.91	7,889.91	8,356.01	-11,565.24	-11,013.99	-11,188.96	-10,558.96
五、累计盈余	6,883.27	64,329.22	71,775.16	79,665.07	87,554.98	95,444.89	103,334.79	111,224.70	119,580.71	108,015.47	97,001.48	85,812.52	75,253.57

（六）其他需要说明的事项

1. 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。

（七）小结

本项目收入主要是景区门票收入、景区内及周边道路广告收入、综合管廊收费和关联土地出让收入等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营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 217,308.57 万元，融资本息合计为 147,200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.48 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	80,000.00	67,200.00	147,200.00	
融资合计	80,000.00	67,200.00	147,200.00	217,308.57
覆盖倍数				1.48

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工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到项目区总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

②资金风险

要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的生产经营造成不必要的损失。

③社会协作条件风险

经协调，本项目建设所需的供电通信等外部分协作条件，能够合格的满足项目需要，社会协作条件风险较低。

（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

泗水县城旅游基础设施建设项目，实施单位为山东圣发城建投资集团有限公司，本项目申请专项债券 80,000.00 万元用于泗水县城旅游基础设施建设项目建设，本次申请发行 5,000.00 万元，2022 年度后续发行 15,000.00 万元，后续 2023 年度、2024 年度及 2025 年度各年度分别计划发行 20,000.00 万元，建设年限为 46 个月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

经济文化强省战略和“好客山东”旅游品牌的实施，特别是济宁市文化名市发展的强力推进，为文化旅游业提供了良好的发展环境和政策支持。泗水是济宁唯一的纯山区县，在鲁西南地区生态特色突出，随着“中国泉乡、圣源泗水”品牌影响力的提升，万紫园旅游开发和西侯龙门山旅游开发项目及泉林泉群、台湾风情岛、圣源文化景区、黄山林场、凤仙山、江北陶都等项目的规划建设，有力地推进文化旅游产业转型升级，文化旅游必将进入快速发展期。

（1）项目建设能够拓展旅游发展空间，加快城镇化进程

党的十九届三中全会通过了加快旅游发展的决议。泗水县委、县政府进一步解放思想，围绕富民强县的目标，提高泗水县的综合竞争力，以旅游发展强大的辐射力带动和影响周边地区的经济发展，适时提出优先拓展旅游空间和扩大旅游发展规模的要求。

（2）项目建设是满足泗水旅游道路基础设施的需要

该项目的建设实施，将可有效完善泗水景区路网，加强路网的通达性、可达性，缓解景区的交通压力，使周边居民及单位出行更加便捷，对外联系更加紧密。本项目建成后，可提高景区通行能力，降低运输成本。

（3）项目的建设有利于旅游的开发经营

良好的旅游设施是充分挖掘旅游资源的一种战略措施，有利于旅游的开发经营和总体规划的全面实施。在景区建设中，基础设施要先行，抓好基础设施建设也是发展规划中的主要工作任务之一。基础设施的载体是道路、给排水、供电、供热、通讯等工程。只有建好完善功能的旅游基础设施，才能有效地带动景区的开发建设和经济发展，负担起景区巨大的物质能量消耗，才能不断地做大做强，形成规模化发展。本项目是泗水县总体规划方案中的重要组成部分，项目建设实施后，能有效促进泗水旅游空间发展方向和功能水平的进一步完善，有利于旅游空间布局的实施，有利于旅游规划目标的更快实现。为筑巢引凤、吸引投资、推动相关产业的健康、协调发展奠定坚实的硬件基础。

（4）项目建设有利于改善居民生活环境，满足景区建设需

要

本项目的建设可以有效改善泗水县的基础设施,进一步改善生态环境、人居环境,增强其为景区社会发展服务的能力,提升景区的服务水平。

综上所述,本项目的建设符合国家政策,符合泗水县旅游的发展规划,有利于泗水景区的提质增效、协调发展,有利于促进泗水县的景区基础设施建设,从而引领泗水旅游的快速发展。因此,本项目的建设是必要的,同时也是可行的。

2、项目实施的公益性

(1) 从以人为本的原则出发,通过研究本项目的社会影响分析、项目与所在地区的互适性分析等方面的内容,可以发现,本项目的建设过程中,当地政府、人民群众及建设开发方均可从项目的实施过程中受益。

(2) 本项目的实施,将使景区周边区域的居民的出行更加便捷,居民生活质量和生活水平也将得到较大的改善和提高,社会效益是非常显著的。

3、项目实施的收益性

经估算,项目正常平均每年可创收 12,280.72 万元。通过与运营成本对比分析,到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.48 倍,因此该项目实施的收益性可观。

从项目的盈利能力分析来看,该项目的财务内部收益率均高于行业基准收益率,财务净现值均大于零,项目盈利能力显著。

从项目的财务生存能力来看,该项目各年的资金流入均大于

资金流出，项目具有较强的财务生存能力。

4、项目投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2021 年 11 月 4 日，泗水县行政审批服务局对本项目做出《关于泗水县城区旅游基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，批复文号：泗行审字投（2021）71 号。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 80,500.00 万元，占总投资 50.16%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 80,000.00 万元，占总投资 49.84%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 160,500.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目采用国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、国家现行财税政策、会计制度与相关法规以及《投资项目可行性研究指南（试用版）》所规定的原则与方法进行。在市场分析、建设内容和规模、工程建设方案和产品

方案等基础上来进行项目的财务评价。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 160,500.00 万元，发行专项债券筹资 80,000.00 万元，占总投资 49.84%；本项目资本金 80,500.00 万元，占总投资 50.16%，项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要为景区门票、景区内及周边道路广告、综合管廊收费和土地出让收入等，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长

期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

泗水县城城区旅游基础设施建设项目收益 217,308.57 万元，项目债券本息合计 147,200.00 万元，本息覆盖倍数为 1.48，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。项目建成后将满足泗水县广大人民群众出行需求，为当地经济社会快速发展奠定坚实基础。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。