

2022 年山东省东营市利津县
利津街道东津渡文化旅游项目实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

利津街道东津渡文化旅游项目

（二）项目单位

利津金街投资开发有限公司

项目单位简介：公司成立于 2016 年 11 月 11 日，法人代表林鲁波，注册资金 10100 万元，注册地址位于山东省东营市利津县利津街道办事处综合楼，主要经营范围为负责国家政策允许范围内以企业自有资金对土地收储、旅游行业、城市基础设施建设及对中小企业进行投资和咨询服务；特色小镇园区建设、运营、管理，房地产开发；农业开发；土地开发；水利工程、管网配套工程、园林绿化工程、建筑工程、路桥工程、水电暖安装工程；物业服务；垃圾处理工程；自来水管线维护；实物资产租赁、经营、管理；文化旅游项目开发、建设、管理；出入境旅游业务，国内旅游业务，旅客票务代理；旅游资源开发、经营、管理；旅游景区配套设施建设及管理服务；餐饮服务；文化艺术交流活动的组织、策划；健身休闲活动（不含气功及高危险性体育项目）；体育竞赛组织（不含高危险性体育项目）；会议及展览展示服务；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；工艺品（不含文物）的技术研发、制造、销售；休闲观光活动；企业营销策划；酒店管理和民宿服务；健康产业项目开发与管理服务；健康信息咨询；养老服务；疗养院经营，养生保健服务；智慧城市智能化系统工程技

术服务；互联网信息技术服务；大数据服务；云平台系统服务；软件开发及技术服务；行业领域数字技术创新推广应用服务；农业科学研究和试验发展；农业技术开发、技术服务、技术推广、技术转让；水产养殖及销售。

（三）项目规划审批

2020年1月3日，东营市利津县行政审批服务局《关于利津街道东津渡文化旅游项目可行性研究报告的备案批复》（文号为2020-370522-90-01-000808）。

（四）项目规模与主要建设内容

东津渡康养民宿工程（不使用专项债券资金）新建民宿院落10800m²；六产融合示范街建设房屋约30000m²；东津渡综合服务中心总占地面积约7500m²；自然营地总占地面积约27000m²；黄河生态农业示范基地73066.66平方米；同时配套道路、绿化、亮化、景观等基础设施工程。

（五）项目建设期限

项目建设期限预计为58个月。2020年3月开工建设，2024年12月建设完工。

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）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

（2）《中国旅游业“十四五”发展规划纲要》；

- (3) 《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- (4) 《东营市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- (5) 《利津县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- (6) 《黄河三角洲高效生态经济区发展规划》；
- (7) 《山东半岛蓝色经济区发展规划》；
- (8) 《山东省黄河三角洲高效生态经济区发展规划》；
- (9) 《东营市黄河三角洲高效生态经济区发展规划》；
- (10) 《山东省旅游发展总体规划》；
- (11) 《中华人民共和国土地法》；
- (12) 《中华人民共和国土地资源使用法》；
- (13) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (14) 《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- (15) 《国务院关于加快发展旅游业的意见》（国发[2009]41号）；
- (16) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (17) 建设单位提供的经济技术资料；
- (18) 其他有关国家政策及信息资料。

2. 估算总额

本项目总估算投资 20000.00 万元。其中工程费用 17110.00 万元，其他费用 590.00 万元，建设期利息 840.00 万元，流动资金 1460.00 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	20000.00	100%	
一、资本金	10000.00	50%	
自有资金	10000.00		
二、债务资金	10000.00	50%	
专项债券	10000.00		

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为景区策展收入、农业示范基地大棚租赁收入、示范街出租收入、自然营地租摊收入、自然营地门票收入等，正常年可实现营业收入 2932.80 万元/年。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	项 目	合 计	建设 期	计 算 期																		
			2020 -202 4	202 5	202 6	202 7	202 8	202 9	203 0	203 1	203 2	203 3	203 4	203 5	203 6	203 7	203 8	203 9	204 0	204 1	204 2	204 3
1	营业收入	542 56. 75		293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	146 6.4 0
1 · 1	农业示范基地大棚租赁收入	101 3.7 5		54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	54. 80	27. 40
1 · 2	景区策展收入	444 0.0 0		240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	240 .00	120 .00
1 · 3	示范街出租收入	405 15. 00		219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	219 0.0 0	109 5.0 0
1 · 4	自然营地租摊收入	888 .00		48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	48. 00	24. 00
1 · 5	自然营地门票收入	740 0.0 0		400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	200 .00
2	营业税金及	524		283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	141

	附加	4.6 9		.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.51	.53
2 · 1	营业税																					
2 · 2	房产税			262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	262 .80	131 .40
2 · 3	城市维护建设税	191 .44		10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	10. 35	5.0 6
2 · 4	教育费附加	114 .87		6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	6.2 1	3.0 4
	地方教育费附加	76. 58		4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	4.1 4	2.0 3
3	增值税	382 8.8 5		207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	207 .09	101 .25
	销项税额	414 9.4 3		224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	224 .29	112 .15
	进项税额	320 .58		17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	17. 20	10. 90

1、收入预测方法说明：

（1）景区策展收入

提供场地开展商务展厅、会议活动，面积 7500 平方米，按 2 元 /（平方米*天），年按 200 天，出租率按 80%，租金收入 240.00 万元/年。

（2）示范街出租收入

面积 30000 平，按 2 元/（平方米*天），按 365 天，合计租金约为 2190.00 万元/年。

（3）自然营地租摊收入

提供 40 个独立餐位，平均 100 元/餐位，年按 120 天估算出租率，约 48.00 万元/年。

（4）自然营地门票收入

预计度假区年游客量 10 万人次，门票价 40 元/人，合计约 400.00 万元/年。

（5）农业示范基地大棚租赁收入

黄河生态农业示范基地 73066.66 平方米（约 109.59 亩），每亩租赁费用按 5000 元/（亩*年），农业示范基地大棚租赁收入年约 54.80 万元。

则项目运营期年均收入约 2932.80 万元

2. 单价

根据可行性研究报告数据，参考《山东省定价目录》（鲁发改价格[2020]1361 号）中指标计算（备注：若该目录中未规定的单价，则

参考当地市场价格定价）。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费、修理费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	计 算 期																		
			2020 -2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	外购原材料费	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	外购燃料及动力费	2786.57		149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	149.55	94.70
3	工资及福利费	6660.00		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
4	修理费	1039.96		56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	14.25
5	其他费用	2048.64		112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	112.66	20.83
5.1	其他制造费用	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	其他营业费用	1070.47		58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	14.66
5.3	其他管理费用	999.00		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	27.00
6	经营成本	12535.17		679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	309.78
7	折旧费	1054		569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	284

		2.07		.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.84	.92
8	摊销费	0.00		0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0
9	利息支出	8400 .00	840. 00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	315 .00	105 .00
9. 1	长期借款 利息			420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	315 .00	105 .00
9. 2	流动资金 借款利息	0.00		0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0
9. 3	短期借款 利息																					
10	总成本费用合计	3147 7.24	840. 00	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	156 4.0 3	699 .70
	其中：可 变成本	2786 .57		149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	149 .55	94. 70
	固定成本	2785 0.67		151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	151 9.4 8	141 4.4 8	605 .00

成本预测方法说明：

1. 公用工程消耗单价（含税）

新鲜水 9800t、按 3.5 元/吨，电 61.32 万度，按 0.65 元/度，
取暖面积 48300m²、按 22 元/m²；

2. 固定资产中工程费用 17100.00 万元，折旧年限为 30 年，净残值率为 5%；其他资产 590.00 万元，折旧年限 20 年，净残值率为 5%。

3. 本项目定员 60 人，人均工资及福利按 6.0 万元/人·年考虑；

4. 其他营业费用按营业收入的 2%估算；

5. 其他管理费用按工资福利的 15%；

6. 债务利息费用按 4.2%记取；

7. 修理费：按折旧费用的 10%计算。

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
进项税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
销项税	6%、9%	景区策展、门票、自然营地租赁按 6%，大棚租赁、示范街租赁按 9%
房产税	12%	示范街收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附	2%	
企业所得税	25%	

10. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期 2022 年上半年发债 5000 万元，2023 年上半年发债 5000 万元，拟发行地方政府专项债券 10000

万元，假设年利率 4.2%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

序号	项目	合计	建设期					计 算 期																		
			2020	2020	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	建设期借款																									
1.1	建设期利息																									
1.1.1	期初借款余额	10000.00			0.00	5000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	5000.00
1.1.2	当期借款	10000.00			5000.00	5000.00																				
1.1.3	当期应计利息	8400.00			105.00	315.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	315.00	105.00	

1 · 2	当期 还本 付息						420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	531 5.0 0	51 05 .0 0
	其 中： 还本	100 00. 00						0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	500 0.0 0	50 00 .0 0
	付息	840 0.0 0			10 5. 00	31 5. 00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	420 .00	315 .00	10 5. 00
1 · 3	期末 借款 余额						100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	500 0.0 0	0. 00
3	期末 余额						100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	100 00. 00	500 0.0 0	0. 00
计 算 指 标	利息 备付 率 (%)							469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	469 %	37%	20 %
	偿债 备付 率 (%)							546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	546 %	43%	22 %

(三) 项目运营损益表

项目运营利润与利润分配表见表 7。

(四) 项目资金测算平衡表

项目投资现金流量表见表 8；

项目资本金现金流量表见表 9。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

序号	项目	合 计	建设 期	计 算 期																	
			2020 -202 4	202 5	202 6	202 7	202 8	202 9	203 0	203 1	203 2	203 3	203 4	203 5	203 6	203 7	203 8	203 9	204 0	204 1	204 2
1	营业收入	542 56. 75		293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0
2	营业税金及 附加	524 4.6 9		283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51
3	总成本费用	506 37. 24	2000 0.00	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	166 9.0 3	156 4.0 3
4	补贴收入	0.0 0																			
5	利润总额 (1-2-3+4)	-16 25. 17	-200 00.0 0	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	108 5.2 6
6	弥补以前年 度亏损	0.0 0																			
7	应纳税所得 额（5-6）	183 74. 83		980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	980 .26	108 5.2 6
8	所得税	459 3.7		245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	245 .06	271 .31

		1																				
9	净利润 (5-8)	-62 18. 88	-200 00.0 0	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	813 .94	468 .88
1 0	期初未分配 利润	0.0 0																				
1 1	可供分配的 利润 (9+10)	137 81. 12		735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	735 .19	813 .94	468 .88
1 2	提取法定盈 余公积金	137 8.1 1		73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	73. 52	81. 39	46. 89
1 3	可供投资者 分配的利润	124 03. 01		661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	661 .67	732 .55	421 .99
1 4	应付优先股 股利	0.0 0																				
1 5	提取任意盈 余公积金	367 .60		36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	36. 76	40. 70	23. 44
1 6	应付普通股 股利	624 9.1 5		624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	691 .85	398 .55
1 7	各投资方利 润分配	0.0 0																				
1 8	未分配利润	117 13. 95		624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	624 .91	691 .85	398 .55

1 9	息税前利润	364 76. 90		197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	101 5.0 9
2 0	息税折旧摊 销前利润	470 18. 97		253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	253 9.9 4	130 0.0 1

表 8：项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	项 目	合 计	建 设 期	计 算 期																		
			2020-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	现金流入	62589.76	0.00	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	9799.41
1.1	营业收入	54256.75		2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	2932.80	1466.40
1.2	补贴收入	0.00																				
1.3	回收固定资产余值	6873.01																				6873.01
1.4	回收流动资金	1460.00																				1460.00
2	现金流出	37779.85	2000.00	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	962.70	451.31
2.1	建设投资	18540.	18540.																			

1		00	00																			
2 . 2	流动资金	146 0.0 0	146 0.0 0	0.0 0																		
2 . 3	经营成本	125 35. 17		679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	679 .19	309 .78
2 . 4	营业税金及 附加	524 4.6 9		283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	283 .51	141 .53
2 . 5	维持运营投 资	0.0 0																				
3	所得税前净 现金流量 (1-2)	248 09. 91	-20 000 .00	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	197 0.1 0	934 8.1 0	
4	累计所得税 前净现金流 量	248 09. 91	-20 000 .00	-18 029 .90	-16 059 .80	-14 089 .70	-12 119 .60	-10 149 .50	-81 79. 40	-62 09. 30	-42 39. 20	-22 69. 10	-29 9.0 0	167 1.1 0	364 1.2 0	561 1.3 0	758 1.4 0	955 1.5 0	115 21. 60	134 91. 70	154 61. 80	248 09. 91
5	调整所得税	911 9.2 2		492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	492 .53	253 .77
6	所得税后净 现金流量 (3-5)	156 90. 68	-20 000 .00	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	147 7.5 8	909 4.3 3	
7	累计所得税 后现金流量	156 90. 90.	-20 000 522	-18 044 567	-17 044 567	-15 089 612	-14 089 612	-12 612 134	-11 134 56.	-96 79. 01.	-81 79. 01.	-67 01. 24.	-52 24. 46.	-37 46. 69.	-22 69. 1.5	-79 1.5 .05	686 .05 3.6	216 3.6 1.2	364 1.2 8.7	511 8.7 6.3	659 6.3 90.	

		68	.00	.42	.85	.27	.70	.12	.55	97	40	82	25	67	10	2		3	0	8	5	68
计算指标																						
项目投资财务内部收益率(%) (所得税前)									8.39%													
项目投资财务内部收益率(%) (所得税后)									5.45%													
项目投资财务净现值(所得税前) (ic=4%)									9016.43													
项目投资财务净现值(所得税后) (ic=4%)									2905.40													
项目静态投资回收期(年) (所得税前)									12.15													
项目静态投资回收期(年) (所得税后)									15.54													

表 9：项目资本金现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	计 算 期																		
			2020 -202 4	202 5	202 6	202 7	202 8	202 9	203 0	203 1	203 2	203 3	203 4	203 5	203 6	203 7	203 8	203 9	204 0	204 1	2042	204 3
1	现金流入	6258 9.76	0.00	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	2932 .80	979 9.4 1
1. 1	营业收入	5425 6.75		293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	293 2.8 0	2932 .80	146 6.4 0
1. 2	补贴收入	0.00																				
1. 3	回收固定 资产余值	6873 .01																				687 3.0 1
1. 4	回收流动 资金	1460 .00																				146 0.0 0
2	现金流出	5563 5.36	1084 0.00	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	189 0.5 6	6811 .81	584 4.0 0
2. 1	项目资本 金	1000 0.00	1000 0.00																			
2. 2	借款本金 偿还	1000 0.00		0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0									5000 .00	500 0.0

																						0	
2.3	借款利息支付	8400.00	840.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	315.00	105.00
2.4	经营成本	12535.17		679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	679.19	309.78
2.5	营业税金及附加	5244.69		283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	283.51	141.53
2.6	所得税	4593.71		245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	245.06	271.31	156.29
2.7	房产税	4861.80		262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	131.40
3	净现金流量（1-2）	6954.40	-10840.00	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	104.24	-3879.01	3955.41
计算指标：																							
资本金财务内部收益率（%）								6.04%															
资本金财务内部净现值（ic=4%）								1732.80															

（五）其他需要说明的事项

1. 2022 年上半年发债 5000 万元,2023 年上半年发债 5000 万元,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

本项目收入主要是为景区策展收入、农业示范基地大棚租赁收入、示范街出租收入、自然营地租摊收入、自然营地门票收入等,项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各项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 26808.50 万元,融资本息合计为 18400.00 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.46 倍。

表 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	10000.00	8400.00	18400.00	
银行借款	0	0	0	
融资合计	10000.00	8400.00	18400.00	26808.50
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

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、生产和运营的全过程。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）市场风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。它的损失主要表现在项目产品销路不畅，原材料供应不足，以至产量和销售收入达不到预期目标。该项目的市场风险主要来源于三个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

（2）技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

（3）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。

（4）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。

(5)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；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

(6)政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

(7)外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和原材料市场发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

(8)社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，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

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

项目实施单位为利津金街投资开发有限公司，2022 年上半年拟申请专项债券 5000 万元，2023 年上半年申请债券 5000 万元，用于利津街道东津渡文化旅游项目建设，发债年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

1) 促进旅游产业健康发展的需要

旅游产业的健康和持续发展需要不断提升旅游产品的文化内涵和品位。在联合国教科文组织所公布的文化统计框架中，将文化统计分为 10 类：文化遗产、出版印刷业和著作文献、音乐、表演艺术、视觉艺术、音频媒体、视听媒体、社会文化活动、体育和游戏、环境与自然。显而易见，这 10 类大多是与旅游密切相关的，特别是其中的文化遗产、环境与自然、社会文化活动等更是旅游产业的主要资源。依托利津县自然资源和特色文化，打造特点鲜明的文化旅游产品，通过建设本项目，进而提升旅游产品的层次，有效促进利津县旅游产业蓬勃发展。

2) 推动当地经济可持续发展的需要

加快旅游基础设施的建设，使资源和环境得到有效保护，能够实现经济社会和环境的协调发展，特别是在革命老区、民族地区、

边远山区和贫困地区、能够增加就业、把潜在的旅游资源优势转化为经济发展优势。对推动区域经济社会全面发展，扩大对外开放、消除贫困、建设社会主义新农村、加快全面建设小康社会、努力构建和谐社会的进程有重要意义。本项目的开发建设将有力带动区域发展，极大地提升周围的地块价值。

项目每日经停的旅游人流以及由此所产生的重要旅游经济效应，将进一步扩大旅游业对利津县的经济推动作用，提高利津县第三产业在经济结构中的比例，优化利津县投资环境，放大利津县旅游业对就业的拉动作用，扩大利津县的城市影响力和城市竞争力。

3) 助推利津县产业升级的需要

作为第三产业的重点，旅游业是现代服务业的重要组成部分，综合性强、关联度大、产业链条长，能够影响、带动和促进与之相关联的行业发展，对文化交流、生态文明和人的全面发展都具有明显的促进作用，能够促进经济社会协调发展。据法国旅游业协会主席菲利普邦贝尔热的研究：“43%的旅馆、咖啡店和饭店的收益，同旅游直接有关；航空运输收益的 42%同旅游有关，铁路运输收益的 23%、汽车的 12%、农业的 8%、建筑业的 6%同旅游业有关。”据澳大利亚官方统计，旅游业涉及 29 个经济部门中的 108 个行业。虽然不同机构的统计结果略有差别，但是都反映出旅游业对相关产业的巨大带动作用。

4) 推进利津县美丽乡村建设的需要

党的十九大报告首次提出乡村振兴战略，为解决“三农”问题

作出了总体布局，即按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求来加快推进农业农村现代化。而乡村旅游作为以乡村社区为活动场所、以乡村独特的生产形态、生活风情和田园风光为对象的一种旅游业态，其发展能够起到农民增产增收、农业多元经营、农村美丽繁荣的作用，因此已经成为乡村振兴中的重要引擎。本项目的建设有利于发挥乡村旅游业在美丽乡村发展上的旅游经济引领作用，推进乡村经济综合发展，提升美丽乡村旅游竞争力。

建设本项目，符合利津县产业结构战略性调整方向，是转变经济发展方式的必然选择，是构建具有地方特色的经济结构，迅速提升利津县综合经济实力的重大战略举措。

5) 符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目属于鼓励类中第三十四项“2、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”，因此符合产业政策。

综上，本项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

（1）拓展就业门路，扩大就业容量，增加就业机会

本项目的实施可以增加税收、增加社会就业岗位，直接新增就业 60 人，让当地农民在既不离乡也不离土的情况下就可增收。对创

建和谐社会、提升城市的形象做出积极的贡献。

（2）推动和催化第三产业

通过本项目的建设，为周边城市市民提供一处环境优美的休闲场所，有效带动当地第三产业的发展，进一步促进城乡功能对接，带动利津县旅游产业发展。

同时，本项目连接旅游业和生态农业，不仅激活了旅游业发展的新机制，能够直接提高旅游产品附加值，促使粗放经济向效益经济转变，能直接富民，快速富民。

（3）推进利津县美丽乡村建设

美丽乡村建设，是加快实现全面建成小康社会目标的需要；是推进生态文明建设、实现永续发展的需要；是强化农业基础、推进农业现代化的需要；是优化公共资源配置、推动城乡发展一体化的需要。围绕乡村农业、生态、文化、科普、体育、休闲、民宿等重点，建设本项目，有利于发挥乡村旅游业在美丽乡村发展上的旅游经济引领作用，推进乡村经济综合发展，提升美丽乡村旅游竞争力。

此外，可充分利用利津县的土地、生态资源优势 and 旅游资源优势，将这些优势转变成产业优势、产品优势和品牌优势，从而形成竞争优势。

总之，项目创造大量农村剩余劳力就业机会，增加县财政收入，促进产业结构调整。同时项目能转移农村富余劳动力实现就业，推动农村经济和农业劳动力结构调整，拓展新的增收渠道，创造新的增收模式。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要是为景区策展收入、农业示范基地大棚租赁收入、示范街出租收入、自然营地租摊收入、自然营地门票收入等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各项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 26808.50 万元，融资本息合计为 18400.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.46 倍，能够满足偿债要求。

4、项目投资合规性

(1) 筹资合规性：1) 资金来源渠道是否符合相关规定；2) 资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；3) 资金筹措是否体现权责对等，财权和事权是否匹配。

(2) 财政投入能力：1) 各级财政资金配套方式和承受能力是否科学合理；2) 各级财政部门和其他部门是否有类似项目资金重复投入；3) 财政资金支持方式是否科学合理。

(3) 筹资风险可控性：1) 对筹资风险认识是否全面；2) 是否针对预期风险设定应对措施；3) 应对措施是否可行、有效。

(4) 财政投入可行性：1) 财政支持方式是否合理；2) 是否符合预算法、政府债务管理等相关规定；3) 筹资规模是否合理。

(5) 资金分配合理性：1) 资金分配依据是否合理，是否具有或符合相关政策、测算标准或定额标准；2) 资金分配结果是否与政策目标、政策内容相匹配。

5、项目成熟度

2020年1月3日，东营市利津县行政审批服务局《关于利津街道东津渡文化旅游项目可行性研究报告的备案批复》（文号为2020-370522-90-01-000808）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，发行专项债券从社会筹资的原。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得的营业收入等，收入的测算根据类似项目、东营市当地的实际收费价格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为20000.00万元，项目来源为项目建设单位自筹10000.00万元，拟申请政府专项债券10000.00万元，自有资金占项目总投资的50%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26号）》，项目最低资本金比例为20%，本项目资本金比例50%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于产业园区基础设施项目，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；

(3) 现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：(1) 投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。(2) 经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。(3) 资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行。项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，(1) 期末累计现金结存额大于零；(2) 专项债券资金当年可使用完毕；(3) 现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：(1) 投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。(2) 经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。(3) 资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行

10、绩效目标合理性

本项目处于项目建设前期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目

建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（三）评估结论

利津街道东津渡文化旅游项目收益 54256.75 万元(按发债期 20 年估算)，项目债券本息合计 18400.00 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。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。项目建成后能满足发债各项指标要求。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。