

2022 年山东省东营市利津县
利津县黄河生态风景廊道项目基础设施配套
实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

利津县黄河生态风景廊道项目基础设施配套

（二）项目单位

项目立项主体名称：利津东津渡投资有限公司。

项目单位简介：利津东津渡投资有限公司成立于 2020 年 2 月 24 日，法人代表于蕾，注册资金 10000 万元，注册地址位于山东省东营市利津县利津街道庄科社区，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 12 月 4 日，东营市利津县行政审批服务局《关于利津县黄河生态风景廊道项目基础设施配套可行性研究报告的备案批复》（文号 2020-370522-61-03-142629）。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于利津县境内，建设汽车营地，自驾驿站，旅游厕所，沿黄旅游景区绿化亮化改造，自驾旅游道路改造提升，停车场，旅游服务中心，沿黄道路交通及景观标识及监控设施改造，智慧景区建设，沿黄枢纽遗址公园改造提升，沿黄生产堤加固、水毁修复项目，乡镇（街道）老旧街区步行街改造，民俗体验馆，手工作坊，非遗展示，现代智慧农业产业园区，沿黄生态修复，生态绿道等项目。

（五）项目建设期限

本项目施工进度为 2021 年 1 月—2024 年 12 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）国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》

（第三版）；

（2）《中华人民共和国预算法》

（3）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）

（4）《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）

（5）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）

（6）《产业结构调整指导目录》（2019 年本）

（7）《中华人民共和国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》

（8）《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》

（9）《东营市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》

（10）建筑工程，定额标准以《山东省建筑工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省东营市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行东营市的有关取费标准；

（11）安装工程，定额标准以《山东省安装工程消耗量定额》为计算依据，采用类似工程概算指标，并根据当地人工、材料及机械价格水平进行调整计算；

（12）其它费用，其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、报告编制费、勘察设计费等，按东营市人民政府相关文件规定计算；

（13）预备费用，参照国家计委计算〔1985〕352 号文件有关规定，按工程费用和其他费用之和的 6.2%左右计算；

(14) 山东省东营市材料预算定额价目表；

(15) 国家现行投资估算的有关规定；

(16) 项目承办单位提供的有关资料；

(17) 同类工程投资情况。

2.估算总额

本项目总投资 141000.00 万元，包括建筑工程费用 122510.00 万元，工程建设其他费用 6801.24 万元，预备费用 8673.16 万元，建设期利息 3015.6 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	141,000.00	100%	
一、资本金	71,000.00	50.35%	
自有资金	71,000.00		
二、债务资金	70,000.00	49.65%	本次发行 1400 万元
专项债券	70,000.00		
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

该项目的主要收入来源为特色小铺、游客中心等出租收入、停车场出租收入、污水管线出租收入以及智慧路灯的广告牌等收入。

1、特色小铺、游客中心等出租收入

项目区建设汽车营地面积 30000m², 自驾驿站面积 30000m², 游客服务中心建筑面积 5000 m², 建设农副产品特色小铺 40000m², 生产服务区 6300m², 均用于出租, 合计出租面积 111300.00m², 出租单价为 1.3 元/m²/d, 达产年营业收入为 5281.19 万元。

$$111300\text{m}^2 \times 1.3 \text{ 元/m}^2/\text{d} \times 365\text{d}/10000 = 5281.19 \text{ 万元/年}$$

2、农业大棚出租

项目区建设绿创产业园占地面积约 1096 亩, 绿创产业园南侧建设智能温室大棚 64800m², 出租单价为 0.25 元/m²/d, 达产年营业收入为 7258.67 万元。

$$(1096 \times 666.67 + 64800) \text{ m}^2 \times 0.25 \text{ 元/m}^2/\text{d} \times 365\text{d}/10000 = 7258.67 \text{ 万元/年}$$

3、管线出租

该项目建设雨污排管网 12.22km, 租赁价格按照 15 万元/km/

年出租，达产年营业收入为 183.30 万元。

$$12.22\text{km} \times 15 \text{ 万元/km/年} = 183.30 \text{ 万元/年}$$

4、智慧路灯广告收入

安装 LED 屏 580 块，普通悬挂广告一般为 80 元/个/月，预计单屏播放 10 个广告，预计单个广告屏幕收费按含税 9600 元/块/年，按 80%计算，达产年收入 445.44 万元。

$$580 \text{ 块} \times 80\% \times 10 \text{ 个} \times 80 \text{ 元/个/月} \times 12 \text{ 月} / 10000 = 445.44 \text{ 万元}$$

5、停车场收入

项目区内建设智慧停车场面积约 55000m²，出租单价为 0.2 元/m²/d，达产年营业收入为 401.50 万元。

$$55000\text{m}^2 \times 0.2 \text{ 元/m}^2/\text{d} \times 365\text{d} / 10000 = 401.50 \text{ 万元/年}$$

综上，本项目建成后达产年的营业收入合计为 13570.09 万元，本项目自建设期第三年开始营业，建设期第三年营业收入约 40%，建设期第四年营业收入 70%。

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	年份	收入
1	2022 年	0
2	2023 年	5428.04
3	2024 年	9499.06
4	2025 年	13570.09
5	2026 年	13570.09
6	2027 年	13570.09

7	2028 年	13570.09
8	2029 年	13570.09
9	2030 年	13570.09
10	2031 年	13570.09
11	2032 年	13570.09
12	2033 年	13570.09
13	2034 年	13570.09
14	2035 年	13570.09
15	2036 年	13570.09
16	2037 年	13570.09
17	2038 年	13570.09
18	2039 年	13570.09
19	2040 年	13570.09
20	2041 年	13570.09
21	2042 年	13570.09
22	2043 年	13570.09
23	2044 年	6785.05

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括原辅材料及燃动力费、工资及福利费、修理费、管理费等。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	原辅材料及 燃动力费	工资及福 利费	修理费	营业费用	管理费用	合计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	2.77	109.44	147.01	27.14	10.94	297.31
2024 年	4.85	191.52	257.27	47.50	19.15	520.29
2025 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2026 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2027 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2028 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2029 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2030 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2031 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2032 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2033 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2034 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2035 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2036 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27

2037 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2038 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2039 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2040 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2041 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2042 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2043 年	6.93	273.60	367.53	67.85	27.36	743.27
2044 年	3.47	136.80	183.77	33.93	13.68	371.64
合计	142.83	5636.16	7571.12	1397.72	563.62	15311.44

成本预测方法说明：

1.原材料、燃动力费

本项目建成后主要用于出租，燃动力费只有部分管理人员消耗由建设单位承担，年消耗电量 9.97 万 kWh，水 2900m³，电费 0.55 元/kWh，水费 5 元/m³，年燃动力费用 6.93 万元。

2.工资及福利费

本项目建成后需要管理人员约 30 人，年平均工资为 8 万元/人·年，年工资总额为 240 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 273.60 万元/年。

3.修理费

本项目修理费按房屋等固定资产原值的 0.3%计取，该项目工程费用原值 122510.00 万元，每年计修理费 367.53 万元。

4.管理费用

该项目管理培训费用按照当年工资及福利费的 10%计算，运营期工资及福利费用总额 273.60 万元/年，达产年管理培训费用 27.36 万元。

5.营业费用

该项目营业费用按照当年营业收入的 0.5%计，运营期营业收入为 13570.09 万元/年，达产年营业费用 67.85 万元。

6.折旧费及摊销费

折旧按平均年限法计算。建筑物等折旧期限按 25 年，残值率取 5%，固定资产原值为 122510.00 万元，折旧费 4655.38 万元。

7.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%	出租收入
	6%	其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	
房产税	12%	

8.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 70000.00 万元（本次发行 1400 万，2023 年上半年发行 34000 万元，2024 年上半年发行 34600 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 5：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		1,400.00		1,400.00	4.20%	29.4	29.4
2023 年	1,400.00	34000		35,400.00	4.20%	772.8	772.8
2024 年	35,400.00	34600		70,000.00	4.20%	2213.4	2213.4
2025 年	70,000.00	0		70,000.00	4.20%	2940	2940
2026 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2027 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2028 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2029 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2030 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2031 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2032 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2033 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2034 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2035 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2036 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2037 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2038 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2039 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2040 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2940	2940
2041 年	70,000.00	0.00	0.00	70,000.00	4.20%	2940	2940
2042 年	70,000.00		1,400.00	68,600.00	4.20%	2910.6	4310.6
2043 年	68,600.00		34,000.00	34,600.00	4.20%	2167.2	36167.2
2044 年	34,600.00		34,600.00	0.00	4.20%	726.6	35326.6
合计		70,000.00	70000			58800	128800

本次发行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		1,400.00		1,400.00	4.20%	29.4	29.4
2023 年	1,400.00	0		1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2024 年	1,400.00	0		1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2025 年	1,400.00	0		1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2026 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2027 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2028 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2029 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2030 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2031 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2032 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2033 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2034 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2035 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2036 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2037 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2038 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2039 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2040 年	1,400.00			1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2041 年	1,400.00	0.00	0.00	1,400.00	4.20%	58.8	58.8
2042 年	1,400.00		1,400.00	0.00	4.20%	29.4	1429.4
合计		1,400.00	1400			1176	2576

（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）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、收入/成本/税金																							
营业收入	0.00	4979.85	8714.74	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	12449.63	5710.84
营业成本	0.00	296.99	519.73	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	742.48	370.84
税金及附加	0.00	298.28	522.00	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71	745.71
息税折旧及摊销前利润	0.00	4384.58	7673.01	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	10961.44	4594.29
二、折旧和摊销																							
总折旧和摊销	0.00	2793.23	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	4655.38	2327.69
息税前利润	0.00	1591.35	3017.63	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	6306.06	2266.60
三、财务费用																							
利息支出	29.40	772.80	2213.40	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2910.60	2167.20	726.60
总财务费用	29.40	772.80	2213.40	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2910.60	2167.20	726.60
税前利润	-29.40	818.55	804.23	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3366.06	3395.46	4138.86	1540.00
四、所得税	0.00	204.64	201.06	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	848.87	1034.72	385.00
所得税费用	0.00	204.64	201.06	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	841.52	848.87	1034.72	385.00
五、净利润	-29.40	613.91	603.17	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2524.55	2546.60	3104.15	1155.00

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金																								
经营活动收入	279543.89		5428.04	9499.06	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	13570.09	6785.05
经营活动支出	15311.12		296.99	520.29	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	743.27	371.64
支付的各项税费	49594.01		1510.40	2066.43	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2706.89	2714.24	2900.09	1317.69
经营活动产生的现金净额	207706.73		3620.64	6912.34	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10112.58	9926.73	5095.72
二、投资活动产生的现金																								
建设成本支出	141000.00	70500.00	35250.00	35250.00	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	0.00
流动资金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
投资活动产生的现金净额	-141000.00	-70500.00	-35250.00	-35250.00	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	0.00
三、融资活动产生的现金																								
资本金	71000.00	69100.00	1250.00	650.00	0.00																			
专项债券	70000.00	1400.00	34000.00	34600.00	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	0.00
银行借款	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	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	0.00										0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	1400	34000	34600
偿还银行借款本金	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	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	58800.00	29.40	772.80	2213.40	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2910.60	2167.20	726.60
支付银行借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00													
融资活动产生的现金净额	193844.40	70500.00	35250.00	35250.00	0.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2910.60	2167.20	726.60
四、期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	10119.93	20239.85	30359.78	40479.70	50599.63	60719.55	70839.48	80959.40	91079.33	101199.25	111319.18	121439.10	131559.03	141678.95	151798.88	161918.80	172038.73	182151.30	192078.03
期内现金变动	207706.73		3620.64	6912.34	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10119.93	10112.58	9926.73	5095.72
五、期末现金		0.00	0.00	6912.34	10119.93	20239.85	30359.78	40479.70	50599.63	60719.55	70839.48	80959.40	91079.33	101199.25	111319.18	121439.10	131559.03	141678.95	151798.88	161918.80	172038.73	182151.30	192078.03	197173.75

（五）其他需要说明的事项

1.本项目申请专项债券 70000 万元（本次发行 1400 万，2023 年上半年发行 34000 万元，2024 年上半年发行 34600 万元），年限 20 年。

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

本项目收入主要是出租收入等，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、税费的估算，经测算，本项目计算期末所得税后净现金流量合计为 207,706.73 万元，本项目发债金额为 70000.00 万元，资金使用成本按 4.2%，整个计算期内本息和共计 128,800.00 万元；经测算本项目备付率为 1.61，项目还款能力充足，能够满足偿债要求。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目现金流
	本金	利息	本息合计	
专项债券	70,000.00	58,800.00	128,800.00	
银行借款	0	0.00	0.00	
融资合计	70,000.00	58,800.00	128,800.00	207,706.73
覆盖倍数	1.61			

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

自然环境与施工条件的风险：项目工程贯穿春夏秋冬四季，雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班作业是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。各项工艺、工序严格做好夜间施工记录。夜间作业人比较疲惫，容易出现不安全因素。

施工方风险：施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。

设计单位与供应商风险：由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题；施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

工程事故风险：工程事故是在工程施工中指能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物

体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

（二）与项目收益相关的风险

1.经营风险：市场把控不合理，随着市场竞争的加剧以及周边环境的变化。无视回报一味的投入、扩张将可能成为企业发展的绊脚石。成本控制不当，成本是企业产品定价的依据。也是企业资源消耗的载体，成本管控的好坏，直接影响企业的经营效益。

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

该项目位于利津县境内，建设汽车营地，自驾驿站，旅游厕所，沿黄旅游景区绿化亮化改造，自驾旅游道路改造提升，停车场，旅游服务中心，沿黄道路交通及景观标识及监控设施改造，智慧景区建设，沿黄枢纽遗址公园改造提升，沿黄生产堤加固、水毁修复项目，乡镇（街道）老旧街区步行街改造，民俗体验馆，手工作坊，非遗展示，现代智慧农业产业园区，沿黄生态修复，生态绿道等项目。

本项目为利津县黄河生态风景廊道项目基础设施配套，拟以利津东津渡投资有限公司为实施主体，申请专项债券资金 70000.00 万元，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）在生态层面，具有安全屏障的优先意义。

生态优先是习近平生态文明思想一以贯之的基本遵循。习近平总书记多次在不同场合谈到保护优先、绿水青山优先、生态优先的必要性和重要性。在谈到黄河流域生态保护和高质量发展、京津冀协同发展、长江经济带发展等重大国家战略时，尤其强调生态优先的必要性和重要性。

生态优先是筑牢国家生态屏障的迫切要求。在我国“两屏三带”生态安全战略布局中，青藏高原生态屏障、黄土高原——川滇生态屏障、北方防沙带等均位于或穿越黄河流域，在我国人居安全、生态安全战略格局中具有十分重要的地位。由此可见，黄河流域生态状况关系华北、东北、西北乃至全国的生态安全，把黄河流域建成我国北方重要生态安全屏障，在祖国北疆筑起万里绿色长城，是立足全国发展大局确立的战略定位。

生态优先是民生优先的重要保障。呼吸新鲜的空气、喝洁净的水、吃安全的食物是民生最基本、最强烈、最持久的需求。然而，重污染天气、黑臭水体、重金属污染的土壤是无法提供这些生态产品的，只有彻底打好防污染攻坚战，保护修复生态环境，切实把生态放在优先地位，才能确保民生。黄河流域的生态环境不应成为民心之痛、民生之患，而要成为民心之快，民生之乐。

2、在社会层面，具有脱贫攻坚的示范意义

因自然条件、历史等原因，黄河流域经济社会发展相对滞后，流经的9个省份，上中游的7个省区是发展不充分的省区。特别值

得重视的是，黄河上中游地区和下游滩区，是我国贫困人口相对集中的地区，全国 14 个集中连片的特困地区有 5 个涉及黄河流域，有些地方出现了少数民族聚集区和贫困区交织重合现象。

加大黄河流域的生态文明建设，推进绿色发展和高质量发展，切实解决好流域人民群众，尤其是少数民族群众关心的防洪安全、饮水安全、生态安全等问题，具有维护社会稳定、促进民族团结的重要意义，同时也可为全国其他地方类似问题的解决提供可借鉴、可推广、可复制的治理模式。

本项目的实施对于完善项目区基础设施建设、改善投资环境以及促进城市经济的可持续发展都具有重要意义。

3、塑造当地的旅游形象品牌

风景道政策相继出台，风景道进入大发展时代，为国家风景廊道奠定有利基础。从国家层面上，《“十三五”旅游业发展规划》提出，以国家等级交通线网为基础，加强沿线生态资源环境保护和风情小镇、特色村寨、汽车营地、绿道系统等规划建设，完善游憩与交通服务设施，重点培育 25 条国家旅游风景道。目前的风景道系统过于破碎化，黄河风情带的建立，将率先引导连接黄河流域的道路系统，打造连续的景观文化休闲走廊。

4、项目建设有利于当地旅游业发展

第三产业是衡量现代社会经济发展水平的重要标志，加快发展第三产业，对于全市经济结构调整、促进经济增长方式转变、增强当地综合服务功能具有重大的意义，

旅游业作为第三产业的龙头产业，有强大的关联带动作用，旅游业的发展可以带动各相关产业的发展，据统计，旅游消费对住宿

业的贡献率超过 90%，对民航和铁路客运的贡献率超过 80%，对景区（点）的贡献率接近 80%，对公路客运的贡献率超过 60%，对文化娱乐的贡献率超过 50%，对餐饮业和商品零售业的贡献率超过或接近 40%。这种连带功能和效应，能够有效地促进产业结构、经济增长方式的转变，有利于当地经济结构调整和优化。

此项目的开发建设对于做强做大当地旅游产业、推进沿黄旅游圈发展、改善当地旅游产品结构、旅游区景观单一、解决娱乐基础设施不完善、提升本地区旅游产品的国内外知名度都具有重要的意义。

综上所述，该项目不仅符合国家的产业政策，也符合国家、山东省及东营市的发展规划，有利于保护当地的环境，有利于国学的推广。因此，项目的建设将产生较大的环境效益和社会效益，是必要且可行的。

2.项目实施的公益性

（1）本项目最大好处是不断完善当地市政基础设施体系，改善整个利津县城区的绿化系统，解决基础设施与周边环境的矛盾；

（2）给东营市带来巨大的间接效益，对东营市的旅游、运输、商贸、投资都会带来良好影响；

（3）美化城市环境、提升城市形象；

（4）改善投资环境，增加就业机会。

总之，该项目的建设完成，可有效改善居民生活环境，提升生活质量，也为城市发展和人民生活水平的挑高起到积极作用。同时，该项目的建设使当地具有了完善的现代化城市基础设施，大大提高了城市的整体形象。

因此，本项目专项债务收入不用于公益性资本支出，项目实施是为社会公共利益服务、以盈利为目的，注重社会、区域发展长期利益。

3、项目实施的收益性

本项目运营期的收入来源为旅游、餐饮、研学等。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，经测算，本项目计算期末所得税后净现金流量合计为 207,706.73 万元，本项目发债金额为 70000.00 万元，资金使用成本按 4.2%，整个计算期内本息和共计 128,800.00 万元；经测算本项目备付率为 1.61，项目还款能力充足，能够满足偿债要求。

4、项目建设投资合规性

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。

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。

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。

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。

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

项目立项已完成。

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则。

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收入，收入的测算根据类似项目、当地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。

本项目的运营成本包括员工工资、建筑物设备维护成本和其他成本等。员工工资采用东营市 2020 年社会平均工资与当地类似岗位职工工资水平相结合的原则，按月工资及单位应承担的社会保险费等福利费用确定员工工资成本及福利费用。

本项目涉及的税收有增值税、印花税、城建税及教育费附加、房产税、所得税，在税收和计算上，根据项目的收入来源及损益的确定对涉及的税项严格按照税法及相关规定进行测算。在税收的计算中，未发现税收少计漏计的情况，各项税收计算符合税法的相关规定和要求。

本项目的收益是在收入扣除成本、税收支出后形成收益，还款收益计算合理并体现了谨慎性原则。

综上所述，本次评估已对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果合理。

8.债券资金需求合理性

本项目总投资为 141000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 71000 万元，拟申请政府专项债券 70000 万元，自有资金占项目总投资的 50.35%。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项目建设，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的建设风险，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的建设风险，影响项目投入使用

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

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、项目实施计划可行性

实施内容明确性

本项目建设内容明确，收入来源与绩效目标一致。

实施计划可行性

本项目建设内容、设计方案符合相关标准规定，成立单独项目推进部门，合理进行施工安排，项目区地理位置优越，周边基础设施条件供应有保障。

过程控制有效性

本项目组织机构健全，职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善，有相应的保障措施，在项目实施过程中，项目管

理办公室根据建设管理程序和项目下拨资金，同时项目实施单位在资金管理上也实行专户储存、专项管理、专款专用，设置独立财务帐簿和帐台，确定项目投资方向不变，项目按计划有序有效地完成。严格控制财务风险。

（三）评估结论

经测算，本项目计算期末所得税后净现金流量合计为 207,706.73 万元，本项目发债金额为 70000.00 万元，资金使用成本按 4.2%，整个计算期内本息和共计 128,800.00 万元；经测算本项目备付率为 1.61，项目还款能力充足，能够满足偿债要求。项目可以以相较银行贷款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。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。

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得分 97 分，符合专项债券申报使用要求。

表 9 项目事前绩效评估评分指标体系表

序号	一级指标	分值	二级指标	分值	评价要点	分析	得分
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	15	项目实施的必要性	5	政策策相关性：是否与国家政策和规划相关；是否与我省行业发展规划相关。职能相关性：是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。需求相关性：是否具有现实需求,需求是否迫切;是否有确定的服务对象或受益对象;是否有明显的经济、社会、生态效益和可持续影响。财政投入相关性：是否属于财政资金支持范围。	因此，本项目的建设内容符合产业政策的要求，符合国家、山东省、东营市“十四五”规划。项目的建设有利于建设和谐社会，对提高东营市的经济地位和综合竞争能力、加速推进东营现代化进程具有重要的战略意义，具有较好的经济效益、社会效益。	5
2			项目实施的公益性	5	专项债务收入是否用于公益性资本支出,项目实施是否为社会公共利益服务、不以盈利为目的，是否注重社会、区域发展长期利益。	因此，本项目专项债务收入不用于公益性资本支出,项目实施是为社会公共利益服务、以盈利为目的，注重社会、区域发展长期利益。	5
3			项目实施的收	5	项目的实施是否具有明	本项目的实施具有明确的收益渠道，项目运营期的收入来源为	5

			益性		确的收益渠道。	主要来源于特色区块、生态林场等收入。	
4	项目建设 投资合规 性与项目 成熟度	16	项目建设投资 合规性	8	项目前期可研以及可研 批复是否落地。	已立项	8
5			项目成熟度	8	项目建设用地、建设规 划、初设、环评等手续 是否落地。	已立项	8
6	项目资金 来源和到 位可行性	8	项目资金来源 和到位可行性	8	项目资金来源渠道、性 质、额度是否明确；资 金到位可能性。	本项目总投资为 600000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 400000 万元，拟申请政府专项债券 200000 万元，自有资金占项目总投资的 66.67%。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项目建设，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。	8
7	项目收 入、成本、 收益预测 合理性	10	项目收入、成 本、收益预测合 理性	10	是否对项目收入来源、 投入成本和项目收益进 行充分论证，预测结果 是否合理。	本次评估已对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果合理。	10
8	债券资金 需求合理 性	10	债券资金需求 合理性	10	债券项目是否投向正 确，预算测算是否合理。	本项目总投资为 600000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 400000 万元，拟申请政府专项债券 200000 万元，自有资金占项目总投资的 66.67%。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项目建设，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

9	项目偿债计划可行性和偿债风险点	20	项目偿债计划可行性	10	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	本项目偿债收益来源为特色区块、生态林场等收入，收入来源可靠，偿债计划可行。	9
10			项目偿债风险点	10	是否对项目偿债风险点认识全面；针对偿债风险点是否具有相应的应对措施。	本项目的偿债风险主要有：一是项目建成后不能按计划出租风险；二是资金挪用风险；三是未按计划续发风险。针对上述风险，一是在项目建设过程中就开展前期的招商招租工作,确定项目承租意向企业，并与意向企业签订租赁意向协议，在项目建成后即可有商家入驻形成收入；二是通过提前招商、招租，为商家提供局部定制化的建设，提升客户满意度的同时提高出租效率；三是强化还款资金管理，规范还款准备金的管理，为强化管理，还款准备资金实行专户存储管理，还款准备金仅能用于归还债券的本金和利息，不得用于其他固定资产投资、归还其他项目债务等与项目还款准备不相符的用途；四是还款准备金也可通过与开户银行采取定期存款、协定存款等提高收益的保本型存款产品实现存款收益的增加，降低项目财务成本。五是在首次到期前，在可续发的情况下应提前做好续发准备，如出现未能按计划续发的情况，项目单位应主动承担还款责任。同时项目单位可通过争取财政补助、市场化融资等方式获得资金，确保债券的按期还款。	9
11	绩效目标合理性	6	绩效目标明确性	6	绩效目标是否明确;是否与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相符;是否有确定受益对象;绩效目标和指标设置是否与项目相关。	本项目处于项目建设期，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。	6

12	项目实施 计划可行性	15	实施内容明确性	5	项目内容是否明确、具体,与绩效目标是否匹配。	本项目建设内容明确,收入来源与绩效目标一致。	5
13			实施计划可行性	6	计划是否科学、合理、可行,是否经过充分论证;与项目相关的技术是否完整先进、可行、合理;项目组织、进度安排是否合理;与项目有关的基础设施条件是否有效保障。	本项目建设内容、设计方案符合相关标准规定,成立单独项目推进部门,合理进行施工安排,项目区地理位置优越,周边基础设施条件供应有保障。	6
14			过程控制有效性	4	项目组织机构是否健全、职责分工是否明确,业务管理制度技术规程标准是否健全、完善;是否有相应的保障措施:项目执行过程是否设立控制措施、有无不确定因素和风险。	本项目组织机构健全,职责分工明确,业务管理制度技术规程标准健全、完善,有相应的保障措施,在项目实施过程中,项目管理办公室根据建设管理程序和项目下拨资金,同时项目实施单位在资金管理上也实行专户储存、专项管理、专款专用,设置独立财务帐簿和帐台,确定项目投资方向不变,项目按计划有序有效地完成。严格控制财务风险。	4
15	合计	100		100			97