

2022 年山东省枣庄市山亭区
专项债券项目实施方案

枣庄市山亭区综合行政执法局
(山亭区生态旅游基础设施建设项目)
2021 年 10 月

目录

一、项目基本情况.....	2
(一) 项目名称.....	2
(二) 项目单位.....	2
(三) 项目规划审批.....	2
(四) 项目规模与主要建设内容.....	2
(五) 项目建设期限.....	3
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	4
(一) 投资估算.....	4
(二) 资金筹措方案.....	5
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	6
(一) 运营收入预测.....	6
(二) 运营成本预测.....	8
(三) 税费估算.....	3
(四) 项目运营损益表.....	4
(五) 项目资金测算平衡表.....	4
(六) 其他需要说明的事项.....	10
(七) 小结.....	10
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	10
五、项目风险分析.....	11
(一) 主要风险因素分析.....	11
(二) 项目风险防范措施.....	12
六、事前项目绩效评估报告.....	13
(一) 项目概况.....	13
(二) 评估内容.....	13
(三) 评估结论.....	21

一、项目基本情况

（一）项目名称

山亭区生态旅游基础设施建设项目

（二）项目单位

枣庄市山亭区综合行政执法局

（三）项目规划审批

2021年10月，山东省投资监管平台对项目立项申请审批通过；

2021年10月20日，枣庄市山亭区自然资源局出具《关于山亭区生态旅游基础设施建设项目的用地审批及规划意见》（山自资规字（2021）20号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设内容包括城市公园、游园、绿化提升建设；路域环境提升工程；城市基础配套设施建设；智慧停车场建设。

1、城市公园、游园、绿化提升建设

城市公园、游园、绿化提升建设改建4处社区公园，30处口袋公园以及双山公园、丰泽湖主题公园、城西体育公园、儿童游园、植物园。总占地面积48.1万 m^2 ，建设驿站10处（占地面积5000 m^2 ），配套报亭23座，售卖摊位2600 m^2 ，公园内建设广场65200 m^2 ，绿化450800 m^2 ，栈道3500m，建设智慧停车场7500 m^2 （车位605个，其中充电桩118个）。

2、路域环境提升工程

本项目改建绿道共175km，其中城镇廊道16km，生态廊道74km，人文廊道41km，乐活廊道44km；结合廊道沿线建设驿站44座（占地面积22000 m^2 ），设置报亭44个，售卖摊位220个，配套智慧停

车场 8800 m²，设置停车位 440 个（其中充电桩 132 个）；建设雨污水配套管网 23.5km，化粪池 44 座；绿化 8800 m²，安装智慧路灯 264 盏，设 LED 大屏广告 44 个，小型广告位 176 个。

3、城市基础配套设施建设

建设智慧路灯 6200 盏，其中建成区智慧路灯 5000 盏，峰县抗日民主政府旧址智慧路灯 1200 盏，结合智慧路灯安装小型广告屏 10000 个。修建城区与景区间的连接道路 5000m，栈道 100m，配套雨污水管网 8900m。

4、智慧停车场建设

建设智慧停车场 7 个，总占地面积 61300 m²，设置停车位 1659 个（其中安装充电桩 275 个）；配套服务设施建筑面积 1915 m²，广场 1860 m²，绿化 7500 m²，智慧路灯 800 盏，广告位 21 个（其中高炮广告 4 个、LED 大屏 5 个、小型广告 12 个），公园道路 2930 m²（其中游园道路铺装 400 m²、栈道 200 m²、廊道 2330 m²），配套管网 6600m（其中雨水管 3250m、污水管 2350m、其他管网 1000m）。

（五）项目建设期限

为加快建设进度，缩短建设工期，各阶段工作应尽量提前进行，允许有一定程度交叉，项目计划建设期为 24 个月，即 2022 年 6 月至 2024 年 5 月。本项目实施主要包括以下部分：

1、2022 年 4 月前进行项目可行性研究，完成可研编制及批复、准备设计资料，完成建设场地测绘、项目设计等。

2、2022 年 4 月-2022 年 6 月通过公开招标确定施工单位，施工准备。

3、2022 年 6 月-2024 年 4 月完成工程施工。

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《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）。

（2）中国建设工程造价管理协会《建设项目投资估算编审规程》（CECA-GC1-2007）。

（3）现行《建筑工程施工及验收规范》、设计文件及标准图集等。

（4）《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015

（5）建设单位提供的有关数据。

（6）国家及地方有关税费征收文件及规定。

（7）建筑材料价格参照近期枣庄市材料价格信息。

（8）建设单位管理费按照财建〔2016〕504号文件执行；

（9）施工监理费按照发改价格〔2007〕670号（国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知）文件执行；

（10）造价咨询费按照中价协〔2013〕35号文件执行；

（11）前期工作费按照计价格〔1999〕1283号《建设项目前期工程咨询费暂行规定》文件执行；

（12）勘察设计费按照计价格〔2002〕10号《工程勘察设计收费管理规定》文件执行；

（13）环境影响评价费按照计价格〔2002〕125号文件执行；

（14）场地准备及临时设施费按照计标〔85〕352号文件执；

（15）工程招投标代理及标底编制费按收费标准计价格〔2002〕

1980号(国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知)文件执行;

(16)项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

根据建筑结构类型,本地造价、装修水平估算,并参照《建设项目经济评价方法与参数》第三版和相关配套费用定额,取定有关估算指标计算出本项目总投资88820.81万元,包括工程费用77578.30万元,工程建设其它费用5216.00万元,预备费4139.71万元,建设期利息1886.80万元。

(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:

该项目总投资88820.81万元,其中财政配套资金45820.81万元,占总投资的51.59%,申请专项债券资金43000万元,占总投资的48.41%。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	88,820.81	100%	
一、资本金	45,820.81	51.59%	
自有资金	45,820.81		
二、债务资金	43,000.00	48.41%	
专项债券	43,000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

本项目计算期设为建设期和运营期，项目计算期共计为 18 年。

本项目年工作日计取为 260 天。本项目未来物价变动率接近三年我国 CPI 变动率平均值即 2.2% 估算；

税金及附加本项目适用增值税，根据《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）的规定，纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，销售或者进口下列货物，税率为 9%。提供现代服务业服务（有形动产租赁服务除外），适用 6% 税率。税金及附加费包括城市维护建设税税率 7%，教育费附加费率 3% 及地方教育附加费率 2%。

（一）运营收入预测

项目收入主要来源于停车位、充电桩、智慧灯杆、服务用房及广告等。运营期收入预测如下：

表 2：项目年收入汇总表

单位：万元

序号	项目名称	停车场	充电桩	智慧灯杆	服务用房	广告收益	合计
1	智慧停车场	746.55	1849.5	400.00	45.96	46.60	3088.61
2	城市公园、游园、绿化提升	272.25	796.5	0.00	210.00	0.00	1278.75
3	路域环境提升工程（景区广场）	198.00	891	132.00	633.60	360.80	2215.40
4	城市基础配套设施	0.00	0	3100.00	0.00	0.00	3100.00
5	合计	1216.8	3537	3632	889.56	407.4	9682.76

收入预测方法说明：

(1) 租赁收入

根据山亭区实际情况及政府有关文件要求，本项目于 2024 年投入运营，根据 2021 年市场租赁价格平均值，未来物价变动率接近三年我国 CPI 变动率平均值即 2.2% 估算，经计算，项目运营期第 1 年服务用房初始租赁单价为 30 元/㎡·月。经计算，该项目年租赁收入为 889.56 万元。

(2) 停车管理收入

① 停车位收入

项目设置停车位 2704 个，依据枣庄市发展和改革委员会、枣庄市城市管理行政执法局《关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》文件，结合周边地块及路边停车位收费标准，停车收费标准为 15 元/天，年按 300 天。经计算，该项目年停车位收入 1216.8 万元。

② 充电桩

考虑到新能源汽车的普及，本项目按不少于 10% 的停车位配建充

电桩，共安装充电桩 524 个，以直流快充为主，额定功率 90KW。充电桩的使用费分为充电费、服务费和停车费：停车费在计算停车位收入时已考虑；充电费按峰谷电价执行，充电费需要缴纳给电网，属于运营成本，此部分在计算收入时不予考虑。因此，本项目仅计算充电桩的服务费。

由于枣庄市未出台相关费用标准，公共停车场充电桩服务费收费标准参考邻近城市收费价格，根据《国网滁州供电公司关于报备电动汽车充电服务费价格的涵》（滁电涵〔2020〕7 号），直流充电服务费标准为 0.5 元/kwh。一般家用快充一次时间在 1.5~2 小时（本项目取 1.5 小时，快充一次按 90kW·h 电计算），每个充电桩日周转次数 5 次，全年按 300 天计算。经计算，该项目充电桩服务年收入为 3537 万元。

（3）广告费收入

项目设置大型电子广告牌和高炮广告牌 53 个。大型电子广告牌按 50000 万元/年，高炮广告牌按 30000 万元/年计算。小型电子广告位是利用社区灯杆、电梯、道闸等广告承载设备，VIP 定制广告投放内容，与市场头部企业进行合作，协助企业实现点对点的个性服务，提升数据流量的变现空间。采用 CPR 方式运营，按照 188 个广告位，广告位租赁价格按 8000 元/年·个计算。经计算，项目年广告费收入为 407.4 万元。

（4）智慧灯杆收入

本项目设置智慧灯杆 7264 个，根据签订的意向协议，每个灯杆每年收取 5000 元。则年运营收入为 3632 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括辅助材料费、工资、福利等费用、固定资产折旧修理费、其他费用、财务费用等。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			运营期											
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年			
1	外购原辅材料	20333.80			871.45	1161.93	1307.17	1307.17	1307.17	1307.17	1307.17	1307.17	1307.17	1307.17			
2	外购燃料及动力费	1529.32			62.85	83.80	97.10	97.10	97.10	100.02	100.02	100.02	103.02	103.02			
3	职工薪酬	2792.94			167.58	167.58	172.61	172.61	172.61	177.79	177.79	177.79	183.12	183.12			
4	修理费	1713.51			110.55	110.55	110.55	110.55	110.55	110.55	110.55	110.55	110.55	110.55			
5	其他费用	2624.03			116.19	154.92	174.29	174.29	174.29	174.29	174.29	174.29	174.29	174.29			
6	运营成本	28993.6			1328.62	1678.78	1861.72	1861.72	1861.72	1869.81	1869.81	1869.81	1878.15	1878.15			
7	固定资产折旧	58959.51			3684.97	3684.97	3684.97	3684.97	3684.97	3684.97	3684.97	3684.97	3684.97	3684.97			
8	无形资产摊销	1280.00			80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00			
9	利息支出	27348.00		487.60	1399.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20			
10	总成本费用 (6+7+8+9)	116093.49			6492.79	7266.95	7449.89	7449.89	7449.89	7457.98	7457.98	7457.98	7457.98	7466.32			

表 3 (续)：运营支出估算表 (单位：万元)

序号	项目	合计	运营期					
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
1	外购原辅材料	20333.80	1307.17	1307.17	1307.17	1307.17	1307.17	1307.17
2	外购燃料及动力费	1529.32	103.02	106.11	106.11	106.11	109.29	54.65
3	职工薪酬	2792.94	183.12	188.61	188.61	188.61	194.27	97.14
4	修理费	1713.51	110.55	110.55	110.55	110.55	110.55	55.27
5	其他费用	2624.03	174.29	174.29	174.29	174.29	174.29	87.14
6	运营成本 (1+2+3+4+5)	28993.60	1878.15	1886.73	1886.73	1886.73	1895.57	1601.37
7	固定资产折旧	58959.51	3684.97	3684.97	3684.97	3684.97	3684.97	3684.97
8	无形资产摊销	1280.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
9	利息支出	27348.00	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1335.60	424.00
10	总成本费用 (6+7+8+9)	116093.49	7466.32	7474.9	7474.9	7474.9	6996.14	5790.34

成本预测方法说明：

(1) 原辅材料费费用

本项目原辅材料费用包括停车服务、充电桩、智能灯杆、广告牌等设施维护费以及日常管理办公用品耗材等费用，按运营收入的15%计算。

(2) 工资、福利等费用

本项目建成后，计划用人40人，其中管理及技术人员5人，职工30人，其他人员5人。管理及技术人员工资按人均4.2万元/年、员工及其他人员工资按人均3.6万元/年计算，该项目工资费用为147.00万元，福利费按工资费用的14%计算，该项目年工资及福利费用为167.58万元。考虑物价上涨等因素，每隔四年，每五年递增率按10%计算。

(3) 固定资产折旧修理费

该项目房屋建筑物折旧年限按30年折旧，残值率均按5%考虑。按平均年限法计算，具体计算如下：

$$\begin{aligned}\text{房屋建筑物} &= \text{原值} \times [(1 - \text{残值率}) / \text{折旧年限}] \\ &= 77578.30 \text{ 万元} \times [(1 - 5\%) / 30] = 3684.97 \text{ 万元}\end{aligned}$$

年折旧费为：3684.97万元

年维修费用按折旧费用的3%计算，为110.55万元。

(4) 其他费用

按照运营收入的2%计取，包括职工教育培训费、公务费、办公用品购置、水电费等。

(5) 财务费用

财务费用为年支付利息费用。发行利率按年化4.24%。

本项目拟发行专项债券43000万元，其中2022年发行23000万

元，2023 年发行 20000 万元。发行期限 15 年，利息按每半年支付，最后一年偿还本金及当期利息。债券存续期利息 27348.00 万元，本金 43000.00 万元，本息合计 70348.00 万元。

表 4：存续期还本付息一览表

单位：万元，人民币

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	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2021 年		0.00		0.00	4.24%	0.00	0.00
2022 年	0.00	23000.00		23000.00	4.24%	487.60	487.60
2023 年	23000.00	20000.00		43000.00	4.24%	1399.20	1399.20
2024 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2025 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2026 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2027 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2028 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2029 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2030 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2031 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2032 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2033 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2034 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2035 年	43000.00			43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2036 年	43000.00		0.00	43000.00	4.24%	1823.20	1823.20
2037 年	43000.00		23000.00	20000.00	4.24%	1335.60	24335.60
2038 年	20000.00		20000.00	0.00	4.24%	424.00	20424.00
合计			43000.00			27348.00	70348.00

(6) 税费估算

(1) 应纳增值税

销项税额=营业收入/(1+增值税率)×增值税率

进项税额=(外购原材料费+外购辅助材料费+外购燃料费+外购动力费)/(1+增值税率)×增值税率

应纳增值税=销项税额—进项税额—可抵扣固定资产进项税额

(2) 税金及附加的计算

城市维护建设税=应纳增值税×城市维护建设税税率
教育费附加=应纳增值税×教育费附加费率

地方教育附加=应纳增值税×地方教育附加费率

税金及附加=城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加

表 5: 应纳增值税和税金及附加估算表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期		运营期					
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	.....	第 18 年
	负荷率					80%	90%	90%	.....	90%
1	税金及附加	615.96				36.80	41.38	41.38	.....	41.62
1.1	消费税	0.00				18.40	20.69	20.69	.....	0.00
1.2	城市建设维护税	307.98				11.04	12.41	12.41	.....	20.81
1.3	教育费附加	184.79				7.36	8.28	8.28	.....	12.49
1.4	地方教育费附加	123.19				0.00	0.00	0.00	.....	8.32
2	增值税	0.00								0.00
2.1	产出销项税额	7344.28				438.46	493.27	493.27	.....	493.27
2.2	投入进项税额	1184.65				70.51	79.49	79.49	.....	77.08

2.3	抵扣固定资产进项税 额	0.00				0.00	0.00		.....	0.00
2.4	应纳增值税	6159.63				367.95	413.79	413.79	.....	416.19

(四) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

(五) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6: 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
一、收入/成本/税金														
营业收入		5809.66	7746.24	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48
营业成本		1328.62	1678.78	1861.72	1861.72	1861.72	1869.81	1869.81	1869.81	1878.15	1878.15	1878.15	1886.73	1886.73
税金及附加			404.75	455.16	455.16	455.16	454.98	454.98	454.98	454.80	454.80	454.80	454.60	454.60
息税折旧及摊销前利润		4481.04	5662.71	6397.60	6397.60	6397.60	6389.69	6389.69	6389.69	6381.53	6381.53	6381.53	6373.15	6373.15
二、折旧和摊销														
总折旧和摊销		3764.97 3	3764.97	3764.97	3764.97	3764.97	3764.97	3764.97	3764.97	3764.97	3764.97	3764.97	3764.97	3764.97
息税前利润		716.07	1897.74	2632.63	2632.63	2632.63	2624.72	2624.72	2624.72	2616.56	2616.56	2616.56	2608.18	2608.18
三、财务费用														
利息支出	487.60	1399.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20
总财务费用	487.60	1399.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20
税前利润	-487.60	-636.93	134.74	869.63	869.63	869.63	861.72	861.72	861.72	853.56	853.56	853.56	845.18	845.18
四、所得税														
所得税费用			33.69	217.41	217.41	217.41	215.43	215.43	215.43	213.39	213.39	213.39	211.30	211.30
五、净利润	-487.60	-636.93	101.06	652.22	652.22	652.22	646.29	646.29	646.29	640.17	640.17	640.17	633.89	633.89

(续表) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2036 年	2037 年	2038 年
一、收入/成本/税金			
营业收入	8714.48	8714.48	8714.48
营业成本	1866.73	1895.57	1601.37
税金及附加	454.60	454.41	457.81
惠税折旧及摊销前利润	6,393.15	6,364.50	6,655.30
二、折旧和摊销			
总折旧和摊销	3764.97	3764.97	3764.97
惠税前利润	2,628.18	2,599.53	2,890.33
三、财务费用			
利息支出	1823.20	1335.60	424
总财务费用	1823.20	1335.60	424
税前利润	865.18	1,308.03	2,480.33
四、所得税			
所得税费用	216.30	327.01	620.08
五、净利润	648.89	981.02	1,860.25

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	1 2020 年	2 2021 年	3 2022 年	4 2023 年	5 2024 年	6 2025 年	7 2026 年
合计							
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	135,558.62					8714.48	8714.48
经营活动支出	28993.6					1861.72	1861.72
支付的各项税费	7079.16					455.16	455.16
经营活动产生的现金净额	99485.89			4481.04	5662.71	6397.6	6397.6
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	77,578.30	7,757.83	31,031.32	38,789.15			
流动资金支出	9,418.00	4709	3,767.20	941.8			
投资活动产生的现金净额	-86,996.30	-12,466.83	-34,798.52	-39,730.95			
三、融资活动产生的现金							
资本金 1	45,820.80	12,466.83	12270.02	21083.95			
资本金 2 (专项债券)	43,000.00		23000	20000			
银行借款	0.00						
偿还债券本金	43,000.00						
偿还银行借款本金	0.00						
支付债券利息	26,445.00		487.60	1399.20	1823.20	1823.20	1823.20
支付银行借款利息	0.00						
融资活动产生的现金净额	19,375.80	12,466.83	34,798.52	39,730.95	-1,763.00	-1,763.00	-1,763.00
四、期初现金					4,481.04	8,380.75	13,015.35
期内现金变动	520,315.66			4,481.04	3899.71	4,634.60	4634.6
五、期末现金				4,481.04	8,380.75	13,015.35	17,649.95

(续表) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2036 年	2037 年	2038 年
一、收入/成本/税金			
营业收入	8714.48	8714.48	8714.48
营业成本	1866.73	1895.57	1601.37
税金及附加	454.60	454.41	457.81
息税折旧及摊销前利润	6,393.15	6,364.50	6,655.30
二、折旧和摊销			
总折旧和摊销	3764.97	3764.97	3764.97
息税前利润	2,628.18	2,599.53	2,890.33
三、财务费用			
利息支出	1823.20	1335.60	424
总财务费用	1823.20	1335.60	424
税前利润	865.18	1,308.03	2,480.33
四、所得税			
所得税费用	216.30	327.01	620.08
五、净利润	648.89	981.02	1,860.25

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	8 2027 年	9 2028 年	10 2029 年	11 2030 年	12 2031 年	13 2032 年	14 2033 年	15 2034 年	16 2035 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48	8714.48
经营活动支出	1861.72	1869.81	1869.81	1869.81	1878.15	1878.15	1878.15	1886.73	1886.73
支付的各项税费	455.16	454.98	454.98	451.98	454.8	454.8	454.8	454.6	454.6
经营活动产生的现金净额	6397.6	6389.69	6389.69	6389.69	6381.53	6381.53	6381.53	6373.15	6373.15
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金 1									
资本金 2 (专项债券)									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20	1823.20
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-1,763.00	-1,763.00	-1,763.00	-1,763.00	-1,763.00	-1,763.00	-1,763.00	-1,763.00	-1,763.00
四、期初现金	17,649.95	22,284.55	25,911.24	31,537.93	36,164.62	40,783.15	45,401.68	50,020.21	54,630.36
期内现金变动	4,634.60	4626.69	4,626.69	4626.69	4,618.53	4618.53	4,618.53	4610.15	4,610.15
五、期末现金	22284.55	26911.24	31537.93	36164.62	40783.15	45401.68	50020.21	54630.36	59240.51

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	17		18		19	
	2036 年		2037 年		2038 年	
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	8714.48		8714.48		8714.48	
经营活动支出	1866.73		1895.57		1601.37	
支付的各项税费	454.6		454.41		457.81	
经营活动产生的现金净额	6393.15		6364.5		6655.3	
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
流动资金支出						
投资活动产生的现金净额						
三、融资活动产生的现金						
资本金 1						
资本金 2 (专项债券)						
银行借款						
偿还债券本金			23000		20000	
偿还银行借款本金						
支付债券利息	1823.20		1335.60		424.00	
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	-1,763.00		-24,291.50		-20,410.00	
四、期初现金	59,240.51		63,870.66		45,943.66	
期内现金变动	4630.15		-17,927.00		-13754.7	
五、期末现金	63870.66		45943.66		32188.96	

（六）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2038 年仅计算 6 个月。

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。

（七）小结

本项目收入主要是停车位、充电桩、智慧灯杆、服务用房及广告等收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目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 99485.89 万元，融资本息合计为 70384.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.414 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-山亭区生态旅游基础设施建设项
目（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	43000.00	27384.00	70384.00	
融资合计	43000.00	27384.00	70384.00	99485.89
覆盖倍数	1.414			

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）主要风险因素分析

1、工程项目管理方面的风险

①技术风险：主要指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，可能给项目带来的风险。

②工程监管风险：监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，进而影响工程质量等风险。

③外部协作条件风险：外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施都非常不利。

2、项目运营方面的风险

①组织架构风险：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的风险。

②经营决策风险：经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的风险。

③人力资源风险：内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的风险。

- ④管理方面风险：主要包括预算管理、收支管理、采购管理、
3、资产管理等方面的风险

项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，对资金的使用及归集情况进行实时监控，并进行项目绩效评价，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成工程建设和及时投入使用。

（二）项目风险防范措施

1、工程项目管理方面的防范措施

①加强与主管部门、区政府沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。

②全力做好项目的预算规划，项目的前期介入，建设期的危险事故防范等工作，按质按量完成工程施工及按期投入使用。

③加强与相关部门的协同合作，争取项目在建设期中的供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等工作得到相关部门的全力支持。

2、运营方面的防范措施

①在机构设置方面，应该进行有效合理配置，避免机构设置不科学而造成的功能重复或者部分功能缺失的现象发生。建立健全内部管理机制。

②加大培训经费投入，重要岗位的人员素质以及专业知识培养。

③财务部门根据上级财政部门批复的预算和单位内部业务部门提出的支出需要，将预算指标按照部门进行分解分配，将支出控制在合理范围，避免因浪费而出现的超预算行为的发生。

④完善固定资产管理，设定固定资产专人管理岗位。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

山亭区生态旅游基础设施建设项目，项目主管部门为枣庄市山亭区综合行政执法局，建设单位为枣庄市山亭区综合行政执法局，本次拟申请专项债券 4.3 亿元用于山亭区生态旅游基础设施建设项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

①该项目的建设有利于推动山亭区全域旅游发展

近年来，我国很多地区将旅游发展作为旅游工作和重点来抓，国家产业政策的调整为旅游创造了良好的发展环境。现阶段我国国民旅游活动的特点是短程、短时、少花费、周末休闲，在游程及空间上，旅游空间集中在以中心城市或城市的周边地区。观光旅游在近期内仍是旅游的主体，文化和生态旅游是现阶段热点，个性化旅游需求也必然会推动旅游业走向主题化。山亭位属淮海经济区和山东西部经济隆起带，同时位于山东旅游目的地品牌之“亲情沂蒙”，周边区域的旅游产业集聚区正在形成。通过本项目建设，进一步提升景区基础设施，完善景区功能，促进山亭区全域旅游发展，打造成为淮海经济区的中心花园。

②项目建设是提升城市功能和品质的需要

基础设施是城市发展的根基，加快城市基础设施建设，既是扩大内需、增加有效投资的重要举措，也是改善民生、优化城市功能的基础性工作。近年来，山亭区坚持以人为核心的城市发展理念，加快完善基础设施建设，着力改善生态环境质量，打造一个宜居宜业的良好人居环境，增强人民群众的幸福感和安全感。城市公园独

特的资源优势将带动园区周边相关产业的发展，城市公园的建设可以吸引人流，提升当地的知名度，同时相关配套设施大大增强。通过城市公园、旅游配套基础设施建设，能够改善城市生态环境、景观环境，提高人居环境质量，不断提升城市形象和品质。

③该项目建设是枣庄市旅游可持续发展的需要

本项目的建设有利于改善枣庄市生态环境，促进生态系统良性循环，对自然生态恢复、保护以及传统文化的保护起到积极的作用，投资项目的完成将能有效地维护并促进该区域生态系统的完整性，同时能改善旅游区及旅游区周边环境质量，增强居民的环保意识。改善对外交通条件，提高旅游区的吸引能力和客源市场竞争力，推动枣庄市旅游可持续发展。

④该项目建设是推动山亭区经济发展的需要

城市公园、旅游配套设施提升工程建设，进一步突出和完善山亭区的旅游资源，将资源优势转化为经济优势，推动经济结构调整，促进生态建设和环境保护。通过举办大型的旅游活动等，可吸引大量的外地人员来旅游和投资，从而带动交通、商业、服务等相关产业的发展，增加就业人口，保持社会稳定，推动山亭区经济的发展，同时也可以促进山亭区对外经济技术和文化的交流。

综上所述，本项目建设对于促进区域经济增长，带动枣庄市全域旅游的发展，满足游客多元化旅游需求，提升城市形象。因此，项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

①项目实施对当地群众生活质量的影响

项目的建设为当地群众提供了集运动健身、娱乐休闲、观光旅游等多种服务，项目建成后，能在一定程度上提升当地群众身体素

质。有助于促进当地经济的发展，为提升居民生活质量提供了支持。

②项目实施对所在地区居民生活水平的影响

该项目建设有利于山亭区全域旅游的发展，将带来大量的游客，促进了大量消费，可能为当地物价的提高带来风险，从而对地区居民生活水平产生不利影响。

③项目实施对城市建设的影响

该项目将促进山亭区配套基础设施建设，公用设施进一步完善，城市环境明显改善，对城市建设有积极影响。

④项目实施对当地居民收入和就业的影响

项目的建设实施，将大幅增加游客数量，带动了衣、食、住、行各方面的消费，从而增加了就业的机会。随着旅游景区人流量的增加和聚集，对于附近的商业氛围将起到积极促进作用，居民就业商机也将随之呈现，对当地居民收入和就业有积极影响。

综上所述，项目以山亭区服务广大人民群众为宗旨，与当地人民群众的利益息息相关。该项目具有较强的公益性。

3、项目实施的收益性

项目收入主要来源于停车位、充电桩、智慧灯杆、服务用房及广告等。经过市场调研合理估算到 2038 年项目净收益 99485.89 万元。

4、项目建设投资合规性

该项目属于生态建设和市政建设，属于具有一定收益性的公益项目，符合政府专项债的投向范围。本项目建设符合当地总体规划，符合土地利用总体规划的相关规定。项目现阶段已取得了一定的政府批准手续，且项目入库及发行披露的实施方案、法律意见书、财务评价报告等严格按照相关要求执行，项目严格履行工程招

投标程序、遵守财务管理制度及建设工程监理管理制度，并随时做好审计部门、监管部门核查准备。

5、项目成熟度

项目符合党中央、国务院高度重视旅游业发展，符合山东省委省政府、枣庄市委市政府、山亭区委区政府的决策和要求，符合地区的发展实际。项目建设符合当地总体发展规划，符合土地利用总体规划的相关规定，项目建设对加快发展全域旅游，打造旅游强市起到积极作用。该项目的建设具备实施的自然资源条件，社会经济条件以及必要的建设条件，建设方案符合文化遗址保护的需要。项目的招标投标方案、投资概算和资金筹措方案切实可行。项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设与可持续发展，社会风险小，不会对社会产生不和谐的影响。项目建设在政策方面、资金方面及技术方面均可行。综上所述，项目建设条件基本成熟，且建设后将极大丰富山亭区旅游内容，延长旅游产品线路，推动山亭区全域旅游的发展。

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。项目总投资88820.81万元，其中财政配套资金44389.90万元，申请专项债券资金43000万元。山亭区委、区政府将城市公园、旅游配套设施提升工程项目作为打造全域旅游、促进社会经济发展、构建社会和谐的大事来抓。多次深入实地调查研究，对项目的建设作出了重要的指示，帮助协调解决项目建设问题，保障项目配套资金投入，是项目实施的重要组织保障。基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，项目实施单位针对项目资金来源和到

位可行性出具《财务评估报告》。项目收益 99485.89 万元，项目债券本息合计 70384.00 亿元，本息覆盖倍数为 1.414，符合专项债发行要求，且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，符合专项债券申报使用要求，专项债券资金到位可行性较高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

①项目收入合理性

项目收入主要来源于停车位、充电桩、智慧灯杆、服务用房及广告等。项目收入测算严格执行山亭区实际情况及政府有关文件要求，按照历年市场价格平均值进行合理测算、对签订相关合作意向协议的按照协议金额计算，保障项目收入预测的合理性。

②项目成本合理性

项目成本包括工程费用、工程建设其它费用、预备费、建设期利息。成本费用根据建筑结构类型，本地造价、装修水平估算，并参照《建设项目经济评价方法与参数》第三版和相关配套费用定额测算，成本测算依据符合文件要求，保障项目成本预测的合理性。

8、债券资金需求合理性

经过合理估算本项目总投资 88820.81 万元，其中：工程费用 77578.30 万元，工程建设其他费用 5275.32 万元，基本预备费 4142.68 万元，建设期利息 1824.50 万元。根据山亭区财政状况以及项目支出和收益状况，预计债券资金为 43000 万元较为合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

①项目偿债计划可行性

本项目是由政府主导，通过项目法人进行规划建设和运作，由

政财政部门和项目主管部门监督。本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库,纳入政府性基金预算管理,确保专项债券还本付息资金安全。

还款资金来源于项目的经营收入,项目预计带来可供还本付息资金 99485.89 万元,项目应付债券本息和合计为 70348.00 万元,专项债券本息偿付保障倍数为 1.414 倍,符合专项债发行要求。

表 9: 偿债能力估算表

单位: 万元

年度	财政拨款	项目运营 成本	税费	项目运营 收入	净收益	本息合计
2021 年						0.00
2022 年						487.60
2023 年		1328.62	303.56	5809.66	4177.48	1399.20
2024 年		1678.78	404.75	7746.21	5662.68	1823.20
2025 年		1861.72	455.16	8714.48	6397.60	1823.20
2026 年		1861.72	455.16	8714.48	6397.60	1823.20
2027 年		1861.72	455.16	8714.48	6397.60	1823.20
2028 年		1869.81	454.98	8714.48	6389.69	1823.20
2029 年		1869.81	454.98	8714.48	6389.69	1823.20
2030 年		1869.81	454.98	8714.48	6389.69	1823.20
2031 年		1878.15	454.80	8714.48	6381.54	1823.20
2032 年		1878.15	454.80	8714.48	6381.54	1823.20
2033 年		1878.15	454.80	8714.48	6381.54	1823.20

2034 年		1886.73	454.60	8714.48	6373.15	1823.20
2035 年		1886.73	454.60	8714.48	6373.15	1823.20
2036 年		1886.73	454.60	8714.48	6373.15	1823.20
2037 年		1895.57	454.41	8714.48	6364.51	24335.60
2038 年		1601.37	457.81	8714.48	6655.30	20424.00
合计		28993.60	7079.16	135558.64	99485.89	70348.00
本息覆盖倍数		1.414				

②偿债风险点及应对措施

A、市场风险

市场风险：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

B、财务风险

财务风险：由于部分项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

C、管理风险

管理风险:债券项目具有回款周期不确定、资金投入大等特点,在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素,会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施:要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作,选择具有较高技术与管理水平的承建商,督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备,加强施工安全管理,保证项目工期和质量。

D、经营风险

经营风险:经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目的收入未能达到预测值,将影响项目整体收益,对债券还本付息产生影响。

风险控制措施:要求项目管理单位密切关注市场价格变动情况,加强项目运营及资金管理,压缩不合理支出,提高资金使用效率,保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现,不能偿还到期债券本金时,可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还,项目收入实现后予以归还。

10、绩效目标合理性

绩效目标覆盖了项目主要建设内容,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,且设置了量化的经济效益指标,但社会效益相关指标因为较为难获取采取程度描述作为指标值,绩效目标没有细化建设内容对应的各类目标。总体来说,绩效目标设置较为合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

项目收益 99485.89 万元，项目债券本息合计 70348.00 亿元，本息覆盖倍数为 1.414，符合专项债发行要求；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，能在较短时间为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能为当地群众提供了集运动健身、娱乐休闲、观光旅游等多种服务，项目建成后，能在一定程度上提升当地群众身体素质。有助于促进当地经济的发展，为提升居民生活质量提供了支持，同时公用设施进一步完善，城市环境明显改善，对城市建设有积极影响，将大幅增加游客数量，带动了衣、食、住、行各方面的消费，增加就业机会。但该项目在绩效目标细化、项目全过程制度建设等方面存在不足。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。