

2022 年山东省菏泽市单县
单县浮龙湖游客服务中心建设项目
专项债券项目实施方案

单县浮龙湖投资开发有限公司

2022 年 1 月 10 日



2022 年山东省菏泽市单县
单县浮龙湖游客服务中心建设项目
专项债券项目实施方案

单县浮龙湖投资开发有限公司

2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

单县浮龙湖游客服务中心建设项目

（二）项目单位

公司名称：单县浮龙湖投资开发有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：单县浮龙湖生态旅游经济开发区管委会院内

法定代表人：耿甲锋

注册资本：2000 万元

成立日期：2009 年 2 月 5 日

经营范围：水库维护，旅游项目投资，旅游客船运输，餐饮住宿管理服务，旅游资源开发和经营管理，旅游宣传促销策划，旅游商品开发销售，旅游景区配套设施建设，景区游览服务，房地产开发、销售，文化传播。

单县浮龙湖投资开发有限公司注册时间 2009 年，注册资本 2000 万元，主要经营旅游项目投资、旅游客船运输、餐饮住宿管理服务、旅游资源开发与经营管理、旅游宣传促销策划、旅游商品开发销售、旅游景区配套设施建设、景区游览服务，公司已建立完善的财务管理制度，财务状况良好，具有良好的投资建设能力。

（三） 项目规划审批

2020 年 3 月 18 日，单县行政审批服务局出具《关于单县浮龙湖游客服务中心项目的规划选址初审意见》；

2020 年 3 月 18 日，单县行政审批服务局出具《关于单县浮龙湖游客服务中心建设项目用地预审意见》（单行审投【2020】67 号）。

2020 年 3 月 18 日，单县浮龙湖游客服务中心建设项目环境影响登记表完成备案，备案号：202037172200000151。

2020 年 3 月 18 日，单县发展和改革局出具《关于单县浮龙湖投资开发有限公司单县浮龙湖游客服务中心建设项目可行性研究报告的批复》（单发改【2020】51 号）。

（四） 项目规模与主要建设内容

本项目为单县浮龙湖游客服务中心建设项目，建设用地面积分为两部分：游客服务中心地块 38696.25 平方米（合 58.04 亩），智慧景区管理中心地块 35405.54 平方米（合 53.11 亩），共计 74101.79 平方米（合 111.15 亩）。本项目建筑面积 42854 平方米，其中：地上建筑面积 28927 平方米，地下建筑面积 13927 平方米；游客服务中心容积率 0.22，智慧管理中心容积率 0.58，综合容积率为 0.39。该项目的建设，将全面改善浮龙湖旅游区基础设施，大大提高景区的服务水平和服务质量，提高景区的知名度和美誉度，从而提高景区的市场竞争力和影响力。

（五） 项目建设期限

本项目建设期 35 个月，自 2020 年 2 月开始，至 2022 年 12 月结束。

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）山东省建筑工程综合定额
- （2）山东省安装工程综合定额
- （3）菏泽地区材料预算价格
- （4）同类工程造价情况
- （5）现行投资估算的有关规定
- （6）单县浮龙湖游客服务中心建设项目可行性研究报告

2. 估算总额

项目估算总投资为 45,540.00 万元，其中建设投资 44,598.18 万元（包括建筑工程费用 20,159.00 万元、设备购置费 18,739.46 万元、安装工程费用 862.36 万元、工程建设其他费用 2,607.45 万元、基本预备费 2,229.91 万元），铺底流动资金 401.82 万元，建设期利息 540.00 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。

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，项目总投资为 45,540.00 万元，其中：

(1) 项目单位自筹 45,540.00 万元。

(2) 项目拟发行地方政府专项债券 27000.00 万元如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	45,540.00	100%	
一、资本金	18,540.00	40.71%	
自有资金	18,540.00	40.71%	
二、债务资金	27,000.00	59.29%	
专项债券	27,000.00	59.29%	
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目主要收入由旅游接待、餐饮接待、停车场收费及租赁收入四部分组成，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	项目名称	运营期							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	旅游接待收入	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00
2	餐饮接待	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50
3	停车场收入	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20
4	智慧管理中心租赁收入	578.42	578.42	578.42	578.42	578.42	578.42	578.42	578.42
5	游客服务中心租金收入	195.30	195.30	195.30	195.30	195.30	195.30	195.30	195.30
合计		6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42
序号	项目名称	运营期							合计
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
1	旅游接待收入	3,285.00	3,285.00	3,942.00	3,942.00	3,942.00	3,942.00	1,971.00	50,589.00
2	餐饮接待	2,737.50	2,737.50	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	1,642.50	42,157.50
3	停车场收入	70.20	70.20	84.24	84.24	84.24	84.24	42.12	1,081.08
4	智慧管理中心租赁收入	578.42	578.42	694.10	694.10	694.10	694.10	347.05	8,907.66
5	游客服务中心租金收入	195.30	195.30	234.36	234.36	234.36	234.36	117.18	3,007.62
合计		6,866.42	6,866.42	8,239.70	8,239.70	8,239.70	8,239.70	4,119.85	105,742.86

收入预测方法说明：

1. 旅游接待收入

年接待人数 109.5 万人，收费标准为 60 元/人，年收入约 6,570.00 万元，运营期 1-10 年负荷率为 50%，以

后年度负荷率 60%;

2. 餐饮接待收入

年接待人数 109.5 万人，收费标准为 50 元/人，年收入约 5,475.00 万元，运营期 1-10 年负荷率为 50%，以后年度负荷率 60%。

3. 停车场收入

游客服务中心有停车位 121 个，智慧管理中心有停车位 74 个，停车位按照 2 元/小时，每天按照 10 小时计算，则年收入为 $(121+74) * 2 * 10 * 360 = 140.4$ 万元，运营期 1-10 年负荷率为 50%，以后年度负荷率 60%。

4. 租赁收入

①游客服务中心租赁收入：租赁面积为 3,255.00 平方米，年租赁费 1,200.00 元/平方米，年收入约为 390.60 万元，运营期 1-10 年负荷率为 50%，以后年度负荷率 60%；②智慧管理中心租赁收入：租赁面积 27,742.00 平方米，年租赁费 417.00 元/平方米，年收入约 1,156.84 万元，运营期 1-10 年负荷率为 50%，以后年度负荷率 60%。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料动力、工资福利费用、修理费用和其他费用。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	项目名称	运营期							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	外购燃料动力费	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66	58.66
2	工资福利费用	430.92	430.92	430.92	430.92	430.92	452.47	452.47	452.47
3	修理费用	490.05	490.05	490.05	490.05	490.05	514.55	514.55	514.55
4	其他费用	259.05	259.05	259.05	259.05	259.05	265.52	265.52	265.52
合计		1,238.68	1,238.68	1,238.68	1,238.68	1,238.68	1,291.20	1,291.20	1,291.20
序号	项目名称	运营期							合计
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
1	外购燃料动力费	58.66	58.66	61.60	61.60	61.60	61.60	30.79	863.79
2	工资福利费用	452.47	452.47	475.09	475.09	475.09	475.09	237.54	6,554.85
3	修理费用	514.55	514.55	540.27	540.27	540.27	540.27	270.14	7,454.22
4	其他费用	265.52	265.52	298.26	298.26	298.26	298.26	149.13	3,965.02
合计		1,291.20	1,291.20	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	687.60	18,837.88

成本预测方法说明：

1. 外购燃料动力费：外购燃料动力主要为水和电，本项目年耗水 10.5 万吨，按当地市场价格估算 3.3 元/吨，年需水费 34.65 万元，本项目年耗电 43.8 万千瓦时，按当地市场价格估算为 0.548 元/千瓦时，年需用电 24.01 万元，故年需燃料动力费 58.66 万元，每十年上浮 5%。

2. 工资福利费用：本项目总定员 150 人，其中工人 125 人，工资按 21600 元/人. 年；技术人员 15 人，工资按

36000 元/人. 年；管理人员 10 人，工资按 54000 元/人. 年，福利费按 14%计取，年需工资 378.00 万元及福利费 52.92 万元，每五年上浮 5%。

3. 修理费用：设备购置及安装工程费用的 2.5%, 每 5 年上浮 5%。

4. 其他费用：①其他：收入的 0.39%估算；②销售及推广费：收入的 1.5%估算；③管理费：工资及福利总额的 30%估算。

5. 折旧费：建筑物原值 22,611.57 元，期限按 30 年计算，残值率均取 5%，设备折旧原值 21,986.61 万元，期限按 10 年计算，残值率均取 5%。

6. 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	9%	租赁收入
	6%	旅游和餐饮接待收入、停车场收入、修理费用
	13%	外购燃料动力费

城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

7. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟申请地方政府专项债券 27,000.00 万元。假设年利率 4%，期限 15 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	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	债券发行费用
2022	-	27,000.00	-	27,000.00	4.00%	540.00	-
2023	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	-
2024	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2025	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2026	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2027	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2028	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	

2029	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2030	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2031	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2032	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2033	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2034	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2035	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2036	27,000.00	-	-	27,000.00	4.00%	1,080.00	
2037	27,000.00		27,000.00	-	4.00%	540.00	
合计		27,000.00	27,000.00	-		16,200.00	-

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、营业收入、成本、税金								
营业收入	6,386.59	6,386.59	6,386.59	6,386.59	6,386.59	6,386.59	6,386.59	6,386.59
营业成本、费用	1,204.19	1,204.19	1,204.19	1,204.19	1,204.19	1,255.32	1,255.32	1,255.32
税金及附加	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.40	44.40	44.40
息前折旧及摊销前利润	5,137.87	5,137.87	5,137.87	5,137.87	5,137.87	5,086.87	5,086.87	5,086.87
二、折旧及摊销								
折旧及摊销	2,804.76	2,804.76	2,804.76	2,804.76	2,804.76	2,804.76	2,804.76	2,804.76
息税前利润	2,333.11	2,333.11	2,333.11	2,333.11	2,333.11	2,282.11	2,282.11	2,282.11
三、财务费用								
财务费用	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
税前利润	1,253.11	1,253.11	1,253.11	1,253.11	1,253.11	1,202.11	1,202.11	1,202.11
四、企业所得税								
企业所得税	313.28	313.28	313.28	313.28	313.28	300.53	300.53	300.53
五、净利润	939.83	939.83	939.83	939.83	939.83	901.58	901.58	901.58
年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
一、营业收入、成本、税金								
营业收入	6,386.59	6,386.59	7,663.90	7,663.90	7,663.90	7,663.90	3,831.95	98,353.45
营业成本、费用	1,255.32	1,255.32	1,337.55	1,337.55	1,337.55	1,337.55	668.77	18,316.52
税金及附加	44.40	44.40	53.81	53.81	53.81	53.81	26.91	686.80
息前折旧及摊销前利润	5,086.87	5,086.87	6,272.54	6,272.54	6,272.54	6,272.54	3,136.27	79,350.13
二、折旧及摊销								
折旧及摊销	2,804.76	2,804.76	2,804.76	2,804.76	2,804.76	2,804.76	1,402.38	40,669.02

息税前利润	2,282.11	2,282.11	3,467.78	3,467.78	3,467.78	3,467.78	1,733.89	38,681.11
三、财务费用								
财务费用	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	540.00	15,660.00
税前利润	1,202.11	1,202.11	2,387.78	2,387.78	2,387.78	2,387.78	1,193.89	23,021.11
四、企业所得税								
企业所得税	300.53	300.53	596.95	596.95	596.95	596.95	298.47	5,755.32
五、净利润	901.58	901.58	1,790.83	1,790.83	1,790.83	1,790.83	895.42	17,265.79

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	建设期			运营期						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一	经活动产生的现金流										
1	经营活动产生的现金净流量（1.1-1.2）	-	-	-401.82	4,824.59	4,824.59	4,824.59	4,824.59	4,824.59	4,786.34	4,786.34
1.1	经营活动产生的现金流入	-	-	-	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42
1.1.1	总收入	-	-	-	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42	6,866.42
1.1.1.1	旅游接待收入	-	-	-	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00
1.1.1.2	餐饮接待	-	-	-	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50	2,737.50
1.1.1.3	停车场收入	-	-	-	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20
1.1.1.4	智慧管理中心租赁收入	-	-	-	578.42	578.42	578.42	578.42	578.42	578.42	578.42
1.1.1.5	游客服务中心租金收入	-	-	-	195.30	195.30	195.30	195.30	195.30	195.30	195.30
1.2	经营活动产生的现金流出	-	-	401.82	2,041.83	2,041.83	2,041.83	2,041.83	2,041.83	2,080.08	2,080.08
1.2.1	运营成本	-	-	-	1,238.68	1,238.68	1,238.68	1,238.68	1,238.68	1,291.20	1,291.20
1.2.2	相关税费	-	-	-	803.15	803.15	803.15	803.15	803.15	788.88	788.88
1.2.3	营运资金	-	-	401.82	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量										

2	投资活动产生的现金流量（2.1-2.2）	-3,000.00	-7,000.00	-34,598.18	-	-	-	-	-	-	-
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	投资活动产生的现金流出	3,000.00	7,000.00	34,598.18	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	3,000.00	7,000.00	34,598.18	-	-	-	-	-	-	-
三	融资活动产生的现金流量										
3	融资活动产生的净现金流量（3.1-3.2）	3,000.00	7,000.00	35,000.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00
3.1	融资活动产生的现金流入	3,000.00	7,000.00	35,540.00	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金流入	3,000.00	7,000.00	8,540.00	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	银行贷款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	债券融资款流入	-	-	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-
3.2	融资活动产生的现金流出	-	-	540.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.2	偿还贷款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	支付贷款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	支付债券利息	-	-	540.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
3.2.5	支付债券发行费（0.1%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	期末现金（1+2+3）	0.00	-	-0.00	3,744.59	3,744.59	3,744.59	3,744.59	3,744.59	3,706.34	3,706.34
五	累计剩余现金	0.00	0.00	-0.00	3,744.59	7,489.18	11,233.77	14,978.36	18,722.95	22,429.29	26,135.63
序号	项目	运营期									合计
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037		
一	经活动产生的现金流										
1	经营活动产生的现金净流量（1.1-1.2）	4,786.34	4,786.34	4,786.34	5,675.59	5,675.59	5,675.59	5,675.59	2,837.80		73,192.99
1.1	经营活动产生的现金流入	6,866.42	6,866.42	6,866.42	8,239.70	8,239.70	8,239.70	8,239.70	4,119.86		105,742.86
1.1.1	总收入	6,866.42	6,866.42	6,866.42	8,239.70	8,239.70	8,239.70	8,239.70	4,119.86		105,742.86

1.1.1.1	旅游接待收入	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,942.00	3,942.00	3,942.00	3,942.00	1,971.00		50,589.00
1.1.1.2	餐饮接待	2,737.50	2,737.50	2,737.50	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	1,642.50		42,157.50
1.1.1.3	停车场收入	70.20	70.20	70.20	84.24	84.24	84.24	84.24	42.12		1,081.08
1.1.1.4	智慧管理中心租赁收入	578.42	578.42	578.42	694.10	694.10	694.10	694.10	347.06		8,907.66
1.1.1.5	游客服务中心租金收入	195.30	195.30	195.30	234.36	234.36	234.36	234.36	117.18		3,007.62
1.2	经营活动产生的现金流出	2,080.08	2,080.08	2,080.08	2,564.11	2,564.11	2,564.11	2,564.11	1,282.06		32,549.87
1.2.1	运营成本	1,291.20	1,291.20	1,291.20	1,375.22	1,375.22	1,375.22	1,375.22	687.60		18,837.88
1.2.2	相关税费	788.88	788.88	788.88	1,188.89	1,188.89	1,188.89	1,188.89	594.46		13,310.17
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-		401.82
二	投资活动产生的现金流量										-
2	投资活动产生的现金流量（2.1-2.2）	-	-	-20,887.28	-	-	-	-	-		-65,485.46
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	1,099.33	-	-	-	-	-		1,099.33
2.2	投资活动产生的金现金流出	-	-	21,986.61	-	-	-	-	-		66,584.79
2.2.1	建设投资	-	-	21,986.61	-	-	-	-	-		66,584.79
三	融资活动产生的现金流量										-
3	融资活动产生的净现金流量（3.1-3.2）	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-27,540.00		2,340.00
3.1	融资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-		45,540.00
3.1.1	项目资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-		18,540.00
3.1.2	银行贷款流入	-	-	-	-	-	-	-	-		-
3.1.3	债券融资款流入	-	-	-	-	-	-	-	-		27,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	27,540.00		43,200.00
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	27,000.00		27,000.00
3.2.2	偿还贷款本金	-	-	-	-	-	-	-	-		-
3.2.3	支付贷款利息	-	-	-	-	-	-	-	-		-
3.2.4	支付债券利息	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	540.00		16,200.00

3.2.5	支付债券发行费（0.1%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	期末现金（1+2+3）	3,706.34	3,706.34	-17,180.94	4,595.59	4,595.59	4,595.59	4,595.59	-24,702.20		10,047.53
五	累计剩余现金	29,841.97	33,548.31	16,367.37	20,962.96	25,558.55	30,154.14	34,749.73	10,047.53		10,047.53
六	本息覆盖倍数	1.21									

（五）其他需要说明的事项

1. 假设 2022 年专项债券于 2022 年 6 月发行成功，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，2037 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。

（六）小结

本项目主要收入由旅游接待、餐饮接待、停车场收费及租赁收入四部分组成，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，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 52,305.17 万元（设备更新后），融资本金合计为 43,200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍。

表 8：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	27,000.00	16,200.00	43,200.00	
银行借款				
融资合计	27,000.00	16,200.00	43,200.00	52,305.17
覆盖倍数				1.21

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

实施工程建设项目可能遇到的社会风险，一般情况下，主要来自于生态环境破坏，损害弱势群体利益，与当地宗教、民族习惯不相容等方面。

在生态保护方面，应该加强生物资源保护、水体资源的保护、旅游垃圾处理等，避免旅游活动、经营活动可能对环境造成损害而产生的风险。

本项目不存在由于项目建设使弱势群体生活条件恶化，降低他们的生活质量的问题。本项目不但不会造成对弱势群体的利益伤害，反而通过项目的建设，可以改善当地居民的生活环境和水平，提高居民的生活质量。

（二）与项目收益相关的风险

对可能影响项目效益的主要因素产品产量、产品价格、建设投资、原材料价格进行分析，由敏感性分析结果可以看出产品产量对项目财务净现值和内部收益率最为敏感，其次是产品价格、原材料价格及建设投资。因此项目应尽快建成达产，并不断提高生产技术和经营管理水平，努力降低成本，提高质量，确保产品价格，才能取得预期的经济效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

单县浮龙湖游客服务中心建设项目，项目主管部门为单县浮龙湖旅游度假区管理中心，实施单位为单县浮龙湖投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 2.7 亿元用于单县浮龙湖游客服务中心建设项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目建成后，可充分开发浮龙湖丰富的旅游资源潜力，辐射带动周边村庄餐饮业、宾馆业、交通业、旅游商品生产加工销售等其他行业的发展，从而有利于促进菏泽市、单县的经济、社会可持续发展，对加快当地经济结构的调整和改善都将产生深远的影响。

2、项目实施的公益性

单县浮龙湖游客服务中心建设项目的建设，将全面改善浮龙湖旅游区基础设施，大大提高景区的服务水平和服务质量，提高景区的知名度和美誉度，从而提高景区的市场竞争力和影响力。更好地保护了得天独厚的自然资源，生态环境也能得到充分改善，更重要的是能提高一个地方的知名度，扩大对外影响，带动第三产业的发展，促进单县经济大步发展，增进人民身心健康都起着巨大作用。

3、项目实施的收益性

本项目的建设能够有力推动当地旅游产业的持续发展，进一步提升具有当地特色的旅游项目如农家乐、采摘园等的服务水平。预

计项目建成后，当地居民将成为度假区工作人员的主要来源，这对于解决当地居民就业问题起到积极推动作用。除此之外，在旅游经济的带动下，当地居民面对更为活跃的社会经济环境，可以自主寻找致富途径，创造多种形式的产业，为当地居民的收入创造新的增长点。

4、项目投资合规性

为严格规范旅游行业准入标准，我国各相关部门先后制订了《旅游规划通知》、《风景名胜区管理暂行条例》、《风景名胜区管理暂行条例实施办法》、《旅游区（点）质量等级的划分与评定》（GB/T17775-2003）、《旅游区（点）质量等级的划分与评定》等有关政策、法律和规定，对旅游区的建设标准、规模及旅游建设项目行业准入条件提出了严格的规范和具体的要求。

本项目为单县浮龙湖游客服务中心建设项目，位于单县浮龙湖景区内，不仅自然风光秀美，且历史文化底蕴厚重，相互间构成了绝妙的自然与人文景观。项目开发成功后，经济、社会效益良好，符合我国旅游行业旅游区开发的准入条件。

5、项目成熟度

本项目建成后，可充分开发浮龙湖丰富的旅游资源潜力，辐射带动周边村庄餐饮业、宾馆业、交通业、旅游商品生产加工销售等其他行业的发展，从而有利于促进菏泽市、单县的经济、社会可持续发展，对加快当地经济结构的调整和改善都将产生深远的影响，具有显著的社会效益。

6、项目资金来源和到位可行性

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，发行政府专项债券向社会筹资。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，项目总投资为 45,540.00 万元，其中：（1）项目单位自筹 18,540.00 万元，（2）项目拟发行地方政府专项债券 27000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目主要收入由旅游接待、餐饮接待、停车场收费及租赁收入四部分组成，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，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 52,305.17 万元，融资本息合计为 43,200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍。

8、债券资金需求合理性

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。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

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。

10、绩效目标合理性

该项目共设置 9 个绩效目标，其中产出指标 3 个，效果指标 3 个，满意度指标 1 个，从项目的投入、过程、产出、效果等方面对项目绩效进行量化、具体分析。该项目均能以标准优完成。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

单县浮龙湖游客服务中心建设项目收益 5.23 亿元，项目债券本息合计 4.32 亿元，本息覆盖倍数为 1.21，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。项目建成后能可充分开发浮龙湖丰富的旅游资源潜力，辐射带动周边村庄餐饮业、宾馆业、交通业、旅游商品生产加工销售等其他行业的发展，从而有利于促进菏泽市、单县的经济、社会可持续发展，对加快当地经济结构的调整和改善都将产生深远的影响，具有显著的社会效益。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。