

社旗县赊店古镇游客综合服务中心项目 实施方案

项目单位/主管部门：社旗县赊店商埠文化产业示范区管委会



财政部门：社旗县财政局



2022年9月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 主要建设内容及规模	2
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主管部门责任	3
第二章 项目社会效益	4
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围	6
3.2 估算说明	6
3.3 投资估算	6
3.4 资金筹措计划	9
3.5 债券资金使用合规性	9
3.6 资金保障措施	9
第四章 项目专项债券融资方案	11
4.1 编制依据	11
4.2 债券使用计划	11
4.3 债券规模和期限安排	11
4.4 项目主体及运作模式	11
4.5 债券信息披露	12
4.6 投资者保护措施	12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	14
5.1 本期债券应付本息情况	14

5.2 项目收入成本预测	15
5.3 项目收益与覆盖倍数	25
5.4 综述	26
第六章 风险分析	27
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	27
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	28
第七章 事前绩效评估情况	28
7.1 事前绩效评估方法	28
7.2 事前绩效评估内容	29
7.3 事前绩效评估结论	29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

社旗县赊店古镇游客综合服务中心项目。

1.2 项目单位

社旗县赊店古镇游客综合服务中心项目的项目单位为社旗县赊店商埠文化产业示范区管委会。

1.3 项目性质

1.3.1 项目建设必要性

社旗县赊店镇至今已有约 2000 年的历史，明清时期是驰名全国的水陆码头，之一为中原四大商业重镇，是国家级历史文化名镇、全国特色景观旅游名镇、国家 AAAA 级旅游景区。赊店古镇具有丰富的文化旅游资源。县城内现存文物古迹主要有“山陕会馆”“火神庙”以及保存较完整的“清代一条街”等。

游客服务中心是接待来访客人的第一站，是旅游地区对外形象展示的一个主要窗口。大到一个城市，小到一个公园，一个景区都应该有自己的访客中心。近年来，来赊店古镇旅游的人数不断增加，对赊店古镇旅游接待能力、承载能力提出了新的要求。目前除了山陕会馆景点有一个售票中心能够提供购票和讲解服务外，赊店古镇至今没有一个能够为游客提供引导、游憩、住宿、餐饮、休息、购物、娱乐及其他诸如物品寄存、医疗、金融、残疾人设施等综合服务的游客服务中心，这一方面影响了景区的形象，另一方面也限制了景区提供的旅游服务质量，制约了景区的发展。因而，提出本项目的建设。

1.3.2 项目具备公益性

本项目的建设美化了周边环境，同时使得城市的建筑空间和景观更加丰富和完整，提升了城市形象。项目建成后，赊旗广场、南船北马公园、迎宾公园以及酒文化公园给当地居民带来了美丽、舒适的休闲空间，能够大大改善居民生活质量。游客服务中心建成后，会给游客带来很多便利，能够给游客提供餐饮、住宿、

购物等服务以及一个舒适的休憩空间，会大大提高游客的满意度和忠诚度，从而给古镇景区带来更多的到访人次，进而带动当地的就业和经济，增加当地居民收入，对改善居民生活质量，促进社会和谐发展有积极作用。

1.3.3 项目具备收益性

本项目建设内容主要包括建设游客服务中心、售票处、迎宾广场等设施。项目建成后，在债券存续期内能够产生租金收入以及门票分成收入、住宿收入、广告收入、出租收入，具备收益性。

1.4 建设地点

社旗县赊店古镇游客综合服务中心项目建设地点位于长江路和赵河交汇处西南丁庄村。

1.5 主要建设内容及规模

游客综合服务中心建设内容主要包括迎宾楼（游客服务中心），信义楼（售票处），赊旗广场迎宾公园，酒文化公园以及南船北马公园，景观大道以及其他配套设施，总用地面积约 79.47 亩。

其中新建建筑面积 3375 m²，包括迎宾楼（游客服务中心）2325 平方米，信义楼（售票处）1050 平方米；景观广场 49605 平方米，包括赊旗广场 17000 m²；迎宾公园 13655 m²；酒文化公园 9400 m²；南船北马公园 9550 m²；新建景观大道 400 米。另外配套水电、消防、绿化、智慧旅游、智能化设备、标志系统、环卫设施等。

1.6 建设期

项目建设期为 2022 年 10 月至 2023 年 9 月。

1.7 项目总投资

项目总投资 10,123.78 万元，其中工程费用 8,229.30 万元，工程建设其他费 811.24 万元，基本预备费 723.24 万元，建设期利息 225.00 万元，铺底流动资金暂列 135 万元。

1.8 主管部门责任

项目主管部门为社旗县赊店商埠文化产业示范区管委会，项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

第一，是促进当地旅游文化产业发展。赊店镇的形成是历史上该地区商业繁荣发展的结果，社旗县赊店商埠文化产业示范区，被河南省发改委列为首批设立的六大文化产业示范园区之一，也是中原唯一以明清商业文化为核心载体的示范区。近年来，对赊店古镇进行了全面恢复保护。主要恢复了厘金局、广盛镖局、福建会馆、火神庙、景德工坊、蔚盛长票号等近 10 个景点，大升玉、信义轩、广和堂、延寿堂等 4 个百年老字号商铺，戴家大院、姜家大院等 7 个特色古民居，葫芦烙画、金器、银器、铜器、铁器、木雕、石刻等民间非物质遗产手工作坊。修缮了永庆街、瓷器街、西阁内街等 23 条古街道，并做好立面改造、管线入地、青石路面改造等工作。使社旗的旅游文化产业初具规模，并显现出良好的发展势头。游客综合服务中心项目，是社旗县旅游景观体系的关键部分，是一处集历史文化观光、创意文化产业体验、城市观光、休闲度假及娱乐、旅游接待服务等多功能于一体的古镇的旅游接待服务中心和旅游集散地。重点建设景区集散广场、游客服务中心、停车场、宾馆、公园等，发展住宿、餐饮、购物等产业，让游客吃住方便，游购舒心。

第二，第二，提升景区接待能力。赊店古镇作为中原首家社区博物馆、国家 AAAA 级旅游景区，近年来，随着宣传开发力度的加大，知名度的不断提高，来旅游的人数不断增加，对赊店古镇旅游接待能力、承载能力提出了新的要求。目前除了山陕会馆景点有一个售票中心能够提供购票和讲解服务外，赊店古镇至今没有一个能够为游客提供引导、游憩、住宿、餐饮、休息、购物、娱乐及其他诸如物品寄存、医疗、金融、残疾人设施等综合服务的游客服务中心，这一方面影响了景区的形象，另一方面也限制了景区提供的旅游服务质量，制约了景区的发展。因而，提出本项目的建设。游客综合服务中心必不可少，不仅可以为来当地旅游观光的游客提供旅游信息咨询、旅游产品展示、游人集散、购物休闲等多功能服务，为旅游业的快速、健康、有序发展提供保障。提高游客停留时间、提高旅游承载力也成了旅游发展的新问题和要求。通过综合服务中心及周边文化公园的建设，不断提高当地旅游承载力、服务能力，增强旅游吸引力和市场竞争力，

可以全面促进当地旅游业升级和社会经济全面发展。

2.2 经济效益

第一， 赊店古镇景区建设是落实国家、省、市、县各级关于“十三五”旅游发展规划的具体措施，依托当地旅游资源优势，开发自然生态及文化、宗教旅游资源，发展并壮大旅游产业，也是拉长旅游产业链条，发展旅游产业的需要。项目建设将丰富历史文化积淀和旅游资源优势转化为经济优势，带动区域经济发展；同时，吸引国外游客到此旅游消费，为国家创汇增收，成为保证“旅游立省”“旅游立市”战略实施的坚强保障，对实现社旗文化名县，打造“中原明清第一古镇”的战略目标，起到推动作用。

第二，旅游业作为社旗县正在培育的支柱产业之一，是当前推动经济持续发展的新增长点。本项目建设符合国家和地方旅游发展政策导向，对于繁荣旅游市场，推动社旗县旅游业发展，以进一步促进社旗县县域经济发展具有重要的意义。旅游业的发展对促进当地经济发展有着十分显著的作用。通过旅游开发能带来直接的旅游收入和相关旅游业服务收入，也能改善当地经济结构，活跃地方经济，有效地带动地方各项事业的发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算的内容包括：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费等。

3.2 估算说明

本项目投资估算编制依据国家和省市现行的计费标准和计算办法包括：

- 1、《河南省建筑工程概算定额》；
- 2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 3、《河南省市政工程预算定额》（HA A1-31-2016）；
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《河南省建筑和装饰工程综合基价》；
- 6、《河南省安装工程单位综合基价》；
- 7、南阳市建设工程建筑材料价格信息。

3.3 投资估算

项目总投资 10,123.78 万元，其中工程费用 8,229.30 万元，工程建设其他费 811.24 万元，基本预备费 723.24 万元，建设期利息 225.00 万元，铺底流动资金暂列 135 万元。

序号	项目名称	投资估算（万元）					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他	合计	工程量	单位	单价指标	单位	
一	工程费用	3834.27	1872.81	2522.23	0.00	8229.30					
1	主体建安工程	578.81	1038.69	759.56	0.00	2377.06					
1.1	新建公共建筑	556.88	0.00	0.00	0.00	556.88	3375.00				
1.1.1	迎宾楼（游客服务中心）	383.63				383.63	2325.00	m ²	1650	元/m ²	
1.1.2	信义楼（售票处）	173.25				173.25	1050.00	m ²	1650	元/m ²	

序号	项目名称	投资估算(万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他	合计	工程量	单位	单价指标	单位	
1.2	室内装饰装修工程		708.75	472.50		1181.25	3375.00	m ²	3500	元/m ²	含室内设施、设备采购
1.3	外立面古建筑造型装饰		303.75	202.50		506.25	3375.00	m ²	1500	元/m ²	
1.4	空调采购安装工程		8.44	33.75		42.19	3375.00	m ²	125	元/m ²	
1.5	电梯采购安装工程		11.00	39.00		50.00	2.00	部	25	万元/部	
1.6	消防工程	21.94	6.75	11.81		40.50	3375.00	m ²	120	元/m ²	
2	广场景观及道路工程	2585.79	0.00	450.00	0.00	3035.79					
2.1	除店广场	790.50	0.00	200.00	0.00	990.50	17000.00	m ²		元/m ²	硬质景观及绿化(7:3)
2.1.1	硬质工程	535.50				535.50	11900.00	m ²	450	元/m ²	
2.1.2	绿化工程	255.00				255.00	5100.00	m ²	500	元/m ²	
2.1.3	广场雕塑及景观柱			200.00		200.00	10.00	套	200000	元/套	
2.2	迎宾公园	655.44	0.00	120.00	0.00	775.44	13655.00	m ²		元/m ²	硬质景观及绿化(6:4)
2.2.1	硬质工程	245.79				245.79	5462.00	m ²	450	元/m ²	
2.2.2	绿化工程	409.65				409.65	8193.00	m ²	500	元/m ²	
2.2.3	雕塑及景观小品			120.00		120.00	6.00	套	200000	元/套	
2.3	酒文化公园	455.90	0.00	60.00	0.00	515.90	9400.00	m ²		元/m ²	硬质景观及绿化(3:7)
2.3.1	硬质工程	126.90				126.90	2820.00	m ²	450	元/m ²	
2.3.2	绿化工程	329.00				329.00	6580.00	m ²	500	元/m ²	
2.3.3	雕塑及景观小品			60.00		60.00	3.00	套	200000	元/套	
2.4	南船北马公园	467.95	0.00	60.00	0.00	527.95	9550.00	m ²		元/m ²	硬质景观及绿化(2:8)
2.4.1	硬质工程	85.95				85.95	1910.00	m ²	450	元/m ²	
2.4.2	绿化工程	382.00				382.00	7640.00	m ²	500	元/m ²	
2.4.3	雕塑及景观小品			60.00		60.00	3.00	套	200000	元/套	
2.5	景观大道	216.00	0.00	0.00	0.00	216.00					
2.5.1	硬质工程	216.00				216.00	4800.00	m ²	450	元/m ²	长400m,宽12m
2.6	广场宣传栏	0.00	0.00	4.00	0.00	4.00	40.00	个	1000	元/个	
2.7	三角塔广告	0.00	0.00	6.00	0.00	6.00	1.00	个	60000	元/个	
3	公用配套工程	446.45	610.90	938.15	0.00	1995.49					

序号	项目名称	投资估算(万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他	合计	工程量	单位	单价指标	单位	
3.1	智慧旅游系统		20.00	180.00		200.00	1.00	项	2000000	元	智慧系统设施及广场定制大型电子屏 采购及安装
3.2	供配电及照明工程		94.50			94.50	3375.00	m ²	280	元/m ²	
3.3	安全监控系统		10.13			10.13	3375.00	m ²	30	元/m ²	
3.4	消防报警及联动控制系统		8.44			8.44	3375.00	m ²	25	元/m ²	
3.5	计算机及网络系统		6.75			6.75	3375.00	m ²	20	元/m ²	
3.6	电视、电话通信系统		6.75			6.75	3375.00	m ²	20	元/m ²	
3.7	给排水工程		16.88			16.88	3375.00	m ²	50	元/m ²	
3.8	暖通工程		1.01	9.11		10.13	3375.00	m ²	30	元/m ²	
4	室外管线及配套设施	223.22	223.22	374.52	0.00	820.96					
4.1	室外给排水管沟布设	74.41	74.41	99.21		248.03	49605.00	m ²	50	元/m ²	
4.2	室外电气管线及照明	148.82	148.82	198.42		496.05	49605.00	m ²	100	元/m ²	含景观大道路灯
4.3	环卫设施			2.48		2.48	248.00	套	100	元/套	每 200 平米配置 1 套估算
4.4	指示设施(标牌、划线)			74.41		74.41	49605.00	m ²	15	元/m ²	
二	工程建设其他费					811.24					
1	建设用地费用					0.00	/	/	/	/	暂不计
2	建设单位管理费					118.75	8229.30	万元			财建[2016]504号
3	建筑工程勘察费					49.38	8229.30	万元	0.60%	%	计价格[2002]10号
4	建筑工程设计费					250.87	8229.30	万元			计价格[2002]10号
5	工程监理费					189.27	8229.30	万元	1.60%		豫建监协[2015]19号
6	竣工图编制费					20.07	250.87	万元	8.00%	%	参照建标[2007]164号
7	招标代理服务费用					27.01	8229.30	万元			发改价格[2011]534号
8	造价咨询服务费					40.92	8229.30	万元			豫发改收费[2008]2510号
9	可行性研究报告编制费					23.95	8229.30	万元			计价格[1999]1283号
10	环境影响评价咨询费					10.00	8229.30	万元			按市场行情暂列
11	场地准备及临时设施费					41.15	8229.30	万元	0.50%		参照建标[2007]164号
12	城市基础设施配套费					13.50	3375.00	m ²	40	元/m ²	社政(2012)28号

序号	项目名称	投资估算(万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他	合计	工程量	单位	单价指标	单位	
13	建筑垃圾处理费					1.69	3375.00	m ²	5	元/m ²	暂列
14	工程保险费					24.69	8229.30	万元	0.30%		参照建标[2007]164号
三	基本预备费	0.00	0.00	0.00	723.24	723.24	9040.54	万元	8.00%	%	
四	建设期利息					225.00					
五	铺底流动资金					135.00					
六	总投资(一+二+三+四)					10123.78					

3.4 资金筹措计划

本项目总投资为 10,123.78 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，县财政资金 2,123.78 万元，占总投资的 20.98%；拟申请地方政府专项债券资金 8,000.00 万元，占总投资的 79.02%。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

3.6 资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩

效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财政部财库〔2015〕83号）；
- 3、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 4、《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；
- 5、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）；
- 6、《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）；
- 7、项目可行性研究报告及其批复。

4.2 债券使用计划

项目共申请地方政府专项债券资金 8,000.00 万元，2023 年计划申请债券资金 8,000.00 万元，本次申请使用债券资金 3,000.00 万元，申请的地方政府专项债券资金全部用于本项目建设。

4.3 债券规模和期限安排

项目共申请地方政府专项债券资金 8,000.00 万元，2023 年计划申请债券资金 8,000.00 万元，本次申请使用债券资金 3,000.00 万元，申请的地方政府专项债券期限为 30 年。

4.4 项目主体及运作模式

根据社旗县发展和改革委员会核发的《关于批复社旗县赊店古镇游客综合服务中心项目可行性研究报告的批复》（社发改[2020]33号），本项目债券申请单位、主管部门为社旗县赊店商埠文化产业示范区管委会。根据项目实际建设及运

营计划，项目资产登记单位、项目建设及运营单位均为社旗县赊店商埠文化产业示范区管委会。

关于项目债券资金使用，由社旗县赊店商埠文化产业示范区管委会按照建设进度，向社旗县财政局申请，经审核后拨付。关于项目收益收缴，由社旗县赊店商埠文化产业示范区管委会负责将项目产生的收益归集，并按社旗县财政局的要求上缴。关于债券本息偿付，由社旗县赊店商埠文化产业示范区管委会负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向各级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

4.5 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息

4.6 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位严格落实各项规定，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年

度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据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）及《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）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

项目共申请地方政府专项债券资金 8,000.00 万元。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限 30 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，债券从第 6 年开始还本，第 6—10 年每年偿还本金的 1%，第 11—20 年每年 2%，第 21—25 年每年 5%，第 26—30 年每年 10%。

单位：万元

年度	期初本金余额	本期申请债券资金	偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	本息合计
第 1 年		8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 2 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 3 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 4 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 5 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 6 年	8,000.00		80.00	7,920.00	4.50%	360.00	440.00
第 7 年	7,920.00		80.00	7,840.00	4.50%	356.40	436.40
第 8 年	7,840.00		80.00	7,760.00	4.50%	352.80	432.80
第 9 年	7,760.00		80.00	7,680.00	4.50%	349.20	429.20
第 10 年	7,680.00		80.00	7,600.00	4.50%	345.60	425.60
第 11 年	7,600.00		160.00	7,440.00	4.50%	342.00	502.00
第 12 年	7,440.00		160.00	7,280.00	4.50%	334.80	494.80
第 13 年	7,280.00		160.00	7,120.00	4.50%	327.60	487.60
第 14 年	7,120.00		160.00	6,960.00	4.50%	320.40	480.40
第 15 年	6,960.00		160.00	6,800.00	4.50%	313.20	473.20
第 16 年	6,800.00		160.00	6,640.00	4.50%	306.00	466.00
第 17 年	6,640.00		160.00	6,480.00	4.50%	298.80	458.80
第 18 年	6,480.00		160.00	6,320.00	4.50%	291.60	451.60
第 19 年	6,320.00		160.00	6,160.00	4.50%	284.40	444.40
第 20 年	6,160.00		160.00	6,000.00	4.50%	277.20	437.20

年度	期初本金余额	本期申请债券资金	偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	本息合计
第 21 年	6,000.00		400.00	5,600.00	4.50%	270.00	670.00
第 22 年	5,600.00		400.00	5,200.00	4.50%	252.00	652.00
第 23 年	5,200.00		400.00	4,800.00	4.50%	234.00	634.00
第 24 年	4,800.00		400.00	4,400.00	4.50%	216.00	616.00
第 25 年	4,400.00		400.00	4,000.00	4.50%	198.00	598.00
第 26 年	4,000.00		800.00	3,200.00	4.50%	180.00	980.00
第 27 年	3,200.00		800.00	2,400.00	4.50%	144.00	944.00
第 28 年	2,400.00		800.00	1,600.00	4.50%	108.00	908.00
第 29 年	1,600.00		800.00	800.00	4.50%	72.00	872.00
第 30 年	800.00		800.00	-	4.50%	36.00	836.00
合计		8,000.00	8,000.00			8,370.00	16,370.00

5.2 项目收入成本预测

本项目为赊店古镇景区重要的基础设施，赊店古镇景区是国家 AAAA 级旅游景区，也是中原首家社区博物馆。近年来，随着宣传开发力度的加大，知名度的不断提高，每年接待的旅游人数不断增加。

1、游客人数预测

社旗县赊店古镇景区为非封闭景区，且仅有山陕会馆等核心景点收取门票，因此历史游客人数及门票收入主要依照山陕会馆的统计数据。山陕会馆景点 2016—2021 年客流量如下：

年度	游客数量（万人次）	增速（%）
2016	50	-
2017	55	10
2018	58	5.4
2019	62	6.9
2020	66	6.5
2021	71	7.6

根据 2016—2021 年游客数量统计数据，赊店古镇在疫情的影响下，游客数量虽然增速下降，但游客总量依然保持增长的趋势，充分表明赊店古镇作为 AAAA 级景区具备较好的游客吸引力。考虑到本项目建设期两年，项目建成后一方面，随着管控等措施的完善，疫情影响会更小；另一方面，基础设施的提升会吸引更多的游客前来；赊店古镇游客人数预期将比 2021 年增加。当从谨慎角度出发，本项目在项目建成后当年游客人数仍按照 2021 年游客人数计算，游客增长率按照近年游客增长率最低值计算，年增长 5%，增长至第 10 年后不再增长。

2、项目收入测算。

(1) 门票分成收入

本项目主要用于赊店古镇游客集散服务、售票服务，因此用一定比例的门票收入用于支付该项目的运营成本及偿还债务。目前，赊店古镇最核心景区为山陕会馆，山陕会馆已经营多年，受到广大游客广泛好评，其他景点知名度低于山陕会馆或还在建设中，因此游客服务中心和售票处建成之后，最主要服务的是山陕会馆片区景点售票服务。

目前，山陕会馆景点单独门票为 40 元/人，山陕会馆片区联票为 90 元/人，老人、小孩、学生等有相应的免票或半票优惠政策。2019 年至 2021 年，景区游客人数分别为 62、66、71 万人，游客增速分别为 6.9%、6.5%、7.6%。门票收入分别为 1,860 万元、1,980 万元、2,130 万元。根据山陕会馆主管部门社旗县文化广电和旅游局出具的文件，同意将山陕会馆年门票收入的 40%用于本项目。

由于老人、小孩、学生等有相应的免票或半票优惠政策。此外，在部分时间段，景区会有门票活动，针对旅行社等团体门票会有相应的优惠政策，山陕会馆门票收入低于全部游客人数名义应付门票金额。因此，本项目门票分成收入计算以当前门票收入作为基数测算，较以游客人次计算更具合理性。

项目运营期第一年门票分成基数按照 2021 年的 2,130 万计算，后续门票分成基数考虑到，一方面游客人数按照历史数据呈现增长，从而增加门票收入，2019—2021 年游客增速分别为 6.9%、6.5%、7.6%，门票收入增速分别为 6.4%和 7.5%，门票收入增速与游客增速基本相同；另一方面门票价格也会受通货膨胀因素上浮，我省 2019—2021 年居民消费价格指数增长率分别为 3.0%、2.8%、0.9%，平均增

增长率为 2.23%。据此，考虑到项目年游客人数及门票年增长均高于 5%且叠加通胀，综合上述因素本项目年门票分成按照年增长 5%计算，增长至第 10 年不再增长。

(2) 出租收入

项目建设的信义楼 1,050 平方米，其中一层用于售票，二层用于出租用于商业经营。通过查询 58 同城等公开网站，可查社旗县商铺出租案例如下：

序号	房屋位置	面积 (m ²)	出租价格 (元/m ² /月)
1	社旗县北京中路	30	50
2	社旗县华府中央新城	60	25
3	社旗县建设路	30	36
4	社旗县文博苑	68	41
	平均价格		38

考虑到项目出租场地位于景区核心区域，位置优越，出租预期良好，其租金按照社旗县商铺租金均价 38 元/m²/月计算。参照我省 2019—2021 年居民消费价格指数增长率分别为 3.0%、2.8%、0.9%，平均增长率为 2.23%，租金每三年上浮 5%。出租率第一年按照 70%，第二年按照 80%，第三年及以后按照 90%测算。

(3) 活动商演场地出租收入

项目建设景观广场 4 个，面积 49,605 m²，包括赊旗广场 17,000 m²、迎宾公园 13,655 m²、酒文化公园 9,400 m²、南船北马公园 9,550 m²。建成后，4 个广场可在周末及节假日对外出租举办商业活动，包括公司展会、商品展销、文艺演出、企业宣传等。以 2022 年为基准，每年周末和节假日总计约 123 天，具体如下表所示：

月份	法定节假日	其他节假日	普通周末	天数
1 月	元旦 3 天	无	6	9
2 月	春节 7 天	情人节+元宵节 (2 天)	6	15
3 月	无	妇女节 1 天	8	9

月份	法定节假日	其他节假日	普通周末	天数
4月	清明节3天	无	7	10
5月	劳动节5天	母亲节1天	6	12
6月	端午节3天	儿童节1天、 父亲节1天	4	9
7月	无	无	10	10
8月	无	七夕节1天	8	9
9月	中秋节3天	教师节与中秋节重合不计	7	10
10月	国庆节7天	无	6	13
11月	无	无	8	8
12月	无	平安夜+圣诞节2天	7	9
总计天数	31	9	83	123

以项目单位管理的社旗县文化广场为例，其占地面积约1万平方米，每年在节假日均有租赁，尤其在五一、十一、春节小长假期间，均会对外出租举办商业活动，根据2022年5.1—5.3日对外出租的合同，租金为每天5,000元。

项目共4处广场均位于景区内部，周末及节假日游客数量大，适于企业宣传及产品销售，对外出租具备可行性。每个广场租金按照每天5,000元计算，可出租天数按照123计算，出租率考虑到广场数量和需求，从谨慎角度出发按照较低的50%计算。租金参照我省2019—2021年居民消费价格指数增长率分别为3.0%、2.8%、0.9%，平均增长率为2.23%，每三年上浮5%。

(4) 广告经营权出租价格设定

项目将建设广告设施62处，合计展示面积698 m²，具体如下：

序号	广告形式	数量	尺寸	广告面积 (m ²)
1	广场宣传栏	40	3.5m*1.5m	210
2	广场户外电子大屏幕	1	6m*18m	108
3	景观大道路灯挂旗广告	16	1.5m*0.5m*2m	24
4	沿路三角塔广告(3面)	1	6m*18m*3面	324
5	游客中心室内广告位	4	4m*2m	32
6	总计			698

其中，广场宣传栏、广场户外电子大屏和三角塔广告由项目单位投资建设，路灯挂旗广告和游客中心室内广告位由广告经营权承包方负责投资设置。

根据今年河南省政府采购网中广告设施招投标数据，本项目按照案例中较低的450元/平方米/年作为运营期第一年价格。参照我省2019—2021年居民消费价格指数增长率分别为3.0%、2.8%、0.9%，平均增长率为2.23%，每三年上浮5%。

序号	区县	采购编号	项目名称	成交日期	成交金额	数量内容	成交单价
1	平顶山市	RKGL-20221010	平顶山市建设路自有公交站亭站牌广告经营权招租项目	2022/2/22	101万元每年，共计5年505万元	平顶山市建设路上鸿鹰小区—南洛高速路口段现有站点27处54个站点，站亭站牌280块（含有30%公益广告）	约3600元/每块站牌每年；按照每块公交站牌4m*2m=8m ² 估算，均价约450元/m ² *年
2	洛阳市西工区	HNWA(2021)052号	公交车厢边顶展板广告经营权承租项目	2022/1/21	22.2万元/年，共计3年累计66.6万元	1000台公交车车厢内边顶展板广告位的媒体经营权出租，成交供应商可利用该广告位开展广告业务的招商和经营	约222元/每车每年；按照车内边顶展板尺寸2m*0.2m=0.4m ² 估算，均价约555元/m ² *年
4	卢氏县	/	三浙高速卢氏连接线互通立交桥宣传广告牌租赁项目	2021/12/7	48万元每年	三浙高速卢氏连接线互通立交桥现已全面通行，拟将路侧设立的广告牌进行租赁	未知
5	郸城县	/	郸城县建业云境户外广告位租赁项目	2021/8/23	51万元每年	共计5处1118m ²	约456元/平米每年
6	洛宁县	/	洛宁县精神文明建设服务中心高速灯塔广告租赁费用项目	2021/7/22	48万元每年	6个灯塔广告宣传租赁	未知
7	信阳市羊山新区	羊财竞谈-2020-6	羊山新区新建公交站亭、站牌广告经营权招租项目	2021/5/17	90万元/年，共计3年，270万元	羊山新区63套公交站亭、站牌广告经营权招租（含有30%公益广告）	每套每年租金约1.43万元

项目收入预测表

金额单位：人民币万元

	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
一、经营收入		1,012.95	1,060.97	1,111.12	1,166.68	1,216.00	1,267.78	1,331.17	1,388.26	1,448.21	1,520.62
1、门票分成收入(万元)		852.00	894.60	939.33	986.30	1,035.62	1,087.40	1,141.76	1,198.85	1,258.80	1,321.74
门票分成		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
山陕会馆景点门票收入(万元)		2,130.00	2,236.50	2,348.33	2,465.75	2,589.04	2,718.49	2,854.41	2,997.13	3,146.99	3,304.34
2、出租收入(万元)		15.96	18.24	20.52	21.55	21.55	21.55	22.63	22.63	22.63	23.76
负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
可出租面积(m ²)		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
单价(元/月)		38.00	38.00	38.00	39.90	39.90	39.90	41.90	41.90	41.90	44.00
3、广告经营权出租收入(万元)		21.99	25.13	28.27	29.68	29.68	29.68	31.17	31.17	31.17	32.73
负荷率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
可出租面积(m ²)		698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00
单价(元/年)		450.00	450.00	450.00	472.50	472.50	472.50	496.13	496.13	496.13	520.94
4、活动商演场地出租收入(万元)		123.00	123.00	123.00	129.15	129.15	129.15	135.61	135.61	135.61	142.39
负荷率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
可出租广场		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单价(元/天)		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,250.00	5,250.00	5,250.00	5,512.50	5,512.50	5,512.50	5,788.13

续上表

	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一、经营收入	1,520.62	1,520.62	1,530.56	1,530.56	1,530.56	1,541.00	1,541.00	1,541.00	1,551.96	1,551.96	1,551.96
1、门票分成收入(万元)	1,321.74	1,321.74	1,321.74	1,321.74	1,321.74	1,321.74	1,321.74	1,321.74	1,321.74	1,321.74	1,321.74
门票分成	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
山陕会馆景点门票收入(万元)	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34
2、出租收入(万元)	23.76	23.76	24.95	24.95	24.95	26.20	26.20	26.20	27.51	27.51	27.51
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
可出租面积 (m ²)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
单价 (元/月)	44.00	44.00	46.20	46.20	46.20	48.51	48.51	48.51	50.94	50.94	50.94
3、广告经营权出租收入 (万元)	32.73	32.73	34.36	34.36	34.36	36.08	36.08	36.08	37.88	37.88	37.88
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
可出租面积 (m ²)	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00
单价 (元/年)	520.94	520.94	546.99	546.99	546.99	574.34	574.34	574.34	603.06	603.06	603.06
4、活动商演场地出租收入 (万元)	142.39	142.39	149.51	149.51	149.51	156.98	156.98	156.98	164.83	164.83	164.83
负荷率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
可出租广场	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单价 (元/天)	5,788.13	5,788.13	6,077.54	6,077.54	6,077.54	6,381.42	6,381.42	6,381.42	6,700.49	6,700.49	6,700.49

续上表

	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
一、经营收入	1,563.47	1,563.47	1,563.47	1,575.57	1,575.57	1,575.57	1,588.25	1,588.25	42,029.18
1、门票分成收入 (万元)	1,321.74	35,829.46							
门票分成	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
山映会馆景点门票收入 (万元)	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	3,304.34	
2、出租收入 (万元)	28.88	28.88	28.88	30.33	30.33	30.33	31.84	31.84	735.83
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
可出租面积 (m ²)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
单价 (元/月)	53.49	53.49	53.49	56.16	56.16	56.16	58.97	58.97	
3、广告经营权出租收入 (万元)	39.78	39.78	39.78	41.77	41.77	41.77	43.86	43.86	1,013.46
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
可出租面积 (m ²)	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	698.00	
单价 (元/年)	633.21	633.21	633.21	664.87	664.87	664.87	698.11	698.11	
4、活动商演场地出租收入 (万元)	173.07	173.07	173.07	181.73	181.73	181.73	190.81	190.81	4,450.43
负荷率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
可出租广场	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	

	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
单价 (元/天)	7,035.51	7,035.51	7,035.51	7,387.29	7,387.29	7,387.29	7,756.65	7,756.65	

5.2.3 项目成本预测

与预期的项目收入相关支出主要包括经营成本、相关税金及附加。经营成本就项目正常运作所需要的基本费用，包括工资福利费、修理费、燃料动力费、其他费用。

1、经营成本

(1) 燃料及动力费

估算本项目年耗水量预计为 23.12 万吨，水费按 3.5 元/吨计算。本项目年耗电量预计为 213.18 万 KWh，商业用电电费按 0.58 元/KWh 计算。

(2) 工资及福利费

假定该项目设置员工 25 人，其中管理人员 10 人，每人每年工资及福利费按 6 万元计算；游客服务中心工作人员 15 人，每人每年工资及福利费按 4.5 万元计算；工资及福利费每 3 年工资上浮 5%。

(3) 管理费用

项目年管理等费用按照员工工资及福利费用的 20% 计算。

(4) 修理费

项目年修理费按照固定资产原值 5‰ 计算。

经营成本预测如下：

经营成本预测表

单位：万元

	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
二、经营成本 (万元)		408.16	408.16	408.16	415.90	415.90	415.90	424.06	424.06	424.06	432.52
1、燃料动力费 (万元)		204.56	204.56	204.56	204.56	204.56	204.56	204.56	204.56	204.56	204.56
1.1 水费 (万元)		80.92	80.92	80.92	80.92	80.92	80.92	80.92	80.92	80.92	80.92
用量 (万吨)		23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12

	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
单价(元/吨)		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
1.2 电费(万元)		123.64									
用量(万度)		213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18
单价(元/度)		0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
2、工资及福利费(万元)		127.50	127.50	127.50	133.95	133.95	133.95	140.75	140.75	140.75	147.80
2.1 管理人员工资及福利费(万元)		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.20	66.20	66.20	69.50
人员数量		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资(万元/年)		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95
2.2 游客服务中心人员工资及福利费(万元)		67.50	67.50	67.50	70.95	70.95	70.95	74.55	74.55	74.55	78.30
人员数量		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
人均工资(万元/年)		4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.97	4.97	4.97	5.22
3、管理费用(万元)		25.50	25.50	25.50	26.79	26.79	26.79	28.15	28.15	28.15	29.56
4、修理费(万元)		50.60									

续上表

	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
二、经营成本(万元)	432.52	432.52	441.40	441.40	441.40	450.70	450.70	450.70	460.48	460.48	460.48
1、燃料动力费(万元)	204.56										
1.1 水费(万元)	80.92										
用量(万吨)	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12
单价(元/吨)	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
1.2 电费(万元)	123.64										
用量(万度)	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18
单价(元/度)	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
2、工资及福利费(万元)	147.80	147.80	155.20	155.20	155.20	162.95	162.95	162.95	171.10	171.10	171.10
2.1 管理人员工资及福利费	69.50	69.50	73.00	73.00	73.00	76.70	76.70	76.70	80.50	80.50	80.50
人员数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资(万元/年)	6.95	6.95	7.30	7.30	7.30	7.67	7.67	7.67	8.05	8.05	8.05
2.2 游客服务中心人员工资及福利费(万元)	78.30	78.30	82.20	82.20	82.20	86.25	86.25	86.25	90.60	90.60	90.60
人员数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
人均工资(万元/年)	5.22	5.22	5.48	5.48	5.48	5.75	5.75	5.75	6.04	6.04	6.04
3、管理费用(万元)	29.56	29.56	31.04	31.04	31.04	32.59	32.59	32.59	34.22	34.22	34.22
4、修理费(万元)	50.60										

续上表

	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	合计
二、经营成本 (万元)	470.68	470.68	470.68	481.48	481.48	481.48	492.70	492.70	12,941.54
1、燃料动力 费(万元)	204.56	5,932.24							
1.1 水费(万 元)	80.92	2,346.68							
用量(万吨)	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	
单价(元/吨)	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
1.2 电费(万 元)	123.64	3,585.56							
用量(万度)	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	213.18	
单价(元/度)	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	
2、工资及福 利费(万元)	179.60	179.60	179.60	188.60	188.60	188.60	197.95	197.95	4,618.25
2.1 管理 人员 工资及福利	84.50	84.50	84.50	88.70	88.70	88.70	93.10	93.10	2,172.50
人员数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
人均工资(万 元/年)	8.45	8.45	8.45	8.87	8.87	8.87	9.31	9.31	
2.2 游 客服 务中 心人 员工 资及 福利 费 (万 元)	95.10	95.10	95.10	99.90	99.90	99.90	104.85	104.85	2,445.75
人员数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
人均工资(万 元/年)	6.34	6.34	6.34	6.66	6.66	6.66	6.99	6.99	
3、管理 费用 (万元)	35.92	35.92	35.92	37.72	37.72	37.72	39.59	39.59	923.65
4、修 理费 (万 元)	50.60	1,467.40							

2、税金及附加

经营期内项目依法缴纳增值税和相应附加税费，本项目门票收入、住宿收入增值税税率为 6%，广告经营权出租收入、活动商演场地收入的增值税税率为 9%；城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率 5%、3%、2%。企业所得税税率 25%，按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25%进行预测（纳税人发生的年度亏损，可以用下一年度的所得弥补，下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但最长不得超过 5 年）。

项目税费成本预测表

单位：万元

年度	增值税	税金及 附加	房产税	折旧及摊 销	债券利息	利润总额	应纳税所 得额	所得税	相关税费 合计
第 1 年									
第 2 年	13.29	1.33	1.76	288.85	360.00	-60.44			16.38
第 3 年	13.74	1.37	2.01	288.85	360.00	-13.16			17.12
第 4 年	14.18	1.42	2.26	288.85	360.00	36.25			17.86

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 5 年	14.89	1.49	2.37	288.85	360.00	83.18	45.83	11.46	30.21
第 6 年	14.89	1.49	2.37	288.85	360.00	132.50	132.50	33.13	51.88
第 7 年	14.89	1.49	2.37	288.85	356.40	187.88	187.88	46.97	65.72
第 8 年	15.64	1.56	2.49	288.85	352.80	245.77	245.77	61.44	81.13
第 9 年	15.64	1.56	2.49	288.85	349.20	306.46	306.46	76.62	96.31
第 10 年	15.64	1.56	2.49	288.85	345.60	370.01	370.01	92.50	112.19
第 11 年	16.42	1.64	2.62	288.85	342.00	436.57	436.57	109.14	129.82
第 12 年	16.42	1.64	2.62	288.85	334.80	443.77	443.77	110.94	131.62
第 13 年	16.42	1.64	2.62	288.85	327.60	450.97	450.97	112.74	133.42
第 14 年	17.24	1.72	2.75	288.85	320.40	458.20	458.20	114.55	136.26
第 15 年	17.24	1.72	2.75	288.85	313.20	465.40	465.40	116.35	138.06
第 16 年	17.24	1.72	2.75	288.85	306.00	472.60	472.60	118.15	139.86
第 17 年	18.10	1.81	2.88	288.85	298.80	479.86	479.86	119.97	142.76
第 18 年	18.10	1.81	2.88	288.85	291.60	487.06	487.06	121.77	144.56
第 19 年	18.10	1.81	2.88	288.85	284.40	494.26	494.26	123.57	146.36
第 20 年	19.01	1.90	3.03	288.85	277.20	501.49	501.49	125.37	149.31
第 21 年	19.01	1.90	3.03	288.85	270.00	508.69	508.69	127.17	151.11
第 22 年	19.01	1.90	3.03	288.85	252.00	526.69	526.69	131.67	155.61
第 23 年	19.96	2.00	3.18	288.85	234.00	544.80	544.80	136.20	161.34
第 24 年	19.96	2.00	3.18	288.85	216.00	562.80	562.80	140.70	165.84
第 25 年	19.96	2.00	3.18	288.85	198.00	580.80	580.80	145.20	170.34
第 26 年	20.96	2.10	3.34	288.85	180.00	598.84	598.84	149.71	176.11
第 27 年	20.96	2.10	3.34	288.85	144.00	634.84	634.84	158.71	185.11
第 28 年	20.96	2.10	3.34	288.85	108.00	670.84	670.84	167.71	194.11
第 29 年	22.01	2.20	3.51	288.85	72.00	706.98	706.98	176.75	204.47
第 30 年	22.01	2.20	3.51	288.85	36.00	742.98	742.98	185.75	213.47
合计	511.89	51.18	81.03	8,376.65	8,010.00	12,056.89	12,056.89	3,014.24	3,658.34

5.3 项目收益与覆盖倍数

项目收益及本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	现金流入	现金流出	预期项目净收益	累计项目净收益	债券本息和	债券本息覆盖倍数
----	------	------	---------	---------	-------	----------

	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 1 年							
第 2 年	1,012.95	408.16	16.38	588.41	588.41		
第 3 年	1,060.97	408.16	17.12	635.69	1,224.10		
第 4 年	1,111.12	408.16	17.86	685.10	1,909.20		
第 5 年	1,166.68	415.90	30.21	720.57	2,629.77		
第 6 年	1,216.00	415.90	51.88	748.22	3,377.99		
第 7 年	1,267.78	415.90	65.72	786.16	4,164.15		
第 8 年	1,331.17	424.06	81.13	825.98	4,990.13		
第 9 年	1,388.26	424.06	96.31	867.89	5,858.02		
第 10 年	1,448.21	424.06	112.19	911.96	6,769.98		
第 11 年	1,520.62	432.52	129.82	958.28	7,728.26		
第 12 年	1,520.62	432.52	131.62	956.48	8,684.74		
第 13 年	1,520.62	432.52	133.42	954.68	9,639.42		
第 14 年	1,530.56	441.40	136.26	952.90	10,592.32		
第 15 年	1,530.56	441.40	138.06	951.10	11,543.42		
第 16 年	1,530.56	441.40	139.86	949.30	12,492.72	16,370.00	1.55
第 17 年	1,541.00	450.70	142.76	947.54	13,440.26		
第 18 年	1,541.00	450.70	144.56	945.74	14,386.00		
第 19 年	1,541.00	450.70	146.36	943.94	15,329.94		
第 20 年	1,551.96	460.48	149.31	942.17	16,272.11		
第 21 年	1,551.96	460.48	151.11	940.37	17,212.48		
第 22 年	1,551.96	460.48	155.61	935.87	18,148.35		
第 23 年	1,563.47	470.68	161.34	931.45	19,079.80		
第 24 年	1,563.47	470.68	165.84	926.95	20,006.75		
第 25 年	1,563.47	470.68	170.34	922.45	20,929.20		
第 26 年	1,575.57	481.48	176.11	917.98	21,847.18		
第 27 年	1,575.57	481.48	185.11	908.98	22,756.16		
第 28 年	1,575.57	481.48	194.11	899.98	23,656.14		
第 29 年	1,588.25	492.70	204.47	891.08	24,547.22		
第 30 年	1,588.25	492.70	213.47	882.08	25,429.30		

5.4 综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 25,429.30 万元，偿还债券本息为 16,370.00 万元，本息覆盖倍数为 1.56 倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目单位收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.50%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。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。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章 事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，具体如下：

(1) 通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

(2) 通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1、项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目投资合法合规，项目成熟度较高。

3、项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4、项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5、项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6、项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7、项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。