

2022 年山东省济南市章丘区新建明水古城（一
期第二地块、第三地块）项目
专项债券实施方案

财政部门：济南市章丘区财政局

主管单位：济南市章丘文旅发展有限公司

实施单位：济南市章丘区明水古城旅游发展有限公司

编制时间：2022 年 1 月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(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	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	3
(一) 投资估算	3
(二) 资金筹措方案	4
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	4
(一) 运营收入预测	4
(二) 运营成本预测	7
(三) 项目运营损益表	11
(四) 项目资金测算平衡表	11
(五) 其他需要说明的事项	18
(六) 小结	18
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	18
五、项目风险分析	19
(一) 与项目建设相关的风险	19
(二) 与项目收益有关的风险	19
六、事前项目绩效评估报告	19
(一) 项目概况	19
(二) 评估内容	20
(三) 评估结论	22



一、项目基本情况

（一）项目名称

新建明水古城(一期第二地块、第三地块)建设项目

（二）项目单位

济南市章丘明水古城旅游发展有限公司是本项目的项目单位。公司成立于 2017 年 12 月 15 日，统一社会信用代码：91370181MA3MGHG240，类型：有限责任公司(国有控股)，注册资本：50000.00 万，股东为济南市章丘文旅发展有限公司（认缴出资额 32500 万元）、桐乡鲁景旅游投资管理有限公司（认缴出资额 17500 万元）。注册地位于济南市章丘区明水街道汇泉路珍珠泉街 10 号 101 室，法定代表人为刘勇，统一社会信用代码 91370181MA3MGHG240 经营范围：旅游景区开发、建设、经营；旅游景区园林规划、设计、施工（凭资质）；游乐设施工程、建筑装饰装修工程的施工（凭资质）；旅游客运、水上旅客运输、观光游览航空服务；票务（不含航空）服务；住宿；餐饮服务；美容美发服务；歌舞厅娱乐服务；洗衣服务；健身服务；旅游项目和旅游设施的开发、建设、经营（不含旅游业务）；旅游景区管理、餐饮管理、酒店管理、停车管理、物业管理；文化旅游信息咨询；文化艺术活动的组织、策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告；会议服务；展览展示服务；食品、图书、工艺美术品（不含象牙及其制品）、化妆品、针纺织品及原料、丝织品、服装、日用百货、文具用品、体育用品及器材、演艺设备、厨房用品、家具、家用电器、农产品的销售；棋牌服务；演出经纪服务；房地产开发经营；自有房产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）项目规划审批

（1）2018年9月13日，济南市章丘区发展和改革委员会作出《关于济南市章丘明水古城旅游发展有限公司新建明水古城（一期第二地块、第三地块）项目的核准意见》（章发改投资核〔2018〕51号），同意济南市章丘明水古城旅游发展有限公司新建明水古城（一期第二地块、第三地块）建设项目。

（2）2018年10月24日，济南市章丘区环境保护局作出《关于济南市章丘明水古城旅游发展有限公司明水古城（一期）建设项目环境影响报告表的批复》（章环报告表〔2018〕938号），对环境影响报告表进行了批复。

（3）2021年12月10日，济南市章丘区行政审批服务局作出《关于同意济南市章丘明水古城旅游发展有限公司新建明水古城（一期第二地块、第三地块）项目变更建设内容的意见》，同意项目变更建设内容。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积126067平方米，总建筑面积95000平方米，具体建设内容为：李清照纪念馆（建筑面积5180平方米）、纺织博物馆（建筑面积2950平方米）、铁匠博物馆（建筑面积4101平方米）、游客服务中心及配套停车场（建筑面积10896平方米）、一代儒商纪念馆（建筑面积14656平方米）、蒲松龄书屋（建筑面积16052平方米）、衙门（建筑面积11216平方米）、市楼（建筑面积445平方米）、花神庙（建筑面积1259平方米）、泉水民宿体验馆（建筑面积12324平方米）、消防中心（建筑面积5431平方米）、城楼城墙遗址公园及地下综合管廊（建筑面积10489平方米）等，以传

承一代词宗李清照的家国情怀、章丘铁锅的匠心精神、一代儒商孟洛川的实业报国情怀等历史人文元素为展示内容的特色文旅目的地，建设成为具有浓郁章丘地方特色的爱国主义及优秀传统文化研学教育基地。

（五）项目建设期限

本项目于 2018 年 9 月开工建设，预计 2022 年 9 月竣工，项目总建设工期为 48 个月。

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）国家发改委、建设部发布《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）本项目方案图纸；

（5）类似工程建设经济指标；

（6）现行建筑工程投资估算的有关规定；

（7）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

经估算，项目总投资 155,388.96 万元，其中：工程费用 108,908.00 万元，工程建设其他费用 30,016.00 万元，预备费 13,892.84 万元，建设期利息 2,572.12 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	155,388.96	100.00%	
一、资本金	85,307.94	54.90%	自筹
二、债务资金	70,081.02	45.10%	
1. 专项债券	20,000.00		
2. 已有银行借款	20,081.02		
3. 拟银行借款	30,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目完成后，将形成占地约 126067 m²（189.2 亩），总建筑面积约 9.5 万平方米的具有国家 5A 级景区标准的集古城观光、泉水文化以及休闲度假于一体的旅游核心景区，景区内功能设施齐全，主要经营项目有古城、泉文化景区游览、景区内度假住宿、餐饮、娱乐以及旅游商品销售等相关产业经营，其收入来源主要分为景区门票收入、住宿收入、餐饮收入、商品销售收入等相关收入。年度

运营收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	景区门票收入	住宿收入	餐饮收入	休闲康养收入	旅游商品零售收入	合计
2022 年	900.00	396.00	432.00	79.20	120.00	1,927.20
2023 年	3,600.00	2,007.50	1,728.00	401.50	480.00	8,217.00
2024 年	3,600.00	2,409.00	1,728.00	481.80	480.00	8,698.80
2025 年	3,600.00	2,609.75	1,908.00	521.95	480.00	9,119.70
2026 年	3,960.00	2,609.75	2,098.80	521.95	528.00	9,718.50
2027 年	4,356.00	2,870.73	2,098.80	574.15	580.80	10,480.48
2028 年	4,356.00	2,870.73	2,098.80	574.15	580.80	10,480.48
2029 年	4,791.60	2,870.73	2,308.68	574.15	638.88	11,184.04
2030 年	4,791.60	3,157.80	2,308.68	631.56	638.88	11,528.52
2031 年	4,791.60	3,157.80	2,308.68	631.56	638.88	11,528.52
2032 年	5,797.84	3,157.80	2,539.55	631.56	773.04	12,899.79
2033 年	5,797.84	3,473.58	2,539.55	694.72	773.04	13,278.73
2034 年	5,797.84	3,473.58	2,539.55	694.72	773.04	13,278.73
2035 年	6,377.91	3,473.58	2,793.63	694.72	850.29	14,190.13
2036 年	6,377.91	3,820.93	2,793.63	764.19	850.29	14,606.95
2037 年	7,015.70	3,820.93	2,793.63	764.19	935.32	15,329.77
2038 年	7,717.67	3,820.93	3,073.15	764.19	1,028.92	16,404.86
2039 年	7,717.67	4,203.05	3,073.15	840.61	1,028.92	16,863.40
2040 年	7,717.67	4,203.05	3,073.15	840.61	1,028.92	16,863.40
2041 年	8,489.12	4,203.05	3,380.34	840.61	1,131.78	18,044.90
2042 年	778.20	350.25	281.70	70.05	103.75	1,583.95
合计	108,332.17	62,960.52	47,899.47	12,592.14	14,443.55	246,227.85

预测方法说明：

1. 景区门票收入

门票收入=门票单价*消费人数

本项目核心景区开放后门票价格初步定为第 1-4 年 60 元/人次，以后每 3 年增长 10%。

按照本项目规模及以及项目所包含的百脉泉、眼明泉以及清照

园等景点在章丘旅游所占的地位，结合陈向宏团队经营的各景区游客人数及增长情况综合分析预测，项目经营期核心景区首年游客数量预估为 150 万人次（该人数约为 2017 年章丘区全年接待国内外游客人数的 15%左右，综合考虑章丘区各景区景点的数量、规模以及项目景区门票定价等因素，该预测是较为保守的估计），一期二三地块预计前 5 年每年接待游客 60 万人次，第 6 年开始每 5 年增长 10%。

2. 住宿收入

民宿租赁收入=出租房间数*客房单价*出租天数*入住率

一期二三地块项目所形成的 32000 余平方米酒店类建筑，将可规划布置各种类型客房约 220 余间。按照本项目酒店定位、软硬装修水平以及服务质量等各方面综合，项目平均房价拟综合按 500 元/间夜估算，入住率第 1 年 40%，第 2-3 年每年增长 10%，第 4 年增长 5%，且以后每年保持 65%的入住率。

3. 餐饮收入

餐饮收入=单价*数量*参与率

本项目考虑到整个景区较大，一日游游客需在景区内用餐一次，且休闲度假游客将在景区住宿，用餐次数较多。考虑到部分游客自带食物的情况，本次估算按全部游客人数 60 万人次每个游客平均需在景区内用餐一次，人均消费综合各个不同档次的消费水平前 4 年平均按 60 元/人次测算，以后每 3 年增长 10%，前三年参与率 48%，第四年增长 5%，消费水平考虑风险因素以后每年保持在 53%。

4. 休闲康养收入

休闲康养收入按住宿收入的 20%。

5. 旅游商品零售收入

旅游商品零售收入=单价*数量*市场占有率

本地块市场占有率约 20%，按人均花费 40 元用于旅游商品消费估算，第 5 年起每 3 年增长 10%。

（二）运营成本预测

项目总成本费用包括原辅材料及燃料动力、职工薪酬、营业费用、管理费用、折旧费等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	原料材料及燃料动力	职工薪酬	管理费用	营业费用	合计
2022 年	240.72	268	19.27	57.82	585.81
2023 年	1,056.05	1,072.00	82.17	246.51	2,456.73
2024 年	1,144.38	1,072.00	86.99	260.96	2,564.33
2025 年	1,242.55	1,180.00	91.2	273.59	2,787.34
2026 年	1,309.39	1,180.00	97.19	291.56	2,878.14
2027 年	1,377.36	1,180.00	104.8	314.41	2,976.57
2028 年	1,377.36	1,298.00	104.8	314.41	3,094.57
2029 年	1,451.94	1,298.00	111.84	335.52	3,197.30
2030 年	1,515.10	1,298.00	115.29	345.86	3,274.25
2031 年	1,515.10	1,428.00	115.29	345.86	3,404.25
2032 年	1,611.19	1,428.00	129	386.99	3,555.18
2033 年	1,680.66	1,428.00	132.79	398.36	3,639.81
2034 年	1,680.66	1,570.00	132.79	398.36	3,781.81
2035 年	1,772.34	1,570.00	141.9	425.7	3,909.94
2036 年	1,848.75	1,570.00	146.07	438.21	4,003.03
2037 年	1,865.76	1,728.00	153.3	459.89	4,206.95
2038 年	1,968.33	1,728.00	164.05	492.15	4,352.53
2039 年	2,052.40	1,728.00	168.63	505.9	4,454.93
2040 年	2,052.40	1,900.00	168.63	505.9	4,626.93
2041 年	2,165.13	1,900.00	180.45	541.35	4,786.93
2042 年	182.32	158.33	15.84	47.52	404.01
合计	31,109.89	27,982.33	2,462.29	7,386.83	68,941.34

主要成本预测方法说明：

1. 原辅材料及燃料动力：

本项目营业成本主要为项目经营用水电费、原材料及机物料消耗等。其中：客房成本按此项营业收入的 20%；餐饮成本按此项营业收入的 30%；康养项目成本按此项营业收入的 10%；商品的成本按此项营业收入的 20%。

2. 职工薪酬：

项目定员 200 人，年人工费用 1071.60 万元，以后工资水平每三年增长 10%。

3. 营业费用：

营业费用主要为广告宣传费、固定资产修理费、运输费用等，按营业收入的 3%估算。

4. 管理费用：

管理费用是指酒店为组织和管理经营活动而发生的费用以及不便于分摊，应由酒店统一认定负担的费用，按年营业收入的 1%估算。

5. 折旧摊销：房屋按 20 年折旧计算。

6. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，2020 年银行借款 8,265.35 万元，2021 年银行借款 11,815.67 万元，年利率 4.7%；本次拟发行地方政府专项债券 20,000.00 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；拟 2022 年银行借款 30,000.00 万元，年利率 4.9%，半年付息一次。本项目还本付息预测如下：

表 4：本次发行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
2022 年	0.00	20,000.00		20,000.00	4.20%	420.00	420.00

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
2023 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2042 年	20,000.00		20,000.00	0.00	4.20%	420.00	20,420.00
合计		20,000.00	20,000.00			16,800.00	36,800.00

表 5：前期银行借款还本付息测算表

（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
2020 年		8,265.35		8,265.35	4.70%	81.47	81.47
2021 年	8,265.35	11,815.67		20,081.02	4.70%	855.47	855.47
2022 年	20,081.02			20,081.02	4.70%	885.24	885.24
2023 年	20,081.02			20,081.02	4.70%	943.81	943.81
2024 年	20,081.02		2,400.00	17,681.02	4.70%	887.41	3,287.41
2025 年	17,681.02		3,000.00	14,681.02	4.70%	760.51	3,760.51
2026 年	14,681.02		3,500.00	11,181.02	4.70%	607.76	4,107.76
2027 年	11,181.02		4,500.00	6,681.02	4.70%	419.76	4,919.76

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
2028 年	6,681.02		5,000.00	1,681.02	4.70%	196.51	5,196.51
2029 年	1,681.02		1,681.02		4.70%	39.50	1,720.52
合计		20,081.02	20,081.02			5,677.44	25,758.46

表 6：拟银行借款还本付息测算表

（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	0.00	30,000.00		30,000.00	4.900%	735.00	735.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	4.900%	1,470.00	1,470.00
2024 年	30,000.00	0.00		30,000.00	4.900%	1,470.00	1,470.00
2025 年	30,000.00	0.00		30,000.00	4.900%	1,470.00	1,470.00
2026 年	30,000.00	0.00		30,000.00	4.900%	1,470.00	1,470.00
2027 年	30,000.00	0.00		30,000.00	4.900%	1,470.00	1,470.00
2028 年	30,000.00	0.00		30,000.00	4.900%	1,470.00	1,470.00
2029 年	30,000.00	0.00	3,500.00	26,500.00	4.900%	1,384.25	4,884.25
2030 年	26,500.00	0.00	6,000.00	20,500.00	4.900%	1,151.50	7,151.50
2031 年	20,500.00	0.00	7,000.00	13,500.00	4.900%	833.00	7,833.00
2032 年	13,500.00	0.00	7,000.00	6,500.00	4.900%	490.00	7,490.00
2033 年	6,500.00	0.00	6,500.00	0.00	4.900%	159.25	6,659.25
合计		30,000.00	30,000.00			13,573.00	43,573.00

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 7：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	6%	经营服务
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 9。

表 8：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
一、收入/成本/税金								
营业收入	1,822.60	7,774.62	8,233.69	8,633.04	9,197.94	9,919.74	9,919.74	10,583.49
营业成本	551.75	2,308.10	2,403.95	2,614.27	2,695.40	2,783.50	2,901.50	2,993.32
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	1,270.85	5,466.52	5,829.74	6,018.77	6,502.54	7,136.24	7,018.24	7,590.17
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	1,942.36	7,769.45	7,769.45	7,769.45	7,769.45	7,769.45	7,769.45	7,769.45
息税前利润	-671.51	-2,302.93	-1,939.71	-1,750.68	-1,266.91	-633.21	-751.21	-179.28
三、财务费用								
利息支出	2,040.24	3,253.81	3,197.41	3,070.51	2,917.76	2,729.76	2,506.51	2,263.75
总财务费用	2,040.24	3,253.81	3,197.41	3,070.51	2,917.76	2,729.76	2,506.51	2,263.75
税前利润	-2,711.75	-5,556.74	-5,137.12	-4,821.19	-4,184.67	-3,362.97	-3,257.72	-2,443.03
四、所得税								
所得税费用								
五、净利润	-2,711.75	-5,556.74	-5,137.12	-4,821.19	-4,184.67	-3,362.97	-3,257.72	-2,443.03

(续) 表 8: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	10,911.72	10,911.72	12,205.36	12,566.42	12,566.42	13,426.24	13,823.40	14,505.30
营业成本	3,061.87	3,191.87	3,327.22	3,402.60	3,544.60	3,659.18	3,742.10	3,941.67
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	7,849.85	7,719.85	8,878.14	9,163.82	9,021.82	9,767.06	10,081.30	10,563.63
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	7,769.45	7,769.45	7,769.45	7,769.45	7,769.45	7,769.45	7,769.45	7,769.45
息税前利润	80.40	-49.60	1,108.69	1,394.37	1,252.37	1,997.61	2,311.85	2,794.18
三、财务费用								
利息支出	1,991.50	1,673.00	1,330.00	999.25	840.00	840.00	840.00	840.00
总财务费用	1,991.50	1,673.00	1,330.00	999.25	840.00	840.00	840.00	840.00
税前利润	-1,911.10	-1,722.60	-221.31	395.12	412.37	1,157.61	1,471.85	1,954.18
四、所得税								
所得税费用								433.22
五、净利润	-1,911.10	-1,722.60	-221.31	395.12	412.37	1,157.61	1,471.85	1,520.96

(续) 表 8: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入/成本/税金						
营业收入	15,519.54	15,956.45	15,956.45	17,071.07	1,498.25	233,003.20
营业成本	4,071.90	4,163.12	4,335.12	4,478.25	377.80	64,549.09
税金及附加	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	11,447.64	11,793.33	11,621.33	12,592.82	1,120.45	168,454.11
二、折旧和摊销						-
总折旧和摊销	7,769.45	7,769.45	7,769.45	7,769.45	647.45	150,209.36
息税前利润	3,678.19	4,023.88	3,851.88	4,823.37	473.00	18,244.75
三、财务费用						-
利息支出	840.00	840.00	840.00	840.00	420.00	35,113.50
总财务费用	840.00	840.00	840.00	840.00	420.00	35,113.50
税前利润	2,838.19	3,183.88	3,011.88	3,983.37	53.00	-16,868.75
四、所得税						-
所得税费用	709.55	795.97	752.97	995.84	13.25	3,700.80
五、净利润	2,128.64	2,387.91	2,258.91	2,987.53	39.75	-20,569.55

表 9：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
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	246,227.85					1,927.20	8,217.00	8,698.80	9,119.70
经营活动支出	68,941.34					585.81	2,456.73	2,564.33	2,787.34
支付的各项税费	3,700.80					-	-	-	-
经营活动产生的现金净额	173,585.71					1,341.39	5,760.27	6,134.47	6,332.36
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	152,816.84	10,000.00	10,000.00	18,183.88	17,322.56	97,310.40			
流动资金	-								
投资活动产生的现金净额	-152,816.84	-10,000.00	-10,000.00	-18,183.88	-17,322.56	-97,310.40	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金流入	85,307.94	10,000.00	10,000.00	10,000.00	6,362.36	48,945.58			
债券融资款	20,000.00					20,000.00			
银行借款	50,081.02			8,265.35	11,815.67	30,000.00			
偿还债券本金	20,000.00								
偿还银行借款本金	50,081.02						-	2,400.00	3,000.00
支付债券利息	16,800.00				-	420.00	840.00	840.00	840.00
支付银行借款利息	19,250.44			81.47	855.47	1,620.24	2,413.81	2,357.41	2,230.51
融资活动现金净流量	49,257.50	10,000.00	10,000.00	18,183.88	17,322.56	96,905.34	-3,253.81	-5,597.41	-6,070.51
四、期初现金					-	-	936.33	3,442.79	3,979.85
当年现金变动		-	-	-	-	936.33	2,506.46	537.06	261.85
五、期末现金	70,026.37	-	-	-	-	936.33	3,442.79	3,979.85	4,241.70

(续) 表 9: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	9	10	11	12	13	14	15	16
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	9,718.50	10,480.48	10,480.48	11,184.04	11,528.52	11,528.52	12,899.79	13,278.73
经营活动支出	2,878.14	2,976.57	3,094.57	3,197.30	3,274.25	3,404.25	3,555.18	3,639.81
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金净额	6,840.36	7,503.91	7,385.91	7,986.74	8,254.27	8,124.27	9,344.61	9,638.92
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金		-		-				
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金流入								
债券融资款								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金	3,500.00	4,500.00	5,000.00	5,181.02	6,000.00	7,000.00	7,000.00	6,500.00
支付债券利息	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
支付银行借款利息	2,077.76	1,889.76	1,666.51	1,423.75	1,151.50	833.00	490.00	159.25
融资活动现金净流量	-6,417.76	-7,229.76	-7,506.51	-7,444.77	-7,991.50	-8,673.00	-8,330.00	-7,499.25
四、期初现金	4,241.70	4,664.30	4,938.45	4,817.85	5,359.82	5,622.59	5,073.86	6,088.47
当年现金变动	422.60	274.15	-120.60	541.97	262.77	-548.73	1,014.61	2,139.67
五、期末现金	4,664.30	4,938.45	4,817.85	5,359.82	5,622.59	5,073.86	6,088.47	8,228.14

(续) 表 9: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	17 2034 年	18 2035 年	19 2036 年	20 2037 年	21 2038 年	22 2039 年	23 2040 年	24 2041 年	25 2042 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	13,278.73	14,190.13	14,606.95	15,329.77	16,404.86	16,863.40	16,863.40	18,044.90	1,583.95
经营活动支出	3,781.81	3,909.94	4,003.03	4,206.95	4,352.53	4,454.93	4,626.93	4,786.93	404.01
支付的各项税费	-	-	-	433.22	709.55	795.97	752.97	995.84	13.25
经营活动产生的现金净额	9,496.92	10,280.19	10,603.92	10,689.60	11,342.78	11,612.50	11,483.50	12,262.13	1,166.69
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金									
投资活动产生的现金净额	-	-	-						
三、融资活动产生的现金									
资本金流入									
债券融资款									
银行借款									
偿还债券本金					-	-	-	-	20,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-						
支付债券利息	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	420.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-20,420.00
四、期初现金	8,228.14	16,885.06	26,325.25	36,089.17	45,938.77	56,441.55	67,214.05	77,857.55	89,279.68
当年现金变动	8,656.92	9,440.19	9,763.92	9,849.60	10,502.78	10,772.50	10,643.50	11,422.13	-19,253.31
五、期末现金	16,885.06	26,325.25	36,089.17	45,938.77	56,441.55	67,214.05	77,857.55	89,279.68	70,026.37

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 20 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。

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

本项目收入来源主要分为景区门票收入、住宿收入、餐饮收入、休闲康养收入、商品销售收入等相关收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 173,585.71 万元，融资本息合计为 106,131.46 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.64。

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	20,000.00	16,800.00	36,800.00	173,585.71
银行借款	50,081.02	19,250.44	69,331.46	
合计	70,081.02	36,050.44	106,131.46	
本息覆盖倍数				1.64

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。专项债券形成的资产按国家相关政策要求单独管理。

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

1. 项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 风险控制措施

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；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。

（二）与项目收益有关的风险

1. 收入波动风险

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

2. 风险控制措施

广泛搜集与项目具有相似性的旅游度假区数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，不断完善该项目硬件设施，提升度假区的口碑。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

新建明水古城(一期第二地块、第三地块)建设项目，业主单位

为济南市章丘明水古城旅游发展有限公司，本次拟申请专项债券 20,000.00 万元用于新建明水古城(一期第二地块、第三地块)建设项目建设，年限为 20 年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

新建明水古城(一期第二地块、第三地块)建设项目建设是济南市旅游产业发展的必然需要，为济南市创建“世界知名旅游城市”，“全域旅游”提供了又一个具备 5A 级景区软硬件水平的旅游景区；项目的建设符合山东省关于开展“国际旅游名城”建设的总体要求，符合济南市委市政府关于打造“章丘国际旅游综合体”、“旅游综合改革试点城市”的战略目标，建成后可与章丘当地市场相辅相成，丰富章丘区旅游文化内容，完善旅游线路；项目的建设可推动周边土地的开发利用，完善项目周边基础设施、改善项目周围环境质量状况；项目建成后，对提升章丘作为山东乃至中国旅游标杆的整体品位，促进章丘旅游业经济与社会环境的协调发展，都具有十分积极的作用。

2、项目实施的公益性

实施新建明水古城(一期第二地块、第三地块)建设项目，工程建成后，为当地居民提供了工作方便和娱乐休闲的场所，对展示当地的经济、文化、风土人情提供了良好的条件。通过工程的建设，创造部分的就业机会，能够不定期带动当地相关产业的发展，促进地方经济的发展。

3、项目实施的收益性

新建明水古城(一期第二地块、第三地块)建设项目建成后主要

收入包括景区门票收入、住宿收入、餐饮收入、休闲康养收入、商品销售收入等，项目收益用于优先偿还本次还融资本息。经测算，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目投资合规性

新建明水古城(一期第二地块、第三地块)建设项目由济南市章丘区发展和改革委员会核准通过。

5、项目成熟度

新建明水古城(一期第二地块、第三地块)建设项目手续完善成熟，由章丘区规划局、环境保护局及国土资源局审批通过，取得建设规划、环评、建设施工许可等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

新建明水古城(一期第二地块、第三地块)建设项目总投资额155,388.96万元，其中，项目资本金85,307.94万元，占总投资的比例为54.90%；已有融资20,081.02万元，本次发债20,000.00万元，拟银行借款30,000.00万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

新建明水古城(一期第二地块、第三地块)建设项目参照同行业并结合当地实际情况确定门票、餐饮、住宿、休闲康养、旅游商品零售等价格及数量，主要成本根据行业实际情况确定成本占比，计算项目收益。

8、债券资金需求合理性

新建明水古城(一期第二地块、第三地块)建设项目于2018年9月开工建设，预计2022年9月竣工。根据项目工程进度，2022年债券资

金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

①与项目建设相关的风险

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：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；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。

②收入波动风险

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边门票价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：广泛搜集与项目具有相似性的旅游度假区数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，不断完善度假区硬件设施，提升项目的口碑。

10、绩效目标合理性

（1）预算执行进度指标编制合理，预算资金支出率指标编制合理，预算到项目率指标编制合理。

（2）经初步评估，项目核心绩效目标编制合理。

（三）评估结论

新建明水古城（一期第二地块、第三地块）建设项目收益为173,585.71万元，融资本息合计为106,131.46万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.64，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。项目建成后能改善居民生活环境,提高居民生活质量。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,项目予以支持。

