

2022 年山东省威海市
文登经济开发区峰山北麓林业生态保护建设项
目专项债券项目实施方案



文登金滩投资管理有限公司

2021 年 11 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

文登经济开发区峰山北麓林业生态保护建设项目

（二）项目单位

文登金滩投资管理有限公司。文登金滩投资管理有限公司成立于 2007 年 5 月，注册地址：威海市文登区龙山路 66 号；注册资本：8500 万元；业务范围：企业投资管理；企业宣传策划；商务信息咨询服务（不含消费储值或类似业务）；对基础设施及配套建设项目的建设和投资；土地开发、整理和经营。

（三）项目规划审批

1、威海市自然资源和规划局文登规划分局《对<关于文登经济开发区峰山北麓林业生态保护建设项目的请示>的回复》；

2、威海市文登区自然资源局《关于文登金滩投资管理有限公司用地预审意见的证明》；

3、威海市文登区行政审批服务局《关于文登金滩投资管理有限公司工程规划许可和建筑工程施工许可的证明》；

4、2020 年 11 月 11 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2020-371003-02-03-131151；

5、《建设项目环境影响登记表》（备案号:202037108100000840）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地 237 公顷，其中：对占地 226.96 公顷荒山坡地进行绿化、苗木种植和采摘园建设，并修建甬道 50000 平方米；建设凉亭、公厕等休闲服务设施 55 处，占地面积约 4500 平方米，建筑面积约 3000 平方米；配套供水、供电、整治水系等公共设施。

（五）项目建设期限

项目计划 2021 年 10 月正式开工，2023 年 9 月底竣工，项目建设期 24 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、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2) 文登地区材料预算价格

3) 同类工程造价情况

4) 现行投资估算的有关规定

5)项目所在地有关基础资料；

6)项目承办单位提供的基础资料。

2.估算总额

本项目总投资 71,902.00 万元。其中：工程费用 63,217.15 万元，工程建设其它费用 2,446.52 万元，基本预备费 4,648.33 万元，建设期利息 1,575.00 万元，铺底流动资金 15.00 万元。项目申请发债 35000 万元，项目单位自筹 36902 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：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	71,902	100%	
一、资本金	36,902	51.3%	
自有资金	36,902		
二、债务资金	35,000	48.7%	
专项债券	35,000		
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

本项目预期收入主要为项目租赁收入。

项目收益估算表

金额单位：人民币万元

年度 （年）	苗圃基地 租赁费	采摘园租 赁费	商亭租赁 费	垂钓平台 租赁费	水上游乐平 台租赁费	合计
2024	480.00	2520.00	270.00	90.00	120.00	3480.00
2025	640.00	3360.00	360.00	120.00	160.00	4640.00
2026	800.00	4200.00	450.00	150.00	200.00	5800.00
2027	816.00	4284.00	459.00	153.00	204.00	5916.00
2028	832.32	4369.68	468.18	156.06	208.08	6034.32
2029	848.97	4457.07	477.54	159.18	212.24	6155.01
2030	865.95	4546.22	487.09	162.36	216.49	6278.11
2031	883.26	4637.14	496.84	165.61	220.82	6403.67
2032	900.93	4729.88	506.77	168.92	225.23	6531.74
2033	918.95	4824.48	516.91	172.30	229.74	6662.38
2034	937.33	4920.97	527.25	175.75	234.33	6795.62
2035	956.07	5019.39	537.79	179.26	239.02	6931.54
2036	975.20	5119.78	548.55	182.85	243.80	7070.17

2037	994.70	5222.17	559.52	186.51	248.67	7211.57
2038	1014.59	5326.62	570.71	190.24	253.65	7355.80
2039	1034.89	5433.15	582.12	194.04	258.72	7502.92
2040	1055.58	5541.81	593.77	197.92	263.90	7652.98
2041	1076.69	5652.65	605.64	201.88	269.17	7806.04
2042	1098.23	5765.70	617.75	205.92	274.56	7962.16

收入预测方法说明：

1、运营收入预测

根据《文登经济开发区峰山北麓林业生态保护项目可行性研究报告》，本项目收入为峰山北麓苗圃基地、采摘园、商亭、娱乐设施等租赁收入，根据与威海金滩产业发展有限公司签订的《峰山北麓苗圃基地、采摘园、商亭、娱乐设施租赁框架协议》，协议约定本项目建成后，全部出租给威海金滩产业发展有限公司，租赁期20年，租赁期第一年租金按基准年的60%，第二年租金按基准年的80%，第三年为基准年，以后每年租金增加2%。根据项目建设内容，确定租赁标的物及租期、租金情况如下：

序号	租赁标的物	内容	租赁期限	基准年租金（万元）
1	苗圃基地	35公顷	20年	800.00
2	采摘园	97.7公顷	20年	4,200.00
3	商亭	木屋 3000m ²	20年	450.00
4	垂钓平台	平台 500m，水域 45365 平方米	20年	150.00
5	水上游乐平台	码头 500 平方米、游船 20 艘，水上自行车 30 辆，水域 45365 平方米	20年	200.00
	合计			5,800.00

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。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	1	2	3	4
	外购然动力费	工资及福利费	修理费	其他费用
2024	1.36	48.60	4.86	63.79
2025	1.36	48.60	4.86	63.79
2026	1.36	48.60	4.86	63.79
2027	1.36	48.60	4.86	63.79
2028	1.36	48.60	4.86	63.79
2029	1.36	53.46	5.35	63.79
2030	1.36	53.46	5.35	63.79
2031	1.36	53.46	5.35	63.79
2032	1.36	53.46	5.35	63.79
2033	1.36	53.46	5.35	63.79
2034	1.36	58.81	5.88	63.79
2035	1.36	58.81	5.88	63.79
2036	1.36	58.81	5.88	63.79
2037	1.36	58.81	5.88	63.79
2038	1.36	58.81	5.88	63.79
2039	1.36	64.69	6.47	63.79
2040	1.36	64.69	6.47	63.79
2041	1.36	64.69	6.47	63.79
2042	1.36	64.69	6.47	63.79

成本预测方法说明：

1、燃料和动力费用

根据《文登经济开发区峰山北麓林业生态保护项目可行性研究报告》，年燃料及动力费用计为 1.36 万元。

2、工资及福利

根据《文登经济开发区峰山北麓林业生态保护项目可行性研究报告》，按劳动定员 10 人计算，人均工资及福利按 4.86 万元/年计算，年工资及福利为 48.60 万元，每五年上涨 10.00%。

3、修理费

根据《文登经济开发区峰山北麓林业生态保护项目可行性研究报告

报告》，修理费按正常年折旧额（年折旧 1,275.74 万元）的 5%计，年修理费为 63.79 万元。

4、其他费用

根据《文登经济开发区峰山北麓林业生态保护项目可行性研究报告》，其他费用按工资及福利费的 10%计算。

5、相关税费

本项目租赁收入按 9%计取增值税，城市建设维护费按增值税的 7.00%计算，教育费附加按增值税的 3.00%计算，地方教育附加按增值税的 2.00%计算，所得税按利润总额的 25%计算

6、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 35000 万元，假设年利率 4.2%，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	应付债券本金	应付债券利息	应付后续债券本金	应付后续债券利息	应付本息合计	项目收益
2022 年		105.00			105.00	97,809.23
2023 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2024 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2025 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2026 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2027 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2028 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2029 年		210.00		1,260.00	1,470.00	

年度	应付债券本金	应付债券利息	应付后续债券本金	应付后续债券利息	应付本息合计	项目收益
2030 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2031 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2032 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2033 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2034 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2035 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2036 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2037 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2038 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2039 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2040 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2041 年		210.00		1,260.00	1,470.00	
2042 年	5,000.00	105.00	30,000.00	1,260.00	36,365.00	
合计	5,000.00	4,200.00	30,000.00	25,200.00	64,400.00	
本息覆盖倍数						1.52

（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）

金额单位：人民币万元

项 目	建设期			运营期							
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入				3,480.00	4,640.00	5,800.00	5,916.00	6,034.32	6,155.00	6,278.09	6,403.65
租赁收入				3,480.00	4,640.00	5,800.00	5,916.00	6,034.32	6,155.00	6,278.09	6,403.65
项目成本				440.43	547.70	989.40	1,197.93	1,235.72	1,278.27	1,317.57	1,357.67
燃料和动力费用				1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36
工资及保险				48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	53.46	53.46	53.46
修理费				63.79	63.79	63.79	63.79	63.79	63.79	63.79	63.79
其他管理费用				4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	5.35	5.35	5.35
相关税费				321.82	429.09	870.79	1,079.32	1,117.11	1,154.31	1,193.61	1,233.71
项目收益				3,039.57	4,092.30	4,810.60	4,718.07	4,798.60	4,876.73	4,960.52	5,045.98

(续)

金额单位：人民币万元

项 目		运营期									
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
项目收入	6,531.73	6,662.37	6,795.62	6,931.55	7,070.19	7,211.60	7,355.82	7,502.93	7,652.98	7,806.05	7,962.16
租赁收入	6,531.73	6,662.37	6,795.62	6,931.55	7,070.19	7,211.60	7,355.82	7,502.93	7,652.98	7,806.05	7,962.16
项目成本	1,398.58	1,440.29	1,487.26	1,530.67	1,574.95	1,620.10	1,666.16	1,718.00	1,765.92	1,814.80	1,999.41
燃料和动力费用	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36
工资及保险	53.46	53.46	58.81	58.81	58.81	58.81	58.81	64.69	64.69	64.69	64.69
修理费	63.79	63.79	63.79	63.79	63.79	63.79	63.79	63.79	63.79	63.79	63.79
其他管理费用	5.35	5.35	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	6.47	6.47	6.47	6.47
相关税费	1,274.62	1,316.33	1,357.42	1,400.83	1,445.11	1,490.26	1,536.32	1,581.69	1,629.61	1,678.49	1,863.10
项目收益	5,133.15	5,222.08	5,308.36	5,400.88	5,495.24	5,591.50	5,689.66	5,784.93	5,887.06	5,991.25	5,962.75

表 8：项目现金流量表

金额单位：人民币万元

项目	建设期			运营期							
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流量				3,039.57	4,092.30	4,810.60	4,718.07	4,798.60	4,876.73	4,960.52	5,045.98
1、经营活动收到的现金				3,480.00	4,640.00	5,800.00	5,916.00	6,034.32	6,155.00	6,278.09	6,403.65
2、经营活动支付的现金				440.43	547.70	989.40	1,197.93	1,235.72	1,278.27	1,317.57	1,357.67
二、投资活动产生的现金流量	-26,902.00	-35,200.00	-3,561.67								
1、投资活动收到的现金											
2、投资活动支付的现金	26,902.00	35,200.00	3,561.67								
三、筹资活动产生的现金流量	26,902.00	35,200.00	8,225.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00
1、项目资本金	26,902.00	305.00	9,695.00								
2、本期债券筹资		5,000.00									
3、后续债券筹资		30,000.00									
4、支付本期债券利息		105.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
5、偿还本期债券本金											
6、支付后续债券利息			1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
7、偿还后续债券本金											
合计	0.00	0.00	4,663.33	1,569.57	2,622.30	3,340.60	3,248.07	3,328.60	3,406.73	3,490.52	3,575.98

(续)

金额单位：人民币万元

项目		运营期										合计
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
一、经营活动产生的现金流量	5,133.15	5,222.08	5,308.36	5,400.88	5,495.24	5,591.50	5,689.66	5,784.93	5,887.06	5,991.25	5,962.75	97,809.23
1、经营活动收到的现金	6,531.73	6,662.37	6,795.62	6,931.55	7,070.19	7,211.60	7,355.82	7,502.93	7,652.98	7,806.05	7,962.16	124,190.06
2、经营活动支付的现金	1,398.58	1,440.29	1,487.26	1,530.67	1,574.95	1,620.10	1,666.16	1,718.00	1,765.92	1,814.80	1,999.41	26,380.83
二、投资活动产生的现金流量												-65,663.67
1、投资活动收到的现金												
2、投资活动支付的现金												65,663.67
三、筹资活动产生的现金流量	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-36,365.00	7,502.00
1、项目资本金												36,902.00
2、本期债券筹资												5,000.00
3、后续债券筹资												30,000.00
4、支付本期债券利息	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00	4,200.00
5、偿还本期债券本金											5,000.00	5,000.00
6、支付后续债券利息	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	25,200.00
7、偿还后续债券本金											30,000.00	30,000.00
合计	3,663.15	3,752.08	3,838.36	3,930.88	4,025.24	4,121.50	4,219.66	4,314.93	4,417.06	4,521.25	-30,402.25	39,647.56

（五）其他需要说明的事项

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

本项目收入主要是项目租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各项营业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偿还本息金额的现金净流入 97,809.23 万元，能够覆盖本期债券本息 9,200.00 万元，考虑 2022 年下半年发行债券本息 55,200.00 万元，本期债券及后续债券本息覆盖倍数 1.52 倍。

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）社会风险及对策

项目施工对自然环境和生态环境都会产生一定的污染。大量取土会破坏土地的原有自然结构，土壤水循环受到影响，相应的生物

链随之发生一定的改变，此外，施工机械噪声影响当地居民生活。营运期间，汽车排放废气，产生噪声，对大气环境和声环境造成一定污染。只要措施得当，坚持文明施工，注重环境保护，项目的社会风险还是在可控范围内。

（三）与项目收益相关的风险

1. 自然灾害

农业项目总体受自然影响较大，包括旱涝风冻冰雹等一系列自然灾害都将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营管理风险

果树田间管理十分关键，管理不到位，将影响产量和质量，也就影响收益。

3. 市场风险

农产品市场波动较大，如发生过剩，将影响价格，造成收益下降。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

文登经济开发区峰山北麓林业生态保护建设项目，项目建设过程中实行项目法人责任制，项目法人文登金滩投资管理有限公司根据工程需要成立工程管理机构，拟申请专项债券 3.5 亿元用于文登经济开发区峰山北麓林业生态保护项目建设，本次申请 0.5 亿元，年限为 20 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

峰山北麓林业生态保护项目符合国家产业政策和地方发展规划，项目建设将极大改善区域生态环境，有利于提升经济开发区的竞争力，有利于改善民生和区域经济社会可持续发展。

2、项目实施的公益性

林业是一项重要的公益事业和基础产业，承担着生态建设的重要任务，其重要意义早为人们所认识。峰山位于文登区城市几何中心，是城区内唯一的森林公园，对净化区域空气，改善区域环境质量起到至关重要的作用。文登经济开发区是文登城区的重要组成部分，是工业企业密集区，大密度的工业建设使区域绿化覆盖率相对较低，区域环境质量也受到一定影响。对峰山北麓实施林业生态保护工程，改善植被，发展经济林，开展林业生态游，有利于改善经济开发区城市环境和形象，促进区域经济发展和社会进步。

3、项目实施的收益性

项目运营期营业收入 124,190.06 万元,营业成本 26380.83 万元，可用于偿还本息金额的现金净流入 97809.23 万元，本期债券及后续债券本息覆盖倍数 1.52 倍，能满足企业预期收益。

4、项目投资建设合规性

项目主要从事经济林建设和森林旅游开发，为国家产业政策鼓励类；

项目建设期无污染，运营期能够改善生态环境，符合环保规定；

项目综合耗能 205.08 吨标煤，万元生产总值耗能远低于区域平均能耗，符合国家节能降耗有关规定；

项目不占用建设用地，符合国家及威海市节约集约用地规定；

项目已取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2020-371003-02-03-131151。

项目取得威海市文登区行政审批服务局《关于文登金滩投资管理有限公司工程规划许可和建筑工程施工许可的证明》。

5、项目成熟度

项目主要进行经济林建设，不存在技术障碍；项目已取得相关开工手续，并完成项目建设招投标，已具备开工条件，待气候适宜即可开工。

6、项目资金来源和到位可行性

项目拟申请发债 35000 万元，项目单位自筹 36902 万元。文登金滩投资管理有限公司有能力筹措到足够资金。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入主要为经济林与旅游结合带来的门票收入，苗木收入及其他游乐收入，估算根据当地类似行业收支情况，适当降低收入，增加支出，以增加效益估算的可靠性，项目收益估算合理。

8、债券资金需求合理性

本项目申请发债 35000 万元，项目单位自筹 36902 万元，资本金占比 51.32%，符合国家资本金占比不低于 20%的规定，也符合国家有关部门发债资金占比一般不超过 50%的规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目收入估算合理，只要正常经营偿债有保障。项目主要风险

在于自然灾害风险和田间管理管理。自然灾害风险虽然可控性低，但区域发生几率较小，田间管理风险方面，只要聘请有经验的技术人员和加强企业管理，就能解除风险，总体项目基本风险不大。

10、绩效目标合理性

项目收益估算合理，具有较高的经济效益，同时，项目实施后，能够示范带动区域一产、三产融合发展，极大改善区域生态环境，具有极强的社会公益性，绩效目标设计合理。

（三）评估结论

项目实施符合国家产业政策，符合城市发展要求。项目技术上可靠，环境保护上可行，实施该项目，对改善区域居民生活环境、提升文登经济开发区凝聚力、竞争力、促进地方旅游业乃至总体经济发展具有重要作用，生态效益和国民经济效益显著。

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，并根据我们对项目技术、拟建规模和内容、项目建设方案、土建工程、项目投资估算、资金筹措、社会效益等进行分析评价，认为该项目全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保障债券正常的还本付息需要，整体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，该项目具有良好的经济及社会效益，是切实可行的。