

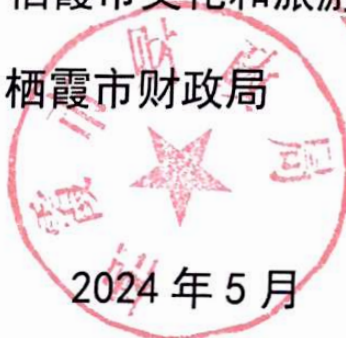
烟台市栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程 项目实施方案



项目单位：栖霞市文化和旅游局

主管部门：栖霞市文化和旅游局

财政部门：栖霞市财政局



2024 年 5 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程项目

(二) 立项单位

项目立项单位：栖霞市文化和旅游局

项目单位简介：栖霞市文化和旅游局，位于山东省烟台市栖霞市民生路 608 号，负责人：孙定杰，统一社会信用代码：11370686004268696J。

(三) 项目规划审批

2022 年 3 月 2 日，栖霞市发展和改革局出具的《栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程可行性研究报告的批复》(栖发改投资[2022]195 号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目建设地点：栖霞市城区

项目建设内容及规模：项目位于栖霞市牟氏庄园 4A 级景区，建设内容：(1) 园区入口改造，场地改造 6480 平方米等；(2) 长春湖周边综合提升 9840 平方米；(3) 亲水平台整修共 4350 平方米等；(4) 木栈桥改造 5713 平方米等；(5) 完善景区电子管理系统；(6) 停车场及周边配套设施维修 105790 平方米等。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 11 月至 2024 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据（可参考可研报告内容）

- 1、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社）；
- 3、相关行业建设项目概算编制办法；
- 4、烟台市材料预算价格；
- 5、现行投资估算的有关规定；
- 6、建筑工程费用依据本地区最新材料预算价格进行测算调整计取；
- 7、当地相关工程的有关资料；
- 8、《栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程项目可行性研究报告》

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 63,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 41,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，

后续拟发行专项债券 2,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	63,000.00		
一、资本金	41,000.00	65.08%	
（一）自有资金	41,000.00		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	22,000.00	34.92%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	2,000.00		
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年建设期	2024 年建设期	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	175,454.77			4,747.41	4,747.41	4,747.41
经营活动支出	B	42,905.99			1,160.94	1,160.94	1,160.94
支付的各项税费	C	24,980.40			450.20	565.70	565.70
经营活动现金净流量	D=A-B-C	107,568.38			3,136.26	3,020.76	3,020.76
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	62,538.00	100.00	62,438.00			
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-62,538.00	-100.00	-62,438.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	41,000.00	100.00	40,900.00			
专项债券	I	22,000.00		22,000.00			
银行借款	J						
偿还债券本金	K	22,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	27,720.00		462.00	924.00	924.00	924.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	13,280.00	100.00	62,438.00	-924.00	-924.00	-924.00
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	2,212.26	4,309.03
期内现金变动	Q=D+G+O	58,310.38	0.00	0.00	2,212.26	2,096.76	2,096.76
五、期末现金	R=P+Q	58,310.38	0.00	0.00	2,212.26	4,309.03	6,405.79

项目/年度	公式	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	A	4,984.78	4,984.78	4,984.78	5,234.02	5,234.02	5,234.02
经营活动支出	B	1,218.99	1,218.99	1,218.99	1,279.94	1,279.94	1,279.94
支付的各项税费	C	622.07	622.07	622.07	681.26	681.26	681.26
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,143.72	3,143.72	3,143.72	3,272.83	3,272.83	3,272.83
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=I+J+K+L-M-N	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00
四、期初现金	P	6,405.79	8,625.51	10,845.24	13,064.96	15,413.78	17,762.61
期内现金变动	Q=D+G+O	2,219.72	2,219.72	2,219.72	2,348.83	2,348.83	2,348.83
五、期末现金	R=P+Q	8,625.51	10,845.24	13,064.96	15,413.78	17,762.61	20,111.44

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5,495.72	5,495.72	5,495.72	5,770.50	5,770.50	5,770.50
经营活动支出	B	1,343.93	1,343.93	1,343.93	1,411.13	1,411.13	1,411.13
支付的各项税费	C	743.40	743.40	743.40	808.65	808.65	808.65
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,408.39	3,408.39	3,408.39	3,550.73	3,550.73	3,550.73
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=I+J+K+L-M+N	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00
四、期初现金	P	20,111.44	22,595.82	25,080.21	27,564.60	30,191.32	32,818.05
期内现金变动	Q=D+G+O	2,484.39	2,484.39	2,484.39	2,626.73	2,626.73	2,626.73
五、期末现金	R=P+Q	22,595.82	25,080.21	27,564.60	30,191.32	32,818.05	35,444.77

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6,059.03	6,059.03	6,059.03	6,361.98	6,361.98	6,361.98
经营活动支出	B	1,481.68	1,481.68	1,481.68	1,555.77	1,555.77	1,555.77
支付的各项税费	C	877.16	877.16	877.16	949.10	949.10	949.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,700.18	3,700.18	3,700.18	3,857.11	3,857.11	3,857.11
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00
四、期初现金	P	35,444.77	38,220.95	40,997.13	43,773.32	46,706.42	49,639.53
期内现金变动	Q=D+G+O	2,776.18	2,776.18	2,776.18	2,933.11	2,933.11	2,933.11
五、期末现金	R=P+Q	38,220.95	40,997.13	43,773.32	46,706.42	49,639.53	52,572.64

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6,680.08	6,680.08	6,680.08	7,014.08	7,014.08	7,014.08
经营活动支出	B	1,633.56	1,633.56	1,633.56	1,715.24	1,715.24	1,715.24
支付的各项税费	C	1,024.64	1,024.64	1,024.64	1,103.95	1,103.95	1,103.95
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,021.88	4,021.88	4,021.88	4,194.90	4,194.90	4,194.90
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00
四、期初现金	P	52,572.64	55,670.52	58,768.41	61,866.29	65,137.19	68,408.08
期内现金变动	Q=D+G+O	3,097.88	3,097.88	3,097.88	3,270.90	3,270.90	3,270.90
五、期末现金	R=P+Q	55,670.52	58,768.41	61,866.29	65,137.19	68,408.08	71,678.98

项目/年度	公式	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	7,364.79	7,364.79	3,682.39
经营活动支出	B	1,801.00	1,801.00	900.50
支付的各项税费	C	1,187.23	1,187.23	593.62
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,376.56	4,376.56	2,188.28
二、投资活动产生的现金	—			
建设成本支出	E			
流动资金支出	F			
投资活动现金净流量	G=-E-F	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—			
资本金（自有资金）	H			
专项债券	I			
银行借款	J			
偿还债券本金	K			22,000.00
偿还银行借款本金	L			
支付债券利息	M	924.00	924.00	462.00
支付银行借款利息	N			
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-924.00	-924.00	-22,462.00
四、期初现金	P	71,678.98	75,131.54	78,584.10
期内现金变动	Q=D+G+O	3,452.56	3,452.56	-20,273.72
五、期末现金	R=P+Q	75,131.54	78,584.10	58,310.38

(二) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 20,000.00 万元,假设债券期限为 30 年,利率为 4.20%; 2024 年后续拟发行专项债券 2,000.00 万元,假设债券期限为 30 年,利率为 4.20%,在债券存续期每半年支付债券利息,到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3-1 本项目本期拟发行专项债券还本付息情况

(单位:万元)

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		20,000.00		20,000.00	4.20%	420.00	420.00
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	4.20%	840.00	840.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2054 年	20,000.00		20,000.00	0.00	4.20%	420.00	20,420.00
合计		20,000.00	20,000.00			25,200.00	45,200.00

表 3-2 本项目 2024 年后续拟发行专项债券还本付息情况

(单位：万元)

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		2,000.00		2,000.00	4.20%	42.00	42.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00

2033 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2043 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2044 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2045 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2046 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2047 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2048 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2049 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2050 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2051 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2052 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2053 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2054 年	2,000.00		2,000.00	0.00	4.20%	42.00	2,042.00
合计		2,000.00	2,000.00			2,520.00	4,520.00

(三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 107,568.38 万元，融资本息合计 49,720.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.16。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

2、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

3、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

1、收入变动风险

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。预测的各项收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。

2、支出变动风险

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。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程项目主管部门为栖霞市文化和旅游局，项目单位为栖霞市文化和旅游局，本次拟申请专项债券 2.00 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）是提高旅游业发展水平的需要

促进当地旅游业的发展，既是深入贯彻党的十八精神、不断提高建设社会主义先进文化能力的重要举措，也是爱国主义和民族团结教育的具体体现，其意义是多方面的。对栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程区基础设施项目的建设，是提高当地旅游业发展水平的需要，对加快栖霞市结构调整，发展经济，增加收入，开拓市场，繁荣地方经济，提高人民生活水平，

全面建设和谐社会，带动栖霞市旅游产业升级和全方位开放型经济的发展，均有十分重要的意义。

（2）关系到全面建设和谐社会奋斗目标的实现的需要

目前，栖霞市经济发展正进入一个新的阶段，对栖霞市牟氏庄景区 5A 景区创建工程区基础设施项目的建设是树立落实科学发展观，全面协调可持续发展的科学发展观的具体体现，既是一项经济工程，更是文化工程，有利于加强游客对民族地区历史文化的了解，有利于增强青少年特别是民族青少年的爱国情感，促进民族团结，维护社会稳定，促进民族地区经济社会协调发展，对构建和谐社会具有重要的现实意义和深远的历史意义。

综上所述，栖霞市牟氏庄景区 5A 景区创建工程项目，既是非常必要的，也是非常迫切的。

2、项目实施的公益性

旅游业是极具发展潜力的朝阳产业和可持续发展的产业，对于满足人民群众日益增长的物质文化和精神需求，促进产业结构调整，带动商贸、文化、工业、农业等产业的发展，推动交通、通讯、能源等基础设施条件的改善，增强城市综合服务功能，拓宽就业渠道，扩大对外开放，提升对外形象具有十分重要的作用。旅游业推动旅游城市经济增长和相关产业发展，提供社会就业机会，促进社会文化与生态环境的改善，加强地

区间的交流和互动，促进人口素质的提高。所以说旅游业是一项对地区的经济，文化，环境有重要推动意义的产业。

3、项目实施的收益性

本项目预期现金流入主要来源于景区门票现金流入、旅游讲解服务现金流入、旅游体验服务现金流入、商业出租现金流入、停车费现金流入和广告现金流入。运营期内预期实现总现金流入 175,454.77 万元。

4、项目建设投资合规性

本项目总投资金额为 63,000.00 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，项目资本金 41,000.00 万元，占总投资的 65.08%，符合国家《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号文）的要求。项目建设投资合规。

5、项目成熟度

2022 年 3 月 2 日，栖霞市发展和改革局出具的《栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程可行性研究报告的批复》（栖发改投资〔2022〕195 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 63,000.00 万元，其中项目资本金 41,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 2,000.00 万元。假设债券期限均为 30 年，拟发行专项债

券票面利率为 4.20%。在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期现金流入主要来源于景区门票现金流入、旅游讲解服务现金流入、旅游体验服务现金流入、商业出租现金流入、停车费现金流入和广告现金流入。项目成本费用主要包括燃料及动力费、修理维护费、工资及福利费、管理费用、税金。

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运营收益为 107,568.38 万元。项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资金额为 63,000.00 万元，根据项目前期相关规划，拟定发债额度为 22,000.00 万元，占总投资的 34.92%，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求。债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 107,568.38 万元，融资本息合计 49,720.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.16 倍，项目偿债计划可行。

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在因收入价格下降和成本费用不确定影响项目运营现金流入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

应对措施如下：

（1）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。

（2）在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付，专项预算项目，以确保按时支付本息。

10、绩效目标合理性

（1）项目建设进度目标：

项目建设期从2023年11月开始到2024年12月完工，完工后投入运营。

（2）项目功能目标：

项目建设内容：园区入口改造，场地改造6480平方米等；长春湖周边综合提升9840平方米；亲水平台整修共4350平方米等；木栈桥改造5713平方米等；完善景区电子管理系统；停车场及周边配套设施维修105790平方米等。

项目通过细化、量化绩效指标，有效实现绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 107,568.38 万元，融资本息合计 49,720.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.16，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。