

2022年山东省济宁市泗水县曲阜优秀传统文化传承发展示范区

项目专项债券项目实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

泗水县曲阜优秀传统文化传承发展示范区项目

（二）项目单位

单位名称：山东圣发城建投资集团有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：贾玉彪

成立日期：2019年5月28日

住所：山东省济宁市泗水县泉衍路3号

经营范围：城乡基础设施、公共事业、标准化厂房、保障性住房等项目的投资、建设、运营；教育、卫生项目的投资、建设；政府授权的国有资产经营管理和资本运作；土地整理及综合开发；农田水利项目投资、建设；建筑材料经营；文旅康养项目的投资开发建设；政府授权的其他业务。（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

2021年11月4日，泗水县行政审批服务局对本项目做出《关于泗水县曲阜优秀传统文化传承发展示范区项目可行性研究报告的批复》，批复文号：泗行审复投（2021）74号。

2022年1月10日，泗水县行政审批服务局对本项目做出了《关于山东圣发城建投资集团有限公司泗水县曲阜优秀传统文化传承发展示范区项目用地与选址情况的说明》，本项目符合泗水县土地规划和城镇规划。

2022年1月10日，项目单位对本项目做了建设项目环境影

响登记备案，备案号：202237083100000004。

（四）项目规模与主要建设内容

为宣传和推广优秀传统文化传承，有效的推动乡村振兴，山东圣发城建投资集团有限公司计划实施“泗水县曲阜优秀传统文化发展示范区项目”。

项目新建泗水县非遗文化传承中心、研学基地、土陶文化体验基地、砭石文化体验基地及休闲农业基地，总建筑面积30000平方米，并配套完善基础设施，包括游客服务中心、道路、停车场、水、电、气、污水处理等配套工程。同时以示范区为基地向周围拓展万亩高标准农田，打造现代设施农业种植基地及休闲农业观光园，建设温室大棚450000平方米，每个大棚内因地制宜，实施河培+智慧水肥+一体种植模式，配备智慧恒温恒湿全程可追溯设备，并完善周边道路、水、电等基础配套设施。

（五）项目建设期限

项目建设期3年，具体时间为2022年1月至2024年12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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《山东省建筑工程消耗量定额》；
- （3）《山东省安装工程消耗量定额》；
- （4）《济宁价目表（2020年）》；
- （5）《济宁市工程造价信息（2020年）》；

(6) 设备价格按厂方报价或询价估算;

(7) 委托方提供的有关资料;

(8) 现行投资估算的有关规定;

(9) 济宁地区类似工程造价。

2. 投资估算

本项目总投资 100000 万元，包括其中建设投资 96,484.36 万元（包括建筑工程费 60,893.87 万元，设备购置费 8,699.13 万元，安装工程费 17,398.25 万元，工程建设其他费 4,898.62 万元，预备费 4,594.49 万元），建设期利息 3,465.00 万元，铺底流动资金 50.64 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如下：

表 1：资金结构表

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	本次发债金额	2022 年度 后续发债金 额	2023 年度 后续发行	2024 年度 后续发行
泗水县曲阜 优秀传统文化 传承发展	100,000.00	50,000.00	50,000.00	5,000.00	13,000.00	16,000.00	16,000.00

示范区项目							
-------	--	--	--	--	--	--	--

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目实施后，预计其正常年营业收入为 10967.50 万元/年，主要包括以下 6 个部分：

1.文化中心、体验中心及游客服务中等租赁收入

泗水县非遗文化传承中心、研学基地、土陶文化体验基地、砚石文化体验基地、休闲农业基地及游客服务中心建筑面积 130000.00 平方米，参考当前市场价及经济发展水平，租赁费用按 1 元/平方米/天，则正常年收入约为 1095.00 万元,每五年上涨 5%。

2.温室大棚租赁收入

项目规划建设温室大棚 450000 平方米（约 675 亩），根据市场价确定大棚租赁综合单价为 7000 元/亩，则年均大棚租赁收入为 472.50 万元/年；

3.景区广告及冠名收入

示范区内景点可设置广告及冠名，根据实际情况，可设置招商广告位、冠名权属位等 500 个，参考当前市场价及经济发展水平，广告及冠名权使用费用按 5.0 万元/个/年,则正常年收入约为 2500.00 万元。

4.停车场收入

停车场共设置停车位 1000 个，单次收取停车费 10 元/次，每天

周转次数 5 次，则正常年收入 1500.00 万元/年。

5.文化景区观光旅游收入



全国 A 级旅游景区管理系统统计数据报表 (截屏)

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
景区编码	景区名称	等级	时间	景区总收入(万元)	营业收入(万元)	营业外收入(万元)	门票收入(万元)	总游客量(万人次)	港澳台游客量(万人次)	外国游客量(万人次)	团队游客量(万人次)	免票游客量(万人次)	备注
370831013	山东省济宁市泗水县仲都景区	3A	2021年第2季度	270	270	0	0	7.5	0	0	0	7.5	
			2021年第1季度	80	80	0	0	4.5	0	0	0	4.5	

根据泗水县文化旅游局统计数据，泗水县仲都景区 2021 年上半年接待游客约 12 万人次，因此，本项目参考仲都景区旅游现状，保守估计年均可接待游客量为 30 万人次；由上表可以计算出，仲都景区人均收入约 30 元/人次，由于仲都景区主要开展研学游活动，收入来源比较单一，因此，人均收入较低。本项目包含泗水县非遗文化传承中心、土陶文化体验基地、砭石文化体验基地等，体验更加丰富，服务项目包含研学游、文化创意展示、餐饮、民宿等多种类型，相比仲都景区本项目收入来源更加多元化，人均消费水平更高，因此，综合考虑本项目人均消费暂定为 100 元/人次计算，则年均文化景区观光旅游收入为 3000 万元/年；

6.农业休闲观光收入

农业休闲观光区根据以上描述，预计年均可接待游客量为 30 万人次，服务内容包括温室大棚现代农业种植采摘、研学游、亲子农耕体验等农事体验活动，以及相配套的民宿、餐饮等。综合考虑本项目人均消费暂定为 80 元/人次计算，则年均农业休闲观光收入为 2400 万元/年。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	文化中心、 体验中心 及旅客服 务中心租 赁收入	温室大棚 租赁收入	景区广告 及冠名收 入	停车场收 入	文化景区观 光旅游收入	农业休闲观 光收入	合计
2025 年	985.50	425.25	2,250.00	384.00	2,700.00	2,160.00	8,904.75
2026 年	1,095.00	472.50	2,500.00	480.00	3,000.00	2,400.00	9,947.50
2027 年	1,095.00	472.50	2,500.00	480.00	3,000.00	2,400.00	9,947.50
2028 年	1,095.00	472.50	2,500.00	480.00	3,000.00	2,400.00	9,947.50
2029 年	1,095.00	472.50	2,500.00	480.00	3,000.00	2,400.00	9,947.50
2030 年	1,149.75	496.13	2,625.00	504.00	3,150.00	2,520.00	10,444.88
2031 年	1,149.75	496.13	2,625.00	504.00	3,150.00	2,520.00	10,444.88
2032 年	1,149.75	496.13	2,625.00	504.00	3,150.00	2,520.00	10,444.88
2033 年	1,149.75	496.13	2,625.00	504.00	3,150.00	2,520.00	10,444.88
2034 年	1,149.75	496.13	2,625.00	504.00	3,150.00	2,520.00	10,444.88
2035 年	1,207.24	520.93	2,756.25	529.20	3,307.50	2,646.00	10,967.12
2036 年	1,207.24	520.93	2,756.25	529.20	3,307.50	2,646.00	10,967.12
2037 年	1,207.24	520.93	2,756.25	529.20	3,307.50	2,646.00	10,967.12
2038 年	1,207.24	520.93	2,756.25	529.20	3,307.50	2,646.00	10,967.12
2039 年	1,207.24	520.93	2,756.25	529.20	3,307.50	2,646.00	10,967.12
2040 年	1,267.60	546.98	2,894.06	555.66	3,472.88	2,778.30	11,515.47
2041 年	1,267.60	546.98	2,894.06	555.66	3,472.88	2,778.30	11,515.47
2042 年	1,267.60	546.98	2,894.06	555.66	3,472.88	2,778.30	11,515.47
2043 年	1,267.60	546.98	2,894.06	555.66	3,472.88	2,778.30	11,515.47
2044 年	1,267.60	546.98	2,894.06	555.66	3,472.88	2,778.30	11,515.47
合计	23,488.43	10,135.42	53,626.56	10,248.30	64,351.88	51,481.50	213,332.09

（二）运营成本预测

本项目运营成本和费用包括燃料及动力、工资福利费用、修理费、其他费用及税金、附加等成本项目。具体明细如下：

表 3：运营支出估算表

年度	外购燃料 动力	工资及福 利费	修理费	其他管理 费	其他营业费 用	合计
2025 年	96.19	262.20	999.49	33.00	145.81	1,536.69
2026 年	106.87	262.20	999.49	33.00	164.51	1,566.07
2027 年	106.87	262.20	999.49	33.00	164.51	1,566.07
2028 年	106.87	262.20	999.49	33.00	164.51	1,566.07
2029 年	106.87	262.20	999.49	33.00	164.51	1,566.07

年度	外购燃料 动力	工资及福 利费	修理费	其他管理 费	其他营业费 用	合计
2030 年	106.87	275.31	999.49	33.00	164.51	1,579.18
2031 年	106.87	275.31	999.49	33.00	164.51	1,579.18
2032 年	106.87	275.31	999.49	33.00	164.51	1,579.18
2033 年	106.87	275.31	999.49	33.00	164.51	1,579.18
2034 年	106.87	275.31	999.49	33.00	164.51	1,579.18
2035 年	106.87	289.08	999.49	33.00	164.51	1,592.95
2036 年	106.87	289.08	999.49	33.00	164.51	1,592.95
2037 年	106.87	289.08	999.49	33.00	164.51	1,592.95
2038 年	106.87	289.08	999.49	33.00	164.51	1,592.95
2039 年	106.87	289.08	999.49	33.00	164.51	1,592.95
2040 年	106.87	303.53	999.49	33.00	164.51	1,607.40
2041 年	106.87	303.53	999.49	33.00	164.51	1,607.40
2042 年	106.87	303.53	999.49	33.00	164.51	1,607.40
2043 年	106.87	303.53	999.49	33.00	164.51	1,607.40
2044 年	106.87	303.53	999.49	33.00	164.51	1,607.40
合计	2,126.72	5,650.57	19,989.80	660.00	3,271.50	31,698.59

成本预测方法说明:

1. 外购燃料及动力费消耗定额及价格

该项目参照类似项目并结合实际情况估算, 该项目正常年用电量 65.2 万 kWh, 单价 1.2 元/kWh; 年用水量 8.18 万 m³, 单价 3.5 元/m³, 合计年外购燃料及动力费用为 106.87 万元。

2. 工资及福利费

该项目劳动定员 55 人, 其中: 管理人员 5 人, 人均年工资 6 万元; 后勤及工作人员 50 人, 人均年工资 4 万元。则年工资总额为 230.00 万元。福利费按工资总额的 14%提取, 年提取 32.20 万元, 两项合计 262.20 万元, 每五年上涨 5%。

3. 折旧费及摊销费

折旧按平均年限法计算。残值率取 5%, 固定资产折旧按 20 年

计算，则折旧率取 4.75%，年折旧费为 4747.59 万元。

4. 修理费

修理费按固定资产折旧原值的 1%计取，每年 999.49 万元。

5. 其他费用

其他费用包括其他管理费及其他营业费。其他管理费按人员定额计取 6000 元/人/年，合计 33.00 万元/年；其他营业费按年收入的 1.5%计取，合计 164.51 万元/年，合计其他费用 197.51 万元/年。

5.税金

本项目增值税按收入的 9%计取，税金及附加主要包括城市维护建设税按照实际缴纳增值税的 5%计取，教育费附加按实际缴纳增值税的 5%计取（含 2%的山东省地方教育费附加）。企业所得税按 25%计取。

（三）利息支出

根据本项目资金筹措计划，计划发行二十年专项债券 50,000.00 万元，本期发行专项债券 5,000.00 万元，2022 年度后续 13,000.00 万元，2023 年度后续发行 16,000.00 万元，2024 年度后续发行 16,000.00 万元。利率根据近期其他地方政府发行的二十年期债券，参照二十年期地方政府专项债券发债利率，按 4.5%进行计算。

本项目还本付息预测如下：

表 4：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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
----	--------	--------	--------	--------	----	--------	----------

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.5%	112.50	112.50
	5,000.00	13,000.00		18,000.00	4.5%		
2023 年	18,000.00	16,000.00		34,000.00	4.5%	810.00	810.00
2024 年	34,000.00	16,000.00		50,000.00	4.5%	1,530.00	1,530.00
第 4 年至第 20 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
第 21 年	50,000.00		18,000.00	32,000.00	4.5%	2,137.50	20,137.50
第 22 年	32,000.00		16,000.00	16,000.00	4.5%	1,440.00	17,440.00
第 23 年	16,000.00		16,000.00		4.5%	720.00	16,720.00
合计		50,000.00	50,000.00			45,000.00	95,000.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	1 (2025 年)	2 (2026 年)	3 (2027 年)	4 (2028 年)	5 (2029 年)	6 (2030 年)	7 (2031 年)	8 (2032 年)	9 (2033 年)	10 (2034 年)
一、收入/成本/ 税金										
营业收入	8,904.75	9,947.50	9,947.50	9,947.50	9,947.50	10,444.88	10,444.88	10,444.88	10,444.88	10,444.88
营业成本	1,536.69	1,566.07	1,566.07	1,566.07	1,566.07	1,579.18	1,579.18	1,579.18	1,579.18	1,579.18
税金及附加	73.63	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13
总税折旧及摊 销前利润	7,294.43	8,298.30	8,298.30	8,298.30	8,298.30	8,782.57	8,782.57	8,782.57	8,782.57	8,782.57
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59
总税前利润	2,546.84	3,550.71	3,550.71	3,550.71	3,550.71	4,034.98	4,034.98	4,034.98	4,034.98	4,034.98
三、财务费用										
利息支出	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
总财务费用	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
税前利润	296.84	1,300.71	1,300.71	1,300.71	1,300.71	1,784.98	1,784.98	1,784.98	1,784.98	1,784.98
四、所得税										
所得税费用	94.14	372.35	372.35	372.35	372.35	372.35	372.35	372.35	372.35	372.35
五、净利润	202.70	928.36	928.36	928.36	928.36	1,412.63	1,412.63	1,412.63	1,412.63	1,412.63

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	11 (2035 年)	12 (2036 年)	13 (2037 年)	14 (2038 年)	15 (2039 年)	16 (2040 年)	17 (2041 年)	18 (2042 年)	19 (2043 年)	20 (2044 年)
一、收入/成本/ 税金										
营业收入	10,967.12	10,967.12	10,967.12	10,967.12	10,967.12	11,515.47	11,515.47	11,515.47	11,515.47	11,515.47
营业成本	1,592.95	1,592.95	1,592.95	1,592.95	1,592.95	1,607.40	1,607.40	1,607.40	1,607.40	1,607.40
税金及附加	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13	83.13
息税折旧及摊 销前利润	9,291.04	9,291.04	9,291.04	9,291.04	9,291.04	9,824.95	9,824.95	9,824.95	9,824.95	9,824.95
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59	4,747.59
息税前利润	4,543.45	4,543.45	4,543.45	4,543.45	4,543.45	5,077.36	5,077.36	5,077.36	5,077.36	5,077.36
三、财务费用										
利息支出	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,137.50	1,440.00	720.00
总财务费用	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,137.50	1,440.00	720.00
税前利润	2,293.45	2,293.45	2,293.45	2,293.45	2,293.45	2,827.36	2,827.36	2,939.86	3,637.36	4,357.36
四、所得税										
所得税费用	372.35	372.35	372.35	372.35	372.35	372.35	372.35	372.35	372.35	372.35
五、净利润	1,921.10	1,921.10	1,921.10	1,921.10	1,921.10	2,455.01	2,455.01	2,567.51	3,265.01	3,985.01

年度	合计	1 (2022 年)	2 (2023 年)	3 (2024 年)	4 (2025 年)	5 (2026 年)	6 (2027 年)	7 (2028 年)	8 (2029 年)	9 (2030 年)	10 (2031 年)	11 (2032 年)
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	7,452.50	32,600.00	33,300.00	34,100.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00
四、期末现金	80,264.11				4,950.29	5,675.95	5,675.95	5,675.95	5,675.95	6,160.22	6,160.22	6,160.22
五、累计盈余					4,950.29	10,626.24	16,302.19	21,978.14	27,654.09	33,814.31	39,974.52	46,134.74

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12 (2033 年)	13 (2034 年)	14 (2035 年)	15 (2036 年)	16 (2037 年)	17 (2038 年)	18 (2039 年)	19 (2040 年)	20 (2041 年)	21 (2042 年)	22 (2043 年)	23 (2044 年)
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	10,444.88	10,441.88	10,967.12	10,967.12	10,967.12	10,967.12	10,967.12	11,515.47	11,515.47	11,515.47	11,515.47	11,515.47
经营活动支出	1,579.18	1,579.18	1,592.95	1,592.95	1,592.95	1,592.95	1,592.95	1,607.40	1,607.40	1,607.40	1,607.40	1,607.40
支付的各项税费	455.48	455.48	455.48	455.48	455.48	455.48	455.48	455.48	455.48	455.48	455.48	455.48
经营活动产生的现金净额	8,410.22	8,410.22	8,918.69	8,918.69	8,918.69	8,918.69	8,918.69	9,452.60	9,452.60	9,452.60	9,452.60	9,452.60
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
其中: 建设期利息												
投资活动产生的现金净额												
三、融资活动产生的现金												
资本金												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金										18,000.00	16,000.00	16,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,137.50	1,110.00	720.00

年度	12 (2033 年)	13 (2034 年)	14 (2035 年)	15 (2036 年)	16 (2037 年)	17 (2038 年)	18 (2039 年)	19 (2040 年)	20 (2041 年)	21 (2042 年)	22 (2043 年)	23 (2044 年)
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-20,137.50	-17,440.00	-16,720.00
四、期末现金	6,160.22	6,160.22	6,668.69	6,668.69	6,668.69	6,668.69	6,668.69	7,202.60	7,202.60	-10,684.90	-7,987.40	-7,267.40
五、累计盈余	52,294.95	58,455.17	65,123.86	71,792.55	78,461.24	85,129.94	91,798.63	99,001.23	106,203.82	95,518.92	87,531.51	80,264.11

（七）小结

本项目主要收入来源是文化中心、体验中心及游客服务中等租赁收入、温室大棚租赁收入、景区广告及冠名收入、停车场收入、文化景区观光旅游收入和农业休闲观光收入，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项目的息前净现金流量为 172,811.61 万元，融资本息合计为 95,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.82 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表-泗水县曲阜优秀传统文化传承发展示范区项目（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	50,000.00	45,000.00	95,000.00	
银行借款				
融资合计	40,000.00	45,000.00	95,000.00	172,811.61
覆盖倍数	1.82			

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）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1.工期变化产生的风险拖延项目工期的因素非常多，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。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.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算和工程建设是根据项目可行性研究报告的批复稿得出，实际施工过程中工程变化、物价上涨等因素可能会导致项目总投资的变化，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

3.工程事故产生的风险

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，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4.收入变动风险

收入变动风险是指承办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旅游客流的变化及有关部门对游客门票的定价引起的销售收入的减少，导致偿债能力减弱。

（二）主要风险控制措施

1.由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，从而减少工程投资。同时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。

4.开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

5.通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

泗水县曲阜优秀传统文化传承发展示范区项目，实施单位为山东圣发城建投资集团有限公司，拟申请专项债券 50,000.00 万元，用于泗水县曲阜优秀传统文化传承发展示范区项目建设，建设年限为 3 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家发展政策

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央总揽全局、运筹帷幄，着眼于实现社会主义现代化和中华民族伟大复兴，以强烈的历史使命感谋划未来，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，向全世界宣示了中华民族伟大复兴的中国梦，激发了全民族团结奋进的磅礴动力。党的十九大进一步深刻阐述了文化和文化建设的地位作用，深刻阐明了推进文化建设的一系列重大问题，为推动社会主义文化繁荣兴盛、建设社会主义文化强国提供了根本遵循。习近平总书记指出，一个国家、一个民族的强盛，总是以文化兴盛为支撑。在中华民族波澜壮阔的历史画卷中，产生了百家争鸣的文化流派，留下了浩如烟海的文化精品，形成了灿若星辰的文化大观，不仅为中华民族积淀了宝贵财富，也为世界文明贡献了华彩篇章。实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴的

中国梦，必须从五千年悠久文明中汲取营养、继承精华，并随着时代发展与日俱新、与时俱进，弘扬中国精神、传播中国价值、凝聚中国力量。

习近平总书记高度重视弘扬中华优秀传统文化，2013年11月26日在孔子研究院同专家学者代表座谈时指出，孔子及儒家思想，是中华民族传统文化的重要组成部分，在中国历史上发挥了极为重要的作用。要因势利导、深化研究，使我国在东亚儒家文化圈中居于主动，在世界儒学传播和研究中始终保持充分话语权，振奋中华民族精神，提高国家文化软实力。

山东作为中华文明的重要发祥地和儒家文化发源地，在推动优秀传统文化创造性转化、创新性发展，推动中华文化走出去中具有重要的战略地位。曲阜优秀传统文化传承发展示范区建设规划范围包括核心区、协作区和联动区。核心区包括曲阜、邹城、泗水3个市(县)，面积3631平方公里；协作区涵盖周边具有相同或相近历史人文资源的区域；联动区包括全省其他具有相同或相近文化资源的富集区。

(2) 符合《山东省人民政府关于印发曲阜优秀传统文化传承发展示范区建设规划的通知》（鲁政发〔2017〕46号）文件要求。

根据示范区的战略定位，统筹考虑以儒家文化为主题的历史文化资源分布，围绕优秀传统文化的保护、传承、创新和发展，按照重点突破、融合互动、整体推进的原则，集中力量加快提升核心区的引领示范地位，推动协作区与核心区对接融合，建设一批联动示

范基地，形成核心引领、协作支撑、联动辐射的发展格局。

提升核心区的发展水平，是高水平推进示范区建设的重中之重。充分利用悠久丰厚的历史文化底蕴，发挥儒家文化发源地的独特优势，按照轴带贯通、片区并进的思路，着眼于文脉的有效整合和高端提升，加快构筑孔孟文化轴；着眼于水脉的梳理挖掘和自然天成，加快打造泗河文明带；着眼于历史文化精神空间的再现重构和展示体验，加快打造各具特色的九大片区，形成“一轴、一带、九大片区”的文化圣地整体框架，打造内涵丰富、功能完备、独具魅力、充满活力、令人神往的精神文化家园。

（3）符合《乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》要求

《规划》指出：发展壮大乡村产业。以完善利益联结机制为核心，以制度、技术和商业模式创新为动力，推进农村一二三产业交叉融合，加快发展根植于农业农村、由当地农民主办、彰显地域特色和乡村价值的产业体系，推动乡村产业全面振兴。

发掘新功能新价值。顺应城乡居民消费拓展升级趋势，结合各地资源禀赋，深入发掘农业农村的生态涵养、休闲观光、文化体验、健康养老等多种功能和多重价值。遵循市场规律，推动乡村资源全域化整合、多元化增值，增强地方特色产品时代感和竞争力，形成新的消费热点，增加乡村生态产品和服务供给。实施农产品加工业提升行动，支持开展农产品生产加工、综合利用关键技术与示范，推动初加工、精深加工、综合利用加工和主食加工协调发展，实现农产品多层次、多环节转化增值。

打造新载体新模式。依托现代农业产业园、农业科技园区、农产品加工园、农村产业融合发展示范园等，打造农村产业融合发展的平台载体，促进农业内部融合、延伸农业产业链、拓展农业多种功能、发展农业新型业态等多模式融合发展。加快培育农商产业联盟、农业产业化联合体等新型产业链主体，打造一批产加销一体的全产业链企业集群。

综上所述，建设优秀传统文化传承发展示范区。加快推进国家农业科技园区、现代农业产业园、优势农产品优势区等建设，形成国家、省级和市县级农业园区步共建格局。以破解农业“规模小、投入散、融资难、风险大”为重点，建设规模化、绿色化、标准化、科技化、集约化、融合化“六化结合”的农业产业、生产、经营新体系，建立部门联动、政策统筹、要素集聚、示范引领“四位一体”的农业发展新机制，构建都市精致农业产业圈、东部生态休闲生态带、西部高端铲业带、中部高效设施农业组团、南部特色渔湖产业聚集区、北部高效循环农业示范区六大农业板块，打造泗河观光农业带、大运河二滩农业公园，促进优势产业和特色农产品的持续高效发展，打造黄淮海地区现代农业发展的新样板。

2、项目实施的公益性

(1) 引进高层次人才队伍。加快人才培养培育和吸纳集聚，重点建设儒学研究高端人才队伍、儒学创新创业人才队伍、儒学国际传播人才队伍、儒学民间普及推广人才队伍，打造全球

性儒学人才高地。实施儒学大家、尼山学者儒学研究高端人才引进工程。建立柔性化引才机制，支持图书馆、文化馆、博物馆、美术馆等引进各类儒学名家，因地制宜开展儒学研究和传播普及活动。深入挖掘儒学民间传承人才资源，建立儒学人才资源库。培育发展儒学社会组织。加大投入力度，引导社会力量参与，赋予研究机构更多用人自主权，优化机构和岗位设置，实行多样化激励机制，营造儒学人才发展良好环境。

（2）建设高层次协同创新平台。建立面向社会、面向大众的文化创新实践平台，打通高效率文化推广应用转化渠道。坚持以文会友、以文辅仁，吸引儒学高端人才前来访问、修学、讲座、研讨，鼓励依法建立协会、学会、研究会、基金会、联谊会、联合会等学术类团体组织，不断丰富儒学研究交流形式与内涵。

（3）满足泗水县民众公共活动空间的需求。随着泗水县经济平稳发展，如何提升生活品质，满足市民对物质与精神各层次的需求，成为泗水县未来发展的重要课题。目前泗水县已有的公共空间已难以满足市民的需求，如何加大公共空间建设力度，更好的服务于更多的人群，使人们能有更多可选择的公共空间使用，也是亟待解决的现状问题。本项目将打造具有活力的滨水活动空间，符合泗水县广大民众的真切意愿，也是发扬泗水县济河文化的载体。

综上所述，本项目广泛动员和凝聚全社会力量，创新社会

参与机制，形成政府、市场、社会协同推进的良好格局，营造示范区建设的强大合力。加大规划宣传力度，构建公众参与平台，形成规划实施合力。鼓励社会力量兴办公益性或准公益性的文化场馆、文艺社团、社区文化服务机构等各类公益性文化实体。鼓励各种社会资本通过投资产业、资助项目、赞助活动、提供设施等形式参与示范区建设。引导和鼓励群众自办文化，大力扶持各种特色群众文化团队。项目的建设能够为泗水县优秀传统文化传承发展奠定坚实的基础。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可创收 10,666.60 万元。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.82 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2021 年 11 月 4 日，泗水县行政审批服务局对本项目做出《关于泗水县曲阜优秀传统文化传承发展示范区项目可行性研究报告的批复》，批复文号：泗行审复投（2021）74 号。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 50,000.00 万元，占总投资 50.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 50,000.00 万元，占总投资 50.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 100,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目采用国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、国家现行财税政策、会计制度与相关法规以及《投资项目可行性研究指南（试用版）》所规定的原则与方法进行。在市场分析、建设内容和规模、工程建设方案和产品方案等基础上来进行项目的财务评价。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 100,000.00 万元，发行专项债券筹资 50,000.00 万元，占总投资 50.00%；本项目资本金 50,000.00 万元，占总投资 50.00%，项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要为温室大棚租赁，污水处理、门票、非遗体验中心及文创产品体验制作、停车费等收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入

受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字量化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

泗水县曲阜优秀传统文化传承发展示范区项目累计可用于还本付息的净现金流入为 172,811.61 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 95,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.82 倍，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。项目建成后能带动当地文化和经济等相关产业的发展。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。