

2022 年山东省泰安市徂汶景区  
徂徕书院文旅康养特色产业园项目  
专项债券项目实施方案

项目单位：山东羲和公社文化旅游发展有限公司

主管部门：泰安市徂徕山汶河风景名胜区管理委员会

财政部门：泰安市徂汶景区财政财务管理部

编制时间：2022 年 2 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

项目名称：泰安徂汶景区徂徕书院文旅康养特色产业园项目

### （二）项目单位

项目单位：山东羲和公社文化旅游发展有限公司

单位简介：山东羲和公社文化旅游发展有限公司成立于2019年1月10日，法人代表：周振法，注册资本：5000万元，位于泰安高新区天宝镇天汶路16号，经营范围包括旅游资源开发、建设及运营管理；农林水利开发、改造及运营管理；以自有资产对旅游项目进行投资；工艺品及旅游商品开发、生产、销售；农业技术研发、农产品种植、加工、销售；会议会展服务、住宿服务、餐饮服务、旅游文化营销策划服务、婚庆服务、养老服务；园林绿化工程施工；房地产开发、销售、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

泰安市睿泰建设项目管理有限公司编制了《泰安徂汶景区徂徕书院文旅康养特色产业园项目可行性研究报告》。

2020年6月12日，该项目完成山东省建设项目备案，项目代码：2020-370900-77-03-054122。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目总建设用地154亩，总建筑面积约70000 m<sup>2</sup>，项目依托徂徕山国家森林公园，对光华河河道进行生态修复和景观提升，并借助天宝镇粮库旧址、林场纤维板厂厂区及厂宿舍旧址，改造复建宋代四大书院之首-徂徕

书院，开发具有鲁中山区特色的古旧石屋民宿和慢生活生态养生区，并对沿线前寺村、后寺村实施乡村振兴工程。项目分三期进行建设。

一期工程：精品民宿、徂徕书院和光华河河道生态修复工程；

二期工程：游客中心、停车场和梁父山水库工程；

三期工程：原林场纤维板厂旧址改建工程；前寺村和后寺村乡村旅游工程。

### （五）项目建设期限

项目建设期3年，自2020年10月至2022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

根据本项目可行性研究报告，投资估算编制依据为：

- （1）国家有关投资估算的规定；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （3）省内同类工程造价情况；
- （4）山东省建筑工程综合定额；
- （5）山东省安装工程综合定额；
- （6）泰安市材料预算价格；
- （7）当地类似工程造价资料；
- （8）建设单位提供的有关资料。

## 2. 估算总额

本项目总投资估算 51276.36 万元，其中：工程费用 45106 万元，工程建设其他费用 3119.77 万元，预备费 2411.29 万元，铺底流动资金 639.3 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

| 资金结构   | 金额（万元）   | 占比     | 备注 |
|--------|----------|--------|----|
| 估算总投资  | 51276.36 |        |    |
| 一、资本金  | 26276.36 | 51.24% |    |
| 自有资金   | 26276.36 |        |    |
| 二、债务资金 | 25000    | 48.76% |    |
| 专项债券   | 25000    |        |    |

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）项目运营收入预测

该项目建成后，项目收入包括民宿及餐饮收入、国学培训收入、文创产品收入、乡村精品旅游收入、停车位收入，根据项目可行性研究报告结合周边同类项目情况，本项目各项收入如下：

##### 1. 民宿及餐饮收入

按旅游人数 20 万人次/年，每人住宿及餐饮费按 440 元计算，年收入 8800 万元，每 5 年增长 10%。

##### 2. 国学培训收入

根据可行性研究报告结合周边实际情况，年收入按照 800 万元计算，每 5 年增长 10%。

##### 3. 文创产品收入

根据可行性研究报告结合周边实际情况，年收入按照 1000 万元计算，每 5 年增长 10%。

##### 4. 乡村精品旅游收入

按旅游人数 40 万人次/年，每人消费 30 元计算，年收入 1200 万元，每 5 年增长 10%。

##### 5. 停车位收入

本项目规划建设停车位 250 个，每个停车位预计收费 20 元/天，每 5 年增长 10%。假设利用率 90%，考虑旅游淡旺季，每年按 200 天计算停车收费，每 5 年增长 10%。

## （二）项目运营成本预测

该项目建成后，项目成本主要包括材料费、水电费、工资及福利费、修理费、管理费用等。

### 1. 材料费

本项目材料费按照营业收入的 40% 计算。

### 2. 水电费

根据可行性研究报告结合周边情况，项目消耗水电费按照 100 万元计算，每 5 年增长 10%。

### 3. 工资及福利费

项目旅游管理服务人员 200 人，年均工资及福利按 5 万元/人计算，则全年工资为 1000 万元，每 5 年增长 10%。

### 4. 修理费

项目建设完成后，修理费按照项目营业收入的 8% 计算。

### 5. 管理费用

管理费用按照项目营业收入的 10% 计算。

## （三）项目收益预测

项目收益预测情况见下表：

表 2：项目收益预测表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称     | 债券存续期预测数据 |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 合计       |           |
|----|----------|-----------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
|    |          | 2022 年    | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年  | 2030 年  | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  | 2035 年  | 2036 年  |          | 2037 年    |
| 一  | 项目运营收入合计 | 0         | 11890  | 11890  | 11890  | 11890  | 13079   | 13079   | 13079   | 13079   | 13079   | 14386.9 | 14386.9 | 14386.9 | 14386.9 | 14386.9 | 15825.59 | 200715.09 |
| 1  | 民宿及餐饮收入  |           | 8800   | 8800   | 8800   | 8800   | 9680    | 9680    | 9680    | 9680    | 9680    | 10648   | 10648   | 10648   | 10648   | 10648   | 11712.8  | 148552.8  |
| 2  | 国学培训收入   |           | 800    | 800    | 800    | 800    | 880     | 880     | 880     | 880     | 880     | 968     | 968     | 968     | 968     | 968     | 1064.8   | 13504.8   |
| 3  | 文创产品收入   |           | 1000   | 1000   | 1000   | 1000   | 1100    | 1100    | 1100    | 1100    | 1100    | 1210    | 1210    | 1210    | 1210    | 1210    | 1331     | 16881     |
| 4  | 乡村精品旅游收入 |           | 1200   | 1200   | 1200   | 1200   | 1320    | 1320    | 1320    | 1320    | 1320    | 1452    | 1452    | 1452    | 1452    | 1452    | 1597.2   | 20257.2   |
| 5  | 停车位收入    |           | 90     | 90     | 90     | 90     | 99      | 99      | 99      | 99      | 99      | 108.9   | 108.9   | 108.9   | 108.9   | 108.9   | 119.79   | 1519.29   |
| 二  | 项目运营成本   | 0         | 7996.2 | 7996.2 | 7996.2 | 7996.2 | 8795.82 | 8795.82 | 8795.82 | 8795.82 | 8795.82 | 9675.4  | 9675.4  | 9675.4  | 9675.4  | 9675.4  | 10642.95 | 134983.85 |
| 1  | 材料费      |           | 4756   | 4756   | 4756   | 4756   | 5231.6  | 5231.6  | 5231.6  | 5231.6  | 5231.6  | 5754.76 | 5754.76 | 5754.76 | 5754.76 | 5754.76 | 6330.24  | 80286.04  |
| 2  | 水电费      |           | 100    | 100    | 100    | 100    | 110     | 110     | 110     | 110     | 110     | 121     | 121     | 121     | 121     | 121     | 133.1    | 1688.1    |
| 3  | 工资及福利费   |           | 1000   | 1000   | 1000   | 1000   | 1100    | 1100    | 1100    | 1100    | 1100    | 1210    | 1210    | 1210    | 1210    | 1210    | 1331     | 16881     |
| 4  | 修理费      |           | 951.2  | 951.2  | 951.2  | 951.2  | 1046.32 | 1046.32 | 1046.32 | 1046.32 | 1046.32 | 1150.95 | 1150.95 | 1150.95 | 1150.95 | 1150.95 | 1266.05  | 16057.2   |
| 5  | 管理费用     |           | 1189   | 1189   | 1189   | 1189   | 1307.9  | 1307.9  | 1307.9  | 1307.9  | 1307.9  | 1438.69 | 1438.69 | 1438.69 | 1438.69 | 1438.69 | 1582.56  | 20071.51  |
| 三  | 项目收益     | 0         | 3893.8 | 3893.8 | 3893.8 | 3893.8 | 4283.18 | 4283.18 | 4283.18 | 4283.18 | 4283.18 | 4711.5  | 4711.5  | 4711.5  | 4711.5  | 4711.5  | 5182.64  | 65731.24  |

#### （四）项目还本付息情况

本项目 2022 年计划发行地方政府专项债券 25000 万元，其中：本期发行 4500 万元，2022 年下半年发行 20500 万元。假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。项目还本付息情况见下表：

表 3：项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

| 债券存续期  | 期初本金金额 | 本期新增债券 |       | 本期偿还金额 | 期末本金金额 | 融资利率 | 应付利息  | 应付本息和   |
|--------|--------|--------|-------|--------|--------|------|-------|---------|
| 2022 年 | 0      | 4500   | 20500 |        | 25000  | 4.2% | 94.5  | 94.5    |
| 2023 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2024 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2025 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2026 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2027 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2028 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2029 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2030 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2031 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2032 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2033 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2034 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2035 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2036 年 | 25000  |        |       |        | 25000  | 4.2% | 1050  | 1050    |
| 2037 年 | 25000  |        |       | 25000  | 0      | 4.2% | 955.5 | 25955.5 |
| 合计     |        | 25000  |       | 25000  |        |      | 15750 | 40750   |

#### （五）项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：



表 4：项目融资平衡测算表

金额单位：人民币万元

| 序号    | 项目名称       | 债券存续期预测数据 |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           | 合计        |
|-------|------------|-----------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
|       |            | 2022 年    | 2023 年  | 2024 年  | 2025 年  | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年    |           |
| 一     | 经营活动产生的现金流 |           |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |
| 1     | 经营活动的现金净流量 | 0         | 3893.8  | 3893.8  | 3893.8  | 3893.8   | 4283.18  | 4283.18  | 4283.18  | 4283.18  | 4283.18  | 4711.5   | 4711.5   | 4711.5   | 4711.5   | 4711.5   | 5182.64   | 65731.24  |
| 1.1   | 现金净流入      | 0         | 11890   | 11890   | 11890   | 11890    | 13079    | 13079    | 13079    | 13079    | 13079    | 14386.9  | 14386.9  | 14386.9  | 14386.9  | 14386.9  | 15825.59  | 200715.09 |
| 1.1.1 | 总收入        | 0         | 11890   | 11890   | 11890   | 11890    | 13079    | 13079    | 13079    | 13079    | 13079    | 14386.9  | 14386.9  | 14386.9  | 14386.9  | 14386.9  | 15825.59  | 200715.09 |
| 1.2   | 现金流出       | 0         | 7996.2  | 7996.2  | 7996.2  | 7996.2   | 8795.82  | 8795.82  | 8795.82  | 8795.82  | 8795.82  | 9675.4   | 9675.4   | 9675.4   | 9675.4   | 9675.4   | 10642.95  | 134983.85 |
| 1.2.1 | 运营成本       | 0         | 7996.2  | 7996.2  | 7996.2  | 7996.2   | 8795.82  | 8795.82  | 8795.82  | 8795.82  | 8795.82  | 9675.4   | 9675.4   | 9675.4   | 9675.4   | 9675.4   | 10642.95  | 134983.85 |
| 二     | 投资活动产生的现金流 |           |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |
| 2     | 投资活动的现金净流量 | -51181.86 |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           | -51181.86 |
| 2.1   | 投资活动现金流入   |           |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |
| 2.2   | 现金流出       | 51181.86  |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           | 51181.86  |
| 2.2.1 | 建设投资       | 51181.86  |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           | 51181.86  |
| 三     | 融资活动产生的现金流 |           |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |
| 3     | 融资活动的现金净流量 | 51181.86  | -1050   | -1050   | -1050   | -1050    | -1050    | -1050    | -1050    | -1050    | -1050    | -1050    | -1050    | -1050    | -1050    | -1050    | -25955.5  | 10526.36  |
| 3.1   | 现金流入       | 51276.36  |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           | 51276.36  |
| 3.1.1 | 资本金流入      | 26276.36  |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           | 26276.36  |
| 3.1.2 | 贷款流入       |           |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |
| 3.1.3 | 专项债券流入     | 25000     |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           | 25000     |
| 3.2   | 现金流出       | 94.5      | 1050    | 1050    | 1050    | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 25955.5   | 40750     |
| 3.2.1 | 偿还债券本金     |           |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          | 25000     | 25000     |
| 3.2.2 | 偿还债券利息     | 94.5      | 1050    | 1050    | 1050    | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 1050     | 955.5     | 15750     |
| 四     | 期末现金       | 0         | 2843.80 | 2843.80 | 2843.80 | 2843.80  | 3233.18  | 3233.18  | 3233.18  | 3233.18  | 3233.18  | 3661.50  | 3661.50  | 3661.50  | 3661.50  | 3661.50  | -20772.86 | 25075.74  |
| 五     | 累计剩余现金     | 0         | 2843.80 | 5687.60 | 8531.40 | 11375.20 | 14608.38 | 17841.56 | 21074.74 | 24307.92 | 27541.10 | 31202.60 | 34864.10 | 38525.60 | 42187.10 | 45848.60 | 25075.74  |           |
| 六     | 本息覆盖倍数     |           |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |
|       |            |           |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           | 1.61      |

## （六）其他需要说明的事项

1. 项目建设期利息通过项目自有资金解决。

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。

## （七）总体评价

本项目收入来源主要包括民宿及餐饮收入、国学培训收入、文创产品收入、乡村精品旅游收入、停车位收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目民宿及餐饮收入、国学培训收入、文创产品收入、乡村精品旅游收入、停车位收入和成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 65731.24 万元，融资本息合计为 40750 万元，本息覆盖倍数为 1.61 倍。

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以民宿及餐饮收入、国学培训收入、文创产品收入、乡村精品旅游收入、停车位收入等各项收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

## 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）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和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，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务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）与项目收益相关的风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运行后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

泰安徂汶景区徂徕书院文旅康养特色产业园项目，项目单位为山东羲和公社文化旅游发展有限公司，项目主管部门为泰安市徂徕山汶河风景名胜区管理委员会，本次拟申请专项债券 4500 万元用于泰安徂汶景区徂徕书院文旅康养特色产业园项目建设，年限为 15 年。

### （二）评估内容

#### 1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性  
及财政投入相关性，项目实施具有必要性；本项目专项债务收入用于公益性  
资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益，  
项目实施具有公益性；本项目建成后，收入来源主要为项目自身产生的民宿  
及餐饮收入、国学培训收入、文创产品收入、乡村精品旅游收入、停车位收  
入等，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

#### 2. 项目投资合规性与项目成熟度

评估认为，本项目可研报告已编制，且完成山东省建设项目备案，项目  
代码：2020-370900-77-03-054122，项目投资较为合规；本项目已开工建  
设，建设用地、规划等手续较为完备，项目成熟度较高。

#### 3. 项目资金来源和到位可行性

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较  
高。

#### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为项目自身产生的民宿及餐饮收入、国学培训收入、文创产品收入、乡村精品旅游收入、停车位收入等，项目运营成本主要为材料费、水电费、工资及福利费、修理费、管理费用，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

#### 5. 债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。

#### 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目以项目自身产生的民宿及餐饮收入、国学培训收入、文创产品收入、乡村精品旅游收入、停车位收入等所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

#### 7. 绩效目标合理性

评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

### （三）评估结论

泰安徂汶景区徂徕书院文旅康养特色产业园项目收益 65731.24 万元，项目债券本息合计 40750 万元，本息覆盖倍数为 1.61，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。

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，收益预测较为合理，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。