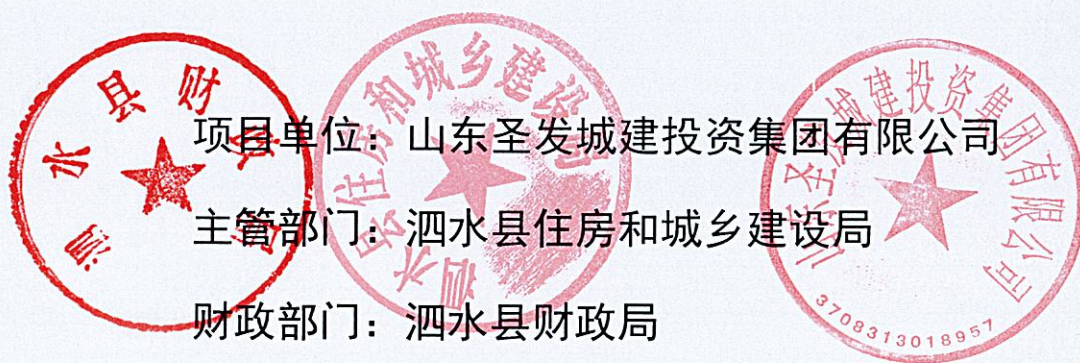


济宁市
泗水县城区旅游基础设施建设项目
实施方案



项目单位：山东圣发城建投资集团有限公司

主管部门：泗水县住房和城乡建设局

财政部门：泗水县财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

泗水县城区旅游基础设施建设项目

（二）立项单位

项目立项主体名称：山东圣发城建投资集团有限公司。

类型：有限责任公司（国有独资）

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 04 日，山东圣发城建投资集团有限公司进行泗水县城区旅游基础设施建设项目登记，项目代码：2111-370831-04-01-469129；

2021 年 11 月 04 日，泗水县行政服务审批局出具《关于泗水县城区旅游基础设施建设项目可行性研究报告的批复》

(泗行审字(投)[2021]71号),对项目建设地点、建设内容及规模、项目总投资及资金来源进行批复。

本项目已取得鲁(2022)泗水县不动产权第0000359号。

2022年1月28日,项目单位山东圣发城建投资集团有限公司取得本项目的《建设项目用地预审及选址意见书》(用字第370831202200002号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目主要实施圣源湖景区、泗水滨景区周边旅游基础设施建设。包括:原有道路提升改造14.09公里,新增配套道路15.27公里,对周边水系进行疏浚整治,新筑堤坝4200米,生态水系治理75.74公顷,建设综合管廊7.39公里。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为2022年3月至2025年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013;
- 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、《济宁市材价信息》2018,《济宁市材价信息》没有的,参照市场价;
- 5、《济宁市工程价目表》;

- 6、《济宁市工程结算资料汇编》2016 年；
- 7、国家、省、市相关法律法规及预算编制的规定等。
- 8、建设行政主管部门及工程造价部门近期颁发的有关文件
- 9、项目实施单位提供的有关基础数据、资料。

(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。专项债券申请不足的部分，通过银行借款等融资方式解决。

2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 100,500.00 万元，已发行专项债券 31,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 24,000.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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	160,500.00	100.00%	
一、资本金	100,500.00	62.62%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	100,500.00	62.62%	
（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）	60,000.00	37.38%	
（一）已发行专项债券	31,000.00	19.31%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	3.12%	
（三）后续拟发行专项债券	24,000.00	14.95%	
（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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	182,998.58					4,786.44	5,554.44	5,554.44	5,554.44
经营活动支出	B	5,759.53					176.56	180.22	180.22	180.22
支付的各项税费	C	6,885.37								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	170,353.68					4,609.88	5,374.22	5,374.22	5,374.22
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	160,500.00	14,000.00	24,000.00	30,000.00	92,500.00				
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F	-160,500.00	-14,000.00	-24,000.00	-30,000.00	-92,500.00				
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	100,500.00	7,000.00	20,000.00	20,000.00	53,500.00				
专项债券	I	60,000.00	7,000.00	4,000.00	10,000.00	39,000.00				
银行借款	J									
偿还债券本金	K	60,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	59,479.15					2,131.10	2,131.10	2,131.10	2,131.10
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	41,020.85	14,000.00	24,000.00	30,000.00	92,500.00	-2,131.10	-2,131.10	-2,131.10	-2,131.10
四、期初现金	P							2,478.78	5,721.90	8,965.02
期内现金变动	Q=D+G+O	50,874.53					2,478.78	3,243.12	3,243.12	3,243.12
五、期末现金	R=P+Q	50,874.53					2,478.78	5,721.90	8,965.02	12,208.13

注：运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付，包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续 1) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	5,554.44	5,782.65	5,782.65	5,782.65	5,782.65	5,782.65	6,022.27	6,022.27	6,022.27
经营活动支出	B	180.22	184.67	184.67	184.67	184.67	184.67	189.33	189.33	189.33
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,374.22	5,597.98	5,597.98	5,597.98	5,597.98	5,597.98	5,832.94	5,832.94	5,832.94
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									
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	2,131.10	2,131.10	2,131.10	2,131.10	2,131.10	2,131.10	2,131.10	2,131.10	2,131.10
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	-2,131.10	-2,131.10	-2,131.10	-2,131.10	-2,131.10	-2,131.10	-2,131.10	-2,131.10	-2,131.10
四、期初现金	P	12,208.13	15,451.25	18,918.13	22,385.01	25,851.88	29,318.76	32,785.64	36,487.47	40,189.31
期内现金变动	Q=D+G+O	3,243.12	3,466.88	3,466.88	3,466.88	3,466.88	3,466.88	3,701.84	3,701.84	3,701.84
五、期末现金	R=P+Q	15,451.25	18,918.13	22,385.01	25,851.88	29,318.76	32,785.64	36,487.47	40,189.31	43,891.14

(续 2) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	6,022.27	6,022.27	6,273.86	6,273.86	6,273.86	6,273.86	6,273.86	6,538.04	6,538.04
经营活动支出	B	189.33	189.33	194.24	194.24	194.24	194.24	194.24	199.39	199.39
支付的各项税费	C						1,073.29	1,073.29	458.71	458.71
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,832.94	5,832.94	6,079.62	6,079.62	6,079.62	5,006.33	5,006.33	5,879.95	5,879.95
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									
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				7,000.00					
偿还银行借款本金	L									
支付债务利息	M	2,131.10	2,131.10	2,131.10	2,012.55	1,894.00	1,894.00	1,894.00	1,894.00	1,894.00
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	-2,131.10	-2,131.10	-2,131.10	-9,012.55	-1,894.00	-1,894.00	-1,894.00	-1,894.00	-1,894.00
四、期初现金	P	43,891.14	47,592.98	51,294.81	55,243.34	52,310.41	56,496.04	59,608.37	62,720.71	66,706.66
期内现金变动	Q=D+G+O	3,701.84	3,701.84	3,948.52	-2,932.93	4,185.62	3,112.33	3,112.33	3,985.95	3,985.95
五、期末现金	R=P+Q	47,592.98	51,294.81	55,243.34	52,310.41	56,496.04	59,608.37	62,720.71	66,706.66	70,692.61

(续3) 表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	6,538.04	6,538.04	6,538.04	6,582.06	6,582.06	6,582.06	6,582.06	6,582.06
经营活动支出	B	199.39	199.39	199.39	204.79	204.79	204.79	204.79	204.79
支付的各项税费	C	458.71	458.71	458.71	462.70	462.70	462.70	462.70	594.44
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,879.95	5,879.95	5,879.95	5,914.56	5,914.56	5,914.56	5,914.56	5,782.82
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								
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						4,000.00	10,000.00	39,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,894.00	1,894.00	1,894.00	1,894.00	1,894.00	1,894.00	1,770.00	765.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M-N	-1,894.00	-1,894.00	-1,894.00	-1,894.00	-1,894.00	-5,894.00	-11,770.00	-39,765.00
四、期初现金	P	70,692.61	74,678.56	78,664.51	82,650.47	86,671.03	90,691.59	90,712.15	84,856.71
期内现金变动	Q=D+G+O	3,985.95	3,985.95	3,985.95	4,020.56	4,020.56	20.56	-5,855.44	-33,982.18
五、期末现金	R=P+Q	74,678.56	78,664.51	82,650.47	86,671.03	90,691.59	90,712.15	84,856.71	50,874.53

(二) 应付本息情况

本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.43%；2022 年 5 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.28%；2023 年 8 月已发行专项债券 4,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.10%；2024 年 8 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；2025 年 3 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.25%；本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 24,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。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 本项目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	应付利息	还本付息 合计
2022 年		5,000.00		5,000.00	85.75	85.75
	5,000.00	2,000.00		7,000.00	32.80	32.80
2023 年	7,000.00	4,000.00		11,000.00	237.10	237.10
2024 年	11,000.00	10,000.00		21,000.00	361.10	361.10
2025 年	21,000.00	10,000.00		31,000.00	1,366.10	1,366.10
	31,000.00	5,000.00		36,000.00		
	36,000.00	24,000.00		60,000.00		
2026 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2027 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2028 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2029 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10

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	应付利息	还本付息 合计
2030 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2031 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2032 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2033 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2034 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2035 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2036 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2037 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2038 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2039 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2040 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2041 年	60,000.00			60,000.00	2,131.10	2,131.10
2042 年	60,000.00		7,000.00	53,000.00	2,012.55	9,012.55
2043 年	53,000.00			53,000.00	1,894.00	1,894.00
2044 年	53,000.00			53,000.00	1,894.00	1,894.00
2045 年	53,000.00			53,000.00	1,894.00	1,894.00
2046 年	53,000.00			53,000.00	1,894.00	1,894.00
2047 年	53,000.00			53,000.00	1,894.00	1,894.00
2048 年	53,000.00			53,000.00	1,894.00	1,894.00
2049 年	53,000.00			53,000.00	1,894.00	1,894.00
2050 年	53,000.00			53,000.00	1,894.00	1,894.00
2051 年	53,000.00			53,000.00	1,894.00	1,894.00
2052 年	53,000.00			53,000.00	1,894.00	1,894.00
2053 年	53,000.00		4,000.00	49,000.00	1,894.00	5,894.00
2054 年	49,000.00		10,000.00	39,000.00	1,770.00	11,770.00
2055 年	39,000.00		39,000.00		765.00	39,765.00
合计		60,000.00	60,000.00		61,562.00	121,562.00

(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 170,353.68 万元，融资本息合计 121,562.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

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、工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到项目区总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

2、资金风险

要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的生产经营造成不必要的损失。

3、社会协作条件风险

经协调，本项目建设所需的供电通信等外部分协作条件，

能够合格的满足项目需要，社会协作条件风险较低。

(二) 与项目收益相关的风险

1、价格达不到预期风险

项目收益对租赁价格较为明显，如果市场供需态势发生较大变化，租赁价格波动较大，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是外购燃料及动力、工资及福利费、和修理费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营后的正常安全运营及运营效益。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

泗水县城城区旅游基础设施建设项目，项目实施单位为山东圣发城建投资集团有限公司，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元用于项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

经济文化强省战略和“好客山东”旅游品牌的实施，特别是济宁市文化名市发展的强力推进，为文化旅游业提供了良好的发展环境和政策支持。泗水是济宁唯一的纯山区县，在鲁西南地区生态特色突出，随着“中国泉乡、圣源泗水”品牌影响

力的提升,万紫园旅游开发和西侯龙门山旅游开发项目及泉林泉群、台湾风情岛、圣源文化景区、黄山林场、凤仙山、江北陶都等项目的规划建设,有力地推进文化旅游产业转型升级,文化旅游必将进入快速发展期。

(1) 项目建设能够拓展旅游发展空间,加快城镇化进程

党的十九届三中全会通过了加快旅游发展的决议。泗水县委、县政府进一步解放思想,围绕富民强县的目标,提高泗水县的综合竞争力,以旅游发展强大的辐射力带动和影响周边地区的经济发展,适时提出优先拓展旅游空间和扩大旅游发展规模的要求。

(2) 项目建设是满足泗水旅游道路基础设施的需要

该项目的建设实施,将可有效完善泗水景区路网,加强路网的通达性、可达性,缓解景区的交通压力,使周边居民及单位出行更加便捷,对外联系更加紧密。本项目建成后,可提高景区通行能力,降低运输成本。

(3) 项目的建设有利于旅游的开发经营

良好的旅游设施是充分挖掘旅游资源的一种战略措施,有利于旅游的开发经营和总体规划的全面实施。在景区建设中,基础设施要先行,抓好基础设施建设也是发展规划中的主要工作任务之一。基础设施的载体是道路、给排水、供电、供热、通讯等工程。只有建好完善功能的旅游基础设施,才能有效地

带动景区的开发建设和经济发展，负担起景区巨大的物质能量消耗，才能不断地做大做强，形成规模化发展。本项目是泗水县总体规划方案中的重要组成部分，项目建设实施后，能有效促进泗水旅游空间发展方向和功能水平的进一步完善，有利于旅游空间布局的实施，有利于旅游规划目标的更快实现。为筑巢引凤、吸引投资、推动相关产业的健康、协调发展奠定坚实的硬件基础。

（4）项目建设有利于改善居民生活环境，满足景区建设需要

本项目的建设可以有效改善泗水县的基础设施，进一步改善生态环境、人居环境，增强其为景区社会发展服务的能力，提升景区的服务水平。

综上所述，本项目的建设符合国家政策，符合泗水县旅游的发展规划，有利于泗水景区的提质增效、协调发展，有利于促进泗水县的景区基础设施建设，从而引领泗水旅游的快速发展。因此，本项目的建设是必要的，同时也是可行的。

2、项目实施的公益性

（1）从以人为本的原则出发，通过研究本项目的社会影响分析、项目与所在地区的互适性分析等方面的内容，可以发现，本项目的建设过程中，当地政府、人民群众及建设开发方均可从项目的实施过程中受益。

(2) 本项目的实施，将使景区周边区域的居民的出行更加便捷，居民生活质量和生活水平也将得到较大的改善和提高，社会效益是非常显著的。

3、项目实施的收益性

经估算，项目每年可收综合管廊收入和广告收入，因此该项目的实施具有一定的收益性。

4、项目投资合规性

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 04 日，泗水县行政服务审批局出具《关于泗水县城城区旅游基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(泗行审字(投)[2021] 71 号)，对项目建设地点、建设内容和规模、项目总投资及资金来源做出了批复。

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 100,500.00 万元，占总投资 62.62%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 60,000.00 万元，占总投

资 37.38%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 160,500.00 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

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

本项目资本金 100,500.00 万元，占总投资 62.62%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 60,000.00 万元，占总投资 37.38%。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

本项目收入为综合管廊现金流入和广告现金流入，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，项目实施单位和泗水县财政局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，与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标一致，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

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 170,353.68 万元，融资本息合计 121,562.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，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。