

泰安市肥城市春秋古镇、五埠岭伙大门 AAAA 级景区
基础设施建设项目
实施方案

项目单位：肥城市交通运输局

主管部门：肥城市交通运输局

财政部门：肥城市财政局

2024 年 09 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

肥城市春秋古镇、五埠岭伙大门 AAAA 级景区基础设施
建设项目

（二）立项单位

单位名称：肥城市交通运输局

法定代表人：刘岑

注册地址：山东省泰安市肥城市肥城市泰西大街 047 号

统一社会信用代码：1137098300435122X8

单位基本情况：

肥城市交通运输局，为市政府工作部门。部门职责主要为承担涉及综合运输体系的规划协调工作，会同有关部门组织编制全市综合运输体系规划，指导交通运输枢纽规划和管理；承担道路、水路运输市场监管责任；拟订道路、水路运输有关政策、准入制度、运营规范、技术标准并监督实施；按规定组织协调重点物资、紧急客货运输；指导道路、水路运输服务行业管理工作；会同有关部门负责治理公路、水路“三乱”工作。

（三）项目规划审批

2023 年 12 月 19 日，该项目已取得《肥发改审批字[2023]55 号》批复文件，该项目的项目代码：2310-370983-04-01-770091。

（四）项目规模与主要建设内容

改建游客中心、民族体验馆和文化遗产馆等共计 1400 平方米，改建景区配套用房 4194 平方米，文化广场 2 处(合计 11000 平方米)，停车场 775 个车位；改建景区道路约 41 千米，给水管道的 8300 米，污水管道 9200 米，建设旅游标志标识、服务驿站等配套基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 6 月至 2025 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1.国家及地方有关政策、法规：

①《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

②《文化旅游提升工程实施方案中央预算内投资管理办法》（2019 年 7 月 22 日修订）

③《中华人民共和国住房和城乡建设部关于加强民宿管理的通知》（建住 2022〕539 号）

④国务院办公厅印发的《关于促进全域旅游发展的指导意见》

⑤山东省文化和旅游厅关于《旅游民宿集聚区创建导则》（试行）

⑥《山东省旅游住宿业高质量发展实施方案（2023-2025

年)》的通知

⑦《山东省风景名胜区管理条例》

⑧山东省住房和城乡建设厅“鲁建标字【2019】10号《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》”

1.2 有关标准及规范

(1) 能耗设计规范

①《公共建筑采暖空调能耗限额》(DB 37/935-2007)

②《通风与空调工程施工质量验收规程》(GB 50243-2002)

③《建筑照明设计标准》(GB 50034-2013)

④《建筑采光设计标准》(GB 50033-2013)

⑤《外墙外保温工程技术规程》(JGJ 144-2008)

⑥《建筑给水及采暖工程质量验收规范》(GB 50242-2002)

⑦《空调通风系统运行管理规范》(GB 50365-2005)

⑧《综合能耗计算通则》(GB/T 2589-2020)

⑨《节能监测技术通则》(GB/T 15316-2009)

⑩《用能设备能量测试导则》(GB/T 6422-2009)

⑪《综合能耗计算通则》(GB/T 2589-2008)

⑫《节能监测技术通则》(GB/T 15316-2009)

⑬《用能设备能量测试导则》(GB/T 6422-2009)

(2) 建筑设计规范

①《农家乐(民宿)建筑防火导则(试行)》

- ② 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014(2018 年版)
- ③ 《建筑灭火器配置设计规范》 GB50140-2005
- ④ 《民用建筑热工设计规范》 GB50176-2016
- ⑤ 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352-2019;
- ⑥ 《绿色建筑评价标准》 (GB/T 50378-2014)
- ⑦ 《屋面工程技术规范》 (GB50345-2004);
- ⑧ 《建筑内部装修设计防火规范》 (GB50222-95)(2001 年版);
- ⑨ 《公共建筑节能设计标准》 (GB50189-2015);
- ⑩《建筑给水及采暖工程质量验收规范》(GB 50242-2002)

(3) 结构专业设计标准

- ① 《建筑结构荷载规范》 GB50009-2012
- ② 《建筑地基基础设计规范》 GB50007-2011
- ③ 《给水排水工程管道结构设计规范》 GB50332-2002
- ④ 《砌体结构设计规范》 GB50003-2011
- ⑤ 《建筑工程抗震设防分类标准》 GB50223-2008
- ⑥ 《混凝土结构设计规范》 GB50010-2010(2015 年版)
- ⑦ 《给水排水工程构筑物结构设计规范》 GB50069-2002
- ⑧ 《给水排水工程钢筋混凝土沉井结构设计规程》
CECS137: 2015
- ⑨ 《给水排水工程钢筋混凝土水池结构设计规程》

CECS138: 2002

(4) 电气设计规范

- ① 《供配电系统设计规范》 GB50052-2009
- ② 《3~110kV 高压配电装置设计规范》 GB50060-2008
- ③ 《20kV 及以下变电所设计规范》 GB50053-2013
- ④ 《低压配电设计规范》 GB50054-2011
- ⑤ 《民用建筑电气设计标准》 GB51348-2019
- ⑥ 《电力工程电缆设计标准》 GB50217-2018
- ⑦ 《建筑物防雷设计规范》 GB50057-2010
- ⑧ 《建筑照明设计标准》 GB50034-2013
- ⑨ 《通用用电设备配电设计规范》 GB50055-2011

(5) 仪表通讯设计规范

- ① 《自动化仪表选型设计规范》 HG/T20507-2014
- ② 《仪表配管配线设计规范》 HG/T20512-2014
- ③ 《仪表系统接地设计规范》 HG/T20513-2014
- ④ 《控制室设计规范》 HG/T20508-2014
- ⑤ 《仪表供电设计规范》 HG/T20509-2014
- ⑥ 《分散型控制系统工程设计规范》 HG/T20573-2012

(6) 公路工程设计规范

- ① 《公路工程技术标准》 JTG B01-2014
- ② 《公路路线设计规范》 JTG D20-2017

③ 《公路路基设计规范》 JTG D30-2015

④ 《公路沥青路面设计规范》 JTG D50-2017

⑤ 《公路交通安全设施设计规范》 JTG D81-2017

⑥ 《公路交通安全设施设计细则》 JTG/T D81-2017

1.3 主要依据

① 《肥城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035 年远景目标纲要》

② 山东省工程概算定额及肥城市地方价格

③ 国家和地方相关的法律、法规、规范、标准、定额和指令性规划文本等

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 15,000.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 12,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

(一) 项目资金测算平衡表

| 资金来源 | 金额（万元） | 占比 | 备注 |
|-------------------|-----------|---------|----|
| 估算总投资 | 30,000.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 15,000.00 | 50.00% | |
| （一）自有资金 | 15,000.00 | 50.00% | |
| （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） | 15,000.00 | 50.00% | |
| （一）已发行专项债券 | | | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 3,000.00 | 10.00% | |
| （三）后续拟发行专项债券 | 12,000.00 | 40.00% | |
| （四）银行融资 | | | |

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 项目/年度 | 公式 | 合计 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|-------------|---------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 41,253.99 | | 2,750.27 | 5,500.53 | 5,500.53 | 5,500.53 | 5,500.53 | 5,500.53 | 5,500.53 | 5,500.53 |
| 经营活动支出 | B | 7,097.70 | | 473.18 | 946.36 | 946.36 | 946.36 | 946.36 | 946.36 | 946.36 | 946.36 |
| 支付的各项税费 | C | 7,734.24 | | 436.78 | 1,039.07 | 1,039.07 | 1,039.07 | 1,039.07 | 1,039.07 | 1,039.07 | 1,063.07 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 26,422.05 | 0.00 | 1,840.30 | 3,515.11 | 3,515.11 | 3,515.11 | 3,515.11 | 3,515.11 | 3,515.11 | 3,491.11 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 29,904.00 | 18,000.00 | 11,904.00 | | | | | | | |
| 流动资金支出 | F | | | | | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | -29,904.00 | -18,000.00 | -11,904.00 | | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | H | 15,000.00 | 15,000.00 | | | | | | | | |
| 专项债券 | I | 15,000.00 | 3,000.00 | 12,000.00 | | | | | | | |
| 银行借款 | J | | | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | K | 15,000.00 | | | | | | | | 3,000.00 | 12,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------|-----------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 支付债券利息 | M | 3,360.00 | 0.00 | 96.00 | 480.00 | 480.00 | 480.00 | 480.00 | 480.00 | 480.00 | 384.00 |
| 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 | 11,640.00 | 18,000.00 | 11,904.00 | -480.00 | -480.00 | -480.00 | -480.00 | -480.00 | -3,480.00 | -12,384.00 |
| 四、期初现金 | P | | | 0.00 | 1,840.30 | 4,875.41 | 7,910.52 | 10,945.62 | 13,980.73 | 17,015.84 | 17,050.94 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 8,158.05 | 0.00 | 1,840.30 | 3,035.11 | 3,035.11 | 3,035.11 | 3,035.11 | 3,035.11 | 35.11 | -8,892.89 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | | 0.00 | 1,840.30 | 4,875.41 | 7,910.52 | 10,945.62 | 13,980.73 | 17,015.84 | 17,050.94 | 8,158.05 |

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.2%，后续拟发行专项债券 12,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.2%，在债券存续期每年支付债券利息，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 | 融资利率 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|----------|-----------|
| 2024 年 | | 3,000.00 | | 3,000.00 | 3.20% | | 0.00 |
| 2025 年 | 3,000.00 | 12,000.00 | | 15,000.00 | 3.20% | 96.00 | 96.00 |
| 2026 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 3.20% | 480.00 | 480.00 |
| 2027 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 3.20% | 480.00 | 480.00 |
| 2028 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 3.20% | 480.00 | 480.00 |
| 2029 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 3.20% | 480.00 | 480.00 |
| 2030 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 3.20% | 480.00 | 480.00 |
| 2031 年 | 15,000.00 | | 3,000.00 | 12,000.00 | 3.20% | 480.00 | 3,480.00 |
| 2032 年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 0.00 | 3.20% | 384.00 | 12,384.00 |
| 合计 | | 15,000.00 | 15,000.00 | | | 3,360.00 | 18,360.00 |

（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 26,422.05 万元，融资本息合计 18,360.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致工程问题。

2、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。

3、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。

4、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、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

肥城市春秋古镇、五埠岭伙大门 AAAA 级景区基础设施建设项目主管部门为肥城市交通运输局，项目单位为肥城市交通运输局，本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

根据国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，本项目属于鼓励类第三十四款“旅游业”第 2 项“旅游新业态”相关要求，符合国家的产业政策。

（2）项目的建设符合国家及地方的相关发展规划

项目实施依据为《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《泰安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《肥城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中的相关法律、法规、政策及技术规范、规程、标准，国家有关部门关于建设项目可研报告编制深度的有关要求。

（3）项目的建设是节能减排的需要

工业领域是我国实现碳达峰、碳中和的关键领域，随着“企业入园”的发展趋势，工业园区已成为我国工业发展的重要载体。2020 年我国各类产业园区已超 1.5 万，传统工业园区是集聚的载体，碳排放量大，园区碳排放在全国总量中占比约 31%。在双碳目前的引导下，发展低碳园区具有必要性和紧迫性。

综上所述，项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

对于建立以绿色发展为价值引领和增长动力的现代经济体系，实现经济社会发展与生态环境保护协同，建设美丽中国具有重要意义。

3、项目实施的收益性

运营期年均营业现金流入 5,500.53 万元，通过测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 26,422.05 万元，能够覆盖债券本息金额 18,360.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.44 倍。

4、项目投资合规性

该项目建设符合国家的产业政策，符合国家及地区相关文件要求。

5、项目成熟度

项目已于 2024 年 6 月开工，目前建设中。

6、项目资金来源和到位可行性

项目预计投资 30,000.00 万元，项目资本金 15,000.00 万元，本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 12,000.00 万元，资金来源有保障。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

肥城市交通运输局已与景区运营公司泰安市五埠岭文化旅游开发有限公司签订景区运营利润分成合作协议书，约定泰安市五埠岭文化旅游开发有限公司将景区运营收入的 70%

给予肥城市交通运输局。

(1) 项目现金流入预测

1、该项目建成后经营现金流入主要包括停车费、门票收入、流动小吃摊位租赁、商铺出租收入。本项目停车费、门票收入、流动小吃摊位租赁、商铺出租收入共计日现金流入额为 15.07 万元，预计年现金流入 5,500.53 万元。具体如下：

| 年度 | 日现金流入额（万元） | 天数 | 年现金流入额（万元） |
|--------|------------|--------|------------|
| 2025 年 | 7.53 | 365.00 | 2,750.27 |
| 2026 年 | 15.07 | 365.00 | 5,500.53 |
| 2027 年 | 15.07 | 365.00 | 5,500.53 |
| 2028 年 | 15.07 | 365.00 | 5,500.53 |
| 2029 年 | 15.07 | 365.00 | 5,500.53 |
| 2030 年 | 15.07 | 365.00 | 5,500.53 |
| 2031 年 | 15.07 | 365.00 | 5,500.53 |
| 2032 年 | 15.07 | 365.00 | 5,500.53 |
| 合计 | | | 41,253.99 |

停车费收入：项目停车场共有车位 775 个，每个车位每天平均收取停车费 15 元，预计停车费收入为 11,625 元/日。

门票收入：预计日均游客数量为 3500 人，门票单价为 36 元/人，门票收入为 126,000 元/日。

流动小吃摊位租赁收入：项目流动小吃摊位共计 280 个，平均每个摊位租赁收入 143 元/日，预计流动小吃摊位租赁收

入为 40,040 元/日。

商铺出租收入：项目商铺共计 132 个，平均每个商铺租赁收入 285 元/日，商铺出租收入为 37,620 元/日。

项目日均收入约为 215,514 元/日，项目单位享有的分成收入为 150,700 元/日。

（2）成本分析

本项目总成本费用包括燃料动力费、工资及福利费、修理费、管理费用，各年度运营支出预测如下：

单位：万元

| 年度 | 燃料动力费 | 工资及福利费 | 修理费 | 管理费用 | 合计 |
|--------|--------|----------|--------|--------|----------|
| 2025 年 | 8.67 | 400.00 | 9.50 | 55.01 | 473.18 |
| 2026 年 | 17.35 | 800.00 | 19.00 | 110.01 | 946.36 |
| 2027 年 | 17.35 | 800.00 | 19.00 | 110.01 | 946.36 |
| 2028 年 | 17.35 | 800.00 | 19.00 | 110.01 | 946.36 |
| 2029 年 | 17.35 | 800.00 | 19.00 | 110.01 | 946.36 |
| 2030 年 | 17.35 | 800.00 | 19.00 | 110.01 | 946.36 |
| 2031 年 | 17.35 | 800.00 | 19.00 | 110.01 | 946.36 |
| 2032 年 | 17.35 | 800.00 | 19.00 | 110.01 | 946.36 |
| 合计 | 130.12 | 6,000.00 | 142.50 | 825.08 | 7,097.70 |

成本预测方法说明：

项目按照 2026 年正式运营进行测算。

（1）燃料动力费：项目所需水、电按现行市场价格计算。

本项目只计算物业服务和维修人员每年工作产生的水电费用，租赁企业每年使用的水电费由租赁企业自行支付。经测算，该项目每年用电量为12万千瓦时，用电价格为0.8791元/千瓦时，用水量为1.6万m³，用水单价为4.25元/m³，燃料动力费每年支出约为17.35万元。

(2) 工资及福利费：本项目正常年劳动定员100人，平均工资为8万元/人·年，经测算年工资及福利费800万元。

(3) 折旧与摊销：折旧费按平均年限法计算，房屋固定资产折旧年限按30年，净残值率为5%，每年计提折旧950万元。

(4) 修理费用按折旧费的2%计算，每年为19万元。

(5) 管理费用按营业收入的约2%计算。

(6) 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

| 税目 | 税率 | 类别 |
|--------|-----|-----------|
| 增值税 | 13% | 燃料动力费、修理费 |
| | 9% | |
| | 6% | 运营收入 |
| 城建 | 7% | |
| 教育费附加 | 3% | |
| 地方教育附加 | 2% | |
| 企业所得税 | 25% | |

（3）收益预测

根据上述项目收益及现金净流入预测,用于项目资金平衡相关收益为 26,422.05 万元。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 30,000.00 万元,其中申请债券 15,000.00 万元,项目申请债券比例为 50.00%,符合债券发行要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

项目拟发行地方政府专项债券 3,000.00 万元,根据本项目债券偿债计划,本期发行的债券年利率 3.2%,期限 7 年,每年付息一次,到期一次偿还本金,经评估分析,本息覆盖倍数为 1.44,偿债能力充足,偿债计划可行。

（2）偿债风险点

①数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知,项目收益对数量较为敏感,如果市场供需态势发生较大变化,用量需求减少,租赁单价降低,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营后的正常安全运营、抢险救灾及

运营效益。

（3）应对措施

在防范偿债风险方面，积极实施品牌战略，大力开拓市场，创建具有企业自身特点的营销策略。不仅需要有雄厚的资本实力来支撑，更需要用一流的管理、创新的经营、一流的人才、一流的服务质量为项目注入丰富的内涵。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标设定较明确、合理，部分绩效指标需细化、量化，建议项目单位围绕项目建设的直接产出和预期实现的目标进一步聚焦、优化指标，使绩效指标清晰、细化、可衡量，确保项目实施过程中各绩效指标填报的规范性、合理性。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 26,422.05 万元，融资本息合计为 18,360.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.44，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。