

济南市济南章丘埠村 4A 级景区综合提升及配套服  
务设施建设项目（一期）  
实施方案

项目单位：济南景度投资开发有限公司

主管部门：济南文旅发展集团有限公司

财政部门：济南市财政局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

济南章丘埠村 4A 级景区综合提升及配套服务设施建设项目（一期）

### （二）项目单位

本项目立项单位为济南景度投资开发有限公司。

济南景度投资开发有限公司成立于 2023-09-28，法定代表人为郑健，注册资本为 7000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91370181MACXLREJ11，企业地址位于：山东省济南市章丘区埠村街道镇中路 162 号埠村创业服务中心四楼 401-1 号，所属行业为旅游业。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁；园区管理服务；工程管理服务；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；餐饮管理；游乐园服务；公园、景区小型设施娱乐活动；停车场服务；酒店管理；土地整治服务；广告制作。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

济南文旅集团产业投资有限公司为济南景度投资开发有限公司控股股东，持股比例为 100%。

### （三）项目规划审批

2023 年 10 月 9 日，本项目取得《山东省建设项目备案

证明》，项目代码：2310-370114-04-01-833646。

2023 年 10 月 10 日，本项目完成《建设项目环境影响登记表》备案，备案号：202337018100000332。

2024 年 9 月 5 日，本项目取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》，建字第 370114202400053 号。

2024 年 9 月 5 日，本项目取得济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》，地字第 370114202400340 号。

2024 年 9 月 13 日，本项目取得济南市章丘区自然资源局出具的《不动产权证书》（鲁（2024）章丘区不动产权第 0018750 号）。

2024 年 11 月 8 日，本项目取得济南市章丘区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》，编号：370181202411080101（2024069）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目占地 88.5 亩，总建筑面积 13.28 万平方米，其中地上 9 万平方米，地下 4.28 万平方米。项目拟建设多个文化演艺场馆，分别为综合文化项目演艺馆、动物主题项目演艺馆、沉浸式项目体验馆、特色文化项目演艺馆、多功能报告厅等。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2027 年 5 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

1. 《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》
2. 《“十四五”文化和旅游发展规划》国发〔2021〕32 号
3. 《中华人民共和国旅游法》
4. 《国民旅游休闲发展纲要（2022—2030 年）》
5. 《“十四五”公共服务规划》
6. 《“十四五”公共文化服务体系建设规划》
7. 《“十四五”文化和旅游科技创新规划》
8. 《关于推动公共文化服务高质量发展的意见》
9. 《文化和旅游部关于推动在线旅游市场高质量发展的意见》文旅市场发〔2023〕41 号
10. 《文化和旅游标准化工作管理办法》
11. 《全域旅游示范区创建工作导则》
- 12.《关于新时代进一步加强科学技术普及工作的意见》
13. 《全民科学素质行动规划纲要（2021—2035 年）》
- 14.《中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见》

15. 《文化和旅游市场信用管理规定》
16. 《关于推动文化产业赋能乡村振兴的意见》
17. 《促进乡村民宿高质量发展的指导意见》的通知
18. 《中共山东省委、山东省人民政府关于促进文旅深度融合推动旅游业高质量发展的意见》的通知
19. 《山东省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》
20. 《山东省文化旅游融合发展规划（2020—2025 年）》
21. 《山东省文化和旅游产业创新发展计划的通知》
- 22.《关于促进文化和旅游产业高质量发展的若干措施》
23. 《山东省乡村旅游发展规划（2021-2025 年）》
24. 《山东省“十四五”公共服务规划》
25. 《国务院关于支持山东深化新旧动能转换推动绿色低碳高质量发展的意见》
26. 《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》
27. 《山东省全民科学素质行动规划纲要实施方案（2021-2025 年）》
28. 《山东省关于新时代进一步加强科学技术普及工作的若干措施》

29. 《济南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》

30. 《济南市“十四五”文化和旅游发展规划》

31. 《济南市公共文化设施专项规划（2021-2035 年）》

32. 《济南市国土空间总体规划（2021-2035）（在编）》

33. 《济南市大力提振文化和旅游消费的若干措施》

34. 《济南市“十四五”全民科学素质行动规划纲要实施方案》

35. 《济南市文化和旅游局 2023 年工作要点》

36. 《济南市章丘区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》

37.《济南市章丘区全域旅游发展总体规划(2019-2030)》

国家、省、市有关政策、法规、规定。现行有关技术经济规范、标准和定额资料。项目建设单位提供的其他相关基础资料和数据。

37. 建设单位概述性方案及提供的有关资料

38. 本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。

（3）拟采用银行贷款融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 227,290.50 万元，其中，项目单位自有资金 48,290.50 万元，拟通过银行借款 165,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,000.00 万元，（预计后续发行债券额度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	227,290.50	100.00%	
一、资本金	48,290.50	21.25%	
（一）自有资金	48,290.50	21.25%	
（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）	179,000.00	78.75%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	4.40%	
（三）后续拟发行专项债券	4,000.00	1.21%	
（四）银行融资	165,000.00	72.58%	

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	1,135,028.37	-	-	-	20,127.60	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83
经营活动支出	B	715,948.09	-	-	-	12,851.02	25,049.05	25,049.05	25,049.05	25,049.05
支付的各项税费	C	43,620.87	-	-	-	96.77	165.89	165.89	165.89	165.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	375,459.41	-	-	-	7,179.81	15,326.89	15,326.89	15,326.89	15,326.89
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	213,658.00	12,382.18	87,073.62	87,368.62	26,833.58	-			
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-213,658.00	-12,382.18	-87,073.62	-87,368.62	-26,833.58	-			
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金（自有资金）	H	48,290.50	12,382.18	14,858.62	14,858.62	6,191.08	-			
专项债券	I	14,000.00	-	14,000.00	-	-	-			
银行借款	J	165,000.00	-	60,000.00	80,000.00	25,000.00	-			
偿还债券本金	K	14,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	165,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	18,900.00	-	315.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息	N	113,557.50	-	1,470.00	6,860.00	8,085.00	8,085.00	8,085.00	8,085.00	8,085.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-84,167.00	12,382.18	87,073.62	87,368.62	22,476.08	-8,715.00	-8,715.00	-8,715.00	-8,715.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	2,822.31	9,434.20	16,046.10	22,657.99
期内现金变动	Q=D+G+O	77,634.41	-	-	-	2,822.31	6,611.89	6,611.89	6,611.89	6,611.89
五、期末现金	R=P+Q	77,634.41	-	-	-	2,822.31	9,434.20	16,046.10	22,657.99	29,269.88



(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83
经营活动支出	B	25,223.47	25,223.47	25,223.47	25,223.47	25,223.47	25,424.05	25,424.05
支付的各项税费	C	165.89	165.89	165.89	165.89	165.89	165.89	165.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,152.47	15,152.47	15,152.47	15,152.47	15,152.47	14,951.89	14,951.89
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	8,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
支付债券利息	M	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息	N	7,889.00	7,448.00	6,958.00	6,468.00	5,978.00	5,488.00	4,998.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-16,519.00	-18,078.00	-17,588.00	-17,098.00	-16,608.00	-16,118.00	-15,628.00
四、期初现金	P	29,269.88	27,903.35	24,977.82	22,542.30	20,596.77	19,141.24	17,975.13
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,366.53	-2,925.53	-2,435.53	-1,945.53	-1,455.53	-1,166.11	-676.11
五、期末现金	R=P+Q	27,903.35	24,977.82	22,542.30	20,596.77	19,141.24	17,975.13	17,299.02

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	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	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83
经营活动支出	25,424.05	25,424.05	25,424.05	25,654.68	25,654.68	25,654.68	25,654.68	25,654.68	25,920.18
支付的各项税费	165.89	165.89	165.89	757.73	910.86	1,076.23	1,296.73	3,412.23	3,370.36
经营活动现金净流量	14,951.89	14,951.89	14,951.89	14,129.42	13,976.29	13,810.92	13,590.42	11,474.92	11,251.29
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金 (自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	10,000.00	11,000.00	11,000.00	12,000.00	13,000.00	14,000.00	22,000.00	4,000.00	-
支付债券利息	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息	4,508.00	3,993.50	3,454.50	2,891.00	2,278.50	1,617.00	735.00	98.00	-
融资活动现金净流量	-15,138.00	-15,623.50	-15,084.50	-15,521.00	-15,908.50	-16,247.00	-23,365.00	-4,728.00	-630.00
四、期初现金	17,299.02	17,112.92	16,441.31	16,308.70	14,917.12	12,984.91	10,548.84	774.26	7,521.18
期内现金变动	-186.11	-671.61	-132.61	-1,391.58	-1,932.21	-2,436.08	-9,774.58	6,746.92	10,621.29
五、期末现金	17,112.92	16,441.31	16,308.70	14,917.12	12,984.91	10,548.84	774.26	7,521.18	18,142.47

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	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	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	20,271.36
经营活动支出	25,920.18	25,920.18	25,920.18	25,920.18	26,225.42	26,225.42	26,225.42	13,112.71
支付的各项税费	3,837.28	4,126.26	4,126.26	4,126.26	4,049.95	4,049.95	4,049.95	2,011.61
经营活动现金净流量	10,784.37	10,495.39	10,495.39	10,495.39	10,266.46	10,266.46	10,266.46	5,147.04
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金 (自有资金)								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	14,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	315.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-14,315.00
四、期初现金	18,142.47	28,296.85	38,162.23	48,027.62	57,893.00	67,529.46	77,165.91	86,802.37
期内现金变动	10,154.37	9,865.39	9,865.39	9,865.39	9,636.46	9,636.46	9,636.46	-9,167.96
五、期末现金	28,296.85	38,162.23	48,027.62	57,893.00	67,529.46	77,165.91	86,802.37	77,634.41

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 10,000.00 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 4,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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 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
2025 年		14,000.00		14,000.00	4.50%	315.00	315.00
2026 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2027 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2028 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2029 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2030 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2031 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2032 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2033 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2034 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2035 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2036 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2037 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00

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
2038 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2039 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2040 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2041 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2042 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2043 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2044 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2045 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2046 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2047 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2048 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2049 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2050 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2051 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2052 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2053 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2054 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2055 年	14,000.00		14,000.00		4.50%	315.00	14,315.00
合计		14,000.00	14,000.00			18,900.00	32,900.00

## 2、银行借款

拟银行借款 165,000.00 万元，假设利率为 4.90%，银行借款还本付息情况如下。

表 3 银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存 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
-----------	------------	------------	------------	------------	------	------	------------

借款存续期	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
2025 年		60,000.00		60,000.00	4.90%	1,470.00	1,470.00
2026 年	60,000.00	80,000.00		140,000.00	4.90%	6,860.00	6,860.00
2027 年	140,000.00	25,000.00		165,000.00	4.90%	8,085.00	8,085.00
2028 年	165,000.00			165,000.00	4.90%	8,085.00	8,085.00
2029 年	165,000.00			165,000.00	4.90%	8,085.00	8,085.00
2030 年	165,000.00			165,000.00	4.90%	8,085.00	8,085.00
2031 年	165,000.00			165,000.00	4.90%	8,085.00	8,085.00
2032 年	165,000.00		8,000.00	157,000.00	4.90%	7,889.00	15,889.00
2033 年	157,000.00		10,000.00	147,000.00	4.90%	7,448.00	17,448.00
2034 年	147,000.00		10,000.00	137,000.00	4.90%	6,958.00	16,958.00
2035 年	137,000.00		10,000.00	127,000.00	4.90%	6,468.00	16,468.00
2036 年	127,000.00		10,000.00	117,000.00	4.90%	5,978.00	15,978.00
2037 年	117,000.00		10,000.00	107,000.00	4.90%	5,488.00	15,488.00
2038 年	107,000.00		10,000.00	97,000.00	4.90%	4,998.00	14,998.00
2039 年	97,000.00		10,000.00	87,000.00	4.90%	4,508.00	14,508.00
2040 年	87,000.00		11,000.00	76,000.00	4.90%	3,993.50	14,993.50
2041 年	76,000.00		11,000.00	65,000.00	4.90%	3,454.50	14,454.50
2042 年	65,000.00		12,000.00	53,000.00	4.90%	2,891.00	14,891.00
2043 年	53,000.00		13,000.00	40,000.00	4.90%	2,278.50	15,278.50
2044 年	40,000.00		14,000.00	26,000.00	4.90%	1,617.00	15,617.00
2045 年	26,000.00		26,000.00		4.90%	637.00	26,637.00
合计		165,000.00	165,000.00			113,361.50	278,361.50

### （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 375,459.41 万元，融资本息合计 311,457.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

## 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、政策风险

政策风险主要指国内外政治经济条件发生重大变化或者政策调整，项目原定目标难以实现的可能性。项目是在一个国家或地区的社会经济环境中存在的，由于国家或地方各种政策，包括经济政策、技术政策、产业政策等，涉及税收、金融、环保、投资、土地、产业等政策的调整变化，都会对项目带来各种影响。

目前项目前期手续正在办理中，还未取得规划、环评等前期批复。虽然本项目符合国家产业政策及地方发展规划，

但如果不能如期取得相关批复、如期动工，容易引起群众的心理落差，对政府公信力产生一定影响。

#### 2、资金筹措与保障风险

能否保障项目建设资金将直接影响项目施工工期，若因资金不到位而延长工期，对周边群众的生活和生产的影响也

将随之延长，容易造成不稳定情绪；若因资金问题长时间拖欠承包商款项和农民工工资，将产生较大风险。建设资金拟由省、市多渠道筹措解决，以市财政投入为主，积极争取中央投资和省级财政支持，同时申请国家、省、市专项资金。初步分析，项目存在资金落实不到位的风险。

### 3、组织管理风险

组织管理风险是指由于项目管理模式不合理、项目内部组织不当等，导致工程质量出现问题、投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。本项目可能存在施工总包单位对工程建设项目的设计环境和标准了解不足，致使项目工程进度出现滞后现象，影响项目总工期；因项目施工进度和深度把关不严，造成工程质量不达标、运行功能不符合使用要求等质量风险。

### 4、生态环境风险

生态环境风险是由于对项目的环境生态影响分析深度不够，或者是环境保护措施不当，带来重大的环境影响，引发社会矛盾，从而影响项目的建设和运营。

## （二）与项目收益相关的风险

由于项目的利益相关者可能会因为自己的利益受到影响而干扰项目实施，因此，项目会面临一定的社会风险。主要风险如下：

### 1、自然环境风险



地震、洪水、风暴等自然界突发灾难给旅游项目开发和管理带来的危害。虽然这类风险因素发生的概率较小，但考虑到章丘区旅游开发对自然资源和环境具有依赖性，自然景观的优劣直接影响其观赏旅游价值。因而，所投资的旅游项目所在地的自然环境仍然是重点考虑因素。

## 2、社会环境风险

人文社会环境等因素的变化带来的风险。本项目可以为本地带来不错的经济收入，促进居民的增收，改善本地的生态环境和人居环境，是集景观美学价值、社会价值和环境价值为一体的休闲产业，广泛受到人们的认可；但居民，特别是景区内的农民，是从土地上获取其主要经济来源，如果处理不好农民利益协调等工作，会影响到他们对景区开发的态度，对项目开发产生反感，就会影响到其社会兼容性，使项目开发和经营受到阻碍。

## 3、经济环境风险

经济的波动也会对旅游项目投资构成不小的危险，比如购买力风险、利率风险等。近来，由于通货膨胀的威胁，原材料的价格有所上涨，会增加项目建设投入的成本，加大企业投资的成本风险；另外，政府提高了银行的存款利率，消费者倾向把钱存进银行而获得较高的利息收入，因此，会减少一定的外出出游的人数和旅游消费的额度。

## 4、政策环境风险

如果旅游产业政策不向旅游行业倾斜或不支持旅游产业快速发展，这就构成了产业政策风险。近年来，山东省各级政府加大了对旅游发展的重视，相继制定了一系列发展旅游的规划和优惠政策，为旅游发展提供了良好的政策环境。但如果地方政府对旅游产业的扶植政策定得比较笼统，对民营资本投资旅游的优惠政策不能落到实处，对民营资本投资旅游项目乱收费，这就会构成一种较大的风险。

国家进行了节假日的时间调整，总体上增加了放假的时间，但长时间连续的假期减少，更多的人选择短距离的外出旅游，不利于居民的较远的旅游需求，也影响了景区外部客源市场的拓展，旅游发展有区域格局的不良势头，对旅游的可持续发展形成了一定的威胁。

## 5、市场开发不足的风险

市场风险指旅游投资项目建成投入使用后对市场的适应情况。由于旅游投资项目自最开始时的市场分析到建成后进入市场，有一段较长的时间差，当初的市场分析是否符合现在的情况、目前市场竞争状况、旅游者需求的变化等都会对旅游投资项目的市场前景造成影响。许多旅游项目开工建设时轰动，建成后经营惨淡，就是市场风险的一种体现。

## 6、旅游行业风险

主要指旅游行业的兴衰及产业周期波动等情况构成的风险，每个行业都会有景气和不景气的时候，旅游行业也不

例外，尤其在目前疫情常态化阶段旅游业首当其冲。旅游产业本身就是一个较为敏感的产业，又加上受国民经济周期波动的影响，因而它也会出现一些周期波动的现象。企业投资旅游项目也面临着此类风险。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

济南章丘埠村 4A 级景区综合提升及配套服务设施建设项目（一期）主管部门为济南文旅发展集团有限公司，项目单位为济南景度投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 1 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家产业政策

（2）项目的建设是落实国家、山东省和济南市“十四五”

（3）项目建设是落实文化和旅游发展规划的需要

（4）贯彻落实新发展理念、推动全域旅游向纵深发展的需要

（5）是落实济南市“东强”发展战略的需求

（6）是科学技术普及、研学的需要

（7）加快新旧动能转换、促进旅游业转型升级和高质量发展的需要

(8) 助力乡村振兴、带动村民脱贫致富的需要

(9) 有利改善投资环境，促进城市建设，拉动经济增长，经济发展的需要

## 2、项目实施的公益性

济南章丘埠村 4A 级景区综合提升及配套服务设施建设项目（一期）的建设将极大地提升章丘区以及济南市的旅游服务水平。章丘埠村 4A 级景区综合提升及配套服务设施建设项目将促进周边城市旅游资源的开发与整合。项目的建设对于提升济南市的旅游服务水平、缓解章丘景区交通拥堵问题，满足日益增长的游客需求，促进周边城市旅游资源的开发与整合，以及推动地区经济的持续高质量发展具有重要意义，具有明显的社会效益。

## 3、项目实施的收益性

根据可行性研究报告，本项目收益来源于门票收入、租赁收入、广告收入和车位收入。

## 4、项目建设的投资合规性

2023 年 10 月 09 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2310-370114-04-01-833646。

## 5、项目成熟度

2023 年 10 月 10 日，本项目完成《建设项目环境影响登记表》备案，备案号：202337018100000332。

2024 年 9 月 5 日，本项目取得济南市自然资源和规划

局出具的《建设工程规划许可证》，建字第 370114202400053 号。

2024 年 9 月 5 日，本项目取得济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》，地字第 370114202400340 号。

2024 年 9 月 13 日，本项目取得济南市章丘区自然资源局出具的《不动产权证书》（鲁（2024）章丘区不动产权第 0018750 号）。

2024 年 11 月 8 日，本项目取得济南市章丘区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》，编号：370181202411080101（2024069）。

本项目已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，设计内容能够符合济南市城区需求，建设项目与周围环境相协调，建设方案切实可行，投资规模合理。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

根据项目资金筹集计划，项目自有资金 48,290.50 万元，由项目单位自筹解决；拟通过银行借款 165,000.00 万元；本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,000.00 万元（预计后续发行债券额度不代表后续发行承诺）。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

运营收入、成本的预测基于可行性研究报告及项目实施单位的现运行情况，具有合理性。

## 8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 227,290.50 万元，本次申报发行 10,000.00 万元，资金需求符合项目进度，债券具有利率低、还期长等特点，本项目长期收益稳定，适宜使用债券，即保证项目顺利实施，又可带动经济发展具有合理性。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性：预计融资本息合计为 311,457.50 万元，本项目收入具有连续性，债券存续期能够覆盖当年利息，到期还本时可累积足够剩余资金。

偿债风险点及应对措施：（1）收益波动风险，本项目未来产生的供热收入、供电收入等与周边经济发展、人口增长情况息息相关，而这些因素具有一定的不确定性。广泛搜集相关数据，科学选取样本，建立适用于项目实际的预测模型可以降低风险。（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。加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，可节约项目运营成本、增加项目净收益。

## 10、绩效目标合理性

根据《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53 号），该项目设置了决策、管理、产出和效

益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 375,459.41 万元，融资本息合计 311,457.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21，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。