

诸暨市西施故里“一江两岸”文化旅游项目  
收益与融资平衡方案



诸暨市文化旅游集团有限公司



诸暨市文化广电旅游局



诸暨市财政局

2022 年 8 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

#### 1. 项目名称

项目名称：诸暨市西施故里“一江两岸”文化旅游项目

#### 2. 项目位置

项目位于西施故里旅游区，地处诸暨城区浣纱江畔。以浣纱江为轴线，北起苕萝东路，南至环城南路，东依金鸡山，西至丰民路、丰南路。涉及浣纱江一江两岸 1.44 平方公里范围。

### （二）项目立项审批情况

项目于 2022 年 1 月 5 日经诸暨市发展和改革局《关于诸暨市诸暨市西施故里“一江两岸”文化旅游项目项目建议书的批复》（诸发改投〔2022〕2 号）审批同意立项。项目代码：2201-330681-04-01-706381。

### （三）项目性质

项目是政府投资性项目，也是公益性项目，所属文化旅游领域，项目自身能产生一定收益。

### （四）项目实施单位

项目实施单位为诸暨市文化旅游集团有限公司。

### （五）项目业主及单位性质

项目业主单位为诸暨市文化旅游集团有限公司，单位性质为政府全资控股的国有企业。项目形成资产属于政府所有。

(六) 项目主管部门

项目主管部门为诸暨市文化广电旅游局。

(七) 项目计划开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目计划开工时间为 2022 年 1 月，计划竣工时间为 2025 年 12 月，建设期 4 年。项目包括西施殿景区二期扩建、金鸡山培训中心及山体环境改造、西施故里业态提升、渔街配套建筑及设施维护等项目，同时配建停车位约 2050 个；布置建筑外立面广告位 50 个、道路灯箱广告、电梯间广告位 1600 个。

(八) 项目前期准备情况

项目前期准备情况如下：已经主管部门立项审批。

二、项目估算及资金筹措

(一) 项目估算

项目估算投资总额为 500000.00 万元,其中工程费用为 209444.00 万元，工程建设其他费用 267968.60 万元，预备费用 22587.40 万元。

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	分项名称	工程建设费用	工程建设其他费用	预备费用	估算总投资
1	西施故里业态提升工程	17588.00	1108.10	934.80	19630.90
2	西施殿景区二期扩建工程	47394.00	58601.30	4016.50	110011.80
3	西片区土地征迁、古越国文化馆建设	75248.00	188925.90	13208.70	277382.60
4	金鸡山培训中心及山体环境改造工程	24245.00	16516.20	2038.10	42799.30

5	浣江滨河长廊打造	20488.00	1285.90	1088.70	22862.60
6	飧街配套建筑及设施维护	24481.00	1531.20	1300.60	27312.80
	合 计	209444.00	267968.60	22587.40	500000.00

## （二）资金筹措

本项目估算总投资 500000.00 万元，其中：项目资本金 334500.00 万元（资金来源：财政资金安排 184500.00 万元，项目单位自有资金 150000.00 万元），占 66.90%；发行地方政府专项债券 165500.00 万元，占 33.10%。其中 2022 年第一期其他已发行项目调入 66500.00 万元（为诸暨市中医医院三期工程 2022 年已发行地方政府专项债券 3500.00 万元及诸暨机器视觉科创园及基础设施建设工程 2022 年已发行地方政府专项债券 63000.00 万元调整转入），2022 年第二期其他已发行项目调入 77000.00 万元（为浦阳江综合治理工程 2022 年已发行地方政府专项债券 70000.00 万元及诸暨市人民医院二期建设工程 2022 年已发行地方政府专项债券 7000.00 万元调整转入），2023 年发行 10000.00 万元，2024 年发行 10000.00 万元，2025 年发行 2000.00 万元。

## 三、项目运营收益与债券平衡情况

### （一）运营收入

#### 1. 收入可行性

2020 年诸暨市成为浙江省全域旅游示范县，主城区获评浙江省 4A 级景区城。除疫情影响的 2020 年，近年来诸暨市游客人数每增长均超过 9%，旅游市场需求旺盛，前景良好。本项目收入来源于门票收入、物业出租收入、停车收入、广告收入等。

#### 2. 收入测算



### (1) 门票收入

2020 年西施故里景区门票定价为 80 元/张，本项目以运营期第一年（2026 年）为例，保守估计游客量为 188 万，其中 20%按照本地游客免票，实际购票的年游客量约为 150 万人次，则 2026 年项目门票收入为 12000.00 万元，此后按照每两年 10%的涨幅进行估算，至 2045 年门票收入累计为 382498.16 万元。

### (2) 物业出租收入

①金鸡山培训中心占地约 15 亩，建筑面积 8500.00 平方米，其中 8000.00 平方米可供物业出租。参考类似物业租金及结合本项目实际，运营初期按照租金 5 元/天/㎡，每 5 年增加 5%。出租率按运营前两年 70%、80%，正常年 95%计算，2026 年金鸡山培训中心物业出租收入 1022.00 万元，正常年收入 1387.00 万元，至 2045 年金鸡山培训中心物业出租收入累计为 29306.75 万元。

#### ②特色配套租金收入估算

苕萝古村规划设计醉西施古法酿酒坊、苕萝小馆主题餐厅、西子香坊等区域，建筑面积约 16000 平方米，上述建筑在建设完毕统一向社会招租。参考类似周边商业租金，运营初期按照租金 2 元/天/㎡。出租率按运营前两年 70%、80%，正常年 90%计算，2026 年租金收入 817.6 万元，正常年收入 1051.2 万元，至 2045 年特色配套租金收入累计为 20673.60 万元。

### (3) 停车收入

项目布置停车位约 2050 个，预留景区运营需求停车位 200 个，剩余 1850 个车位均用于收费。

根据《诸暨市机动车停放服务收费管理办法》（诸发改价〔2013〕22号）等有关规定，并参照了诸暨城区停车场收费标准如下：“免费停放时间为1小时；超过免费停放时间的，停车服务费按5元/辆·次计收，以4小时（含）为一次，不足4小时按4小时计收，依次类推；同一停车位连续停放车辆每天（24小时）最高收费20元/辆”。综合按照20元/车位/天计算。负荷率由按运营前两年50%、60%，正常年70%计算，2026年停车收入675.25万元，正常年收入945.35万元，至2045年停车收入累计为18501.85万元。

#### （4）广告位出租收入

项目拟布置建筑外立面广告、道路灯箱广告、电梯间广告位等。参照区域现有的广告位市场价格，外立面广告位50个，价格按照4万元/年/个计算，道路、室内广告位1600个按照0.7万元/年/个计算，使用率按运营前两年80%、90%，正常年100%计算，2026年广告收入1056万元，正常年收入1320万元，至2045年广告收入累计为26004.00万元。

经营收入测算表

单位人民币万元

年度	门票收入	物业出租收入		停车收入	广告位出租收入	收入合计
		金鸡山培训中心 物业出租收入	特色配套租 金收入			
2026年	12000.00	1022.00	817.60	675.25	1056.00	15570.85
2027年	12000.00	1168.00	934.40	810.30	1188.00	16100.70
2028年	13200.00	1387.00	1051.20	945.35	1320.00	17903.55
2029年	13200.00	1387.00	1051.20	945.35	1320.00	17903.55
2030年	14520.00	1387.00	1051.20	945.35	1320.00	19223.55

2031 年	14520.00	1456.35	1051.20	945.35	1320.00	19292.90
2032 年	15972.00	1456.35	1051.20	945.35	1320.00	20744.90
2033 年	15972.00	1456.35	1051.20	945.35	1320.00	20744.90
2034 年	17569.20	1456.35	1051.20	945.35	1320.00	22342.10
2035 年	17569.20	1456.35	1051.20	945.35	1320.00	22342.10
2036 年	19326.12	1529.17	1051.20	945.35	1320.00	24171.84
2037 年	19326.12	1529.17	1051.20	945.35	1320.00	24171.84
2038 年	21258.73	1529.17	1051.20	945.35	1320.00	26104.45
2039 年	21258.73	1529.17	1051.20	945.35	1320.00	26104.45
2040 年	23384.60	1529.17	1051.20	945.35	1320.00	28230.32
2041 年	23384.60	1605.63	1051.20	945.35	1320.00	28306.78
2042 年	25723.06	1605.63	1051.20	945.35	1320.00	30645.24
2043 年	25723.06	1605.63	1051.20	945.35	1320.00	30645.24
2044 年	28295.37	1605.63	1051.20	945.35	1320.00	33217.55
2045 年	28295.37	1605.63	1051.20	945.35	1320.00	33217.55
合计	382498.16	29306.75	20673.60	18501.85	26004.00	476984.36

## （二）运营成本

项目运营成本主要由燃料和动力费、工资及福利费、修理费、经营管理费、税费等组成。

1. 燃料、动力费：根据项目所在地区燃料、动力消耗费的投入情况结合本项目实际，主要为水费、电费，单价按当地实际价格计算，正常经营年按照 500 万/年，每五年递增 5%，至 2045 年燃料、动力费累计 10775.30 万元。

2. 工资及福利费：根据同行业当地居民社会平均工资情况，项目按定员 300 人，人均工资及福利费 6 万元/人/年测算，年均增幅 3%，至 2045 年工资及福利费累计 48366.78 万元。

3. 修理费：根据项目所在地区维护修理费的投入情况结合本项目实际，包括设施设备的维护升级、更新保养费用，正常经营年按照 1000 万/年，每五年递增 5%，至 2045 年修理费累计 21550.65 万元。

4. 经营管理费：主要包括销售宣传费、广告费、其它管理费等。参照企业实际经营状况，正常经营年按照 400 万/年，每五年递增 5%，至 2045 年经营管理费累计 8620.25 万元。

5. 税费：包括增值税金、城市维护建设税及附加费、房产税、土地使用税、所得税，按综合税率 12%预计，至 2045 年税费累计 57238.13 万元。

运营成本测算表

年度	燃料动力费	工资及福利费	修理费	经营管理费	税费	合计
2026 年	500.00	1800.00	1000.00	400.00	1868.50	5568.50
2027 年	500.00	1854.00	1000.00	400.00	1932.08	5686.08
2028 年	500.00	1909.62	1000.00	400.00	2148.43	5958.05
2029 年	500.00	1966.91	1000.00	400.00	2148.43	6015.34
2030 年	500.00	2025.92	1000.00	400.00	2306.83	6232.75
2031 年	525.00	2086.70	1050.00	420.00	2315.15	6396.85
2032 年	525.00	2149.30	1050.00	420.00	2489.39	6633.69
2033 年	525.00	2213.78	1050.00	420.00	2489.39	6698.17
2034 年	525.00	2280.19	1050.00	420.00	2681.05	6956.24
2035 年	525.00	2348.60	1050.00	420.00	2681.05	7024.65

2036 年	551.25	2419.06	1102.50	441.00	2900.62	7414.43
2037 年	551.25	2491.63	1102.50	441.00	2900.62	7487.00
2038 年	551.25	2566.38	1102.50	441.00	3132.53	7793.66
2039 年	551.25	2643.37	1102.50	441.00	3132.53	7870.65
2040 年	551.25	2722.67	1102.50	441.00	3387.64	8205.06
2041 年	578.81	2804.35	1157.63	463.05	3396.81	8400.65
2042 年	578.81	2888.48	1157.63	463.05	3677.43	8765.40
2043 年	578.81	2975.13	1157.63	463.05	3677.43	8852.05
2044 年	578.81	3064.38	1157.63	463.05	3986.11	9249.98
2045 年	578.81	3156.31	1157.63	463.05	3986.11	9341.91
合计	10775.30	48366.78	21550.65	8620.25	57238.13	146551.11

### （三）项目收益

本项目债券存续期内总收入 476984.36 万元，总成本 146551.11 万元，可用于偿还债券本息的收益 330433.25 万元。

### 项目收益本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	净收益
2022 第一期		1060.68	1060.68			
2022 第二期						
2023		4836.55	4836.55			
2024		5246.55	5246.55			
2025		5492.55	5492.55			
2026		5533.55	5533.55	15570.85	5568.50	10002.35
2027		5533.55	5533.55	16100.70	5686.08	10414.62
2028		5533.55	5533.55	17903.55	5958.05	11945.50
2029		5533.55	5533.55	17903.55	6015.34	11888.21



2030		5533.55	5533.55	19223.55	6232.75	12990.80
2031		5533.55	5533.55	19292.90	6396.85	12896.05
2032		5533.55	5533.55	20744.90	6633.69	14111.21
2033		5533.55	5533.55	20744.90	6698.17	14046.73
2034		5533.55	5533.55	22342.10	6956.24	15385.86
2035		5533.55	5533.55	22342.10	7024.65	15317.45
2036		5533.55	5533.55	24171.84	7414.43	16757.41
2037		5533.55	5533.55	24171.84	7487.00	16684.84
2038		5533.55	5533.55	26104.45	7793.66	18310.79
2039		5533.55	5533.55	26104.45	7870.65	18233.80
2040		5533.55	5533.55	28230.32	8205.06	20025.26
2041		5533.55	5533.55	28306.78	8400.65	19906.13
2042 第一期	66500.00	1511.68	68011.68	30645.24	8765.40	21879.84
2042 第二期	77000.00	2961.20	79961.20			
2043	10000.00	697.00	10697.00	30645.24	8852.05	21793.19
2044	10000.00	287.00	10287.00	33217.55	9249.98	23967.57
2045	2000.00	41.00	2041.00	33217.55	9341.91	23875.64
合计	165500.00	110671.00	276171.00	476984.36	146551.11	330433.25
收益本息覆盖倍数				1.20		

#### （四）债券还本付息安排

该项目计划发行专项债券 165500.00 万元。其中 2022 年第一期其他已发行项目调入专项债券 66500.00 万元（为诸暨市中医医院三期工程 2022 年已发行地方政府专项债券 3500.00 万元及诸暨机器视觉科创园及基础设施建设工程 2022 年已发行地方政府专项债券 63000.00 万元调整转入），期限 20 年，年利率 3.19%，到期本息合计 108927.00 万元；2022 年第二期其他已发行项目调入专项债券 77000.00 万元（为浦阳江综合治理工程 2022 年已发行地方政府专项债券 70000.00 万元及诸暨市人民医院二期建设工程 2022 年



已发行地方政府专项债券 7000.00 万元调整转入），期限 20 年，年利率 3.26%，到期本息合计 127204.00 万元；2023 年发行专项债券 10000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 4.1%，到期本息合计 18200.00 万元；2024 年发行专项债券 10000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 4.1%，到期本息合计 18200.00 万元；2025 年发行专项债券 2000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 4.1%，到期本息合计 3640.00 万元。本项目债券到期本息总计 276171.00 万元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目债券还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

债券还本付息安排表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息
2022 第一期		66500.00		66500.00	3.19%	1060.68
2022 第二期	66500.00	77000.00		143500.00	3.19%、3.26%	
2023	143500.00	10000.00		153500.00	3.19%、3.26%、4.1%	4836.55
2024	153500.00	10000.00		163500.00	3.19%、3.26%、4.1%	5246.55
2025	163500.00	2000.00		165500.00	3.19%、3.26%、4.1%	5492.55
2026	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、4.1%	5533.55
2027	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、4.1%	5533.55
2028	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、4.1%	5533.55
2029	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、4.1%	5533.55
2030	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、4.1%	5533.55
2031	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、4.1%	5533.55
2032	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、4.1%	5533.55
2033	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、4.1%	5533.55
2034	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、4.1%	5533.55

2035	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、 4.1%	5533.55
2036	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、 4.1%	5533.55
2037	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、 4.1%	5533.55
2038	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、 4.1%	5533.55
2039	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、 4.1%	5533.55
2040	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、 4.1%	5533.55
2041	165500.00			165500.00	3.19%、3.26%、 4.1%	5533.55
2042 第一期	165500.00		66500.00	99000.00	3.19%、3.26%、 4.1%	1511.68
2042 第二期	99000.00		77000.00	22000.00	3.26%、4.1%	2961.20
2043	22000.00		10000.00	12000.00	4.1%	697.00
2044	12000.00		10000.00	2000.00	4.1%	287.00
2045	2000.00		2000.00		4.1%	41.00
合计		165500.00	165500.00			110671.00

#### （五）收益与债券平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还债券本息的项目收益 330433.25 万元，对应本项目债券到期本息总计 276171.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20，项目自身产生的收益能够偿还全部债券本息。

#### （六）其他事项说明

##### 1. 资金充足性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计现金结存额 54262.25 万元，不存在资金缺口。

#### 现金流量分析测算表

金额单位：人民币万元

项目/年份	现金流入 (债券资金)	现金流入 (自有资金投入)	现金流入 (运营收入)	现金流出 (项目建设资金)	现金流出 (运营成本)	现金流出 (债券还本)	现金流出 (债券利息)	现金净流量 (万元)	期末项目累计现金结存额 (万元)
-------	----------------	------------------	----------------	------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	---------------------

2022 第一期	66500.00	61000.00		-127500.00			-1060.68	-1060.68	-1060.68
2022 第二期	77000.00			-77000.00					-1060.68
2023	10000.00	90000.00		-100000.00			-4836.55	-4836.55	-5897.23
2024	10000.00	90000.00		-100000.00			-5246.55	-5246.55	-11143.78
2025	2000.00	93500.00		-95500.00			-5492.55	-5492.55	-16636.33
2026			15570.85		-5568.50		-5533.55	4468.80	-12167.53
2027			16100.70		-5686.08		-5533.55	4881.07	-7286.45
2028			17903.55		-5958.05		-5533.55	6411.95	-874.50
2029			17903.55		-6015.34		-5533.55	6354.66	5480.16
2030			19223.55		-6232.75		-5533.55	7457.25	12937.41
2031			19292.90		-6396.85		-5533.55	7362.50	20299.91
2032			20744.90		-6633.69		-5533.55	8577.66	28877.57
2033			20744.90		-6698.17		-5533.55	8513.18	37390.75
2034			22342.10		-6956.24		-5533.55	9852.31	47243.06
2035			22342.10		-7024.65		-5533.55	9783.90	57026.96
2036			24171.84		-7414.43		-5533.55	11223.86	68250.82
2037			24171.84		-7487.00		-5533.55	11151.29	79402.11
2038			26104.45		-7793.66		-5533.55	12777.24	92179.35
2039			26104.45		-7870.65		-5533.55	12700.25	104879.60
2040			28230.32		-8205.06		-5533.55	14491.71	119371.31
2041			28306.78		-8400.65		-5533.55	14372.58	133743.89
2042 第一期			30645.24		-8765.40	-66500.00	-1511.68	-46131.84	87612.05
2042 第二期						-77000.00	-2961.20	-79961.20	7650.85
2043			30645.24		-8852.05	-10000.00	-697.00	11096.19	18747.04
2044			33217.55		-9249.98	-10000.00	-287.00	13680.57	32427.61
2045			33217.55		-9341.91	-2000.00	-41.00	21834.64	54262.25

## 2. 现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以门票收入、物业出租收入、停车收入、广告收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入。本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算中，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

#### **四、评价结论**

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，诸暨市西施故里“一江两岸”文化旅游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，并以门票收入、物业出租收入、停车收入、广告收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与债券自求平衡情况的分析评估，我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。