

1. 项目基本情况 一

2. 项目背景及意义 二

3. 项目目标及任务 三

4. 项目实施步骤 四

5. 项目组织管理 五

6. 项目经费预算 六

山东省潍坊市诸城市

项目实施方案



诸城市青扬文化旅游有限公司

目 录

一、项目基本情况.....	3
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	5
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	7
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	16
五、项目风险分析.....	17
六、事前项目绩效评估报告.....	19



一、项目基本情况

（一）项目名称

诸城市文昌河谷生态茶园景区

（二）项目单位

诸城市青扬文化旅游有限公司

（三）项目单位简介

诸城市青扬文化旅游有限公司成立于 2020 年 07 月 03 日，注册地位于山东省潍坊市诸城市密州街道观海路 369 号，法定代表人为黄鑫。经营范围包括文化旅游项目策划；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；文化用品设备出租；园区管理服务；城市公园管理；游览景区管理；休闲观光活动；文化设施投资、开发、建设、经营；旅游项目投资、开发、建设、经营。

（四）项目规划审批

用地预审：诸自然预审【2021】276 号

规划选址意见书：诸规便【2021】150 号

（五）批复文件

审批监管平台代码：2110-370782-04-01-491790；

项目已填报环境影响登记表：202137078200000565；

项目已填报不单独进行节能审查的固定资产投资项 目能耗说明和节能承诺。

（六）项目规模与主要建设内容

项目规划总用地面积 9 平方公里，建设游客综合服务中心、乡

村生活体验区、茶文化养生区、茶加工创意科技园、茶产品展销游览区等，规划总建筑面积 30000 平方米。项目建成后，将为国内外游客提供集乡村旅游、观光游乐、文化体验、康体休闲、度假养生等业态于一体的全链条旅游服务，打造 4A 级景区，年接待游客 30 万人次。

（七）项目建设期限

本项目建设期 2 年，预计工期为 2021 年 12 月至 2023 年 11 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

(1)国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

(2)中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

(3)建筑工程按当地询价估列；

(4)投资估算主要依据《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(5)材料及设施价格按现行市场价格估算；

(6)参照执行国家、省、市有关政策和规定。

2、估算总额

本项目估算总投资 40000.0 万元，其中工程费用 29227.0 万元，工程建设其他费用 6045.7 万元，预备费 3927.3 万元，建设期利息 800.0 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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

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	40000.0	100.00%	
一、资本金	20000.0	50.00%	
自有资金	20000.0		
二、债务资金	20000.0	50.00%	
专项债券	20000.0		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

该项目建成后，营业收入主要包括门票收入、商业摊位租赁收入、停车场收入。

1、门票收入

项目建成后，参考潍坊市及周边类似景区收费情况门票收入价格均在 60-140 元/人之间，并与当地政府物价部门初步对接确认，遵循谨慎性原则，本项目门票价格暂按 60 元/人次收取，年游客人数约 30 万人，其中全票、半票、免票游客比例为 6:3:1，年均门票收入 1350.0 万元。

2、商业摊位租赁收入

项目建成后在非遗文创街区、乡村生活体验区、茶文化养生区、茶创意园加工园科技园等区域设置商业摊位 600 个。本项目部分商业摊位已签订意向租赁协议，参考诸城市部分商业摊位租赁价格，项目每个摊位年租金暂按 30000.0 元计，出租率运营期第一年按 75% 计、逐年递增 5% 增至 95% 不再增长。

3、停车场收入

项目建成后设置生态停车场，停车位共计 500 个，其中小型车车位数 350 个、大型车车位数 150 个。按照《诸城市停车服务收费管理办法》（诸发改物价〔2019〕31 号）要求，本项目小型车收费 10 元/天、大型车收费 20 元/天，运营天数 365 天。出租率运营期第一年按 75% 计、逐年递增 5% 增至 95% 不再增长。

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
门票收入	-	112.50	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
单价（元/人/次）	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
年全票旅客人数（万人）	-	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
年半票旅客人数（万人）	-	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
商业摊位租赁收入	-	112.50	1,350.00	1,440.00	1,530.00	1,620.00
摊位数量（个）	-	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
年租金标准（元/个摊位）	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
出租率（%）	-	0.75	0.75	0.80	0.85	0.90
停车场收入	-	15.11	177.94	189.80	201.66	213.53
停车位总数量（个）	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
小型车停车数量（个）	-	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
大型车停车数量（个）	-	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
使用率（%）	-	0.75	0.75	0.80	0.85	0.90
小型车收费标准（元/天）	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
大型车收费标准（元/天）	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
运营天数	-	31.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	-	240.11	2,877.94	2,979.80	3,081.66	3,183.53

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
门票收入	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
单价（元/人/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
年全票旅客人数（万人）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
年半票旅客人数（万人）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
商业摊位租赁收入	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00
摊位数量（个）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
年租金标准（元/个摊位）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
停车场收入	225.39	225.39	225.39	225.39	225.39	225.39
停车位总数量（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
小型车停车数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
大型车停车数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
使用率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
小型车收费标准（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
大型车收费标准（元/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
门票收入	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
单价（元/人/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
年全票旅客人数（万人）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
年半票旅客人数（万人）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
商业摊位租赁收入	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00
摊位数量（个）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
年租金标准（元/个摊位）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
停车场收入	225.39	225.39	225.39	225.39	225.39	225.39
停车位总数量（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
小型车停车数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
大型车停车数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
使用率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
小型车收费标准（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
大型车收费标准（元/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39

（续表）

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
门票收入	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	27,112.50
单价（元/人/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	-
年全票旅客人数（万人）	18.00	18.00	18.00	18.00	-
年半票旅客人数（万人）	9.00	9.00	9.00	9.00	-
商业摊位租赁收入	1,710.00	1,710.00	1,710.00	1,710.00	33,412.50
摊位数量（个）	600.00	600.00	600.00	600.00	-
年租金标准（元/个摊位）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	-
停车场收入	225.39	225.39	225.39	225.39	4,404.24
停车位总数量（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	-
小型车停车数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	-
大型车停车数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	-
使用率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	-
小型车收费标准（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	-
大型车收费标准（元/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	-
运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00	-
现金流入合计	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	64,929.24

（二）运营成本预测

经营成本主要指项目经营过程中发生的工资及福利费、燃料动力费、维修费、其他费用等。具体成本情况如下：

1、工资及福利费

项目新增劳动定员为 40 人，人均工资按照 3.6 万元计算，福利费按照工资额的 14%计，遵循谨慎性原则，逐年递增 3%。

2、燃料动力费

项目年消耗电力 490.4 万千瓦时、耗水 3.8 万吨，电力、自来水价格按照潍坊市收费标准 0.6 元/千瓦时、3.5 元/吨计。

3、修理费

项目维修费按固定资产折旧的 5%计。

4、其他费用

项目年需管理费按照劳动定员 10000 元/人计，年其他管理费用 40.0 万元。

经测算，本项目各年预计运营现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

年份	燃料动力费	工资及福利费	维修费	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	25.63	13.68	4.82	3.33	47.46
2024 年	307.54	169.08	57.87	40.00	574.49
2025 年	307.54	174.16	57.87	40.00	579.57
2026 年	307.54	179.38	57.87	40.00	584.79
2027 年	307.54	184.76	57.87	40.00	590.17
2028 年	307.54	190.31	57.87	40.00	595.72
2029 年	307.54	196.02	57.87	40.00	601.43
2030 年	307.54	201.90	57.87	40.00	607.31
2031 年	307.54	207.95	57.87	40.00	613.36
2032 年	307.54	214.19	57.87	40.00	619.60
2033 年	307.54	220.62	57.87	40.00	626.03

年份	燃料动力费	工资及福利费	维修费	其他费用	运营成本现金流出合计
2034 年	307.54	227.24	57.87	40.00	632.65
2035 年	307.54	234.05	57.87	40.00	639.46
2036 年	307.54	241.07	57.87	40.00	646.48
2037 年	307.54	248.31	57.87	40.00	653.72
2038 年	307.54	255.76	57.87	40.00	661.17
2039 年	307.54	263.43	57.87	40.00	668.84
2040 年	307.54	271.33	57.87	40.00	676.74
2041 年	307.54	279.47	57.87	40.00	684.88
2042 年	307.54	287.86	57.87	40.00	693.27
2043 年	307.54	296.49	57.87	40.00	701.90
合计	6,176.43	4,557.05	1,162.22	803.33	12,699.03

(三) 项目税费现金流出预测

该项目征收增值税为 9%、6%，附加税 12%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2022 年		-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-
2027 年	70.48	-	-	-	70.48
2028 年	117.84	-	-	-	117.84
2029 年	116.41	-	-	-	116.41
2030 年	114.94	-	-	-	114.94
2031 年	113.42	-	-	-	113.42
2032 年	111.86	-	-	-	111.86
2033 年	110.26	-	-	-	110.26
2034 年	108.60	-	-	-	108.60
2035 年	106.90	-	-	-	106.90

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2036 年	105.14	-	-	-	105.14
2037 年	103.34	-	-	-	103.34
2038 年	101.47	-	-	-	101.47
2039 年	99.55	-	-	-	99.55
2040 年	97.58	-	-	-	97.58
2041 年	93.12	80.92	-	9.71	183.74
2042 年	137.69	191.92	-	23.03	352.64
2043 年	235.53	191.92	-	23.03	450.48
合计	1,944.11	464.76	-	55.77	2,464.64

(四) 专项债券还本付息情况

融资本金合计 20,000.00 万元，2022 年 6 月发行 10,000.00 万元，2023 年内计划发行 10,000.00 万元，期限为 20 年，假定专项债券年利率为 4.0%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2023 年	10,000.00	10,000.00		20,000.00	4.00%	600.00	600.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2025 年	20,000.00	-		20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2042 年	20,000.00		10,000.00	10,000.00	4.00%	600.00	10,600.00
2043 年	10,000.00		10,000.00	-	4.00%	200.00	10,200.00
合计		20,000.00	20,000.00			16,000.00	36,000.00

(五) 项目现金流分析表

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结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 49,765.56 万元，对应本项目融资到期本息总计 36,000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.38，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流量测算表	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	833.33	10,000.00	9,166.67	-	-	-
债券资金流入	-	10,000.00	10,000.00	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	240.11	2,877.94	2,979.80	3,081.66
现金流入总额	833.33	20,000.00	19,406.78	2,877.94	2,979.80	3,081.66
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	833.33	19,800.00	18,566.67	-	-	-
运营期现金流出	-	-	47.46	574.49	579.57	584.79
债券还本付息及发行费	-	200.00	600.00	800.00	800.00	800.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	833.33	20,000.00	19,214.13	1,374.49	1,379.57	1,384.79
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	-	-	192.65	1,503.44	1,600.23	1,696.87
期末项目累计现金结存额	-	-	192.65	1,696.09	3,296.33	4,993.20

(续表)

现金流模拟测算表	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	3,183.53	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39
现金流入总额	3,183.53	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	660.65	713.55	717.83	722.24	726.79	731.46
债券还本付息及发行费	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,460.65	1,513.55	1,517.83	1,522.24	1,526.79	1,531.46
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	1,722.87	1,771.84	1,767.55	1,763.14	1,758.60	1,753.92
期末项目累计现金结存额	6,716.07	8,487.91	10,255.46	12,018.60	13,777.21	15,531.13

(续表)

现金流模拟测算表	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39
现金流入总额	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	736.28	741.25	746.36	751.63	757.05	762.64
债券还本付息及发行费	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,536.28	1,541.25	1,546.36	1,551.63	1,557.05	1,562.64
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	1,749.11	1,744.14	1,739.03	1,733.76	1,728.34	1,722.75
期末项目累计现金结存额	17,280.24	19,024.37	20,763.40	22,497.16	24,225.50	25,948.25

(续表)

现金流模拟测算表	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
----------	--------	--------	--------	--------	--------	----

现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-	20,000.00
债券资金流入	-	-	-	-	-	20,000.00
借款资金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	64,929.24
现金流入总额	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	3,285.39	104,929.24
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	39,200.00
运营期现金流出	768.39	774.32	868.62	1,045.91	1,152.38	15,163.67
债券还本付息及发行费	800.00	800.00	800.00	10,600.00	10,200.00	36,000.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,568.39	1,574.32	1,668.62	11,645.91	11,352.38	90,363.67
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	1,717.00	1,711.07	1,616.76	8,360.52	8,066.00	14,565.56
期末项目累计现金结存 额	27,665.24	29,376.31	30,993.08	22,632.56	14,565.56	-

（六）其他需要说明的事项

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）小结

本项目收入主要是门票收入、商业摊位租赁收入和停车场收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目收入以及相关运营成本、税费的估算，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 49,765.56 万元，对应本项目融资到期本息总计 36,000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.38，项目偿债能力较强。

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

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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1、项目名称

诸城市文昌河谷生态茶园景区

2、项目单位

诸城市青扬文化旅游有限公司

3、项目单位简介

诸城市青扬文化旅游有限公司成立于 2020 年 07 月 03 日，注册地位于山东省潍坊市诸城市密州街道观海路 369 号，法定代表人为黄鑫。经营范围包括文化旅游项目策划；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；文化用品设备出租；园区管理服务；城市公园管理；游览景区管理；休闲观光活动；文化设施投资、开发、建设、经营；旅游项目投资、开发、建设、经营。

4、项目规模与主要建设内容

项目规划总用地面积 9 平方公里，建设游客综合服务中心、乡村生活体验区、茶文化养生区、茶加工创意科技园、茶产品展销游览区等，规划总建筑面积 30000 平方米。项目建成后，将为国内外游客提供集乡村旅游、观光游乐、文化体验、康体休闲、度假养生等业态于一体的全链条旅游服务，打造 4A 级景区，年接待游客 30 万人次。

5、项目建设期限

本项目建设期 2 年，预计工期为 2021 年 12 月至 2023 年 11 月。

（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（2019 年本）》，本项目属于鼓励类第一项“农林业”中第 3 条“蔬菜、瓜果、花卉设施栽培（含无土栽培）先进技术开发与应用，优质、高产、高效标准化栽培技术开发与应用”以及第三十四项“旅游业”中第 2 条“文化旅游、健康旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其他旅游资源综合开发、基础设施建设及信息等服务”的要求，属于国家鼓励发展的项目，符合国家产业政策。

（2）项目的建设符合国家及地方的相关发展规划

《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》中指出：坚持以文塑旅、以旅彰文，打造独具魅力的中华文化旅游体验。深入发展大众旅游、智慧旅游，创新旅游产品体系，改善旅游消费体验。加强区域旅游品牌和服务整合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区。推进红色旅游、文化遗产旅游、旅游演艺等创新发展，提升度假休闲、乡村旅游等服务品质，完善邮轮游艇、低空旅游等发展政策。健全旅游基础设施和集散体系，推进旅游厕所革命，强化智慧景区建设。建立旅游服务质量评价体系，规范在线旅游经营服务。

《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》中指出：以各地资源禀赋和独特的历史文化为基础，有序开发优势特色资源，做大做强优势特色产业。创建特色鲜明、优势集聚、市场竞争力强的特色农产品优势区，支持特色农产品优势区建设标准化生产基地、加工基地、仓储物流基地，完善科技支撑体系、品牌与市场营销体系、质量控制体系，建立利益联结紧密的建设运行机制，形成特色农业产业集群。按照与国际标准接轨的目标，支持建立生产精细化管理与产品品质控制体系，采用国际通行的良好农业规范，塑造现代顶级农产品品牌。实施产业兴村强县行动，培育农业产业强镇，打造一乡一业、一村一品的发展格局。以完善利益联结机制为核心，以制度、技术和商业模式创新为动力，推进农村一二三产业交叉融合，加快发展根植于农业农村、由当地农民主办、彰显地域特色和乡村价值的产业体系，推动乡村产业全面振兴。

《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》中指出：优化文旅融合发展布局，提升打造山水圣人中华优秀传统文化旅游带、仙境海岸文化旅游带、大运河文化旅游带、黄河文化和绿色生态旅游带、齐长城文化旅游带、红色文化旅游带，打造一批知名旅游休闲城市、标志性旅游度假区。推动“旅游+文化”“文旅+”，大力发展研学旅行、体育旅游、会展旅游、工业旅游、乡村旅游、生态康养旅游等。实施“好客山东·云游齐鲁”智慧文旅工程，打造沉浸式、体验型旅游场景，系统提升旅游服务质量，健全旅游基础设施和集散体系，培育主题文化酒店和精品酒店，推

进旅游厕所革命，建立旅游服务质量评价体系，规范在线旅游经营服务，让游客快乐游、安心游、放心游。

《中共山东省委山东省人民政府<关于进一步促进旅游业又好又快发展的意见>》中指出：适应旅游业由观光向休闲度假转变的发展趋势，着力开发滨海、温泉、湿地、会展、邮轮、养生康体、葡萄酒庄等高端产品，加快国家级和省级旅游度假区建设。开展国家生态示范区、国家公园创建工作，提升黄河口生态旅游区、蒙山旅游区、微山湖旅游区等重点旅游区的休闲度假功能。挖掘泰山、“三孔”、蓬莱阁等国家 5A 级旅游景区文化内涵，开发具有鲜明时代特色、国内一流的旅游演艺、购物、修学等项目，打造世界级旅游产品。挖掘黄河文化、运河文化、水浒文化、红色文化、民间文化等，培育一批特色精品旅游景区。在山水圣人、黄金海岸两大骨干旅游线路，抓好一批投资额 50 亿元以上的旅游大项目，培育一批现代旅游产品，把山水圣人旅游区打造成中华文化精品旅游目的地，把黄金海岸旅游区打造成中国温带海滨旅游度假目的地。深入推进旅游强县、旅游强乡镇、旅游特色村创建工作，引导各地因地制宜，突出田园风光，利用自然生态和乡村文化等发展乡村旅游，培育一批世界级、国家级乡村旅游目的地。大力发展观光农业、体验农业、高科技农业、休闲渔业等乡村旅游产品。支持具备条件的村镇以转包、出租、互换、转让、股份合作等形式流转土地承包经营权，发展乡村旅游专业合作社。支持以城市为中心，规划开发以乡村旅游为主体的环城市旅游休憩带。

《山东省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》中指出：将乡村生产逐步融入区域性产业链和生产网络，引导乡村产业集聚集约高效发展，第二产业重点向县城、重点乡镇及产业园区集中。适应土地细碎化经营向多种形式适度规模经营的大趋势，扶持家庭农场、合作社、龙头企业等新型农业经营主体，发展农业生产性服务业，鼓励开展市场化和专业化服务。建设标准化、规模化原料生产基地，布局农产品集散中心、物流配送中心和展销中心，创建农业产业化示范基地和现代农业示范区，形成相对完善的乡村产业发展体系。

《潍坊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》中指出：优化农业产业布局。全面提升潍坊国家农业开放发展综合试验区建设水平，建成有国际影响的农产品生产、加工、研发、检测、交易、展示、培训中心，打造农业产业链“首尾相望、利益共享”模式，加快从农业产业化向产业生态化的升级。突出农产品地域性特点，立足区域产业基础和资源禀赋，构建沿弥河、潍河安全优质高效农业产业带，南部山区生态农业与乡村旅游体验带、北部滨海休闲渔业带。坚持规模发展，突出集群效应，培强做大以寿光蔬菜、青州花卉、诸城畜禽、潍县萝卜、高密商品粮、昌邑苗木等农业产业集群。在全市推广“青阜农业公社”模式，打造“百个示范片区”。坚决落实重要农产品保障战略，提高农业质量效益和竞争力，加快在体制机制、科技创新、产业高质量发展等方面形成突破，构建现代农业产业体系、生产体系和经营体系，建设全国农业开放发展引领区、农业科技创新先行区、农村一二三产业融合

发展示范区。

(3) 符合党中央、国务院进一步扩大内需促进经济平稳较快增长的精神

近年来,世界经济金融危机日趋严峻,为抵御国际经济环境对我国的不利影响,国务院常务会议研究部署进一步扩大内需促进经济平稳较快增长的措施,要求必须采取灵活审慎的宏观经济政策,以应对复杂多变的形势。当前要实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策,出台更加有力的扩大国内需求措施,加快民生工程、基础设施、生态环境建设和灾后重建,提高城乡居民特别是低收入群体的收入水平,促进经济平稳较快增长。项目的建设对促进地方经济快速发展、拉动内需消费增长、扩大社会就业,为国家社会分担时艰承担起企业责任。

(4) 有利于带动社会综合发展和经济发展

旅游业是一项综合性产业,包括食、宿、行、游、购、娱六大要素。旅游业的发展会刺激和促进相关行业的发展,有一业兴百业旺的功能。对于一个城市来讲,几乎没有一个行业的收入完全源于旅游者,也几乎没有一个行业的收入根本与旅游者无关,现存的国民经济部门都不同程度地与旅游存在联系。

据世界旅游组织测算,旅游行业直接收入每增加1元,其他相关部门的收入就要增加4.3元;经过改革开放多年来的发展,诸城市旅游业已初步具备了一定的产业规模,在国民经济中的地位和作用日益增强成为第三产业中最具发展活力的行业之一。诸城市旅游业

的快速发展，不仅刺激了相关各行业的发展，扩大了需求，增加了经济活力，促进了经济结构的调整，还在优化投资环境、促进环境保护、弘扬民族文化、更新思想观念、提高人民生活质量等方面也发挥了重要作用，取得了令人瞩目的成绩。

（5）促进景区全面提升

一是促进景区升级转型。当前，旅游产业以休闲旅游产品、休闲市场、休闲的产业化整合为核心的整个旅游产业已经进入升级的新阶段。项目从本质上说是旅游产品的提升，通过把握市场趋势，深入挖掘新的休闲度假资源，创新产品形式，提升产品核心吸引力，来形成休闲生活的游憩新模式满足游客诉求。

二是完善景区配套，提升管理服务水平。项目与景区硬件升级、服务升级相结合，《标准》涉及到游客服务中心、景区道路、游览等基础设施以及相关管理服务的标准化。因此，通过项目的建设，景区设施及管理服务水平都将有很大的提升，这也是景区发展的根本。

对诸城市而言，通过项目建设可以达到提升城市影响力，提高景区服务质量，提升景区的游客吸引力，实现市场营销大幅度推广和游客量的大幅增长，促进景区的转型升级，实现景区和城市的经济效益和社会效益。

（6）项目的建设有利于扩大消费，拉动内需，创造更多就业岗位

近年来，我国经济持续增长，城乡居民收入稳步增加，恩格尔

系数也进一步降低，人们对文教娱乐服务的需求不断增加，消费支出也进一步放大。同时，随着广电、通讯、信息产业从不同的角度实现融合与创新，先后启动了一个又一个新兴文化消费市场，极大地扩大了国内需求，带动了我国经济的良性发展。

我国经济结构从合理化调整转向高端化调整，第二产业有机构成提高，高新技术产业成为主导，吸纳新增劳动力的弹性大大下降，甚至出现挤出效应，就业形势日趋严峻。同时，我国当前正处于劳动力就业高峰，每年都有 1000 万劳动力需要就业，但只有 800 万就业岗位。这使得第三产业吸纳劳动力的责任大大加重，而旅游行业是需求弹性大，吸纳就业人数多的产业，大力发展旅游业可以很大程度上缓解我国劳动力相对过剩的矛盾。

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策，城市交通基础设施的建设，不仅关系到城市的繁荣和发展，而且也是一项重大的民心工程。因此，切实提高城市基础设施条件，完善城市功能，让城市变得更美好、更宜居。

2、项目实施的公益性

本项目建设符合国家产业政策，符合“十四五”规划，对促进当地的旅游景区建设，增加当地居民经济收入，具有十分重要的现实意义。项目的建成将进一步完善该地区的旅游基础配套设施，促进诸城市工业化、城市化、开放化发展。

3、项目实施的收益性

项目建成后，运营期内年均营业收入 3234.5 万元，扣除成本费

用和税金后，项目年均净利润 462.9 万元，项目税前投资财务内部收益率 4.7%，投资回收期 16.8 年（含建设期 2 年），项目具备盈利能力。

4、项目投资合规性

本项目总投资估算为 40000.0 万元，其中工程费用 29227.0 万元，工程建设其他费用 6045.7 万元，预备费 3927.3 万元，建设期利息 800.0 万元。项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家财政部税务局相关标准要求，结合潍坊当地造价标准进行估算，投资合规合理。

5、项目成熟度

项目目前已取得立项、环评、节能、规划、用地等前期批复要件，建设条件完善成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 40000 万元，其中申请专项债券 20000 万元，自筹资金 20000 万元，项目已取得自有资金相关证明文件，资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目营运期收入主要包括门票收入、商业摊位租赁收入和停车场收入，项目各项收费单价均按当地实际收费单价计取，收入较为合理。项目成本主要包括水电费、工资福利费、维护修理费、其他管理费、折旧摊销费、利息支出等，均按照当地实际情况计取，

成本较为合理。以收入、成本、税费计算的收益具备合理性。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 40000 万元，其中申请债券 20000 万元，项目申请债券比例为 50%，符合债券发行要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性

项目发行地方政府专项债券 20000 万元，根据本项目债券偿债计划，年利率 4.00%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，经评估分析项目偿债能力较强，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，项目收益对游客数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量需求减少，门票单价降低，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

质量项目注入丰富的内涵。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展；同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

(2) 目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

11、评估的相关建议

(1)建立科学合理的绩效目标。绩效目标设定应符合指向明确、细化量化、合理可行、相应匹配四个要素，确保绩效目标具有可操作性、实效性。

(2)加强项目成本控制，如预算有增减，应严格按程序调整预算，提高预算管理水平和推进预算管理科学化，规范化，切实提高

资金使用效益。

(3) 项目实施过程中严格执行相关内部控制制度，做到流程的合法合规；对于不切合实际的相关制度，从实际出发加以完善。质量控制、跟踪管理制度不健全，应尽快完善，以便检查相关制度执行的有效性。

12、其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目建设是促进诸城市发展，改善生态环境和投资软环境最有效的工程措施，进而提升旅游景区整体环境，促进当地经济的发展，最终实现社会效益和环境效益的结合，构建人与自然的和谐空间，实现城市的可持续发展的目标。

(三) 评估结论

诸城市文昌河谷生态茶园景区项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 49,765.56 万元，对应本项目融资到期本息总计 36,000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.38，符合专项债发行要求。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。项目建成后有利于推动诸城市的经济发展，从基础设施投入、消费总体环境改善等方面推动诸城市经济社会发展。项目建设可优化整合社会资源，增加诸城市的财政税收，形成产业聚集效应，壮大当地经济。

本项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在一定不足。总体来说，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，实施方案比较有效，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。