

烟台市栖霞市
牟氏庄景区 5A 景区创建工程项目实施方案



项目单位：栖霞市文化和旅游局

主管部门：栖霞市文化和旅游局

财政部门：栖霞市财政局



2025 年 4 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

栖霞市牟氏庄园景区 5A 景区创建工程项目

（二）项目单位

项目立项单位：栖霞市文化和旅游局

项目单位简介：栖霞市文化和旅游局，位于山东省烟台市栖霞市民生路 608 号，负责人：孙定杰，统一社会信用代码：11370686004268696J。

（三）批复文件

本项目已取得栖霞市发展和改革局的批复，文号为（栖发改投资【2022】195 号）；

本项目已在山东省投资项目在线审批监管平台进行项目登记，项目代码 2410-370686-04-01-208785。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点：栖霞市城区

项目建设内容及规模：项目位于栖霞市牟氏庄园 4A 级景区，建设内容：（1）园区入口改造，场地改造 6480 平方米等；（2）长春湖周边综合提升 9840 平方米；（3）亲水平台整修共 4350 平方米等；（4）木栈桥改造 5713 平方米等；（5）完善景区电子管理系统；（6）停车场及周边配套设施维修 105790 平方米等。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 26 个月，于 2023 年 11 月开始，至 2025 年 12 月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社）；

3、相关行业建设项目概算编制办法；

4、烟台市材料预算价格；

5、现行投资估算的有关规定；

6、建筑工程费用依据本地区最新材料预算价格进行测算调整计取；

7、《市政工程投资估算指标》；

8、项目建设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。

2、资金来源

本项目估算总投资 63,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 21,000.00 万元，拟发行专项债共计 42,000.00 万元。其中 2024 年已发行专项债 20,000.00 万元，2025 年本期拟发行专项债 22,000.00 万元。

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	63,000.00		
一、资本金	21,000.00	33.33%	
（一）自有资金	21,000.00		
（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）	42,000.00	66.67%	
（一）已发行专项债券	20,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	22,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于景区门票现金流入、旅游讲解服务现金流入、旅游体验服务现金流入、商业出租现金流入、

停车费现金流入和广告现金流入。

1、景区门票现金流入

根据统计和项目单位提供数据，2023 年接待游客 700614 人次，2024 年接待游客超过 70 万人次。保守估计，牟氏庄园年可接待游客 70 万人次，牟氏庄园门票价格为 60 元/人，年景区门票现金流入为 4,200.00 万元（60 元*70 万人次）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5%测算。

2、旅游讲解服务现金流入

景区可为游客提供讲解服务，费用为 30 元/人，人数按照全年游客人数的 5%估计，年旅游讲解服务现金流入为 105.00 万元（30 元*70 万人次*5%）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5%测算。

3、旅游体验服务现金流入

景区可为游客提供制作饽饽体验服务，费用为 20 元/人。人数按照全年游客人数的 5%估计，年旅游体验服务现金流入为 70.00 万元（20 元*70 万人次*5%）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5%测算。

4、商业出租现金流入

游客服务中心一楼及景区内配套用房可出租用于餐饮、汉服租赁、商品零售等，参考现行市场价格，按每个摊位每年租赁费 5 万元计算，可用于出租摊位为 18 个，年商业出租现金流入为 90.00 万元（5 万元*18 个）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5%测算。

5、停车费现金流入

根据烟台市发展和改革委员会《关于延期执行<关于进一步明确烟台市停车服务收费管理有关事宜的通知>等文件的通知》（烟发改价格〔2025〕80 号），“小（中）型机动车 1 元/半小时，不足半小时按半小时计费，连续停放的，每 24 小时收费额最高不超过 20 元”。

景区设停车位 237 个，按照停车位出租率 80%，停车费 2 元/小时，每天 10 小时，每年 365 天计算，年停车费现金流入为 138.41 万元（237 个*80%*2 元/小时*10 小时*365 天/10000）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5%测算。

6、广告费现金流入

景区可设置广告位 30 个，根据调研栖霞市区各类广告媒介租赁价格，广告媒体的租赁价格在 1000-10000 元/个之间，参考现行市场价格，广告位按照 5000 元/个/月，平均出租率

80%计算，年广告费现金流入为 144.00 万元（0.5 万元*30 个*12 个月*80%）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5%测算。

栖霞市区各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/个/月）
灯箱广告	1000
楼体广告	6000
LED 广告	4000
高炮广告	10000
围挡广告	3000

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料及动力费、修理维护费、工资及福利费、管理费用、税金。

1、燃料及动力费

根据可研报告，项目年耗水 5.84 万吨，耗电约 642 万 kW·h，水价按 5.02 元/吨单价计算，电价按 0.95 元/kW·h 计算，年燃料及动力费为 639.22 万元（5.02 元/吨*5.84 万吨+0.95 元/kW·h*642 万 kW·h）。考虑物价及经济增长，费用每 3 年增长 5%。

2、修理维护费

修理维护费按固定资产年折旧额的 10%估算，年折旧费为 1,833.51 万元，年修理维护费 183.35 万元（1,833.51*10%）。考虑物价及经济增长，费用每 3 年增长 5%。

3、工资及福利费

项目新增人员 50 人，工资按照年 6.00 万元/人计算，福利费按照年工资的 14%计算。年工资及福利费为 342.00 万元（6.00 万元/人*50 人*1.14）。考虑物价及经济增长，费用每 3 年增长 5%。

4、管理费用

管理费用按照年现金流入的 1%估算。

5、税金

增值税：商业出租现金流入、停车费现金流入、广告费现金流入按照 9%计算增值税，景区门票现金流入、旅游讲解服务现金流入、旅游体验服务现金流入按照 6%计算增值税。

附加税：城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加分别按照 7%、3%、2%税率计算。

房产税：按照当年商业出租现金流入不含税金额的 12%计算。

所得税：按应纳税所得额 25%税率计算。

注：运营期最后一年现金流入、成本费用按 4 个月计算，与债券最后一次还本期保持一致。

（三）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	2023 年建设期	2024 年建设期	2025 年建设期	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	166,862.52				4,747.41	4,747.41
经营活动支出	B	42,601.01				1,212.04	1,212.04
支付的各项税费	C	13,628.51				79.89	79.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	110,633.00				3,455.47	3,455.47
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	61,762.00	100.00	29,734.00	31,928.00		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-61,762.00	-100.00	-29,734.00	-31,928.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	21,000.00	100.00	10,000.00	10,900.00		
专项债券	I	42,000.00	0.00	20,000.00	22,000.00		
银行借款	J						
偿还债券本金	K	42,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	24,760.00	0.00	266.00	972.00	1,412.00	1,412.00
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	-3,760.00	100.00	29,734.00	31,928.00	-1,412.00	-1,412.00
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	0.00	2,043.47
期内现金变动	Q=D+G+O	45,111.00	0.00	0.00	0.00	2,043.47	2,043.47
五、期末现金	R=P+Q	45,111.00	0.00	0.00	0.00	2,043.47	4,086.94

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	4,747.41	4,984.78	4,984.78	4,984.78	5,234.02	5,234.02
经营活动支出	B	1,212.04	1,272.64	1,272.64	1,272.64	1,336.28	1,336.28
支付的各项税费	C	79.89	124.46	124.46	124.46	171.25	171.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,455.47	3,587.68	3,587.68	3,587.68	3,726.49	3,726.49
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	1,412.00	1,412.00	1,412.00	1,412.00	1,412.00	1,412.00
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	-1,412.00	-1,412.00	-1,412.00	-1,412.00	-1,412.00	-1,412.00
四、期初现金	P	4,086.94	6,130.41	8,306.09	10,481.77	12,657.44	14,971.93
期内现金变动	Q=D+G+O	2,043.47	2,175.68	2,175.68	2,175.68	2,314.49	2,314.49
五、期末现金	R=P+Q	6,130.41	8,306.09	10,481.77	12,657.44	14,971.93	17,286.42

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5,234.02	5,495.72	5,495.72	5,495.72	5,770.50	5,770.50
经营活动支出	B	1,336.28	1,403.09	1,403.09	1,403.09	1,473.24	1,473.24
支付的各项税费	C	171.25	330.38	440.38	440.38	491.97	491.97
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,726.49	3,762.25	3,652.25	3,652.25	3,805.29	3,805.29
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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		22,000.00				
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,412.00	972.00	532.00	532.00	532.00	532.00
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	-1,412.00	-22,972.00	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00
四、期初现金	P	17,286.42	19,600.91	391.16	3,511.41	6,631.65	9,904.94
期内现金变动	Q=D+G+O	2,314.49	-19,209.75	3,120.25	3,120.25	3,273.29	3,273.29
五、期末现金	R=P+Q	19,600.91	391.16	3,511.41	6,631.65	9,904.94	13,178.23

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5,770.50	6,059.03	6,059.03	6,059.03	6,361.98	6,361.98
经营活动支出	B	1,473.24	1,546.91	1,546.91	1,546.91	1,624.25	1,624.25
支付的各项税费	C	491.97	546.14	546.14	546.14	603.01	603.01
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,805.29	3,965.99	3,965.99	3,965.99	4,134.72	4,134.72
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00
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	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00
四、期初现金	P	13,178.23	16,451.52	19,885.51	23,319.49	26,753.48	30,356.20
期内现金变动	Q=D+G+O	3,273.29	3,433.99	3,433.99	3,433.99	3,602.72	3,602.72
五、期末现金	R=P+Q	16,451.52	19,885.51	23,319.49	26,753.48	30,356.20	33,958.91

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6,361.98	6,680.08	6,680.08	6,680.08	7,014.08	7,014.08
经营活动支出	B	1,624.25	1,705.46	1,705.46	1,705.46	1,790.74	1,790.74
支付的各项税费	C	603.01	662.73	662.73	823.90	954.68	954.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,134.72	4,311.88	4,311.88	4,150.72	4,268.67	4,268.67
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00
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	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00
四、期初现金	P	33,958.91	37,561.63	41,341.51	45,121.39	48,740.11	52,476.78
期内现金变动	Q=D+G+O	3,602.72	3,779.88	3,779.88	3,618.72	3,736.67	3,736.67
五、期末现金	R=P+Q	37,561.63	41,341.51	45,121.39	48,740.11	52,476.78	56,213.45

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	7,014.08	7,364.79	2,454.93
经营活动支出	B	1,790.74	1,880.28	626.76
支付的各项税费	C	954.68	1,031.98	321.83
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,268.67	4,452.53	1,506.34
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	0.00	0.00	0.00
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			20,000.00
偿还银行借款本金	L			
支付债券利息	M	532.00	532.00	266.00
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	-532.00	-532.00	-20,266.00
四、期初现金	P	56,213.45	59,950.12	63,870.65
期内现金变动	Q=D+G+O	3,736.67	3,920.53	-18,759.66
五、期末现金	R=P+Q	59,950.12	63,870.65	45,111.00

（四）应付本息情况

本项目 2024 年 5 月已发行专项债券 20,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.66%；本期拟发行专项债券 22,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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 3-1 本项目 2024 年 5 月已发行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		20,000.00		20,000.00	2.66%	266.00	266.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00

2044 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2054 年	20,000.00		20,000.00	0.00	2.66%	266.00	20,266.00
合计		20,000.00	20,000.00			15,960.00	35,960.00

表 3-2 本项目本期拟发行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		22,000.00		22,000.00	4.00%	440.00	440.00
2026 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2027 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2028 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2029 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2030 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2031 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2032 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2033 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2034 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2035 年	22,000.00		22,000.00	0.00	4.00%	440.00	22,440.00
合计		22,000.00	22,000.00			8,800.00	30,800.00

(五) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	22,000.00	8,800.00	30,800.00	110,633.00
已发行债券	20,000.00	15,960.00	35,960.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	42,000.00	24,760.00	66,760.00	
覆盖倍数	1.66			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 110,633.00 万元，融资本息合计 66,760.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.66。

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，特别是日常食用菌生长管理、卫生维护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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程项目实施单位、

主管部门均为栖霞市文化和旅游局，本次拟申请专项债券 22,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》第一类“鼓励类”第三十四项“旅游业”第 2 条“文化旅游、康养旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、湿地旅游、湖泊旅游、冰雪旅游、红色旅游、城市旅游、工业旅游、体育旅游、游乐及其他旅游资源综合开发、旅游基础设施建设和运营”的相关要求。因此，属于国家鼓励建设的项目，符合国家产业政策的要求。

（2）项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第十章 促进服务业繁荣发展”“第二节 加快生活性服务业品质化发展”中指出“以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给”的相关要求。

符合“第三十六章 健全现代文化产业体系”“第二节 推动文化和旅游融合发展”中提出的“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”的相关要求。

(3) 项目建设符合《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》第十二章“做强做优做大“十强”现代优势产业”指出:“优化提升传统产业。

(4) 精品旅游,实施旅游全要素提升计划,打造特色旅游线路、标志性景区、旅游度假区和精品项目,创建全域旅游示范省、国际旅游目的地。”第二十章“推动消费扩容提质”指出:“推动步行街改造提升,繁荣发展夜经济,打造夜间消费集聚区”的相关要求。

2、项目实施的公益性

(1) 是提高旅游业发展水平的需要

促进当地旅游业的发展,既是深入贯彻党的十八精神、不断提高建设社会主义先进文化能力的重要举措,也是爱国主义和民族团结教育的具体体现,其意义是多方面的。对栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程项目的建设,是提高当地旅游业发展水平的需要,对加快栖霞市结构调整,发展经济,增加收入,开拓市场,繁荣地方经济,提高人民生活水平,全面建设和谐社会,带动栖霞市旅游产业升级和全方位开放型经济的发展,均有十分重要的意义。

(2) 关系到全面建设和谐社会奋斗目标的实现

目前,栖霞市经济发展正进入一个新的阶段,对栖霞市

牟氏庄景区区域 5A 景区创建工程区基础设施项目的建设是树立落实科学发展观,全面协调可持续发展的科学发展观的具体体现,既是一项经济工程,更是文化工程,有利于加强游客对民族地区历史文化的了解,有利于增强青少年特别是民族青少年的爱国情感,促进民族团结,维护社会稳定,促进民族地区经济社会协调发展,对构建和谐社会具有重要的现实意义和深远的历史意义。

综上所述,栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程项目的建设既是非常必要的,也是非常迫切的。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于门票销售收入和旅游周边收入。

4、项目建设的投资合规性

本项目总投资 63,000.00 万元。项目投资按照《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,结合当地造价标准进行估算,项目投入资源与成本与预期产出基本匹配,投资合规合理。

5、项目成熟度

项目目前已取得立项等前期批复要件,已于 2023 年 11 月开始,至 2025 年 12 月竣工。目前项目进展顺利,项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 63,000.00 万元，拟申请债务资金共计 42,000.00 万元，财政资金 21,000.00 万元。项目资金来源合理，并能够按规划到位，项目资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本测算依据充分，成本合理，项目收入成本与预期产出相匹配，收益预测合理。

项目地方政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求，项目偿还债券本金后期末仍有结余。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 63,000.00 万元，其中申请债券 42,000.00 万元，项目申请债券比例为 66.67%，符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》（2020 年 12 月 9 日财库〔2020〕43 号）的相关要求。2025 年本次拟申请专项债 22,000.00 万元，主要用于项目建设，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

（1）项目偿债计划可行性

经测算，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 110,633.00 万元，融资本息合计 66,760.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.66，偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

收入达不到预期风险：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。

运营成本增加风险：项目建成后的运营管理存在一定的风险。管理人员、活动安排虽在一定程度上提高了客户量，增加了收入，但如果管理运营不当，会造成人员过剩、活动效果未达到预期效果等问题，直接关系到项目运营成本。

（3）应对措施

在防范偿债风险方面，大力开拓市场，积极创新营销策略。同时，不断提升运营管理水平，提高服务质量，减少因人员、管理因素造成的风险。

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与部门长期规划目标、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。

（三）评估结论

栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程项目可用于资金平衡的息前净现金流为 110,633.00 万元，融资本息合计 66,760.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.66，符合专项债发行要求，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。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。总的来说，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。