

沂南县卧龙湖旅游区基础设施提升项目

实施方案

项目单位：沂南县乡村建设有限公司

主管部门：沂南县财政局

财政部门：沂南县财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

沂南县卧龙湖旅游区基础设施提升项目。

（二）立项单位

项目立项单位：沂南县乡村建设有限公司；

法定代表人：贺洪升；

注册资本：10,000 万元；

统一社会信用代码：91371321MA3RTWL06U；

经营地址：临沂市沂南县界湖街道振兴路志华大厦三楼；

经营范围：建设工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；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）一般项目：建筑材料销售；非金属矿及制品销售；土地整治服务；工程造价咨询业务；市政设施管理；物业管理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；地质灾害治理服务；土石方工程施工。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

1、立项手续：2024 年 6 月，项目单位取得沂南县行政审批服务局出具的沂行审投资许字〔2024〕158 号《关于沂南县卧龙湖旅游区基础设施提升项目可行性研究报告的批复》（项

目代码 2406-371321-04-01-796297)，同意实施沂南县卧龙湖旅游区基础设施提升项目。

2、土地手续：2025 年 2 月 8 日，项目单位取得沂南县自然资源厅核发的《关于沂南县卧龙湖旅游区基础设施提升项目拟用地的规划审查意见》，卧龙湖旅游区基础设施提升项目符合国土空间用途管制要求。

3、环评手续：2025 年 2 月 8 日，项目单位取得卧龙湖旅游区基础设施提升项目建设项目环境影响登记表回执，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号:202537132100000048。

（四）项目规模与主要内容

项目占地面积 107.3 亩，项目主要建设游客服务中心 6,000 平方米，文化服务中心 2,000 平方米，建设生态停车场 62,000 平方米，以及充电桩等数字管理系统，建设观光步道 5 公里，道路提升 12 公里，新建设水上旅游设施，旅游厕所，供水，排水，排污，消防智慧标识系统，智慧旅游系统等公共配套设施。

（五）项目建设期限

项目预计工期为 2025 年 3 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；

- 2、《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》；
- 3、《“十四五”旅游业发展规划》；
- 4、《“十四五”文化和旅游发展规划》；
- 5、《乡村全面振兴规划（2024—2027 年）》；
- 6、《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》；
- 7、山东省人民政府关于印发《完善现代旅游业体系 加快旅游强省建设的行动方案（2024—2027 年）》的通知（鲁政字〔2024〕112 号）；
- 8、《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》（2023 年 3 月 25 日）；
- 9、《山东省全域旅游发展规划（2018—2025）》；；
- 10、《临沂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》；
- 11、《临沂市“十四五”全域旅游发展规划》；
- 12、《临沂市旅游产业千亿攻坚行动方案》；
- 13、《沂南县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》；
- 14、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；
- 15、《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告

编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；

16、项目单位提供其它资料。

17、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。

2、资金来源

项目总投资 20,000 万元，项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中：项目单位项目自有资金 10,000 万元，本期拟申请专项债券 10,000 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	20,000.00	100.00%	
一、资本金	10,000.00	50.00%	
（一）自有资金	10,000.00	50.00%	
（二）专项债券			
1. 已发行专项债券			
2. 已调整使用其他项目专项债券			
3. 本期拟发行专项债券			
4. 后续拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
二、债务资金（不含用作资本金部分）	10,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	50.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	50,752.32			1,554.09	1,648.73
经营活动支出	6,732.63			213.55	216.86
支付的各项税费	10,199.04			189.96	214.32
经营活动现金净流量	33,820.65			1,150.57	1,217.55
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	19,325.00	17,775.00	1,550.00		
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-19,325.00	-17,775.00	-1,550.00		
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	10,000.00	8,000.00	2,000.00		
专项债券	10,000.00	10,000.00			
银行借款					
偿还债券本金	10,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	13,500.00	225.00	450.00	450.00	450.00

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-3,500.00	17,775.00	1,550.00	-450.00	-450.00
四、期初现金					700.57
期内现金变动	10,995.65			700.57	767.55
五、期末现金	10,995.65			700.57	1,468.12

(续)

项目/年度	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	1,743.38	1,761.77	1,761.77	1,761.77	1,761.77
经营活动支出	220.18	220.83	220.83	225.39	225.39
支付的各项税费	238.67	244.62	244.62	256.90	256.90
经营活动现金净流量	1,284.53	1,296.32	1,296.32	1,279.48	1,279.48
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					
支付债券利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
四、期初现金	1,468.12	2,302.65	3,148.97	3,995.29	4,824.77
期内现金变动	834.53	846.32	846.32	829.48	829.48
五、期末现金	2,302.65	3,148.97	3,995.29	4,824.77	5,654.25

(续)

项目/年度	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	1,761.77	1,761.77	1,761.77	1,761.77	1,761.77
经营活动支出	225.39	225.39	225.39	230.18	230.18
支付的各项税费	256.90	459.39	394.72	393.53	393.53
经营活动现金净流量	1,279.48	1,076.99	1,141.66	1,138.07	1,138.07
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					
支付债券利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、期初现金	5,654.25	6,483.73	7,110.72	7,802.38	8,490.45
期内现金变动	829.48	626.99	691.66	688.07	688.07

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
五、期末现金	6,483.73	7,110.72	7,802.38	8,490.45	9,178.52

(续)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,761.77	1,761.77	1,761.77	1,761.77	1,761.77
经营活动支出	230.18	230.18	230.18	235.20	235.20
支付的各项税费	393.53	393.53	393.53	392.27	392.27
经营活动现金净流量	1,138.07	1,138.07	1,138.07	1,134.30	1,134.30
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					
支付债券利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、期初现金	9,178.52	9,866.58	10,554.65	11,242.72	11,927.02
期内现金变动	688.07	688.07	688.07	684.30	684.30
五、期末现金	9,866.58	10,554.65	11,242.72	11,927.02	12,611.32

(续)

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,761.77	1,761.77	1,761.77	1,761.77	1,761.77
经营活动支出	235.20	235.20	235.20	240.48	240.48
支付的各项税费	392.27	392.27	392.27	390.95	390.95
经营活动现金净流量	1,134.30	1,134.30	1,134.30	1,130.34	1,130.34
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					
支付债券利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、期初现金	12,611.32	13,295.62	13,979.92	14,664.22	15,344.56
期内现金变动	684.30	684.30	684.30	680.34	680.34
五、期末现金	13,295.62	13,979.92	14,664.22	15,344.56	16,024.90

(续)

项目/年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,761.77	1,761.77	1,761.77	1,761.77	1,761.77
经营活动支出	240.48	240.48	240.48	246.03	246.03
支付的各项税费	390.95	390.95	390.95	389.57	389.57
经营活动现金净流量	1,130.34	1,130.34	1,130.34	1,126.18	1,126.18
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					
支付债券利息	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、期初现金	16,024.90	16,705.24	17,385.58	18,065.92	18,742.10
期内现金变动	680.34	680.34	680.34	676.18	676.18
五、期末现金	16,705.24	17,385.58	18,065.92	18,742.10	19,418.28

（续）

项目/年度	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金		

项目/年度	2054 年	2055 年
经营活动收入	1,761.77	1,761.77
经营活动支出	246.03	246.03
支付的各项税费	389.57	389.57
经营活动现金净流量	1,126.18	1,126.18
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		10,000.00
偿还银行借款本金		
支付债券利息	450.00	225.00
支付银行借款利息		
融资活动现金净流量	-450.00	-10,225.00
四、期初现金	19,418.28	20,094.46
期内现金变动	676.18	-9,098.82
五、期末现金	20,094.46	10,995.65

（二）专项债券应付本息情况

项目本期拟发行专项债券 10,000 万元，假设债券期限为 30 年，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 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息
2025 年		10,000.00		10,000.00	225.00	225.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息
2049 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2055 年	10,000.00		10,000.00		225.00	10,225.00
合计		10,000.00	10,000.00		13,500.00	23,500.00

（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 33,820.65 万元，融资本息合计 23,500 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

沂南县乡村建设有限公司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、工期风险：工期延误造成机械、人力资源投入增加，债券利息增加导致成本增加。
- 2、质量风险：质量问题造成的返工、工期延误影响成本。
- 3、安全风险：发生安全事故造成成本增加，且安全事故会造成工期延误，从而导致成本增加。
- 4、环境破坏、环境保护风险。
- 5、财政和经济风险：通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。
- 6、材料风险：新材料、新工艺的引进，消耗定额变化，材料价格变化等。
- 7、资金风险：资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。
- 8、自然灾害风险：洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。
- 9、人员及工资风险：技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。
- 10、设备风险：施工设备选型不当，出现故障，安装失误。

（二）与项目收益相关的风险

1、市场风险

（1）市场供需实际情况与市场预测值发生偏离，短期内中国的经济增长没有问题，关键是长期的潜在增长率将会下

降。未来中国经济发展会出现三大主要的特点：一是经济增长速度比以前低一些；二是通胀压力高一些；三是经济结构会发生非常快的变化，宏观经济的波动给项目带来市场需求的减少。

（2）随着市场竞争的加剧，竞争对手的增多，导致产品价格下降、成本上升、毛利率下降有可能。

2、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，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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

沂南县卧龙湖旅游区基础设施提升项目，项目主管部门沂南县文化和旅游局，实施单位为沂南县乡村建设有限公司，本次拟发行专项债券 10,000 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）完善沂南县卧龙湖旅游区基础设施的需要

基础设施建设是旅游区发展的基石，优质的基础设施能够提供必要的保障，为旅游区的发展创造良好的环境和条件。同时，旅游基础设施也是吸引游客、提升旅游品质的重要保证。

本项目建成后，可以完善沂南县卧龙湖旅游区的旅游基础设施，提升旅游区的形象和品牌价值，提升游客的旅游体验，吸引更多的游客前来旅游。

（2）加快沂南县全域旅游发展的需要

近年来，沂南县在文化旅游产业融合发展上取得了长足进步，但也存在一些不足，主要包括旅游资源开发不足，闲置资源较多；旅游产品同质化竞争等问题。从全区旅游发展的阶段而言，迫切需要支持一些好的景区做强、做精，进一步提升品牌知名度和客户吸引力，并使当地的旅游进一步相互之间、与周边旅游之间产生协同与融合，以产生更大的吸引力和产业带动力。

本项目建成后，可以打造成为具有一定龙头带动作用的特色旅游品牌，吸引外地游客前来观赏游玩，与沂南县其他旅游项目形成联动效应，从而促进沂南县全域旅游的发展。

（3）实现区域产业结构优化升级的需要

旅游业对于一个地区的发展具有“引爆剂”的作用。通过发展旅游业，可以带动与其相关的住宿餐饮业、商品销售业、交通运输业、文化产业等第三产业的发展。同时借助于旅游的平台，可以推动文化宣传、招商引资、区域合作等活动，促进县域经济的快速发展。

沂南县把旅游产业定位为引领产业转型与新旧动能转换

的先导产业。但由于起步较晚，在旅游发展上需要加大资源转换力度，审时度势，盘活景区、村镇、企业、媒体等各种资源。本项目利用项目区优秀的生态资源，进行综合开发建设，将资源优势转化为经济优势，有利于推动沂南县经济的快速发展和产业结构的转型。

综上所述，项目的建设是十分必要的。

3、项目实施的收益性

项目收入主要是门票收入、停车收入、充电服务费收入等，建设资金包含项目资本金及债券融资。通过对收入以及相关营运成本、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 33,820.65 万元，融资本息合计 23,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44 倍。

4、项目建设投资合规性

项目符合《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》《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》《临沂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》《临沂市“十四五”全域旅游发展规划》《临沂市旅游产业千亿攻坚行动方案》《沂南县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》的要求。

本项目位于沂南县卧龙湖旅游区，项目区生态资源、水体

资源均极具旅游吸引力，具有旅游开发价值。为充分挖掘项目区的旅游资源，项目单位提出建设本项目。项目拟对沂南县卧龙湖旅游区的基础设施进行提升。项目建成后，能够促进当地旅游产业升级改造，推进沂南县全域旅游进程，进一步提升临沂市旅游发展水平；同时可以解决当地富余劳动力，加快推动乡村振兴，促进社会经济的发展。

5、项目成熟度

本项目完成项目立项批复手续，取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目自筹资金 10,000 万元，通过发行政府专项债券 10,000 万元，项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8、债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 50%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，且各年均均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.44 倍，具备较强的偿债能力。

10、绩效目标合理性

项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

（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 33,820.65 万元，融资本息合计 23,500 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44 倍，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。