四川某温泉城 PPP 项目

项目建议书案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739　　传真：010-82885785

邮编：100083　　邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：http://plan.cu-market.com.cn/

http://www.shangpu-china.com/

目 录

第一章 申报单位及项目概况.....1
第一节 项目申报单位.....1
第二节 项目概况.....1
第二章 项目建设背景及必要性分析.....4
第一节 项目背景.....4
第二节 项目建设必要性分析.....6
第三节 项目建设可行性分析.....7
第三章 项目选址.....7
第一节 项目选址.....7
第二节 项目建设条件分析.....7
第四章 项目建设规划方案.....7
第一节 项目发展定位.....7
第二节 项目建设规划.....8
第四节 项目整体开发及运营模式.....10
第五节 项目融资方案.....12
第五章 项目投资估算.....12
第一节 估算范围及依据.....12
第二节 一期项目投资估算.....12
第三节 二期项目投资估算.....13
第四节 三期项目投资估算.....13
第五节 项目总投资估算.....13
第六章 财务效益评价.....13
第一节 评价依据.....13
第二节 一期项目财务测算.....13
第三节 二期项目财务测算.....15
第四节 三期项目财务测算.....15
第七章 项目生态及社会效益分析.....15
第一节 总体评价.....15
第二节 社会效益.....15
第八章 风险来源识别及控制对策.....15
第一节 融资风险.....15
第二节 公共政策及法律法规变化风险.....15
第三节 政府支付风险.....16
第四节 通货膨胀风险.....16
第五节 设计、建造风险.....16
第六节 不可抗力风险.....16
第九章 项目结论.....16

第一章 申报单位及项目概况

第一节 项目申报单位

一、申报单位基本情况

二、经营范围

三、资质情况

四、管理体制及资产情况

五、经营管理业绩

第二节 项目概况

一、项目名称

四川某温泉城 PPP 项目

二、项目地点

三、项目定位

1、总体定位

本项目通过打造集绿色生态回归、游园嬉水、文化旅游、休闲度假、健康养老、生态居住等于一体的综合性景区。使其包含的“水上乐园”、“生态观光农业园”、“明月湖自然风景区”、“健康养老”、“温泉欧洲小镇”能形成互为辅助的产业链。逐步形成“可览、可游、可参与”的环境景观，构筑“城市－郊区－乡间－田野”空间休闲系统，打造西南片区最大的温泉旅游、健康养老产业园，推动和提升开江城市建设及文化旅游产业进入全国先进行业。

项目以当地温泉生态资源为基础，以土地开发和基础设施建设为保障，通过各类功能性景观、设施开发建设，提升环境质量、创造高质量的休闲、养老服务体验为重点，同时推进以生态资源为核心的养老及相关产业的产业集聚，形成生

态旅游、养老居住、休闲养生、生态疗养、文化康体为主要功能的主导产业，逐步构建独具特色、自成体系、效益卓著、带动力强的综合性生态开发运营产业链，力争将本项目打造成为集生态温泉休闲旅游和生态养老服务为一体的生态休闲及高端养老养生名区”。

……

四、项目开发思路

五、项目运作模式

1、模式选择

为避免风险与利益的不对等，实现政府及社会资本的优势互补，风险共担，从而实现互利共赢利益共享，本项目采用政府与社会资本合作（PPP）模式进行合作。

其中考虑政府方实际财政支付能力，以及项目实际所需投资数额较大。项目将采取 BOO 模式（建设-拥有-运营）。社会资本将负责全部建设投资，包括前期拆迁、土地平整、工程建设以及后期运营，政府方主要为项目融资建设阶段提供公信力担保，以及对 PPP 项目建设和运营全生命周期进行监督。

同时，由于社会资本方将承担项目运营期全部运营费用，包括项目公共部分维护保养、人员工资等部分，采取 BOO 模式有助于项目公司持续运营、系统管理、合理营收。通过完全市场化的手段，进一步提高了社会资本全力运营、追求卓越的信心和动力。

2、运作流程

……

六、项目发展内容及目标

七、项目建设内容

本项目整体分为三期建设。项目主体工程建设内容及占地如下表所示：

图表 1：项目区域建设内容一览表

项目名称	单位工程	占地面积（公顷）	建筑面积（㎡）	备 注

项目名称	单位工程	占地面积（公顷）	建筑面积（㎡）	备 注
温泉旅游中心（一期）	入口广场	2		绿化和地面铺装
	生态停车场	20		绿化和地面铺装
	主题温泉游乐	5	50000	大型室内建筑
	酒店服务区	4	32000	建筑及装修
……				
合计		500	1538000	

八、项目总投资

1、一期工程

2、二期工程

3、三期工程

4、项目整体

项目总体工程初步估算总投资 508111.13 万元，其中固定资产投资 476432.45 万元，铺底流动资金 31678.68 万元；

图表 2：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	476432.45	93.77
1.1	建设投资	476432.45	93.77
1.1.1	工程费用	350816.02	69.04
1.1.1.1	建筑工程费	282727.00	55.64
1.1.1.2	设备购置费	67276.00	13.24
1.1.1.3	安装工程费	813.02	0.16
1.1.2	工程建设其他费用	110058.71	21.66
1.1.3	预备费用	15557.73	3.06
2	铺底流动资金	31678.68	6.23
3	总计	508111.13	100.00

九、社会效益

十、经济效益

1、一期工程

项目一期工程建设期为 3 年，建设完成后在 10 年运营期内，在考虑折旧、摊销、运营成本、融资成本等费用后，预计每年营业收入为 15553.68 万元。

项目所得税前财务内部收益率为 11.22%，所得税后财务内部收益率为 8.43%，

税后静态投资回收期为 8.06 年，税后动态投资回收期为 12.26 年。

图表 3：项目一期经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	公顷	31	
2	总投资	万元	44984.30	
2.1	固定资产投资	万元	43430.86	
2.2	铺底流动资金	万元	1553.44	
3	营业收入	万元	15553.68	10 年平均
4	利润总额	万元	4550.50	10 年平均
5	净利润	万元	3412.88	10 年平均
6	总成本费用	万元	10147.73	10 年平均
7	上缴税金	万元		10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元	855.45	10 年平均
7.2	年上缴所得税	万元	1137.63	10 年平均
8	财务内部收益率	%	11.22%	税前
		%	8.43%	税后
9	静态投资回收期	年	6.91	不含建设期，税前
		年	8.06	不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年	9.95	不含建设期，税前
		年	12.26	不含建设期，税后
11	财务净现值	万元	7778.87	税前
		万元	1013.49	税后
12	投资利润率	%	10.12%	10 年平均
13	投资利税率	%	12.60%	10 年平均

2、二期工程

3、三期工程

4、项目总体

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目背景

一、政策背景分析

（一）国家政策

1、政策支持旅游业发展

《国务院办公厅关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》

2015 年 08 月 11 日，国务院办公厅公布进一步促进旅游投资和消费的若干

意见，意见中提出，实施**乡村旅游提升计划**，开拓旅游消费空间。到 2020 年，全国建成 6000 个以上乡村旅游模范村，形成 10 万个以上休闲农业和乡村旅游特色村、300 万家农家乐，乡村旅游年接待游客超过 20 亿人次，受益农民 5000 万人。

……

2、多项政策鼓励养老产业发展

3、政策支持设施农业、生态观光旅游发展

（二）地方政策

《关于四川省 2015-2017 年养老服务体系建设重点任务安排意见》

2015 年 3 月，四川省人民政府办公厅印发了《关于四川省 2015-2017 年养老服务体系建设重点任务安排意见》（川办函[2015]57 号）。《意见》提出，新增民办养老机构床位 12.9 万张。围绕每千名老年人拥有养老床位数达到 33 张的目标，通过用地保障、信贷支持和资金补助等方式，积极引导和鼓励各类企业、公益慈善组织及其他社会力量参与社会养老服务体系建设，支持民办养老机构新增养老床位 12.9 万张（包括新建、改扩建、购置房屋等形式）。2015—2017 年按每年新增床位 4.3 万张安排。

……

二、社会背景分析

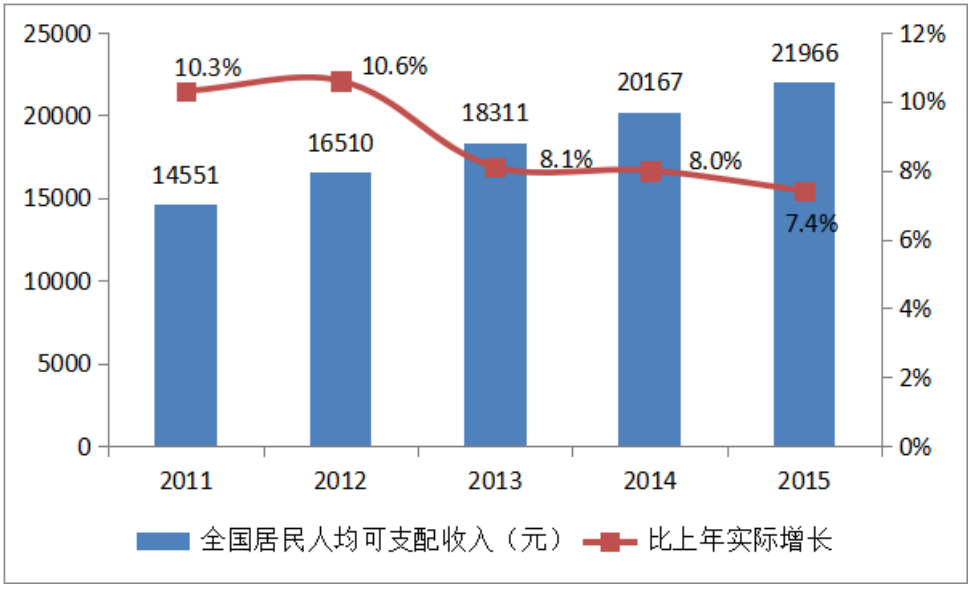
（一）居民收入持续增长，度假旅游市场持续爆发

随着居民收入、闲暇时间的增多，生活节奏的加快，以及竞争的日益激烈，人们渴望多样化的旅游，尤其希望能在大自然的环境中放松自己。

2015 年，我国城乡居民收入继续增加。全年全国居民人均可支配收入 21966 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.4%；全国居民人均可支配收入中位数 19281 元，增长 9.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31195 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 6.6%；城镇居民人均可支配收入中位数为 29129 元，增长 9.4%。农村居民人均可支配收入 11422 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.5%；农村居民人均可支配收入中位数为 10291 元，增长 8.4%。全年农村居民人均纯收入为 10772 元。全国农民工人均月收入 3072 元，比上年增长 7.2%。全国居民人均消费支出 15712 元，比上年增长

8.4%，扣除价格因素，实际增长 6.9%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 21392 元，增长 7.1%，扣除价格因素，实际增长 5.5%；农村居民人均消费支出 9223 元，增长 10.0%，扣除价格因素，实际增长 8.6%。

图表 4：2011-2015 年全国居民人均可支配收入及其增长速度



……

第二节 项目建设必要性分析

一、项目采取 PPP 模式的必要性

本项目合作模式采取 PPP 模式，一是可以减轻财政压力，吸引社会资本和金融资本，加快地区旅游及养老事业的发展，有效控制地方债务规模；二是通过引进具有先进建设及运营管理经验的社会资本合作达到节约项目成本，提高项目运营效率的目的；三是与传统模式相比，有效化解政府的风险，将项目的风险在政府和社会资本间合理的分配。充分利用社会资本在旅游设施建设、养老地产建设方面的经验、理念和技术上的优势，尽早的参与项目风险的识别、可行性研究，并可以在项目的初始阶段更好地识别和解决项目整个建设周期中的风险分配问题，从而使项目的顺利实施有了更好的保障，同时也能够为政府减轻财政负担。

通过采取政府和社会资本合作模式可以拓宽城镇化建设融资渠道，形成多元化、可持续的资金投入机制，有利于整合社会资源，盘活社会存量资本，激发民间投资活力，拓展企业发展空间，提升经济增长动力，促进经济结构调整和转型升级。因此，本项目采取 PPP 模式，将为开江县、达州市乃至四川省各级政府

生态旅游及养生养老产业推广运用政府和社会资本合作模式提供先行经验，是促进城市经济转型升级、支持新型城镇化建设的必然要求。

二、项目建设的必要性

（一）发展旅游产业是城市建设、改善民生、提升城市形象的需要

2、项目建设是广大群众改善居住环境：提升生活质量的客观需要

随着广大群众收入的持续增加和生活观念的转变，人民对于地区整体经济文化水平和社会服务水平有了越来越高的要求，旅游产业集“吃、住、行、游、购、娱”于一体，注重人们的生活享受和精神需求。项目的建设把旅游业所蕴涵的生活理念注入开江县，将改变当地居民对生活的看法，提高他们的生活品位。从现实来看，本项目将呈现给当地居民不同地区、不同层次游客的生活状态，从而影响他们的生活方式。在居民收入提高，经济条件具备的情况下，他们会选择更为时尚的生活方式，会更加注重自己的精神享受。

……

第三节 项目建设可行性分析

第三章 项目选址

第一节 项目选址

第二节 项目建设条件分析

一、区域基础条件分析

二、温泉水资源概况

第四章 项目建设规划方案

第一节 项目发展定位

1、总体定位

本项目通过打造集绿色生态回归、游园嬉水、文化旅游、休闲度假、健康养老、生态居住等于一体的综合性景区。使其包含的“水上乐园”、“生态观光农业

园”、“明月湖自然风景区”、“健康养老”、“温泉欧洲小镇”能形成互为辅助的产业链。逐步形成“可览、可游、可参与”的环境景观，构筑“城市－郊区－乡间－田野”空间休闲系统，打造西南片区最大的温泉旅游、健康养老产业园，推动和提升开江城市建设及文化旅游产业进入全国先进行业。

项目以当地温泉生态资源为基础，以土地开发和基础设施建设为保障，通过各类功能性景观、设施开发建设，提升环境质量、创造高质量的休闲、养老服务体验为重点，同时推进以生态资源为核心的养老及相关产业的产业集聚，形成生态旅游、养老居住、休闲养生、生态疗养、文化康体为主要功能的主导产业，逐步构建独具特色、自成体系、效益卓著、带动力强的综合性生态开发运营产业链，力争将本项目打造成为集生态温泉休闲旅游和生态养老服务为一体的生态休闲及高端养老养生名区”。

……

第二节 项目建设规划

一、项目建设规划原则

二、项目策划思路

三、项目性质、功能及定位

1、项目性质

本项目以打造温泉旅游及养老服务产业集聚区为契机，整合区域生态文化资源，将本项目打造成为四川省内老少居民生态观光旅游和生态养老的必选之地，同时，面向西南地区乃至全国的高端群体提供养老、养生、保健服务。

2、项目功能

本项目建设完成后将成为集旅游、休闲、疗养、康体及养老五大功能于一体的综合性项目。

- **领航功能：**温泉旅游
- **主导功能：**休闲养生
- **补充动能：**生态疗养
- **配套功能：**健身康体

➢ **特色功能：**养老服务

3、项目定位

➢ **主题定位——特色温泉养生、生态疗养和旅游休闲目的地**

围绕温泉资源优势，突出水景特色，打造集绿色生态回归、游园嬉水、文化旅游、休闲度假、健康养老、生态居住等于一体的综合性景区。项目整体建设风格为欧式，将生态与贵族气息和谐统一。

➢ **市场定位——西南地区**

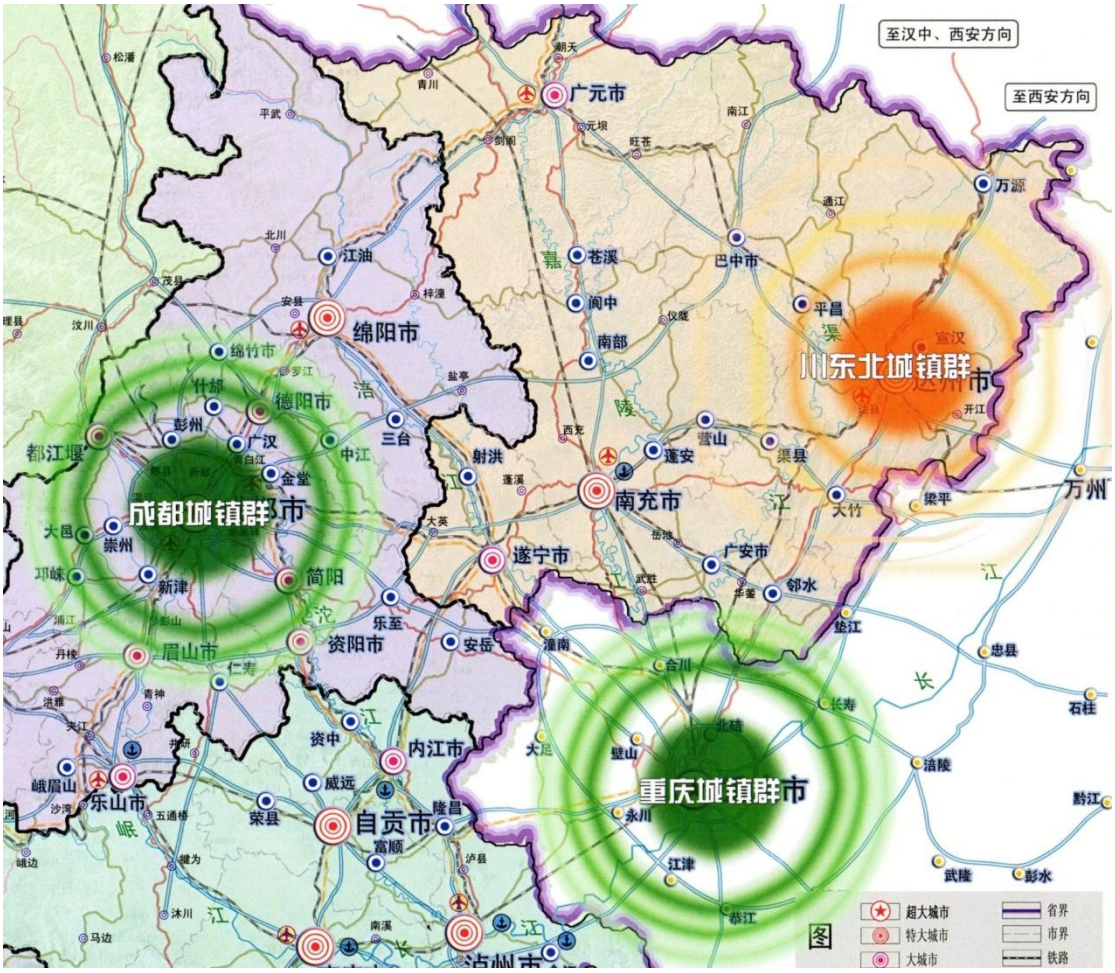
项目目标市场为西南地区，特别是四川和重庆地区。本项目客源市场主要为三部分。

成都城镇群市场：指成都市、绵阳市、资阳市等四川省内城市；

重庆城镇群市场：指重庆市、泸州市等；

川东北城镇群市场：指广元市、南充市等。

图表 5：项目市场辐射范围



四、项目业务发展策略

（一）景点联动，协同发展

（二）健康养老，产业聚合

项目采用区域整体开发模式，园区建设以生态、文化、养生养老为基础，医疗、保健、康复为保障，着力打造中心医院、康复疗养、文化教育、安全保障四大运营服务体系。一是在项目规划区内建设一个健康养老与明月湖生态环境结合的综合体；二是通过设立老年大学等文化平台，让老人通过国学文化、琴棋书画、打拳练剑等文体活动修身养性，加深情感交流，建立一种充实、愉快的养老生活方式，实现养老与人文的结合；三是配套建设明月湖风景区、生态有机农场、温泉欧洲小镇等 10 平方公里的健康产业园，老人可以进行短途的山水游、民俗游、开心农场体验游、采摘游，实现养老和观光农业、旅游业的融合发展；四是通过设立医护中心、康养中心、温泉理疗中心、健身中心，通过疾病治疗、慢病康复、保健疗养等方式，增强对老人身体健康的保障；五是搭建“智慧养老云服务管理平台”，借助互联网和各类终端向老人及家属提供涉及安全看护、健康管理、远程医疗、生活照料、休闲娱乐、亲情关爱等智慧养老服务，将互联网和养老有机结合起来。

（三）全年运营，培养消费

（四）主题活动，丰富多彩

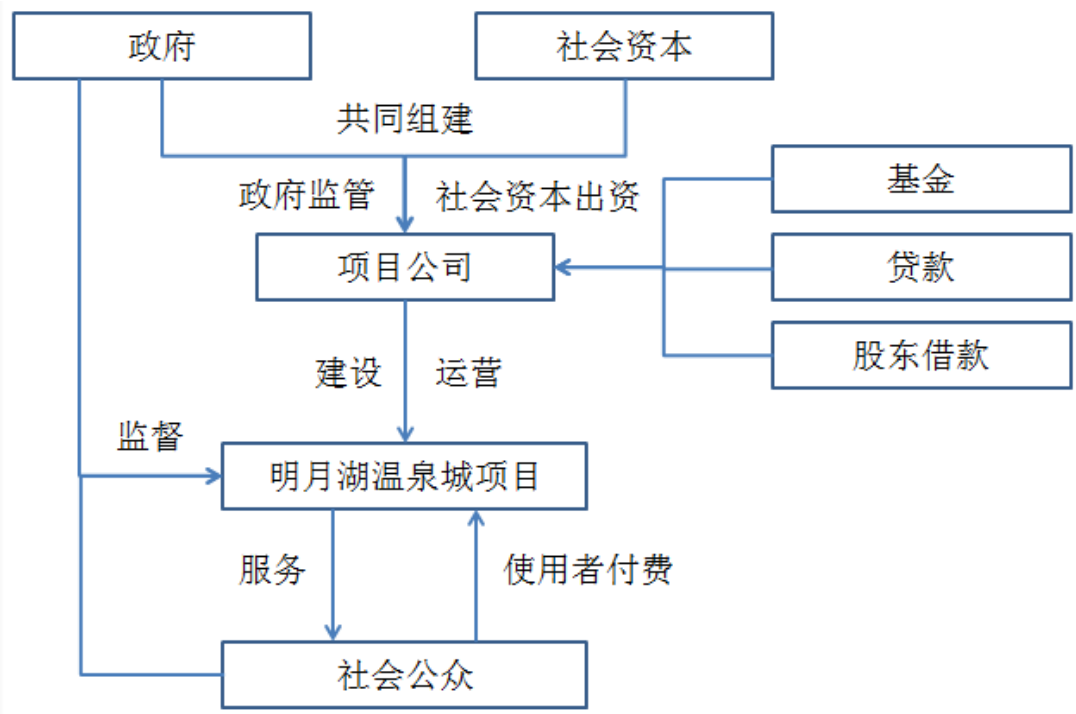
五、项目建设规划方案

第四节 项目整体开发及运营模式

一、合作模式

为避免风险与利益的不对等，实现政府及社会资本的优势互补，风险公担，从而实现互利共赢利益共享本项目采用政府与社会资本合作（PPP）模式进行合作。

图表 6：项目合作模式



二、开发与融资方案

政府及社会资本应坚持“科学规划、整体设计、梯次推进、分步实施、滚动开发”的项目开发原则。

1、投资主体及开发方案

项目公司是项目开发及融资的主体。项目公司负责制定项目的开发方案（包括项目开发内容、投资计划），并有权根据项目建设发展进度以及自身的财务状况对已制定的项目开发方案进行调整，政府方予以认可并应给予充分配合，确保项目公司制定和调整的相关开发方案符合规划。

2、招商引资

项目公司负责招商引资。政府给予项目公司全部必要的授权。

3、项目融资

投资由项目公司承担。除项目公司的资本金外，其余资金通过项目公司对外融资获得。

社会资本主要负责项目公司对外融资，在不违反股权变更限制的前提下，社会资本方可以通过股权、债权等多种方式对外融资。

政府为社会资本通过项目公司对外融资提供配合和支持，包括但不限于提供

增信措施，协助投资公司取得银行贷款优惠，办理相关审批等。融资成本由项目公司承担。

三、运营机制

由于项目全部建设期投资建设费用、运营期费用，包括项目前期土地拆迁安置等费用全部由社会资本方以及由社会资本方独自成立的项目公司负责，政府近具有监督职能。同时，项目客源市场较为稳定广大，并有持续增长空间。

因此，项目初步考虑使用 BOO 模式（建设-拥有-运营），即项目公司拥有项目所有权，并持续运营，自负盈亏。

第五节 项目融资方案

一、一期项目

二、二期及三期项目

第五章 项目投资估算

第一节 估算范围及依据

第二节 一期项目投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、一期项目总投资估算

项目一期工程估算总投资（含流动资金）44984.30 万元，其中：建筑工程费用 21122.00 万元，设备购置及安装费 4047.00 万元，工程建设其他费用 16525.87 万元（含 6975.00 万元土地及拆迁费用），预备费 1735.99 万元，流动资金 1553.44

万元。

图表 7：项目一期总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	43430.86	96.55
1.1	建设投资	43430.86	96.55
1.1.1	工程费用	25169.00	55.95
1.1.1.1	建筑工程费	21122.00	46.95
1.1.1.2	设备购置及安装费	4047.00	9.00
1.1.2	工程建设其他费用	16525.87	36.74
1.1.3	预备费用	1735.99	3.86
2	铺底流动资金	1553.44	3.45
3	总计	44984.30	100.00

第三节 二期项目投资估算

第四节 三期项目投资估算

第五节 项目总投资估算

项目总体工程初步估算总投资 508111.13 万元，其中固定资产投资 476432.45 万元（包含土地费用 67500 万元），铺底流动资金 31678.68 万元；

图表 8：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	476432.45	93.77
1.1	建设投资	476432.45	93.77
1.1.1	工程费用	350816.02	69.04
1.1.1.1	建筑工程费	282727.00	55.64
1.1.1.2	设备购置费	67276.00	13.24
1.1.1.3	安装工程费	813.02	0.16
1.1.2	工程建设其他费用	110058.71	21.66
1.1.3	预备费用	15557.73	3.06
2	铺底流动资金	31678.68	6.23
3	总计	508111.13	100.00

第六章 财务效益评价

第一节 评价依据

第二节 一期项目财务测算

一、营业收入及税金测算

图表 9：2019-2028 年游客数量预测

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024-2028
本地游客人数	21.72	23.50	25.57	27.74	30.10	32.66
外来游客人数	21.28	22.35	23.46	24.64	25.87	27.16
接待总人数	43.00	45.85	49.03	52.38	55.97	59.82

1、收入估算

本项目建成后，将获得以下几方面的收入：门票收入、酒店收入、餐饮收入、和停车费收入。项目完全运营后计算期内年均收入可达 15553.68 万元。

其中，门票收入按照 150 元/人计算；酒店收入根据酒店客房总量为 400 间，收费价格 200 元/间/天，年入住率 66.67%计算；餐饮收入考虑游客人均消费 100 元/人；停车费收入按照大巴车和小客车分别计算。

二、成本费用测算

三、利润测算

利润总额=销售收入-销售税金及附加-总成本费用

企业所得税=应纳税所得额×税率

净利润=利润总额－所得税

经计算，项目完全运营后年均净利润总额 3412.88 万元。

四、财务评价指标

（一）财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^{n}(CI-CO)_t(1+FIRR)^{-t}=0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

（CI-CO）t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，一期项目所得税前内部收益率为

11.22%，所得税后内部收益率为 8.43%。

……

第三节 二期项目财务测算

第四节 三期项目财务测算

第七章 项目生态及社会效益分析

第一节 总体评价

第二节 社会效益

一、项目对群众生活水平和生活质量的影响

本项目的实施将改善一部分群众的就业条件，并提供适量的商贸活动场所。项目能够促进片区的发展，加快城市化进程，对区域居民收入水平及结构、生活方式、思想观念、人口素质有正面的影响，能够推动区域配套和其它配套设施的完善，提高所在地居民生活水平和生活质量。

二、项目对地区不同利益群体的影响

三、项目对当地就业增长、社会服务容量和城市化进程的影响

四、项目对提升城市品位的影响

五、项目对区域养生养老服务的影响

六、项目的建设对区域内就业增长的影响

第八章 风险来源识别及控制对策

第一节 融资风险

第二节 公共政策及法律法规变化风险

第三节 政府支付风险

第四节 通货膨胀风险

第五节 设计、建造风险

第六节 不可抗力风险

第九章 项目结论

1、解决项目开发中政府资金不足的问题

本项目采取 PPP 模式可使项目的顺利实施有更好的保障，在缩短工程工期，提升项目收益的同时，可缓解项目开发中政府资金投入的压力，而且还可以有效地促进当地旅游业和养老产业的健康发展。

同时，由于项目全部投资均由社会资本方负责，并且前期拆迁、土地平整等费用也全部由社会资本方出资。并且项目游客市场未来发展较为稳定，适合采用 BOO 模式进行政府及社会资本方合作。

另外，采取 PPP 模式进行开发，项目公司通过新技术及管理方法的运用有利于提高项目建设及后期运营的质量和技术含量，通过温泉资源开发、新建人文景观，扩大了项目内涵，在减轻政府财政负担，缩短工期的同时，有利于节约社会资源。

2、促进当地居民就业、提升居民收入

3、旅游兴市、改善投资环境

4、对当地社会服务容量、基础设施的影响

5、对所在区域居民生活质量的影响

6、10 年内持续投资，引领区域建设，收益合理

7、综合效益

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739　13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302　0311-80775186　15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360　13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220　13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380　18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656　18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 26 层

联系电话：029-63365628　15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416　13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085　18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 楼

联系电话：0571-56570456 13003685326