

山东省烟台市龙口市
龙口市市民活动中心项目
专项债券实施方案

财政部门：龙口市财政局

主管部门：龙口市住房和城乡建设管理局

实施单位：龙口市城乡建设投资发展有限公司

编制时间：2022年01月



目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	2
(四) 项目规模与主要建设内容.....	2
(五) 项目建设期限.....	2
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	3
(一) 投资估算.....	3
(二) 资金筹措方案.....	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	5
(一) 运营收入预测.....	5
(二) 运营成本预测.....	6
(三) 项目资金测算平衡表.....	13
(四) 其他需要说明的事项.....	16
(五) 小结.....	16
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	17
五、项目风险分析.....	18
(一) 与项目建设相关的风险.....	18
(二) 与项目收益相关的风险.....	18
六、事前项目绩效评估报告.....	19
(一) 项目概况.....	19
(二) 评估内容.....	19
(三) 评估结论.....	25

一、项目基本情况

（一）项目名称

龙口市市民活动中心项目

（二）项目单位

1、单位名称：龙口市城乡建设投资发展有限公司

2、住所：山东省龙口市港城大道 1001 号

3、法定代表人：张志容

4、注册资本：贰拾贰亿元整

5、成立时间：2008 年 12 月 11 日

6、类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

7、经营范围：国有资产经营管理，国家允许的产业投资，市政、村镇、基础设施建设的投资与管理，土地开发与整理，资产租赁，国家允许的公益事业项目建设的投资与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展的经营管理活动）。

8、企业简介

龙口市城乡建设投资发展有限公司成立于 2008 年 12 月 11 日，是具有独立法人资格的国有独资公司，隶属于龙口市财政局管理，公司现有工作人员七名，公司设执行董事（经理）、监事，内设综合部、财务部、项目管理部三个职能部门。

公司自成立以来，先后承担总投资 5.9 亿元的龙口市一中新校、总投资 26 亿元的龙口市新型社区和总投资 6 亿元的龙口市区街基础设施等政府投资工程项目的组织实施管理，同时负责龙口市行政中心办公楼的租赁管理和龙口市王屋、迟家沟、北邢家三个水库的经营管理。公司主要收入来源是代建项目管理收入、租赁收入、工农

水费收入等。

（三）项目规划审批

2020年7月20日,项目单位通过龙口市发展和改革局在山东省政务服务平台备案“龙口市市民活动中心项目”,项目代码为2020-370681-89-03-071213。

（四）项目规模与主要建设内容

龙口市市民活动中心规划用地面积6.276公顷(合94.14亩),总建筑面积107907平方米。地上建筑面积为68105平方米,分为东馆、西馆两个单体建筑:东馆地上建筑面积35687平方米,功能包括工业展览馆、图书馆、城市规划建设展览馆、博物馆、艺术团体中心等;西馆地上建筑面积32418平方米,功能包括剧场、老年活动中心、青少年宫、训练中心等。地下建筑面积为39802平方米,功能包括超市、文化商业、体育商业、旗舰商业、商铺、餐饮、剧场等。项目容积率为1.08,绿化率为30.18%,建筑密度为25.53%,停车位82个。

（五）项目建设期限

本项目建设期27个月,预计工期为2020年11月至2023年1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、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）当地相关工程的有关资料
- （8）项目建设单位提供的《可行性研究报告》及有关基础数据资料

2、估算总额

本项目估算总投资 109330.00 万元，其中，建设投资 99254.10 万元，铺底流动资金及建设期利息 10075.90 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	109330.00	100.00%	
一、资本金	29330.00	26.83%	
自有资金	29330.00	26.83%	
二、债务资金	80000.00	73.17%	
专项债券	60000.00	54.88%	
银行借款	20000.00	18.29%	

2021年4月已发行5000万元专项债券，2021年7月已发行10000万元专项债券，合计15000万元，期限20年。本次拟发行30000万元专项债券，后续发行15000万元专项债券。2022年预计银行贷款20000万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期收入主要来源于地上地下商铺出租费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	地上面积 (m ²)	租赁单 价(元/ 天·m ²)	出租 率	年出租费 小计	地下面 积 (m ²)	租赁单 价(元/ 天·m ²)	出租 率	年出租费 小计	收入合计
2023 年 (2-12 月)	66667	12	85%	22032.11	19926	2	85%	1097.52	23129.63
2024 年	66667	12	85%	24480.12	19926	2	85%	1219.47	25699.59
2025 年	66667	12.30	85%	25092.13	19926	2.05	85%	1249.96	26342.08
2026 年	66667	12.61	85%	25719.43	19926	2.10	85%	1281.21	27000.64
2027 年	66667	12.92	85%	26362.41	19926	2.15	85%	1313.24	27675.65
2028 年	66667	13.25	85%	27021.47	19926	2.21	85%	1346.07	28367.54
2029 年	66667	13.58	85%	27697.01	19926	2.26	85%	1379.72	29076.73
2030 年	66667	13.92	85%	28389.44	19926	2.32	85%	1414.21	29803.65
2031 年	66667	14.26	85%	29099.17	19926	2.38	85%	1449.57	30548.74
2032 年	66667	14.62	85%	29826.65	19926	2.44	85%	1485.81	31312.46
2033 年	66667	14.99	85%	30572.32	19926	2.50	85%	1522.95	32095.27
2034 年	66667	15.36	85%	31336.63	19926	2.56	85%	1561.03	32897.65
2035 年	66667	15.75	85%	32120.04	19926	2.62	85%	1600.05	33720.09
2036 年	66667	16.14	85%	32923.04	19926	2.69	85%	1640.05	34563.10
2037 年	66667	16.54	85%	33746.12	19926	2.76	85%	1681.05	35427.17
2038 年	66667	16.96	85%	34589.77	19926	2.83	85%	1723.08	36312.85
2039 年	66667	17.38	85%	35454.52	19926	2.90	85%	1766.16	37220.67
2040 年	66667	17.81	85%	36340.88	19926	2.97	85%	1810.31	38151.19
2041 年	66667	18.26	85%	37249.40	19926	3.04	85%	1855.57	39104.97
2042 年(1 月)	66667	18.26	85%	3104.12	19926	3.04	85%	154.63	3258.75
合计				573156.78				28551.66	601708.45

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

1、数量

根据工程建设规划，项目地上商业建筑总面积为 68105.00m²，地下商业建筑总面积为 39802.00m²。根据项目规划，项目地上可出租商业建筑面积为：66667.00m²，地下可出租商业建筑面积为：19926.00 m²。出租率按 85%估算。

2、单价

根据可行性研究报告数据，项目地上租金收入平均按 12 元/天·m²确定，地上租金收入平均按 2 元/天·m²确定。项目运营期以后年度的增长率按环比 2.5%（近 3 年 CPI 指数平均值）估算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括动力费用、工资、修理费用等其他费用。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	动力费用	工资	修理费用	其他费用	合计
2023 年	897.19	1152.00	1673.26	2312.96	6035.41
2024 年	996.88	1280.00	1859.18	2569.96	6706.02
2025 年	996.88	1344.00	1882.60	2634.21	6857.69
2026 年	996.88	1377.60	1906.32	2700.06	6980.86
2027 年	996.88	1412.04	1930.34	2767.57	7106.83
2028 年	996.88	1447.34	1954.66	2836.75	7235.63
2029 年	996.88	1483.52	1979.29	2907.67	7367.36
2030 年	996.88	1520.61	2004.23	2980.36	7502.08
2031 年	996.88	1558.63	2029.48	3054.87	7639.86
2032 年	996.88	1597.59	2055.06	3131.25	7780.78

年度	动力费用	工资	修理费用	其他费用	合计
2033年	996.88	1637.53	2080.95	3209.53	7924.89
2034年	996.88	1678.47	2107.17	3289.77	8072.29
2035年	996.88	1720.43	2133.72	3372.01	8223.04
2036年	996.88	1763.44	2160.61	3456.31	8377.24
2037年	996.88	1807.53	2187.83	3542.72	8534.96
2038年	996.88	1852.72	2215.40	3631.29	8696.29
2039年	996.88	1899.04	2243.31	3722.07	8861.30
2040年	996.88	1946.51	2271.58	3815.12	9030.09
2041年	996.88	1995.18	2300.20	3910.50	9202.76
2042年	83.07	174.58	201.27	325.87	784.79
合计	18924.10	30648.76	39176.46	60170.85	148920.17

成本预测方法说明：

1、动力及燃料费用

项目年用水 74845t，单价按 5.3 元/t 估算；年耗用电量 796.93 万 kW·h，按照 0.8 元/kW·h 估算；采暖单价按 36 元/m² 估算；年耗用天然气 172000N m³，单价按 3.18 元/N m³ 估算；则达产首年动力及燃料费用 996.28 万元。因水、电、供暖和天然气价格均执行政府定价或指导价，本次估算未考虑物价因素。

2、人员费用

项目劳动定员 160 人，人均费用按 8 万元/人·年估算。经估算，达产首年人员费用为 1280.00 万元。以后年度增长率按 5%（近三年 GDP 增速平均值）估算。

3、修理费

按固定资产原值的 2.5% 估算，项目达产首年计 1859.18 万元。以后年度增长率按 1.26%（近五年工业生产者出厂价格指数平均值）

估算。

4、其他费用

其他费用是在制造费用、销售费用、管理费用中扣除动力费、工资、修理费等后的费用。按收入总额的 10%估算，达产首年其他费用 2569.96 万元。

5、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

6、利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 60000.00 万元，其中 2021 年发债 15000.00 万元，2022 年发债 45000 万元，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

银行借款筹集资金 20000.00 万元，年利率 5.0%，期限 10 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。具体计划如下：

(1) 2021 年已发行专项债券如下：

单位：万元

发行年份	融资方式	规模	发行期限
2021	发行债券	15,000	20 年期

(2) 本次专项债券发行计划如下：

单位：万元

发行年份	融资方式	规模	发行期限
2022	发行债券	30,000	20 年期

(3) 后续专项债券发行计划如下：

单位：万元

发行年份	融资方式	规模	发行期限
2022	发行债券	15,000	20 年期

(4) 银行贷款计划如下：

单位：万元

发行年份	融资方式	规模	发行期限
2022	银行贷款	20,000	10 年期

(5) 本项目还本付息预测如下：

①2021 年 4 月已发行 5000 万元，债券票面利率 3.89%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年			5,000	3.89%	97.25
2022 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2023 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2024 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2025 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2026 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2027 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2028 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2029 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2030 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2031 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2032 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2033 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2034 年	5,000		5,000	3.89%	194.5

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2035年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2036年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2037年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2038年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2039年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2040年	5,000		5000	3.89%	194.5
2041年	5,000	5,000	0	3.89%	97.25
合计		5,000			3,890

②2021年7月已发行10000万元，债券票面利率3.55%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021年			10,000	3.55%	0
2022年	10,000		10,000	3.55%	355
2023年	10,000		10,000	3.55%	355
2024年	10,000		10,000	3.55%	355
2025年	10,000		10,000	3.55%	355
2026年	10,000		10,000	3.55%	355
2027年	10,000		10,000	3.55%	355
2028年	10,000		10,000	3.55%	355
2029年	10,000		10,000	3.55%	355
2030年	10,000		10,000	3.55%	355
2031年	10,000		10,000	3.55%	355
2032年	10,000		10,000	3.55%	355
2033年	10,000		10,000	3.55%	355
2034年	10,000		10,000	3.55%	355
2035年	10,000		10,000	3.55%	355
2036年	10,000		10,000	3.55%	355
2037年	10,000		10,000	3.55%	355
2038年	10,000		10,000	3.55%	355
2039年	10,000		10,000	3.55%	355
2040年	10,000		10,000	3.55%	355
2041年	10,000	10,000	0	3.55%	355
合计		10,000			7,100

③本次拟发行 30000 万元，假设债券票面利率 4.5%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年			30,000	4.50%	675
2023 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2024 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2025 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2026 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2027 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2028 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2029 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2030 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2031 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2032 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2033 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2034 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2035 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2036 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2037 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2038 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2039 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2040 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2041 年	30,000		30,000	4.50%	1,350
2042 年	30,000	30,000	0	4.50%	675
合计		30,000			27,000

④后续发行 15000 万元，假设债券票面利率 4.5%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年			15,000	4.50%	338
2023 年	15,000		15,000	4.50%	675
2024 年	15,000		15,000	4.50%	675
2025 年	15,000		15,000	4.50%	675

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026年	15,000		15,000	4.50%	675
2027年	15,000		15,000	4.50%	675
2028年	15,000		15,000	4.50%	675
2029年	15,000		15,000	4.50%	675
2030年	15,000		15,000	4.50%	675
2031年	15,000		15,000	4.50%	675
2032年	15,000		15,000	4.50%	675
2033年	15,000		15,000	4.50%	675
2034年	15,000		15,000	4.50%	675
2035年	15,000		15,000	4.50%	675
2036年	15,000		15,000	4.50%	675
2037年	15,000		15,000	4.50%	675
2038年	15,000		15,000	4.50%	675
2039年	15,000		15,000	4.50%	675
2040年	15,000		15,000	4.50%	675
2041年	15,000		15,000	4.50%	675
2042年	15,000	15,000	0	4.50%	338
合计		15,000			13,500

⑤另发行人拟贷款 20000 万元，假设贷款期限 10 年，贷款利率 5%，在贷款期内每年支付利息，自发行之日起在贷款期限内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022年			20,000	5.00%	0
2023年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2024年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2025年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2026年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2027年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2028年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2029年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2030年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2031年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2032年	20,000	20,000	0	5.00%	1,000
合计		20,000			10,000

(三) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 5、6。

表 5：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	601,708.44			23129.63	25699.59	26342.09	27000.64	27675.65	28367.54	29076.73	29803.65	30548.74
经营活动支出	148,920.17			6035.41	6706.02	6857.69	6980.86	7106.83	7235.63	7367.36	7502.08	7639.86
支付的各项税费	83,473.84			1691.69	1977.78	1987.2	2036.44	2086.83	2138.4	2191.2	2245.23	2300.54
经营活动产生的现金净额	369,314.43			15402.53	17015.79	17497.2	17983.34	18481.99	18993.51	19518.17	20056.34	20608.34
二、投资活动产生的现金	0.00											
建设成本支出	99,254.10	15000	65000	19254.1								
流动资金支出	10,075.90			10075.9								
投资活动产生的现金净额	-109,330.00	-15000	-65000	-29330	0							
三、融资活动产生的现金	0.00											
资本金 1	29,330.00	97.25	1562	27670.75								
资本金 2（专项债券）	60,000.00	15000	45000									
银行借款	20,000.00		20000									
偿还债券本金	60,000.00											
偿还银行借款本金	20,000.00											
支付债券利息	51,490.00	97.25	1562	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5
支付银行借款利息	10,000.00			1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
融资活动产生的现金净额	-32,160.00	15000	65000	24096.25	-3574.5	-3574.5	-3574.5	-3574.5	-3574.5	-3574.5	-3574.5	-3574.5
四、期初现金					10168.78	23610.07	37532.77	51941.61	66849.1	82268.11	98211.78	114693.62
期内现金变动	227,824.43	0	0	10168.78	13441.29	13922.7	14408.84	14907.49	15419.01	15943.67	16481.84	17033.84
五、期末现金				10168.78	23610.07	37532.77	51941.61	66849.1	82268.11	98211.78	114693.62	131727.46

(续)表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	31312.46	32095.27	32897.66	33720.09	34563.09	35427.17	36312.85	37220.68	38151.19	39104.97	3258.75
经营活动支出	7780.78	7924.89	8072.29	8223.04	8377.24	8534.96	8696.29	8861.3	9030.09	9202.76	784.79
支付的各项税费	2357.15	6117	6294.23	6475.97	6662.33	6853.44	7049.41	7250.35	7456.42	7667.72	634.51
经营活动产生的现金净额	21174.53	18053.38	18531.14	19021.08	19523.52	20038.77	20567.15	21109.03	21664.68	22234.49	1839.45
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金 1											
资本金 2 (专项债券)											
银行借款											
偿还债券本金										15000	45000
偿还银行借款本金	20000										
支付债券利息	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5	2574.5	2477.25	1012.5
支付银行借款利息	1000										
融资活动产生的现金净额	-23574.5	-2574.5	-2574.5	-2574.5	-2574.5	-2574.5	-2574.5	-2574.5	-2574.5	-17477.25	-46012.5
四、期初现金	131727.46	129327.49	144806.37	160763.01	177209.59	194158.61	211622.88	229615.53	248150.06	267240.24	271997.48
期内现金变动	-2399.97	15478.88	15956.64	16446.58	16949.02	17464.27	17992.65	18534.53	19090.18	4757.24	-44173.05
五、期末现金	129327.49	144806.37	160763.01	177209.59	194158.61	211622.88	229615.53	248150.06	267240.24	271997.48	227824.43

（四）其他需要说明的事项

1、本次专项债券于 2021 年、2022 年分两年发行，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2、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。

（五）小结

本项目收入主要是租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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 369314.38 万元，融资本息合计为 141490.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.61 倍。

表 10：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	60000	51490	111490	
银行借款	20000	10000	30000	
融资合计	80000	61490	141490	369314.38
覆盖倍数				2.61

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《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94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、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。

2、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。

3、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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

龙口市市民活动中心项目主管部门为龙口市住房和城乡建设局，实施单位为龙口市城乡建设投资发展有限公司，本次拟申请专项债券30000.00万元用于项目建设，年限为20年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家、省、市相关发展规划

《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》第二十九章“全面提升城市品质”中指出：“加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。”。该章第一节“转变城市发展方式”中更明确要求：“按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。”。

《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》第三十四章“全面提升城市品质”中指出：“坚持‘人民城市人民建，人民城市为人民’，转变城市发展理念，统筹规划建设，创新治理模式，完善服务功能，建设新型城市。”。其“强化城市载体功能。”部分更明确要求：“优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动‘15分钟生

活圈’全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。”。

《中共龙口市委关于制定龙口市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标的建议》“充分发挥中心城区龙头带动作用”部分明确指出：“坚持融合东西两城和贯通南北山海并举，合理规划城市、人口和产业发展，做强做优中心城区，推动城市能级显著提升、城市品质提档升级。重点抓好包括市民活动中心、会展中心、金融科创中心等项目在内的中央商务区建设，规划并适时启动泳南新城、高铁新城、龙湾渔人码头以及中村、北河等重大项目和重要节点开发，推动东西两城相拥发展、融通互联。抓好交通基础设施建设，加快实施铁路、城市道路、地下管网、5G 基站等设施规划建设，打通城区堵点，推动城区面貌实现大变化、大提升。”。

龙口市市民活动中心是龙口市弥补龙口市文化设施功能不足的重要基础设施建设项目，符合国家、省、市规划中完善公共服务设施，提升城市品质和人民生活质量的规划导向，并列入了龙口市十四五规划重点项目。因此，项目符合相关规划要求。

（2）项目建设符合相关产业政策

项目符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类“鼓励类”第三十八条“文化”中的第 1 小项：公共文化、文化艺术、新闻出版、广播电视电影、网络视听、文化遗产保护利用及设施建设”；第三十九条“体育”中的第 3 小项：体育健身休闲活动”；第四十二条“其他服务业”中的第 3 小项：老年人、未成年人活动场所。因此，项目属于国家鼓励类建设项目，符合国家产业政策。

综上所述，项目建设符合国家、省、市相关规划政策的鼓励引导

方向，具备一定的政策必要性。

2、项目实施的公益性

(1) 项目完善了区域基础设施，提升了龙口市形象。

《龙口市新区控制性详细规划》中指出：“新区规划结构为‘两轴两带、五心五区’。‘两轴’为沿港城大道形成智慧城市发展轴，沿南北中轴线形成城市活力发展轴。”本项目紧邻港城大道，是规划的核心区，也是从东、西两侧进入龙口市的咽喉地段，其建设关乎城市形象，关乎智慧城市建设，关乎城市活力。通过项目建设，将进一步完善龙口市新区的基础设施，增加城市亮点，提高城市品位，加快城市化的发展步伐。

(2) 项目推动了龙口市文化发展和经济发展。

当前我国正在大力发展文化事业和文化产业，加强公共文化服务体系建设，市民活动中心作为服务大众的公共文化设施，既是文化娱乐场所，也是宣传文化的重要阵地。市民活动中心是文化产业的重要引擎，有利于促进和带动文化产业快速发展。项目将带动龙口市文化基础设施实现质的飞跃，不仅可以满足生活水平日益提高的龙口市广大人民群众的文化需要，促进文化事业、产业发展，也能承办中小型演唱会、文艺晚会，开展会展、旅游参观等经营项目；而且，它以其特有的魅力吸引着大量的群众，与餐饮、购物等结合在一起，能够打造城市商业圈，加快产业集聚、扩大内需增加。项目建成后，将大大提升龙口市城市品位，有利于推进房地产业、旅游业迅速发展，并带动工农业等相关行业的蓬勃发展。

(3) 项目有利于社会主义和谐。

文化建设是构建社会主义和谐社会的重要内容。城乡经济、社会

的协调发展，离不开文化的发展，一个缺乏文化内涵，文明程度不高的地区，也缺少持续发展的动力。文化活动中心是社会主义文化建设工作的重要组成部分，政府赋予了其重要的公益性。在国家公益文化事业的坚强保障和支持下，文化活动中心担负着为人民群众提供文化服务的重要功效，这不仅是国家对文化活动中心的期许，更是广大人民群众对文化生活追求的必然要求，作为当地文体活动的重要载体，是群众文化活动和精神文明建设的重要阵地，是广大人民群众健身休闲的场所，是城市文化交流的窗口。文化活动中心由政府主办，以不断满足人民群众基本的精神文化需要为目标，为居民集中活动提供场所，是构建和谐社会、建设和谐文化的共同关注点。项目建成后是开展群众文化活动、传播先进文化的重要阵地，能够满足广大人民群众就近、经常和有选择地参加文化活动的需要，提高广大人民群众的思想道德和科学文化素质，统筹城乡和谐发展。

3、项目实施的收益性

项目建成经营收入主要为东馆、西馆以及地下建筑物租赁收入等。经统计，项目正常年度可实现营业收入 25699.59 万元，净利润可达 17015.79 万元。

4、项目投资合规性

本项目估算总投资 109330.00 万元，其中，建设投资 99254.10 万元，铺底流动资金及建设期利息 10075.90 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，结合龙口市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、环评、节能、规划、国土、财政配套等前期批复要件，并已于 2020 年 11 月 30 日开工建设，预期 2023 年 2 月投产。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 10933.00 万元，拟申请债务资金 60000.00 万元，申请银行贷款 20000.00 万元，剩余资金 29330.00 万元由建设单位自筹。目前，2021 年已申请专项债券 15000.00 万元，本次规划申请专项债 30000.00 万元，后续规划申请专项债 15000.00 万元，银行贷款 20000.00 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

经预测，项目正常年度可实现营业收入 25699.59 万元，年产生经营成本 6706.02 万元（不含折旧费、利息支出），实现现金流可达 17015.79 万元。项目预测收入、成本、收益充分考虑了项目及市场因素，预测科学，结果合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 109330.00 万元，其中申请债券 60000.00 万元，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）。其中，本次拟申请债券 30000.00 万元，主要用于项目中期建筑工程，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项目的息前净现金流量为 369314.38 万元，融资本息合计为 141490.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.61 倍，偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

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。

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。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(三) 评估结论

龙口市市民活动中心项目收益 369314.38 万元，项目债券本息合计 141490.00 万元，本息覆盖倍数为 2.61，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。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。