

2022 年山东省德州市齐河县齐河文化科技艺术 中心项目实施方案



齐河县城市经营建设投资有限公司



2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

齐河文化科技艺术中心项目

（二）项目单位

齐河县城市经营建设投资有限公司成立于 2009 年，注册资本 30 亿元，国有独资企业，是齐河县成立较早的平台公司。公司业务范围涵盖城乡基础设施建设、水利工程建设、高标准农田建设、园区建设等领域，是德州市县级唯一外部信用评级达到 AA 级的公司。公司定位：齐河县城市基础设施和民生项目的建设投资商和运营商，立足于土地一二级开发、城市基础设施建设和运营、公用事业、房地产开发等板块。

主要负责：城区城市道路新建、扩建和提质改造项目；棚户区改造、旧城改造项目；城市大型体育场馆建设项目；城市公用园林、绿化、广场项目；城区污染减排和环保基础设施建设项目；科技、教育、文化、卫生等社会公益事业和公共事业发展项目。

（三）项目规划审批

2020 年 3 月 20 日，齐河县发展和改革局出具《关于齐河县文化艺术中心建设项目可行性研究报告的批复》（齐发改审字【2020】16 号）；

2020 年 3 月 24 日，齐河县行政审批服务局出具《建设项目环境影响登记表》（备案号：202037142500000081）；

2019 年 2 月 28 日，齐河县自然资源局出具《关于齐河县文化艺术中心项目的规划预审意见》（齐自然资发【2019】19 号）；

2019年9月6日，齐河县自然资源局出具《建设用地规划许可证》（地字第371425201900109号）。

（四）项目规模与主要建设内容

根据本项目实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境与规划的土地面积，确定项目占地66659 m²，总建筑面积131902 m²（其中：地上建筑面积64259 m²、地下建筑面积67643 m²）容积率为0.88，建筑密度29.23%。主要建设老年活动中心、妇女儿童活动中心、工人文化宫、青少年宫、文化馆、图书馆、科技馆、多功能活动室和共享大厅等配套服务设施。

（五）项目建设期限

根据项目规模、建设单位的建设能力和资金情况，该项目的建设工期确定为：项目建设周期预计45个月，即2021年9月至2023年5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）山东省建筑工程消费定额；
- （2）山东省安装工程消费定额；
- （3）齐河县材料预算定额价目表；
- （4）齐河县最近类似工程造价资料；
- （5）国家有关投资估算的规定；
- （6）其他相关资料。

2. 估算总额

经估算，本项目总投资为 198000 万。

（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。

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	198,000.00	100.00%	
一、资本金	138,000.00	69.70%	
自有资金	138,000.00	69.70%	
二、债务资金	60,000.00	30.30%	
专项债券	60,000.00	30.30%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目收入为齐河文化科技艺术中心项目。运营期各年收入预测如下：

金额单位：人民币万元

年份	建筑出租收入	停车位收入	合计
2023	3,967.76	154.15	4,121.92

2024	6,801.88	264.26	7,066.14
2025	6,801.88	264.26	7,066.14
2026	7,482.07	290.69	7,772.76
2027	7,482.07	290.69	7,772.76
2028	7,482.07	290.69	7,772.76
2029	8,230.28	319.75	8,550.03
2030	8,230.28	319.75	8,550.03
2031	8,230.28	319.75	8,550.03
2032	9,053.31	351.73	9,405.04
2033	9,053.31	351.73	9,405.04
2034	9,053.31	351.73	9,405.04
2035	9,958.64	386.90	10,345.54
2036	9,958.64	386.90	10,345.54
2037	9,958.64	386.90	10,345.54
2038	10,954.50	452.59	11,407.09
2039	10,954.50	452.59	11,407.09
2040	10,954.50	452.59	11,407.09
2041	10,954.50	452.59	11,407.09
2042	10,954.50	452.59	11,407.09
2043	5,477.25	226.30	5,703.55
合计	181,994.15	7,219.13	189,213.28

收入预测方法说明：

(1) 建筑出租收入：项目建筑面积 131902 m²，出租面积按照 95% 计算。根据市场商业地产租赁价格测算，暂定地上租金为 2 元/天/平方米，地下租金为 1 元/天/平方米，租金暂定按照每三年上涨 10% 计算。

(2) 停车位收入：项目对外收费的停车位 905 个，根据市场车位租赁平均价格测算，暂定每个车位按照 10 元/天/个计算，实际收费系数取 0.8，车位费暂按照每三年上涨 10% 计算。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费用、维护费用等。年度运营支出预测如下：

金额单位：人民币万元

年份	工资及福利	维修费	合计
2023	62.84	18.85	81.70
2024	107.73	32.32	140.05
2025	107.73	32.32	140.05
2026	118.50	35.55	154.05
2027	118.50	35.55	154.05
2028	118.50	35.55	154.05
2029	130.35	39.11	169.46
2030	130.35	39.11	169.46
2031	130.35	39.11	169.46
2032	143.39	43.02	186.41
2033	143.39	43.02	186.41
2034	143.39	43.02	186.41
2035	157.73	47.32	205.05
2036	157.73	47.32	205.05
2037	157.73	47.32	205.05
2038	173.50	52.05	225.55
2039	173.50	52.05	225.55
2040	173.50	52.05	225.55
2041	173.50	52.05	225.55
2042	173.50	52.05	225.55
2043	86.75	26.03	112.78
合计	2,882.47	864.74	3,747.21

成本预测方法说明：

1、工资及福利

本项目环卫工人 30 人，人均工资 3 万元/人（人·年），职工福利费按工资总额的 14%计算。工资及福利费暂定按照每三年上涨 10%计算。

2、其他费用

其他费用按照年工资总额的 30%计算。

3、折旧费用

按直线折旧法计算，固定资产折旧年限建筑按 30 年，残值率为

5%，正常年份折旧额为 6300.11 万元。

4、相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，本项目收入适用增值税税率为 9%，建筑物出租收入房产税税率 12%，城市建设维护税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，所得税税率为 25%。

金额单位：人民币万元

年份	增值税	税金及附加	所得税	房产税	合计
2023	338.17	33.82	-	436.82	808.81
2024	579.72	57.97	-	748.83	1,386.53
2025	579.72	57.97	-	748.83	1,386.53
2026	637.70	63.77	-	823.71	1,525.18
2027	637.70	63.77	-	823.71	1,525.18
2028	637.70	63.77	-	823.71	1,525.18
2029	701.47	70.15	-	906.09	1,677.70
2030	701.47	70.15	-	906.09	1,677.70
2031	701.47	70.15	-	906.09	1,677.70
2032	771.61	77.16	-	996.69	1,845.47
2033	771.61	77.16	-	996.69	1,845.47
2034	771.61	77.16	-	996.69	1,845.47
2035	848.77	84.88	-	1,096.36	2,030.02
2036	848.77	84.88	-	1,096.36	2,030.02
2037	848.77	84.88	-	1,096.36	2,030.02
2038	935.88	93.59	54.74	1,206.00	2,290.21
2039	935.88	93.59	54.74	1,206.00	2,290.21
2040	935.88	93.59	54.74	1,206.00	2,290.21
2041	935.88	93.59	54.74	1,206.00	2,290.21
2042	935.88	93.59	134.46	1,206.00	2,369.93
2043	467.94	46.79	107.09	603.00	1,224.83
合计	15,523.63	1,552.36	460.52	20,036.05	37,572.57

5、利息支出

其中 2022 年 1 月已发行专项债金额 5,000.00 万元，2022 年 5 月已发行 5,000.00 万元，本期拟发行 7,400.00 万元，剩余额度 42,600.00 万元假设于 2022 年发行完毕。假设专项债券利率为 4.20%，债券发行期限为 20 年，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息：

金额单位：人民币万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	17,400.00		17,400.00	318.90	318.90
2023	17,400.00	42,600.00		60,000.00	1,532.40	1,532.40
2024	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2025	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2026	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2027	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2028	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2029	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2030	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2031	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2032	60,000.00		-	60,000.00	2,427.00	2,427.00
2033	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2034	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2035	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2036	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2037	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2038	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2039	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2040	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2041	60,000.00			60,000.00	2,427.00	2,427.00
2042	60,000.00		17,400.00	42,600.00	2,108.10	19,508.10
2042	42,600.00		42,600.00	-	894.60	43,494.60
合计		60,000.00	60,000.00		48,540.00	108,540.00

（三）项目运营损益表

金额单位：人民币万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	-	3,781.57	6,482.70	6,482.70	7,130.97
增值税	-	338.17	579.72	579.72	637.70
税金及附加	-	470.64	806.80	806.80	887.48
营业成本	318.90	5,286.99	8,863.44	8,863.44	8,877.07
利润总额	-318.90	-1,976.05	-3,187.54	-3,187.54	-2,633.58
企业所得税	-	-	-	-	-
净利润	-318.90	-1,976.05	-3,187.54	-3,187.54	-2,633.58

(续表)

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	7,130.97	7,130.97	7,844.06	7,844.06	7,844.06
增值税	637.70	637.70	701.47	701.47	701.47
税金及附加	887.48	887.48	976.23	976.23	976.23
营业成本	8,877.07	8,877.07	8,892.07	8,892.07	8,892.07
利润总额	-2,633.58	-2,633.58	-2,024.24	-2,024.24	-2,024.24
企业所得税	-	-	-	-	-
净利润	-2,633.58	-2,633.58	-2,024.24	-2,024.24	-2,024.24

(续表)

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	8,628.47	8,628.47	8,628.47	9,491.32	9,491.32	9,491.32
增值税	771.61	771.61	771.61	848.77	848.77	848.77
税金及附加	1,073.86	1,073.86	1,073.86	1,181.24	1,181.24	1,181.24
营业成本	8,908.57	8,908.57	8,908.57	8,926.71	8,926.71	8,926.71
利润总额	-1,353.95	-1,353.95	-1,353.95	-616.64	-616.64	-616.64
企业所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-1,353.95	-1,353.95	-1,353.95	-616.64	-616.64	-616.64

(续表)

年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
营业收入	10,465.22	10,465.22	10,465.22	10,465.22	10,465.22	5,232.61	173,590.17
增值税	935.88	935.88	935.88	935.88	935.88	467.94	15,523.63
税金及附加	1,299.59	1,299.59	1,299.59	1,299.59	1,299.59	649.79	21,588.42
营业成本	8,946.67	8,946.67	8,946.67	8,946.67	8,627.77	4,154.44	178,714.94
利润总额	218.96	218.96	218.96	218.96	537.86	428.38	-26,713.19
企业所得税	54.74	54.74	54.74	54.74	134.46	107.09	460.52
净利润	164.22	164.22	164.22	164.22	403.39	321.28	-27,173.71

(四) 项目资金测算平衡表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2021 年至 2043 年现金流量情况如下表:

金额单位: 人民币万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	-	4,121.92	7,066.14	7,066.14	7,772.76
2. 经营活动支付的现金流	-	-	81.70	140.05	140.05	154.05
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	808.81	1,386.53	1,386.53	1,525.18
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	3,231.41	5,539.57	5,539.57	6,093.53
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	8,400.00	141,799.80	39,484.20	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-8,400.00	-141,799.80	-39,484.20	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	8,400.00	129,600.00	-	-	-	-
2. 债券筹资款	-	17,400.00	42,600.00	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	318.90	1,532.40	2,427.00	2,427.00	2,427.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	8,400.00	146,681.10	41,067.60	-2,427.00	-2,427.00	-2,427.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	-	4,881.30	9,696.11	12,808.68	15,921.24
2. 期内现金变动	-	4,881.30	4,814.81	3,112.57	3,112.57	3,666.53
3. 期末现金	-	4,881.30	9,696.11	12,808.68	15,921.24	19,587.77

(续表)

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	7,772.76	7,772.76	8,550.03	8,550.03	8,550.03	9,405.04
2. 经营活动支付的现金流	154.05	154.05	169.46	169.46	169.46	186.41
3. 经营活动支付的各项税金	1,525.18	1,525.18	1,677.70	1,677.70	1,677.70	1,845.47

4.经营活动产生的现金流小计	6,093.53	6,093.53	6,702.87	6,702.87	6,702.87	7,373.16
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	-
2.债券筹资款	-	-	-	-	-	-
3.偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	2,427.00	2,427.00	2,427.00	2,427.00	2,427.00	2,427.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-2,427.00	-2,427.00	-2,427.00	-2,427.00	-2,427.00	-2,427.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	19,587.77	23,254.29	26,920.82	31,196.69	35,472.56	39,748.43
2.期内现金变动	3,666.53	3,666.53	4,275.87	4,275.87	4,275.87	4,946.16
3.期末现金	23,254.29	26,920.82	31,196.69	35,472.56	39,748.43	44,694.59

(续表)

年份	2033	2034	2035	2036	2037
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金流	9,405.04	9,405.04	10,345.54	10,345.54	10,345.54
2.经营活动支付的现金流	186.41	186.41	205.05	205.05	205.05
3.经营活动支付的各项税金	1,845.47	1,845.47	2,030.02	2,030.02	2,030.02
4.经营活动产生的现金流小计	7,373.16	7,373.16	8,110.47	8,110.47	8,110.47
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-
2.债券筹资款	-	-	-	-	-
3.偿还债券本金	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	2,427.00	2,427.00	2,427.00	2,427.00	2,427.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-2,427.00	-2,427.00	-2,427.00	-2,427.00	-2,427.00

四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	44,694.59	49,640.75	54,586.91	60,270.39	65,953.86
2.期内现金变动	4,946.16	4,946.16	5,683.47	5,683.47	5,683.47
3.期末现金	49,640.75	54,586.91	60,270.39	65,953.86	71,637.34

(续表)

年份	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
一、经营活动产生的现金流							-
1.经营活动产生的现金流	11,407.09	11,407.09	11,407.09	11,407.09	11,407.09	5,703.55	189,213.28
2.经营活动支付的现金流	225.55	225.55	225.55	225.55	225.55	112.78	3,747.21
3.经营活动支付的各项税金	2,290.21	2,290.21	2,290.21	2,290.21	2,369.93	1,224.83	37,572.57
4.经营活动产生的现金流小计	8,891.33	8,891.33	8,891.33	8,891.33	8,811.60	4,365.94	147,893.50
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-	189,684.00
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	-189,684.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	-	138,000.00
2.债券筹资款	-	-	-	-	-	-	60,000.00
3.偿还债券本金	-	-	-	-	17,400.00	42,600.00	60,000.00
4.支付融资利息	2,427.00	2,427.00	2,427.00	2,427.00	2,108.10	894.60	48,540.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-2,427.00	-2,427.00	-2,427.00	-2,427.00	-19,508.10	-43,494.60	89,460.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	71,637.34	78,101.67	84,566.00	91,030.33	97,494.66	86,798.16	-
2.期内现金变动	6,464.33	6,464.33	6,464.33	6,464.33	-10,696.50	-39,128.66	47,669.50
3.期末现金	78,101.67	84,566.00	91,030.33	97,494.66	86,798.16	47,669.50	47,669.50

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券发行成功，期限 20 年，每年付息一次，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。

（六）小结

本项目收入主要是文化科技艺术中心租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对文化科技艺术中心租赁费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 147,893.50 万元，融资本息合计为 108,540.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 倍。

表：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

项目名称	融资方式	拟发行额度 (期限：20 年)	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆盖倍 数
德州市齐河县齐河文化科技艺术中心项目	专项债券	60,000.00	147,893.50	108,540.00	1.36

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）市场风险

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

（2）工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到景区总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

（3）资金风险

公司需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的生产经营造成不必要的损失。

（4）社会协作条件风险

经协调，本项目建设所需的供电、供水、通信等外部协作条件，能够合格的满足项目需要，社会协作条件风险较低。

（二）与项目收益相关的风险

项目经营风险大小取决于项目获利能力和投资回收能力。防范项目经营风险，一是应加快项目建设进度，节约项目投资，优质高

效的建设本项目。二是加强项目经营管理，增强其投资回收能力。三是加强项目财务收支管理，增强其投资回收能力，通过增加财务收入，节约财务支出，实现经营现金净流量最大化，以达到尽快回收项目投资目的，从而有利于防范经营风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

根据本项目实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境与规划的土地面积，确定项目占地 66659 m²，总建筑面积 131902 m²（其中：地上建筑面积 64259 m²、地下建筑面积 67643 m²）容积率为 0.88，建筑密度 29.23%。主要建设老年活动中心、妇女儿童活动中心、工人文化宫、青少年宫、文化馆、图书馆、科技馆、多功能活动室和共享大厅等配套服务设施。

齐河县齐河文化科技艺术中心项目，项目主管部门为齐河县人民政府，实施单位为齐河县城市经营建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 0.74 亿元用于齐河县齐河文化科技艺术中心项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

齐河文化科技艺术中心项目的建设能够进一步深化文化体制改革，完善文化管理体制，建立健全现代文化市场体系，构建现代公共文化服务体系，提高文化开放水平。壮大市场主体，建设重大文化产业项目，推动经济圈文化产业一体化发展和差异化竞争，实现

产业结构转型升级和国民经济可持续发展。从某种角度上，了解一个地方的地域文化及特色是从相关的文化艺术馆开始的，一座文化艺术中心就是一部物化的地域文化精神的精髓，人们通过艺术品进行精神上的交流，穿过时空的阻隔，深刻地理解生命的含义。城市文化建设必须承载历史，反应城市的历史发展过程及其特有的文化积淀；要多层次、多侧面、多角度地反映城市的文化内涵及城市文化精神；还要顺应城市的文脉、昭示未来，不断创造属于一个城市的文明形象及独特新文化。文化艺术中心在城市文化建设中扮演重要的角色，因此，本项目的建设是培育城市文化精神、塑造城市文明形象及城市发展的迫切需要。

基于此，齐河县城市经营建设投资有限公司198000万元建设“齐河文化科技艺术中心项目”，本项目建设是必要的。

2、项目实施的公益性

相比于地级城市，文化中心在县级城市建设更有利于使之成为城市标志性建筑，且有利于提升城市整体文化氛围。首先，县级城市文化中心有利于社会各阶层人士的广泛参与，增强该地区对文化生活的关注度；其次，有利于文化的广泛交流与升华；再次，有利于获得多重效益。优美宜人的文化活动环境，细致多样的公众性服务，浓厚丰富的文化氛围，丰厚的经济收入，使得环境、文化、经济与社会等多重效益达到统一。

通过以上社会影响分析，本项目符合国家和德州市、齐河县总体规划，项目建设有利于促进社会和谐发展，加快城镇经济发

展和城市化进程，但项目需要消耗一定量的能源和资源，基本没有其他社会矛盾，也能够得到政府及当地群众的支持，具有良好的社会效益。

3、项目实施的收益性

本项目建成后可通过租赁收入实现。项目收益可观，能满足项目融资本息总额覆盖倍数，确保专项债券按时还本付息。

4、项目建设投资合规性和成熟度

山东智建工程咨询有限公司于2020年3月对该项目出具了《齐河文化科技艺术中心项目可行性研究报告》，2020年3月，齐河县发展和改革局对该项目出具了《关于齐河文化科技艺术中心建设项目可行性研究报告的批复》。

5、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为198000万元，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，拟申请60000万元专项债券，其余资金自筹。

项目建设单位是齐河县城市经营建设投资有限公司，是齐河县国资委一级子公司，担负齐河县基础建设任务，近几年经营发展比较稳定，财务良好，可以为本项目资金需求提供保障。

6、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入参考当地类似项目收入，成本按照各项支出的现行市场价格，项目收益预测较为合理。

7、债券资金需求合理性

项目总投资为 198000 万元，拟申请 60000 万元专项债券。通过对项目收入的估算，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 147,893.50 万元，融资本息合计为 108,540.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 倍，债券资金需求合理。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目总投资为 198000 万元，拟申请 60000 万元专项债券，用以项目建设，使用年限为 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。根据项目财务估算，项目有明确的收益来源，价格合理，营业收入稳定，项目具备较强的偿债能力。

项目经营风险大小取决于项目获利能力和投资回收能力。防范项目经营风险，一是应加快项目建设进度，节约项目投资，优质高效的建设本项目。二是加强项目经营管理，增强其投资回收能力。三是加强项目财务收支管理，增强其投资回收能力，通过增加财务收入，节约财务支出，实现经营现金净流量最大化，以达到尽快回收项目投资目的，从而有利于防范经营风险。项目建成后运营收益较好，现金流稳定，偿债资金较为充分，偿债风险较低。

9、绩效目标合理性

（一）总体绩效目标

根据本项目实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境与规划的土地面积，确定项目占地 66659 m²，总建筑面积 131902 m²（其中：地上建筑面积 64259 m²、地下建筑面积 67643 m²）容积率

为 0.88，建筑密度 29.23%。主要建设老年活动中心、妇女儿童活动中心、工人文化宫、青少年宫、文化馆、图书馆、科技馆、多功能活动室和共享大厅等配套服务设施。

（二）分项绩效指标

①产出数量指标

项目总建筑面积 131902 m²。

②产出质量指标

项目建设标准符合中华人民共和国住建部门项目工程建设标准要求。

③产出进度指标

项目建设周期预计 45 个月，即 2021 年 9 月至 2023 年 5 月。

④产出成本指标

经估算，本项目总投资为 198000 万元。其中：建设投资为 189684 万元，建设期利息为 8316 万元。

建设投资包括：工程费用 161694.72 万元，工程建设其他费用 16412.32 万元（其中土地费用 13000 万元），预备费 11576.96 万元。

10、其他需要纳入事前绩效评估的事项

将项目运行的长效管理制度科学性纳入事前绩效评估。建议在项目实施过程中，针对设施的日常运转情况及时上报，及时发现潜在问题，防患于未然，维持生产设施的正常运行，建议对现有设施的实际运行情况进行定期排查，确认现在实际可运行数及坏损数；实现生产设施长效管理制度化、运行维护规范化、检查考核常态化；

同时，针对已损坏的设施，及时明确相关的处置、管理，是报废还是修缮，衡量两者的经济性及效益性等，并做好相关长期规划。

（三）评估结论

齐河县齐河文化科技艺术中心项目收益 147,893.50 万元，项目债券本息合计 108,540.00 万元，本息覆盖倍数为 1.36，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。

齐河文化科技艺术中心项目符合国家产业政策，社区文化活动中心是为满足群众日益增长的精神文化需求而筹建的，满足居民需求是社区文化活动中心的第一要义。因此，社区文化活动中心的建设要尽可能地提升服务资源和服务需求的匹配程度。在文化产品提供方面，通过倾听群众的心声，实现服务使用者和提供者的双向互动，使社区文化活动中心的项目设置和活动安排满足居民的实际需要。在服务时间方面，通过对服务对象需求的整合和对场馆文化设施的综合利用，社区文化活动中也要在解决好活动内容的普适性和有效组织策划文化活动的基础上，尽可能地根据社区居民需求灵活安排服务时间或者增加开放时间。

但该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不足。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。