

2022 年山东省临沂市
河东区文化设施综合建设项目
实施方案

财政部门：河东区财政局

主管单位：河东区文化和旅游局

立项主体：临沂市河东区文化旅游发展促进中心

编制时间：2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

河东区文化设施综合建设项目

（二）项目单位

临沂市河东区文化旅游发展促进中心

负责人：王立才

统一社会信用代码：12371312783481209B

地址：临沂市河东区政务大厦 15 楼西侧

经营范围：参与全区文化旅游相关政策研究。参与编制全区文化旅游相关政策研究。参与编制全区文化旅游发展规划、旅游景区（点）总体规划和详细规划等工作。参与全区文化旅游市场营销、展会及节庆等重大活动的策划及组织实施。承担全区文化旅游商品研发、规划设计等工作。

（三）项目规划审批

2020 年 3 月 9 日，取得临沂市河东区自然资源局《关于河东区文化设施综合建设项目用地的预审意见》（临东自然资发〔2020〕4 号）。

2020 年 3 月 10 日，取得临沂河东区城乡规划委员会《临沂市河东区规划领导小组关于临沂市河东区文化设施综合建设项目规划范围内指标数据的说明》（〔2020〕6 号）。

2020 年 5 月 28 日，完成建设项目环境影响登记表，备案号：202037131200000244。

2020 年 6 月 1 日，取得临沂市河东区行政审批服务局《临沂市

河东区文化旅游发展中心河东区文化设施综合建设项目可行性研究报告》（临东审服字〔2020〕424号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目总用地面积 72,667 平方米（合 109 亩），总建筑面积 63,531 平方米，其中，河东大剧院 33004 平方米，河东区妇女儿童活动中心 12,305 平方米，非物质文化遗产博物馆（街区 4,000 平方米）9,563 平方米，综合服务配套区 8,659 平方米。项目容积率 0.87。

本项目主要建设河东大剧院（场馆一）、河东大剧院（场馆二）、河东妇女儿童活动中心、非物质文化遗产博物馆（街区）、综合服务配套区及其他配套。

河东大剧院场主要建设内容为综合剧场和后台辅助空间，综合剧场包含灯光控制设施、自动化座椅、声效控制设施。后台辅助空间包含大型移动台、水舞台、升降台、威亚、吊杆、灯光、音响、LED 屏等自动化设备设施；河东妇女儿童活动中心主要建设内容包含妇女文化交流中心、儿童活动中心及公共活动区；非物质文化遗产博物馆建设内容包含非物质遗产展示区、餐饮功能区、培训交流中心、综合活动区；服务配套区主要建设集散中心、公共管理服务区；其他配套主要包含道路、集散广场、水系、码头、停车场、景观构筑物等。

（五）项目建设期限

本项目拟定建设期为32个月，自2020年5月起至2022年12月止。

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）《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》；

（2）《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》；

（3）《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》；

（4）《产业结构调整指导目录（2019 版）》；

（5）《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

（6）《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）；

（7）中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

（8）原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；

（9）《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；

（10）同类工程及相关工程的投资估算有关数据；

（11）工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；

（12）现行工程投资估算的有关规定；

（13）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

项目总投资 112,243 万元，其中：静态投资 110,628.02 万元（工

程及安装费用 87,570.77 万元,工程建设其他费用 15,427.77 万元,预备费 7,629.48 万元),动态投资 1,179.84 万元(建设期利息),流动资金 435.14 万元。

(二) 资金筹措方案

项目总投资 112,243 万元,资金来源:发行债券 34,900 万元,其中 2021 年 5 月已发行 12,000 万元,2021 年 10 月发行 2,900 万元,2022 年 2 月发行 5,000 万元,本次发行专项债券 15,000 万元。其余资金由项目单位自筹解决。

表 1: 资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	112,243	100%	
一、资本金	77,343	68.91%	
自有资金	77,343		
二、债务资金	34,900	31.09%	
专项债券	34,900		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

1. 测算依据

项目计算期按 22 年计,其中计算建设期为 32 个月,经营期为 19 年;债券存续期 20 年。

2. 营业收入

该项目收入来源主要由剧场门票收入、街区商业租赁收入、物业管理费用收入、广告位宣传收入和停车服务收入实现。临沂市河

东区文化设施综合建设项目建设期为 2020 年 5 月~2022 年 12 月，自 2023 年投入运营。

(1) 剧场门票收入

项目参考周边剧场演绎收费标准，结合项目实际情况，门票价格暂定 75 元/人，设计接待人次 100 万，前两年设计接待率分别为 70%和 85%，第三年及以后年度按满负荷接待。

类似项目门票收费价格表

序号	剧院名称	门票价格(元/人)	年接待游客量/万人
1	华苑国际大剧院	50.00-100.00	
2	曲阜三孔	40.00-140.00	462.00
3	泰山皮影剧场	100.00	320.00

(2) 街区商业租赁收入

租赁面积 4,000 平方米，租赁费用为 1.50 元/天·m²。运营前两年租赁率分别为 70%和 85%，第三年及以后年度按满负荷租金计算。

类似项目租赁价格

序号	景区	来源	租赁单价(元/天·m ²)
1	台儿庄古城东	https://zaozhuang.58.com/shangpu/41923434701332x.shtml?iuType	1.25
2	平遥古城	http://www.go007.com/jinzhong/shangpumenmian/af93f281ee1dc10a	2.05-27.41

(3) 物业管理费用收入

本项目物业收费面积为实际出租的街区商业面积，参考类似物业收费标准，物业费为 18 元/月·m²。收费标准来源：<https://www.loupan.com/bk/42527.html>。

(4) 广告位宣传收入

项目设置大型广告位数规划为 15 个，每个租赁费用为 15 万元/个·年。其他小型广告位 260 个，每个租赁费用 0.35 万元/个·年，

运营前两年租赁率分别按 70%和 85%计算，第三年及以后年度按满负荷租赁。

类似项目租赁价格

序号	项目名称	大型广告牌收费标准（万元/ 个·年）	小型广告牌收费标准（万元/ 个·年）
1	临沂机场	45.00	0.40
2	临沂高铁站	40.00	0.35
3	临沂火车站	20.00	0.30

(5) 停车服务收入

项目参照类似旅游区内停车收费价格，设定收费均价 20 元/车位，本项目服务中心年自驾游停车位次按 60 万次计算。

类似项目租赁价格

项目名称	项目位置	价格（元/车位）
蒙山旅游区 怡海国际沿街	小车	20.00
	大车	25.00
兰陵国家农业公园	中小型	15.00
	大型	20.00
临沂动植物园	小车	15.00
	大中型车	20.00

项目建成后，发债期内预测收入为 173,377.57 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
剧场门票收入	门票单价（元）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	人次（万）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率	70%	85%	100%	100%	100%
	小计	5,250.00	6,375.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
街区商业租赁收入	面积（平方米）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	负荷率	70%	85%	100%	100%	100%

项目	计算依据	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	单 价 (元 / 天 · m ²)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	小计	151.20	183.60	216.00	216.00	216.00
物业管理费 用收入	面积 (平方米)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	负荷率	70%	85%	100%	100%	100%
	单 价 (元 / 月 · m ²)	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	小计	60.48	73.44	86.40	86.40	86.40
	大型广告数量	10.00	12.00	15.00	15.00	15.00
	单 价 (万 元 / 个 · 年)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
广告位收入	小型广告数量	182	221	260	260	260
	单 价 (万 元 / 个 · 年)	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	小计	213.70	257.35	316.00	316.00	316.00
停车服务收 入	数量 (万辆/年)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	单价 (元/车)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	小计	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计		6,875.38	8,089.39	9,318.40	9,318.40	9,318.40

(续表)

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
剧场门票收 入	门票单价 (元)	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	人次 (万)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
街区商业租 赁收入	面积 (平方米)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	单 价 (元 / 天 · m ²)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	小计	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
物业管理费 用收入	面积 (平方米)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	单 价 (元 / 月 · m ²)	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	小计	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
广告位收入	大型广告数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单 价 (万 元 / 个 · 年)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	小型广告数量	260	260	260	260	260
	单 价 (万 元 / 个 · 年)	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	小计	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
停车服务收 入	数量 (万量/年)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	单价 (元/车)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	小计	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计		9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40

(续表)

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
剧场门票收 入	门票单价 (元)	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	人次 (万)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
街区商业租 赁收入	面积 (平方米)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	单 价 (元 / 天 · m ²)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	小计	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
物业管理费 用收入	面积 (平方米)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	单 价 (元 / 月 · m ²)	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	小计	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
广告位收入	大型广告数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单 价 (万 元 / 个 · 年)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	小型广告数量	260	260	260	260	260
	单 价 (万 元 / 个 · 年)	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	小计	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
停车服务收 入	数量 (万量/年)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	单价 (元/车)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	小计	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计		9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40

(续表)

项目	计算依据	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
剧场门票收 入	门票单价 (元)	75.00	75.00	75.00	75.00	
	人次 (万)	100.00	100.00	100.00	100.00	
	负荷率	100%	100%	100%	100%	
	小计	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	139,125.00
街区商业租 赁收入	面积 (平方米)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
	负荷率	100%	100%	100%	100%	

项目	计算依据	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
	单 价 (元 / 天 · m ²)	1.50	1.50	1.50	1.50	
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	
	小计	216.00	216.00	216.00	216.00	4,006.80
物业管理费 用收入	面积 (平方米)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
	负荷率	100%	100%	100%	100%	
	单 价 (元 / 月 · m ²)	18.00	18.00	18.00	18.00	
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	
	小计	86.40	86.40	86.40	86.40	1,602.72
广告位收入	大型广告数量	15.00	15.00	15.00	15.00	
	单 价 (万元 / 个 · 年)	15.00	15.00	15.00	15.00	
	小型广告数量	260	260	260	260	
	单 价 (万元 / 个 · 年)	0.35	0.35	0.35	0.35	
	小计	316.00	316.00	316.00	316.00	5,843.05
停车服务收 入	数量 (万辆/年)	60.00	60.00	60.00	60.00	
	单价 (元/车)	20.00	20.00	20.00	20.00	
	小计	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	22,800.00
合计		9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40	173,377.57

(二) 运营成本预测

临沂市河东区文化设施综合建设项目运营期内现金流出项目包括：人员经费、直接燃料及动力费、外购原材料、修理费用、利息支出、其他费用、税金及附加等。

1. 人员经费

本项目工作人员共 100 人，包括日常管理人员 30 人及演出人员

70 人，日常管理人员年工资按均值 8 万元计算，演出人员年工资按均值 15 万元计算，按照每年上涨 5%考虑。

2. 直接燃料及动力费

本项目主要能耗为电力、水，年燃料及动力费用为 147 万元。

3. 外购原材料

本项目外购原材料按照营业收入的 5%计算。

4. 修理费用

修理费按项目建设的 1%计算，即 971.38 万元

5. 利息支出

临沂市河东区文化设施综合建设项目发债 34,900 万元，其中 2021 年 5 月发债 12,000 万元，年利率 3.83%；2021 年 10 月发债 2,900 万元，年利率 3.61%；2022 年 2 月发债 5,000 万元，年利率 3.43%；本次拟发债 15,000 万元，年利率 4%；期限分别为 20 年。

6. 其他费用

包括办公费、汽油费、差旅费、劳保费、招待费等费用，其他费用按照项目收入的 1%进行测算。

7. 税金及附加

(1) 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及当前增值税有关政策，不动产租赁、广告位出租税率为 9%；门票收入、物业管理、停车服务税率为 6%；

(2) 其他税费：城市维护建设税按 7%计算；教育费附加按 3%计算；地方教育费附加按 2%计算；企业所得税按 25%计算。

该项目发债期内预测经营期付现成本总额 108,431.53 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
人员经费	1,290.00	1,354.50	1,422.23	1,493.34	1,568.00
直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
外购原材料	343.77	404.47	465.92	465.92	465.92
维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38	971.38
税金	446.48	525.66	746.39	728.61	709.95
利息支出	1,335.79	1,335.79	1,335.79	1,335.79	1,335.79
其他费用	68.75	80.89	93.18	93.18	93.18
合计	4,603.17	4,819.69	5,181.89	5,235.22	5,291.22

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
人员经费	1,646.40	1,728.72	1,815.16	1,905.92	2,001.21
直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
外购原材料	465.92	465.92	465.92	465.92	465.92
维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38	971.38
税金	690.35	669.77	648.16	625.47	601.64
利息支出	1,335.79	1,335.79	1,335.79	1,335.79	1,335.79
其他费用	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18
合计	5,350.02	5,411.76	5,476.59	5,544.66	5,616.12

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
人员经费	2,101.27	2,206.34	2,316.65	2,432.49	2,554.11
直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
外购原材料	465.92	465.92	465.92	465.92	465.92
维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38	971.38
税金	606.22	606.22	606.22	606.22	606.22
利息支出	1,335.79	1,335.79	1,335.79	1,335.79	1,335.79
其他费用	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18
合计	5,720.76	5,825.83	5,936.14	6,051.98	6,173.60

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
人员经费	2,681.82	2,815.91	2,956.70	3,104.54		39,395.31
直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00		2,793.00
外购原材料	465.92	465.92	465.92	465.92		8,668.88
维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38		18,456.22
税金	606.22	606.22	606.22	606.22		11,848.46
利息支出	1,335.79	1,335.79	1,335.79	1,105.99	385.75	25,535.96
其他费用	93.18	93.18	93.18	93.18		1,733.70
合计	6,301.31	6,435.40	6,576.19	6,494.23	385.75	108,431.53

(三) 项目资金测算平衡表

表 4: 专项债券还本付息测算表 (金额单位: 万元)

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		229.80	229.80	
2022 年		950.04	950.04	
2023 年		1,335.79	1,335.79	3,608.00
2024 年		1,335.79	1,335.79	4,605.49

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年		1,335.79	1,335.79	5,472.30
2026 年		1,335.79	1,335.79	5,418.97
2027 年		1,335.79	1,335.79	5,362.97
2028 年		1,335.79	1,335.79	5,304.17
2029 年		1,335.79	1,335.79	5,242.43
2030 年		1,335.79	1,335.79	5,177.60
2031 年		1,335.79	1,335.79	5,109.53
2032 年		1,335.79	1,335.79	5,038.07
2033 年		1,335.79	1,335.79	4,933.43
2034 年		1,335.79	1,335.79	4,828.36
2035 年		1,335.79	1,335.79	4,718.05
2036 年		1,335.79	1,335.79	4,602.21
2037 年		1,335.79	1,335.79	4,480.59
2038 年		1,335.79	1,335.79	4,352.88
2039 年		1,335.79	1,335.79	4,218.79
2040 年		1,335.79	1,335.79	4,078.00
2041 年	14,900.00	1,105.99	16,005.99	3,930.16
2042 年	20,000.00	385.75	20,385.75	
合计	34,900.00	26,715.80	61,615.80	90,482.00
利息备付率				3.39
偿债备付率				1.47

（四）小结

项目收入主要是剧场门票收入、街区商业租赁收入、物业管理费用收入、广告位宣传收入和停车服务收入等，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 90,482 万元，融资本息合计为 61,615.80 万元，项目收益覆盖项目融资本

息总额倍数达到 1.47 倍。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 临沂市河东区文化旅游发展中心保证严格按照《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。

2. 专项债券申请成功后,由临沂市河东区财政局对其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。

3. 项目资金管理方案

本项目实施单位成立项目管理小组负责本项目的管理,专人负责资金使用,合理安排资金,重大事项必须通过管理小组会议决定;制定专项债券资金使用办法,专款专用;引入第三方审计监督资金使用。详述如下:

(1) 成立专项工作组,加强对该项目的领导和管理,重大事件必须通过工作组会议决定;

(2) 制定专项债券资金使用办法,加强专项债券资金使用的管理,专款专用。

(3) 建立项目全周期偿债计划、分年度偿债计划。

(4) 制定应急预案,完善月报制度,及时评价债务风险,落实责任主体。

(5) 加强监督。由财政、审计部门定期或不定期对本项目进行评价和考核,必要时引进第三方机构,在项目实施过程中提供专业

服务。

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、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

临沂市河东区文化设施综合建设项目，实施单位为临沂市河东区文化旅游发展促进中心，本次拟申请专项债券 15,000 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) 项目的建设是临沂市旅游产业新旧动能转换重要组成部分。本项目的建设以新产业、新业态、新模式为核心，以知识、技术、信息、数据等新生要素为支撑，坚持创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，实现产业智慧化、智慧产业化、产业融合化、品牌高端化，围绕满足新的消费需求，着力发展全域旅游，推动旅游业转型升级、提质增效，切实推动临沂市旅游产业新旧动能转换，为这座具有深厚历史文化底蕴的城市带来全新的文化旅游开发、运营模式和一系列的优质文化旅游产品，并集临沂文化旅游资源优势于一体，促进该地区长久旅游发展，带动临沂新一轮的文化旅游热，为临沂传统文化和文旅产业的发展带来新的活力。

（2）项目的建设是河东区精准扶贫产业的重要举措

发展旅游推动精准扶贫，对整个河东区来说，把旅游发展成为“带一接二连三”的综合性富民产业，让广大群众尤其是贫困人群成为乡村旅游发展的参与者、受益者。正是基于全面贯彻临沂市旅游振兴发展思路，牢固树立“抓乡村旅游就是抓未来发展先机”的新理念，河东区立足县情特色，抢抓政策机遇，将旅游作为精准扶贫攻坚的有力抓手，推动两者的紧密结合。发展旅游，打通了农村第一、第二、第三产业，整合了乡村生产、生活、生态资源，激活了产业、经济、资本、土地等要素。

（3）项目建设是促进经济社会协调发展、维护社会和谐稳定的有效途径

项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。

（4）实现品牌带动，促进河东区旅游产业提升

该项目落成后，将极大地丰富河东区旅游资源，从根本上改变河东区旅游产品单一的现状，有力带动当地旅游服务等相关产业的兴起，拉动地方经济快速发展。同时该项目还将成为河东区乃至临沂市的经济增长点，从而带动整个地区的开发，同时有效推动临沂市旅游业的发展。

综上所述，该项目的建设不仅在新旧动能转换、脱贫致富等方面对河东区产生巨大的推动作用，而且在生态、人口市民化和社会

效益上更能取得较好的收益。因此，项目的开发建设是十分必要的。

2. 项目实施的社会效益

(1) 本项目的建设，充分利用河东区现有的自然资源和人文资源，尽量减少对当地环境的影响。项目的建设一定程度上还将对当地历史景观资源和自然生态环境的改善起到促进作用。项目建设包括相关的服务设施的建设，能够满足社会服务容量增加的需要。

(2) 本项目的建设把旅游业所蕴涵的生活理念传达给当地村民，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，本项目的建设将把不同地区、不同层次游客的生活状态呈现给当地居民，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。

(3) 可解决部分人员就业问题。本项目属于房地产建设项目，项目建设过程中可吸纳部分农村剩余劳动力，缓解社会就业压力。剩余劳动力的转移，是我国经济建设重中之重，合理安排剩余的劳动力，才能使该地区经济平稳快速发展。

(4) 本项目将直接带动交通运输业的发展，增加运输业的收入；同时，旅游业的发展、游客的增多也势必加快人们对旅馆业的需求，促进餐饮、住宿等第三产业的发展。如此，运输、交通、住宿、餐饮等行业的关联发展必定会带动当地经济的发展，振兴当地农村及临沂市的区域经济。

3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要是剧场门票收入、街区商业租赁收入、物业管理费用收入、广告位宣传收入和停车服务收入

等。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 90,482 万元，融资本息合计为 61,615.80 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.47 倍。

4. 项目建设投资合规性

《“十三五”旅游业发展规划》指出：“牢固树立和贯彻落实 创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，以转型升级、提质增效为主题，以推动全域旅游发展为主线，加快推进供给侧结构性改革，努力建成全面小康型旅游大国，将旅游业培育成经济转型升级重要推动力、生态文明建设重要引领产业、展示国家综合实力的重要载体、打赢脱贫攻坚战的重要生力军，为实现中华民族伟大复兴的中国梦作出重要贡献。”为旅游产业新旧动能转换明确了发展方向。

《国家乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》中强调：切实保护村庄的传统选址、格局、风貌以及自然和田园景观等整体空间形态与环境，全面保护文物古迹、历史建筑、传统民居等传统建筑。尊重原住居民生活形态和传统习惯，加快改善村庄基础设施和公共环境，合理利用村庄特色资源，发展乡村旅游和特色产业，形成特色资源保护与村庄发展的良性互促机制。

在文旅融合发展和乡村振兴等政策的大背景下，河东区政府积极推进文化、旅游产业融合发展，坚决打好文化产业跨越发展攻坚战。深化文化旅游产业体制改革，不断激发文化创新创造活力，积极做好“文化+”文章，加快文化旅游融合，不断提升文化产业增加值，全力打造文化旅游新高地。

5. 项目成熟度

本项目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

项目通过专项债券形式筹资 32,000 万元，剩余资金自筹解决。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 31.09%，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及应对措施

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，运营期净现金流量达到 90,482 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.47 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（三）评估结论

临沂市河东区文化设施综合建设项目收入主要是剧场门票收入、街区商业租赁收入、物业管理费用收入、广告位宣传收入和停车服务收入等，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 90,482 万元，融资本息合计为 61,615.80 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.47 倍，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，项目建成后能促进当地的经济发展，同时将经济发展对环境的影响降至最低的水平。

但该项目在绩效目标细化、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。