

2022 年山东省临沂市沂南县体育活动中心体育 设施建设专项债券项目实施方案

财政部门：沂南县财政局

主管单位：沂南县教育和体育局

立项主体：沂南县城发展集团有限公司

编制时间：2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

沂南县体育活动中心体育设施建设项目

（二）项目单位

实施单位：沂南县城市发展集团有限公司

负责人：朱兆静

统一社会信用代码：9137132131031200XR

注册地址：山东省临沂市沂南县振兴路东首政务服务中心大厦
1703 室

经营范围：全县基础设施投资及运营，规划区内新农村建设项目规划，旧村拆迁，社区基础设施建设，安置房建设，建设用地指标调剂，地热开采；房地产开发。（需凭许可证经营的，有效期限以许可证为准）（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）。

（三）项目规划审批

2021 年 10 月 18 日，沂南县行政审批服务局出具《山东省建设项目备案证明》（2110-371321-04-01-541267）。

2021 年 7 月 26 日，沂南县自然资源和规划局出具《关不动产权证书》（鲁（2021）沂南县不动产权第 0024830 号）。

2021 年 10 月 12 日，沂南县自然资源和规划局出具《关于沂南县智能指挥体系建设项目拟用地块规划审查意见》（沂自然资规划审字[2021]53 号）。

沂南县行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第 371321202120100 号）。

2021 年 9 月 27 日，沂南县行政审批服务局出具《建设项目施工许可证》（371321202109270101）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于迎春路以南、正阳路以西、樱花路以北、丹阳路以东。用地面积 95176.00 平方米（合 142.76 亩），总建筑面积 86053.83 平方米，其中地上建筑面积 62314.46 平方米，地下建筑面积 23739.37 平方米（含人防工程 3839.74 平方米）。主要建设标准体育场 1 座（地上三层）、体育馆 1 座（地上三层，地下一层），体育场建筑面积 33237.24 平方米，看台 5900 座；体育馆建筑面积 52816.59 平方米，看台 5000 座。配套机动车停车位 674 个，建筑密度 31.42%，容积率 0.65。

（五）项目建设期限

预计工期为 2021 年 7 月至 2023 年 12 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）《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

（2）《中共山东省委关于制定山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

（3）《中共临沂市委关于制定临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

（4）《全民健身条例》；

（5）《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》；

(6)《公共文化体育设施条例》。

(7)项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 42000 万元，其中：工程费用 39,020.69 万元，工程建设其他费用 1,561.81 万元，建设期利息 1,417.50 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	42,000.00	100.00%	
一、资本金	21,000.00	50.00%	
自有资金	21,000.00	50.00%	
二、债务资金	21,000.00	50.00%	
专项债券	21,000.00	50.00%	
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

本项目预期收入主要来源于门票收入、体育赛事收入、演唱会收入、展销会收入以及会员卡收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

金额单位：人民币万元

类别	计算依据	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1、门票收入	收入（万元）	800.00	960.00	1,120.00	1,280.00	1,440.00
	数量（万人）	20.00	24.00	28.00	32.00	36.00
	单价（元/人）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2、体育赛事收入	收入（万元）	300.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	数量（场）	100.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（万元/场）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3、演唱会收入	收入（万元）	125.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	数量（场）	5.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（万元/场）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
4、展销会收入	收入（万元）	375.00	750.00	750.00	750.00	750.00
	数量（场）	25.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价（万元/场）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
5、会员卡收入	收入（万元）	600.00	750.00	900.00	1,050.00	1,200.00
	数量（万人）	0.40	0.50	0.60	0.70	0.80
	单价（元/人）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
合计		2,200.00	3,310.00	3,620.00	3,930.00	4,240.00

（续表）

类别	计算依据	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1、门票收入	收入（万元）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
	数量（万人）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价（元/人）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2、体育赛事收入	收入（万元）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	数量（场）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（万元/场）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3、演唱会收入	收入（万元）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	数量（场）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

	单价（万元/场）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
4、展销会收入	收入（万元）	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
	数量（场）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价（万元/场）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
5、会员卡收入	收入（万元）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	数量（万人）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	单价（元/人）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
合计		4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00

（续表）

类别	计算依据	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1、门票收入	收入（万元）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
	数量（万人）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价（元/人）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2、体育赛事收入	收入（万元）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	数量（场）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（万元/场）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3、演唱会收入	收入（万元）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	数量（场）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（万元/场）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
4、展销收入	收入（万元）	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
	数量（场）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价（万元/场）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
5、会员卡收入	收入（万元）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	数量（万人）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	单价（元/人）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
合计		4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00

（续表）

类别	计算依据	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1、门票收入	收入（万元）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
	数量（万人）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价（元/人）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2、体育赛事收入	收入（万元）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	数量（场）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（万元/场）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3、演唱	收入（万元）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00

会收入	数量（场）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（万元/场）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
4、展销会收入	收入（万元）	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
	数量（场）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价（万元/场）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
5、会员卡收入	收入（万元）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	数量（万人）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	单价（元/人）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
合计		4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00

（续表）

类别	计算依据	2044年	2045年	2046年	2047年
1、门票收入	收入（万元）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
	数量（万人）	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价（元/人）	40.00	40.00	40.00	40.00
2、体育赛事收入	收入（万元）	600.00	600.00	600.00	600.00
	数量（场）	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（万元/场）	3.00	3.00	3.00	3.00
3、演唱会收入	收入（万元）	250.00	250.00	250.00	250.00
	数量（场）	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（万元/场）	25.00	25.00	25.00	25.00
4、展销会收入	收入（万元）	750.00	750.00	750.00	750.00
	数量（场）	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价（万元/场）	15.00	15.00	15.00	15.00
5、会员卡收入	收入（万元）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	数量（万人）	0.80	0.80	0.80	0.80
	单价（元/人）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
合计		4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00

（续表）

类别	计算依据	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	合计
1、门票收入	收入（万元）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	800.00	43,200.00
	数量（万人）	40.00	40.00	40.00	40.00	20.00	
	单价（元/人）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
2、体育赛事收入	收入（万元）	600.00	600.00	600.00	600.00	300.00	16,800.00
	数量（场）	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	
	单价（万元）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	

	/场)						
3、演唱会收入	收入（万元）	250.00	250.00	250.00	250.00	125.00	7,000.00
	数量（场）	10.00	10.00	10.00	10.00	5.00	
	单价（万元/场）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
4、展销会收入	收入（万元）	750.00	750.00	750.00	750.00	375.00	21,000.00
	数量（场）	50.00	50.00	50.00	50.00	25.00	
	单价（万元/场）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
5、会员卡收入	收入（万元）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00	32,700.00
	数量（万人）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.40	
	单价（元/人）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
合计		4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	2,200.00	120,700.00

收入预测方法说明：

1. 门票收入：参照潍坊市人民政府公布的《2021年潍坊市免费低收费开放体育场馆名单及开放方案》临朐县体育中心体育场馆收费标准，会员卡-次卡：成年人：10元/次；未成年人：5元/次。预计满负荷人数将达到40万人/年，平均单价按40元/人估算。基于谨慎考虑，前五年运营负荷分别为50%、60%、70%、80%、90%，运营期第六年及以后均为100%。

2. 体育赛事收入：根据网上公布的《丽水市体育中心场馆出租收费标准》，体育活动非公益性质2万/天起，公益性活动0.8万/天起。预计每年总共举办200场体育赛事，平均每场单价按3万元估算，运营期第一年下半年开始运营，预计举办赛事100场。

3. 演唱会收入：根据网上公布的《丽水市体育中心场馆出租收费标准》，演唱会40万元/场起，二线30万元/场起。本项目预计每年总共举办10场演唱会，平均每场单价按25万元估算，运营期第

一年下半年开始运营，预计举办演唱会 5 场。达产年收入 250 万元。

4. 展销会收入：根据网上公布的《丽水市体育中心场馆出租收费标准》，展销会：非公益性质 15 万/次起，公益性活动 7 万/次起，活动超出 3 天的，增加费用 2-3 万一天。本项目预计每年总共举办 50 场展销会，平均每场单价按 15 万元估算，运营期第一年下半年开始运营，预计举办展销会 25 场。

5. 会员卡收入：参照潍坊市人民政府公布的《2021 年潍坊市免费低收费开放体育场馆名单及开放方案》临朐县体育中心体育场馆收费标准，会员卡-月卡：成年人：150 元/月；未成年人：100 元/月。本项目按照会员卡单价 1500 元/年暂估计算，预计运营期前五年办卡人数分别为 0.4 万、0.5 万、0.6 万、0.7 万、0.8 万，第五年之后均为 0.8 万人次计算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括运营成本、燃料及动力费、人员经费、修理费、其他费用、利息支出、支付的各项税金、折旧摊销费等。年度运营总成本预测如下：

表 3：运营成本估算表（单位：万元）

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1. 运营成本	220.00	331.00	362.00	393.00	424.00
2. 燃料及动力费	130.03	260.07	260.07	260.07	260.07
3. 人员经费	91.20	182.40	182.40	182.40	191.52
4. 修理费	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
5.其他费用	110.00	165.50	181.00	196.50	212.00
6.财务费用	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
7.支付的各项税金	-	-	5.04	70.92	134.51
8.折旧摊销费	953.38	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36

合计	2,659.62	3,553.33	3,604.87	3,717.25	3,836.46
----	----------	----------	----------	----------	----------

(续表)

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1. 运营成本	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
2. 燃料及动力费	260.07	260.07	260.07	260.07	260.07
3. 人员经费	191.52	191.52	191.52	201.10	201.10
4. 修理费	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
5.其他费用	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
6.财务费用	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
7.支付的各项税金	168.51	168.51	168.51	166.12	166.12
8.折旧摊销费	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36
合计	3,894.46	3,894.46	3,894.46	3,901.64	3,901.64

(续表)

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1. 运营成本	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
2. 燃料及动力费	260.07	260.07	260.07	260.07	260.07
3. 人员经费	201.10	201.10	211.15	211.15	211.15
4. 修理费	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
5.其他费用	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
6.财务费用	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
7.支付的各项税金	166.12	225.82	336.39	336.39	336.39
8.折旧摊销费	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36
合计	3,901.64	3,961.35	4,081.96	4,081.96	4,081.96

(续表)

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1. 运营成本	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
2. 燃料及动力费	260.07	260.07	260.07	260.07	260.07
3. 人员经费	211.15	221.71	221.71	221.71	221.71
4. 修理费	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
5.其他费用	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

6.财务费用	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
7.支付的各项税金	392.31	445.60	445.60	445.60	445.60
8.折旧摊销费	1,235.66	1,011.95	1,011.95	1,011.95	1,011.95
合计	3,914.19	3,754.33	3,754.33	3,754.33	3,754.33

(续表)

项目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
1. 运营成本	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
2. 燃料及动力费	260.07	260.07	260.07	260.07	260.07
3. 人员经费	232.79	232.79	232.79	232.79	244.43
4. 修理费	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
5.其他费用	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
6.财务费用	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
7.支付的各项税金	442.83	442.83	442.83	442.83	439.92
8.折旧摊销费	1,011.95	1,011.95	1,011.95	1,011.95	1,011.95
合计	3,762.64	3,762.64	3,762.64	3,762.64	3,771.37

(续表)

项目	2049年	2050年	2051年	2052年	合计
1. 运营成本	440.00	440.00	440.00	220.00	12,070.00
2. 燃料及动力费	260.07	260.07	260.07	130.03	7,281.92
3. 人员经费	244.43	244.43	244.43	128.33	5,977.54
4. 修理费	210.00	210.00	210.00	105.00	5,985.00
5.其他费用	220.00	220.00	220.00	110.00	6,035.00
6.财务费用	945.00	945.00	945.00	472.50	26,932.50
7.支付的各项税金	439.92	439.92	439.92	218.43	8,373.45
8.折旧摊销费	1,011.95	1,011.95	1,011.95	505.98	35,269.45
合计	3,771.37	3,771.37	3,771.37	1,890.27	107,924.87

成本预测方法说明:

(1) 运营成本: 该项目成本主要为体育中心日常运营成本, 根据同行业相关数据该项成本约占收入的 10%, 该比例在债券存续期间

保持不变。

(2) 燃料及动力费：本项目主要能耗为电力、水、柴油，经计算项目达产年用电 324.898 万 kwh, 用水 500.5m³, 价格按照电费 0.8 元/kwh, 水费 3.0 元/m³ 计算，第一年运营负荷为 50%。

(3) 工资及福利费：工资按 80000 元/人·年计算。根据国家有关规定，职工福利费按工资总额的 14% 计提。本项目定员 20 人，人员工资考虑每五年按 5% 增长率计算。

(4) 修理费：按项目总投资的 0.5% 计算，第一年运营负荷为 50%。

(5) 其他费用：其他费用是在制造费用、管理费用和财务费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、利息支出以后的费用，预测该项目总成本中的其他费用约为总收入的 5%，该比例在发债期保持不变。

(6) 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	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

(7) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，拟于 2022 年发行地方政府专项债券 21,000.00 万元，假设年利率 4.50%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 5：拟发行专项债券还本付息测算表（金额单位：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	融资利 率	应付利息
2022 年		21,000.00		21,000.00	4.50%	472.50
2023 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2024 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2025 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2026 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2027 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2028 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2029 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2030 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2031 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2032 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2033 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2034 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2035 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2036 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2037 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2038 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2039 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2040 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2041 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2042 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2043 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2044 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2045 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2046 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2047 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2048 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2049 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2050 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2051 年	21,000.00			21,000.00	4.50%	945.00
2052 年	21,000.00		21,000.00		4.50%	472.50
合计		21,000.00	21,000.00			28,350.00

（8）折旧摊销费

房屋及建筑物折旧年限 30 年，残值率 5%，机器设备折旧年限 15 年，残值率 5%；土地无形资产和其他资产摊销年限分别为 30 年和 5 年。

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、收入/成本/ 税金													
营业收入	2,075.47	3,122.64	3,415.09	3,707.55	4,000.00	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94
营业成本	741.42	1,115.51	1,160.26	1,205.00	1,258.87	1,281.96	1,281.96	1,281.96	1,291.54	1,291.54	1,291.54	1,291.54	1,301.59
税金及附加												7.24	20.94
息税折旧及摊销 前利润	1,334.05	2,007.13	2,254.84	2,502.54	2,741.13	2,868.98	2,868.98	2,868.98	2,859.41	2,859.41	2,859.41	2,852.17	2,828.41
二、折旧和摊销													
总折旧和摊销	953.38	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36	1,459.36
息税前利润	380.67	547.77	795.48	1,043.19	1,281.77	1,409.62	1,409.62	1,409.62	1,400.05	1,400.05	1,400.05	1,392.81	1,369.05
三、财务费用													
利息支出	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
总财务费用	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
税前利润	-564.33	-397.23	-149.52	98.19	336.77	464.62	464.62	464.62	455.05	455.05	455.05	447.81	424.05
四、所得税													
所得税费用				24.55	84.19	116.16	116.16	116.16	113.76	113.76	113.76	111.95	106.01
五、净利润	-564.33	-397.23	-149.52	73.64	252.58	348.47	348.47	348.47	341.29	341.29	341.29	335.86	318.04

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、收入/成本/ 税金													
营业收入	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94	4,150.94
营业成本	1,301.59	1,301.59	1,301.59	1,312.15	1,312.15	1,312.15	1,312.15	1,323.24	1,323.24	1,323.24	1,323.24	1,334.88	1,334.88
税金及附加	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94	20.94
息税折旧及摊销 前利润	2,828.41	2,828.41	2,828.41	2,817.85	2,817.85	2,817.85	2,817.85	2,806.76	2,806.76	2,806.76	2,806.76	2,795.12	2,795.12
二、折旧和摊销													
总折旧和摊销	1,459.36	1,459.36	1,235.66	1,011.95	1,011.95	1,011.95	1,011.95	1,011.95	1,011.95	1,011.95	1,011.95	1,011.95	1,011.95
息税前利润	1,369.05	1,369.05	1,592.75	1,805.90	1,805.90	1,805.90	1,805.90	1,794.81	1,794.81	1,794.81	1,794.81	1,783.17	1,783.17
三、财务费用													
利息支出	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
总财务费用	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
税前利润	424.05	424.05	647.75	860.90	860.90	860.90	860.90	849.81	849.81	849.81	849.81	838.17	838.17
四、所得税													
所得税费用	106.01	106.01	161.94	215.22	215.22	215.22	215.22	212.45	212.45	212.45	212.45	209.54	209.54
五、净利润	318.04	318.04	485.81	645.67	645.67	645.67	645.67	637.36	637.36	637.36	637.36	628.63	628.63

(续) 表 8: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2050 年	2051 年	2052 年
一、收入/成本/税金			
营业收入	4,150.94	4,150.94	2,075.47
营业成本	1,334.88	1,334.88	673.55
税金及附加	20.94	20.94	
息税折旧及摊销前利润	2,795.12	2,795.12	1,391.45
二、折旧和摊销			
总折旧和摊销	1,011.95	1,011.95	505.98
息税前利润	1,783.17	1,783.17	885.48
三、财务费用			
利息支出	945.00	945.00	472.50
总财务费用	945.00	945.00	472.50
税前利润	838.17	838.17	412.98
四、所得税			
所得税费用	209.54	209.54	
五、净利润	628.63	628.63	309.73

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	2022-2023 年 12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入		2,200.00	3,310.00	3,620.00	3,930.00	4,240.00	4,400.00	4,400.00
经营活动支出		761.23	1,148.97	1,195.47	1,241.97	1,297.59	1,321.59	1,321.59
支付的各项税费		-	-	5.04	70.92	134.51	168.51	168.51
经营活动产生的现金净额		1,438.77	2,161.03	2,419.49	2,617.11	2,807.90	2,909.90	2,909.90
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	0.00							
流动资金支出								
投资活动产生的现金净额	0.00							
三、融资活动产生的现金								
资本金 1	21,000.00							
资本金 2（专项债券）	21,000.00							
银行借款	0.00							
偿还债券本金								
偿还银行借款本金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	1,417.50	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
支付银行借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
融资活动产生的现金净额	40,582.50	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00
四、期初现金	0.00	40,582.50	41,076.27	42,292.30	43,766.79	45,438.90	47,301.80	49,266.69
期内现金变动	40,582.50	493.77	1,216.03	1,474.49	1,672.11	1,862.90	1,964.90	1,964.90
五、期末现金	40,582.50	41,076.27	42,292.30	43,766.79	45,438.90	47,301.80	49,266.69	51,231.59

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00
经营活动支出	1,321.59	1,331.16	1,331.16	1,331.16	1,331.16	1,341.22	1,341.22	1,341.22	1,341.22
支付的各项税费	168.51	166.12	166.12	166.12	225.82	336.39	336.39	336.39	392.31
经营活动产生的现金净额	2,909.90	2,902.72	2,902.72	2,902.72	2,843.01	2,722.40	2,722.40	2,722.40	2,666.47
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									
偿还银行借款本金	0.00	0.00	0.00						
支付债券利息	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
支付银行借款利息	-	-							
融资活动产生的现金净额	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00
四、期初现金	51,231.59	53,196.49	55,154.21	57,111.92	59,069.64	60,967.65	62,745.05	64,522.44	66,299.84
期内现金变动	1,964.90	1,957.72	1,957.72	1,957.72	1,898.01	1,777.40	1,777.40	1,777.40	1,721.47
五、期末现金	53,196.49	55,154.21	57,111.92	59,069.64	60,967.65	62,745.05	64,522.44	66,299.84	68,021.31

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	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	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00
经营活动支出	1,351.78	1,351.78	1,351.78	1,351.78	1,362.86	1,362.86	1,362.86	1,362.86	1,374.50
支付的各项税费	445.60	445.60	445.60	445.60	442.83	442.83	442.83	442.83	439.92
经营活动产生的现金净额	2,602.63	2,602.63	2,602.63	2,602.63	2,594.31	2,594.31	2,594.31	2,594.31	2,585.58
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									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00
四、期初现金	68,021.31	69,678.93	71,336.56	72,994.18	74,651.81	76,301.12	77,950.43	79,599.74	81,249.05
期内现金变动	1,657.63	1,657.63	1,657.63	1,657.63	1,649.31	1,649.31	1,649.31	1,649.31	1,640.58
五、期末现金	69,678.93	71,336.56	72,994.18	74,651.81	76,301.12	77,950.43	79,599.74	81,249.05	82,889.64

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,400.00	4,400.00	4,400.00	2,200.00	120,700.00
经营活动支出	1,374.50	1,374.50	1,374.50	693.36	37,349.46
支付的各项税费	439.92	439.92	439.92		8,373.45
经营活动产生的现金净额	2,585.58	2,585.58	2,585.58	1,288.21	74,977.09
二、投资活动产生的现金					0.00
建设成本支出					0.00
流动资金支出					0.00
投资活动产生的现金净额					0.00
三、融资活动产生的现金					0.00
资本金 1					0.00
资本金 2 (专项债券)					0.00
银行借款					0.00
偿还债券本金			0.00	21,000.00	21,000.00
偿还银行借款本金					0.00
支付债券利息	945.00	945.00	945.00		26,932.50
支付银行借款利息					0.00
融资活动产生的现金净额	-945.00	-945.00	-945.00	-21,472.50	-47,932.50
四、期初现金	82,889.64	84,530.22	86,170.80	46,800.63	26,616.34
期内现金变动	1,640.58	1,640.58	1,640.58	-20,184.29	0.00
五、期末现金	84,530.22	86,170.80	87,811.38	26,616.34	26,616.34

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年底全部发行成功，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2052 年计算 12 个月。

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

本项目收入主要是仓储收入、冷链配送收入以及加工车间收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目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 74,977.09 万元，融资本息合计为 49,350.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.52 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	21,000.00	28,350.00	49,350.00	
银行借款				
融资合计	21,000.00	28,350.00	49,350.00	74,977.09
覆盖倍数				1.52

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、自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

规避以上风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划，购买工程保险进行风险转移等。

2、施工扰民风险

项目施工过程中可能会出现一些施工扰民的事件，估计引起较大矛盾的可能性很小。为避免纠纷发生，保证施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境，在施工过程中将严格执行以下不扰民施工措施：

（1）加强环境管理，控制扬尘、噪声和水污染，把环境作为文明施工的重要内容。

（2）采取多种形式进行环保宣传教育活动，不断提高职工的环保意识和法制观念，经常进行检查，并做好记录。

（3）清理建筑垃圾，必须搭设封闭式临时专用运输道或采用容器吊运，严禁随意凌空抛撒，施工垃圾应及时清运，适量洒水，减少扬尘。

(4) 在施工现场，采取洒水降尘措施，并指定专人负责。

(5) 现场围挡连续封闭，施工现场脚手架外侧使用绿色密目网进行全封闭。

(6) 凡进行现场搅拌作业的，在搅拌机前台及运输车辆清洗处设置沉淀池，废水经沉淀后方可排入市政排污管线或回用于洒水降尘。

(7) 凡在居民区进行施工作业的，应防止施工噪音污染。控制作业时间，一般不超过夜间 10 点，特殊情况需连续作业的，应尽量采取降噪音措施，报经所在地环保局许可后公告周围居民群众，方可施工。

(8) 对人为的施工噪声应有降噪措施，应进行严格控制，最大限度地减少扰民。

(9) 施工现场不得焚烧有毒有害物质，夜间施工照明不得直射居民住宅区。

经过实施严格的施工期管理措施，能够有效解决、规避扰民风险。

3、外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引起风险。该项目符合国家、地方的相关政策，经济和社会适应性较好，无相关政策变化的风险。

(二) 与项目收益相关的风险

本项目投资较大，由于资金具有很大的时间价值和机会成本，如果在资金投入后，金融市场出现意外的变动，就会导致企业大量资金的积压和流失，给企业带来很大的风险。在交通建设项目中影

响金融风险的因素包括以下方面：

（1）利率变动情况。在项目投资过程中，利率的变动会对财务的折现产生影响。

（2）投资基准收益率变动情况。行业投资基准收益率的标准直接影响到项目的决策，如果项目开展后行业的基准收益率发生波动，那么决策就会受到影响。

（3）物价变动风险。从总投资额的构成可以看出，物价指数是否平稳关系到各种费用估算准确与否，如果经济形势波动很大，物价飞涨，决策者很难对总投资额做出准确估算，其结果必然带来投资的巨大风险。

（4）营运过程中的财务风险。项目建成后现金流入是否稳定，对项目投资收益将产生巨大影响，而营运中的现金流入受到诸多因素的影响，只有通过对相关因素的变化情况分析，才能做出有利的决策。

（5）融资风险。大型投资项目投资额巨大，资金筹措困难是经常遇到的重大风险，如果建设和运行过程中出现资金问题，还可能引发其他一系列风险，所以分析和决策时必须对这一问题充分重视。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

沂南县体育活动中心体育设施建设项目，项目主管单位为沂南县体育发展服务中心，实施单位为沂南县城发展集团有限公司，总申请专项债券资金 21,000.00 万元，本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于沂南县体育活动中心体育设施建设项目建设，年

限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是沂南县城市发展的需要

沂南县区位优势明显，城市经贸往来日趋频繁，旅游业发展迅速。但是，尚无现代化的体育活动中心，降低了城市的品味，城乡经济发展一派繁荣的态势与群众体育设施的落后形成了强烈的反差，人民群众生活水平相适应的体育消费的需求和体育产业的发展，建设体育活动中心的呼声日渐升高。

（2）项目建设是改善沂南县大型公共体育设施的需要

体育设施是开展体育活动，从事体育经营的重要场所，是体育产业发展的基本物质条件。应坚持“以体为本，多种经营”的方针，坚持社会效益与经济效益相结合。在确保体育业务指标完成的前提下，充分利用自身的人力和闲置的场地设施，开展多种经营，充分发挥现有体育设施的社会服务功能，对体育场馆实现企业化管理，向社会全面开放，并提供多样化的体育服务。新建体育设施应当布局合理、规模适当、功能齐全，便于群众体育活动的开展，便于综合利用和经营开发。

综上所述，建设体育活动中心不仅是社会发展形势的需要，更是沂南县发展的需要。建成后的体育活动中心，将成为融文化、美好为一体的体育健身中心，形成具有新形象、新风貌的城市景观。同时为沂南县的旅游资源增加新的亮点及文化品位，进而促进旅游

经济的发展，全面提升城市的综合服务能力。

2、项目实施的公益性

建设体育活动中心不仅是社会发展形势的需要，更是沂南县发展的需要。同时为沂南县的旅游资源增加新的亮点及文化品位，进而促进旅游经济的发展，全面提升城市的综合服务能力。具有很强的公益性。

3、项目实施的收益性

本项目收入来源为门票收入、体育赛事收入、演唱会收入、展销会收入以及会员卡收入，为项目提供了充足、稳定的现金流入。

4、项目建设投资合规性

本项目实施程序合法合规，符合国资委、发改委、商务部、规划、土地、环保主管部门相关规定，项目参与主体的主体资格、财务实力、融资实力均符合要求。本项目为体育设施建设，投向符合地方政府专项债券资金投向的要求。

5、项目成熟度

本项目经过多次论证，已按照规定程序完成可行性研究、环境影响评价、立项等项目前期工作。本项目的建设期、运营期不会对周边土壤和居民造成较大的影响，不会破坏当地的自然环境，项目的建设得到当地政府的大力支持。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 42,000.00 万元，其中债券筹资 21,000.00 万元，单位自筹 21,000.00 万元，债券发行成功率较高，资金到位可行性

高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

参考可行性研究报告，类比临沂市同类型项目，门票收入、体育赛事收入、演唱会收入、展销会收入以及会员卡收入，项目运营成本测算依据充分、合理。

8、债券资金需求合理性

项目资金来源如下：

表 11：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	42,000.00	100.00%	
一、资本金	21,000.00	50.00%	
自有资金	21,000.00	50.00%	
二、债务资金	21,000.00	50.00%	
专项债券	21,000.00	50.00%	
银行借款			

项目自有资金占项目总投资额的 50%，地方政府专项债占项目总投资的 50%，且专项债资金未用做项目资本金，债券资金需要合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目门票收入、体育赛事收入、演唱会收入、展销会收入以及会员卡收入等后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入。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 21,000.00 万元，融资本息合计为 49,350.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.52 倍，充分满足沂南县体育活动中心体育设施建设项目还本付息要求。

（三）评估结论

沂南县体育活动中心体育设施建设项目收益 21.000.00 万元万元，项目债券本息合计 49,350.00 万元，本息覆盖倍数为 1.52，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。该项目的建设有利于改善临沂市沂南县的基础设施条件，将提高基础设施建设水平，对改善投资环境具有重要的作用。项目的建设符合沂南县城发展规划和现实需要，同时，本项目的实施可以解决当地一部分人的就业问题，加快剩余劳动力的转移，可以在一定程度上缓解当地的就业压力。总的来说，本项目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。