

2022 年山东省临沂市经济技术开发区
沂蒙文化艺术中心及配套工程建设专项债券项
目实施方案



临沂东部生态城发展有限公司

2022 年 1 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

临沂市经济开发区沂蒙文化艺术中心与配套工程建设项目

（二）项目单位

单位名称：临沂东部生态城发展有限公司

法定代表人：郭伟芳

注册资本：30,000万元

社会统一信用代码：91371300MA3BX3DN1C

注册地址：山东省临沂市经济开发区厦门路东段

经营范围：城市基础设施和公共设施的投资、建设、运营、维护；旅游投资开发；景区建设、经营；建设工程项目管理；教育拓展培训；园林市政工程设计、施工和养护；苗木花卉销售；政府采购；资产管理与运营。

（三）项目规划审批

（1）2020年3月3日，临沂经济技术开发区行政审批服务局核发《关于临沂经济技术开发区沂蒙文化艺术中心及配套工程建设项目可行性研究报告的批复》（临经开行审字〔2020〕13号）并对项目建设单位、建设地点、项目建设规模及内容、项目投资及资金来源等事项进行了批复。

（2）2019年10月29日，临沂经济技术开发区行政审批服务局核发《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第371301201900027（经）号）。确认临沂经济技术开发区第二污水厂扩建及城市污水管网建设工程项目不占用基本农田，符合规划要求。

（3）2020年3月19日，临沂经济技术开发区沂蒙文化艺术中心

及配套工程建设项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：20203713000200000045。项目业主承诺该建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的相关规定。

(4) 2019年2月20日，临沂东部生态城发展有限公司获得《中华人民共和国不动产权证书》(鲁(2019)临沂市不动产权第 0013654号)，确认临沂东部生态城发展有限公司对坐落于经济区滨河东路与李公河路交汇处东北角的土地拥有使用权，土地使用权期限自2018年12月24日起至2068年12月23日止，土地用途为文体娱乐用地。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目拟建于临沂经济技术开发区滨河东路与李公河路交汇处西北角。东至李公河路，西至滨河东路，南至芝麻墩街道马家石河社区土地，北至香港路和城市规划路。

项目用地 12.9887 公顷，建筑面积 71,227.82 平方米，地上建筑面积 57,958.82 平方米，地下建筑面积 13,269 平方米，容积率 0.48，建筑密度 30%。主要建设水博馆、科技馆、非遗馆、美术馆、图书馆、民俗演艺大厅、文化馆、青少年及妇女儿童活动中心、室外平台及配套用房、停车场等附属用房及配套工程。

(五) 项目建设期限

临沂经济开发区沂蒙文化艺术中心与配套工程建设项目建设期为 2019 年 2 月-2021 年 12 月，自 2022 年 1 月投入运营。

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的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的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

经估算，本项目总投资 99,045.55 万元，其中：静态投资 96,394 万元（建筑工程费 47,750.76 万元，设备购置费 17,219.71 万元，安装工程费 5,595.24 万元，其他费用 2,250.56 万元，工程建设其他费用 16,437.43 万元，基本预备费 7,140.30 万元），动态投资 2,651.55 万元（铺底流动资金 387 万元，建设期利息 2,264.55 万元）。

（二）资金筹措方案

项目总投资 99,045.55 万元，资金来源：通过发行专项债券融资 46,900 万元，其中本次拟发行债券 21,000 万元；2020 年 5 月已发行债券 12,400 万元，利率 3.43%，期限 15 年；2020 年 8 月已发行债券 8,000 万元，利率 3.69%，期限 15 年；2021 年 9 月已发行债券 5,500 万元，利率 3.47%；期限 15 年；计划 2022 年 6 月发行 21,000 万元，利率 4%，期限为 15 年，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	99,045.55	100.00%	
一、资本金	52,145.55	52.65%	
自有资金	52,145.55		
二、债务资金	46,900.00	47.35%	
专项债券	46,900.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

（1）水博馆收入

水博馆主要为游客参观收入，项目收入类比国内同类项目天津节水科技馆，该馆建筑面积 1,680 平方米，年接待 15 万人次。临沂市常住人口 1,067 万人，同时本项目规模远大于类比项目，按临沂市常驻人口 2%比例进行估算，预计年参观人次为 20 万人次，按照 30 元/人次票价计算，年可实现门票收入 600 万元。

（2）科技馆收入

科技馆主要为门票收入，项目收入类比临沂市科技馆，该馆建筑面积 27,000 平方米，年可接待参观公众 80 万人次。考虑文化艺术中心的协同效应，预计年可接待公众 10 万人次，其中接受收费项目的公众约 4 万人次，参照临沂市科技馆门票售价 25 元/人次，预计年可实现门票收入 100 万元。

（3）非遗馆收入

目前临沂市非遗馆稀少，本项目非遗馆对游客提供非遗文化陈列展览以及非遗手工的体验制作，并为游客提供讲解服务，预计本项目年可接待市内外游客 20 万人次。参照临沂市科技馆门票售价 30 元/人次，预计可实现年门票收入 600 万元。

（4）美术馆收入

临沂市美术馆是目前临沂市主要美术场馆，建筑面积 23,000 平方米，其中展厅总面积约 8,000 平方米，年接待公众 60 万人次。

①美术馆常设展馆约 1,000 平方米，日常免费向公众开放。

②临时展馆约 1,500 平方米，主要用于场地出租，预计年可出租 250 天，按照 200 天计算，4,500 元/天收取场地租赁费用。年可实现租赁收入 90 万元。

③每年开展 52 期美术培训，每期 1 周，预计每期学员 150 人，参照市场美术培训价格 90-130 元/天，每期培训定价 800 元/人。可实现年美术培训收入 624 万元。

（5）文化馆收入

文化馆设立高端培训用房约 2,500 平方米，开展音乐、舞蹈、戏剧、摄影、文学等培训项目，预计年可培训各类学员 8,000 人次。参考美术培训价格，每期培训定价 500 元/人，可实现年文化馆培训收入 400 万元。

(6) 民俗演艺大厅收入

①民俗演艺大厅设计 650 座，每场观众平均 580 人，经对临沂大剧院等同类机构的调研，单厅年可演出 180 场，票价区间大部分 140-480 元/人，本项目考虑位置因素，价格取值偏低，定价 168 元/人，预计可实现门票收入 1,754 万元。

②单厅年可演出 180 场，空闲时间场地可出租给企业、社会团体及政府机构，年可出租约 100 场，场地费用按照 4 万元/场计算，预计可实现场地租赁收入 400 万元。

(7) 青少年及妇女儿童活动中心收入

①目前，临沂市于北城新区有一处市级青少年活动中心，建筑面积约 2.2 万平方米，培训学员约 10 万人次。本项目类比同类项目，预计每年可培训青少年 2 万人次，适当收取培训费用，按照 1,500 元/人计算，项目可实现年培训收入 3,000 万元。

②妇女儿童活动中心中儿童剧场（兼报告厅）设置 300 座，参照临沂大剧院数据，预计年可演出 150 场，每场观众平均 280 人，儿童剧场规模比演艺大厅小，可承接小型演出，门票售价定价 148 元/人，预计可实现年门票收入 622 万元。

③儿童剧场每年可演出 150 场，其余场地空闲时间出租约 120

场。按照 2 万元/场计算，预计可实现场地租赁收入 240 万元。

④根据设计图纸，场馆内部设有早期启蒙教育中心和儿童校外活动中心，均可出租，出租面积约 3,000 平方米，按照商铺市场租赁价格 60 元/平方米/月计算，可实现年租赁收入 216 万元。

(8) 商服配套收入

根据设计图纸，实际可出租面积约 4,500 平方米，按照商铺租赁价格 60 元/平方米/月计算，可实现商服租赁收入 324 万元。

(9) 地下租赁收入

根据设计图纸，扣除公共区域，实际可出租场地约为 1,700 平方米，按照商铺租赁价格 60 元/平方米/月计算，可实现租赁收入 122 万元。

(10) 停车收入

停车位 1,250 个，按照工作人员的 70%考虑所需车位数，实际可对外收费的车位 1,180 个，根据《临沂市人民政府办公室临沂市城市机动车停放服务收费管理试行办法》（临发办发[2010]125 号）文件内容：

室外停车场收费：高峰期计时（7:00-21:00），15 分钟内免费，1 小时以内 1 元/小时，1 小时以外 1.5 元/半小时；非高峰期计次（21:00-次日 7:00），5 元/车/次。

本项目日间平均停车 1.5 小时，一天周转 4 次计算，日间收费为 12 元，夜间收费 6 元/车次，则每个车位一天可收费约 18 元。根据对临沂市区现有车位的调查统计，并考虑地段和时间使用率不同，

结合实际情况，本项目日停车收入按照 80%计算，预计可实现停车收入 602 万元。

(11) 广告收入

项目合理利用电梯间、墙体、电子屏等空间获取广告收入。经调研，临沂大剧院采用了广告展现、广告置换等多种形式，折合广告年收入 100 万元，临沂大剧院建筑面积 69,500 平方米，与本项目规模接近。因此，本项目广告收入参照临沂大剧院，按 100 万元计取。

(12) 财政补贴

为保证临沂经济开发区沂蒙文化艺术中心在建成后运营期的运营，临沂经济技术开发区管委会每年向临沂东部生态城发展有限公司拨付财政补助 5,000 万元。

考虑项目经营前期各项运营市场开拓因素，影响整体效益，秉承谨慎性原则，经营期第一年按照 70%计算，第二年 80%，第三年 90%，到第四年达到 100%。

该项目发债期内预测收入来源为 165,186.68 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
水博馆	门票收入	420.00	480.00	540.00	600.00
科技馆	门票收入	70.00	80.00	90.00	100.00
非遗馆	门票收入	420.00	480.00	540.00	600.00
美术馆	场地租赁	63.00	72.00	81.00	90.00

项目	计算依据	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	学院美术培训	436.80	499.20	561.60	624.00
文化馆	门票收入	280.00	320.00	360.00	400.00
民俗演艺大厅	门票收入	1,227.74	1,403.14	1,578.53	1,753.92
	场地租赁	280.00	320.00	360.00	400.00
青少年及妇女儿童活动中心	培训收入	2,100.00	2,400.00	2,700.00	3,000.00
	门票收入	435.12	497.28	559.44	621.60
	场地租赁	168.00	192.00	216.00	240.00
	商业租赁	151.20	172.80	194.40	216.00
地下商服配套租赁收入		86.00	226.80	259.20	291.60
商服配套租赁收入		227.00	85.68	97.92	110.16
停车收入		421.00	421.27	481.45	541.63
广告收入		70.00	80.00	90.00	100.00
政府补贴		2,757.57	2,610.73	2,463.89	1,977.69
小计		9,613.18	10,445.72	11,278.25	11,771.42

(续表)

项目	计算依据	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
水博馆	门票收入	600.00	600.00	600.00	600.00
科技馆	门票收入	100.00	100.00	100.00	100.00
非遗馆	门票收入	600.00	600.00	600.00	600.00
美术馆	场地租赁	90.00	90.00	90.00	90.00
	学院美术培训	624.00	624.00	624.00	624.00
文化馆	门票收入	400.00	400.00	400.00	400.00
民俗演艺大厅	门票收入	1,753.92	1,753.92	1,753.92	1,753.92
	场地租赁	400.00	400.00	400.00	400.00
青少年及妇	培训收入	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

项目	计算依据	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
女儿童活动中心	门票收入	621.60	621.60	621.60	621.60
	场地租赁	240.00	240.00	240.00	240.00
	商业租赁	216.00	216.00	216.00	216.00
地下商服配套租赁收入		122.00	324.00	324.00	324.00
商服配套租赁收入		324.00	122.40	122.40	122.40
停车收入		602.00	601.81	601.81	601.81
广告收入		100.00	100.00	100.00	100.00
政府补贴		1,977.69	1,934.24	1,934.24	1,934.24
小计		11,771.42	11,727.97	11,727.97	11,727.97

(续表)

项目	计算依据	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
水博馆	门票收入	600.00	600.00	600.00	600.00
科技馆	门票收入	100.00	100.00	100.00	100.00
非遗馆	门票收入	600.00	600.00	600.00	600.00
美术馆	场地租赁	90.00	90.00	90.00	90.00
	学院美术培训	624.00	624.00	624.00	624.00
文化馆	门票收入	400.00	400.00	400.00	400.00
民俗演艺大厅	门票收入	1,753.92	1,753.92	1,753.92	1,753.92
	场地租赁	400.00	400.00	400.00	400.00
青少年及妇女儿童活动中心	培训收入	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	门票收入	621.60	621.60	621.60	621.60
	场地租赁	240.00	240.00	240.00	240.00
	商业租赁	216.00	216.00	216.00	216.00
地下商服配套租赁收入		324.00	324.00	324.00	324.00
商服配套租赁收入		122.40	122.40	122.40	122.40

项目	计算依据	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车收入		601.81	601.81	601.81	601.81
广告收入		100.00	100.00	100.00	100.00
政府补贴		1,934.24	1,934.24	1,912.24	1,912.24
小计		11,727.97	11,727.97	11,705.97	11,705.97

(续表)

项目	计算依据	2035 年	2036 年	2037 年	合计
水博馆	门票收入	600.00	600.00	300.00	8,340.00
科技馆	门票收入	100.00	100.00	50.00	1,390.00
非遗馆	门票收入	600.00	600.00	300.00	8,340.00
美术馆	场地租赁	90.00	90.00	45.00	1,251.00
	学院美术培训	624.00	624.00	312.00	8,673.60
文化馆	门票收入	400.00	400.00	200.00	5,560.00
民俗演艺大厅	门票收入	1,753.92	1,753.92	876.96	24,379.49
	场地租赁	400.00	400.00	200.00	5,560.00
青少年及妇女儿童活动中心	培训收入	3,000.00	3,000.00	1,500.00	41,700.00
	门票收入	621.60	621.60	310.80	8,640.24
	场地租赁	240.00	240.00	120.00	3,336.00
	商业租赁	216.00	216.00	108.00	3,002.40
地下商服配套租赁收入		324.00	324.00	162.00	4,503.60
商服配套租赁收入		122.40	122.40	61.20	1,701.36
停车收入		601.81	601.81	300.91	8,365.17
广告收入		100.00	100.00	50.00	1,390.00
政府补贴		1,912.24	1,858.33		29,053.82
小计		11,705.97	11,652.06	4,896.87	165,186.68

（二）运营成本预测

临沂经济开发区沂蒙文化艺术中心与配套工程建设项目运营期内现金流出项目包括：人员经费、材料费用、版权费、直接燃料及动力费、设备维修、利息支出、其他费用、税金及附加等。

（1）人员经费

本项目建设完成后，后勤人员定员 55 人，工资按 4 万元/人/年计算；培训人员定员 45 人，工资按照 6 万元/人/年计算。根据国家有关规定，再按照职工工资总额的 14%提取职工福利费，人员工资每 5 年上涨 5%。

（2）材料费

①美术培训和青少年及妇女儿童活动中心培训材料费用按照培训收入 10%计提，其他材料费用按照剩余收入的 3%计提，平均支出材料费用 275.49 万元。

②民宿演艺及青少年活动中心演艺部分经营模式采用引进演艺团体演出，按照门票收入 30%支付费用。平均版权费用支出共计 904.66 万元。

（3）直接燃料及动力费

本项目主要能耗为电力、水和天然气。年用电量 302.78 万度，电费 0.7 元/度；用水 2,409 吨，水费 3 元/吨；天然气 8,400 立方米，天然气费用 2.5 元/立方米。年均耗用约 221.28 万元。

（4）设备维修费

修理费按项目建设投资的 0.3%估算，即年修理费为 289.18 万元。

（5）利息支出

临沂经济开发区沂蒙文化艺术中心与配套工程 2020 年 5 月已发

行债券 12,400 万元，年利率 3.43%；2020 年 8 月已发行债券 8,000 万元，年利率 3.69%；2021 年 9 月已发行债券 5,500 万元，年利率 3.47%；本次拟发行债券 21,000 万元，年利率 4%，期限均为 15 年，每年支付利息 1,751.37 万元。

(6) 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，按照总收入的 0.5% 估算。

(7) 税金及附加

①增值税销项税：青少年及妇女儿童活动中心商业租赁、商务配套以及地下租赁的租赁收入适用增值税率 9%，其他收入适用增值税率 6%。

②增值税进项税：燃料动力费适用税率 9%，材料费 13%、版权费、修理费及其他费用适用税率 6%。

③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；土地使用税 11.2 元/平方米，房产税按照租赁收入的 12% 计征，企业所得税 25%。

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
人员工资薪金及社保支出	558.60	558.60	558.60	558.60
材料费	826.10	944.12	1,062.13	1,180.15
直接燃料及动力费	221.28	221.28	221.28	221.28
设备维护费	289.18	289.18	289.18	289.18
利息支出	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
其他费用	34.28	39.17	44.07	48.97

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
税金	312.99	336.92	360.85	724.13
政府补贴	-2,242.43	-2,389.27	-2,536.11	-3,022.31
合计	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
人员工资薪金及社保支出	558.60	586.53	586.53	586.53
材料费	1,180.15	1,180.15	1,180.15	1,180.15
直接燃料及动力费	221.28	221.28	221.28	221.28
设备维护费	289.18	289.18	289.18	289.18
利息支出	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
其他费用	48.97	48.97	48.97	48.97
税金	724.13	739.65	739.65	739.65
政府补贴	-3,022.31	-3,065.76	-3,065.76	-3,065.76
合计	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
人员工资薪金及社保支出	586.53	586.53	615.86	615.86
材料费	1,180.15	1,180.15	1,180.15	1,180.15
直接燃料及动力费	221.28	221.28	221.28	221.28
设备维护费	289.18	289.18	289.18	289.18
利息支出	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
其他费用	48.97	48.97	48.97	48.97
税金	739.65	739.65	732.32	732.32
政府补贴	-3,065.76	-3,065.76	-3,087.76	-3,087.76

合计	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
----	----------	----------	----------	----------

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	合计
人员工资薪金及社保支出	615.86	616.86	308.93	8,499.02
材料费	1,180.15	1,180.15	641.27	16,455.27
直接燃料及动力费	221.28	221.28	110.64	3,208.56
设备维护费	289.18	289.18	144.59	4,193.11
利息支出	1,538.71	1,030.85	420.00	24,006.00
其他费用	48.97	48.97	48.97	705.16
税金	732.32	785.23	1,676.70	10,816.16
政府补贴	-3,087.76	-3,141.67	-2,500.00	-43,446.18
合计	1,538.71	1,030.85	851.10	24,437.10

(三) 项目资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、收入	9,613.18	10,445.72	11,278.25	11,771.42
1.水博物馆收入	420.00	480.00	540.00	600.00
2.科技馆收入	70.00	80.00	90.00	100.00
3.非遗馆收入	420.00	480.00	540.00	600.00
4.美术馆收入	499.80	571.20	642.60	714.00
5.文化馆收入	280.00	320.00	360.00	400.00
4.民宿演艺大厅收入	1,507.74	1,723.14	1,938.53	2,153.92
5.青少年及妇女儿童活动中心收入	2,854.32	3,262.08	3,669.84	4,077.60
6.地下商服租赁收入	226.80	259.20	291.60	324.00
7.商服配套收入	85.68	97.92	110.16	122.40

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
8.停车收入	421.27	481.45	541.63	601.81
9.广告收入	70.00	80.00	90.00	100.00
10. 政府补贴	2,757.57	2,610.73	2,463.89	1,977.69
二、付现成本费用	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
1. 人员工资薪金及社保支出	558.60	558.60	558.60	558.60
2. 材料费	826.10	944.12	1,062.13	1,180.15
3. 直接燃料及动力费	221.28	221.28	221.28	221.28
4. 设备维修费	289.18	289.18	289.18	289.18
5. 利息支出	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
6. 其他费用	34.28	39.17	44.07	48.97
7. 税金	312.99	336.92	360.85	724.13
8.政府补贴	-2,242.43	-2,389.27	-2,536.11	-3,022.31
三、现金净流入	7,861.81	8,694.35	9,526.88	10,020.05
加:利息支出	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
四、可支付本息的项目收益	9,613.18	10,445.72	11,278.25	11,771.42

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、收入	11,771.42	11,727.97	11,727.97	11,727.97
1.水博物馆收入	600.00	600.00	600.00	600.00
2.科技馆收入	100.00	100.00	100.00	100.00
3.非遗馆收入	600.00	600.00	600.00	600.00
4.美术馆收入	714.00	714.00	714.00	714.00
5.文化馆收入	400.00	400.00	400.00	400.00
4.民宿演艺大厅收入	2,153.92	2,153.92	2,153.92	2,153.92

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
5.青少年及妇女儿童活动中心收入	4,077.60	4,077.60	4,077.60	4,077.60
6.地下商服租赁收入	324.00	324.00	324.00	324.00
7.商服配套收入	122.40	122.40	122.40	122.40
8.停车收入	601.81	601.81	601.81	601.81
9.广告收入	100.00	100.00	100.00	100.00
10. 政府补贴	1,977.69	1,934.24	1,934.24	1,934.24
二、付现成本费用	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
1. 人员工资薪金及社保支出	558.60	586.53	586.53	586.53
2. 材料费	1,180.15	1,180.15	1,180.15	1,180.15
3. 直接燃料及动力费	221.28	221.28	221.28	221.28
4. 设备维修费	289.18	289.18	289.18	289.18
5. 利息支出	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
6. 其他费用	48.97	48.97	48.97	48.97
7. 税金	724.13	739.65	739.65	739.65
8.政府补贴	-3,022.31	-3,065.76	-3,065.76	-3,065.76
三、现金净流入	10,020.05	9,976.60	9,976.60	9,976.60
加:利息支出	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
四、可支付本息的项目收益	11,771.42	11,727.97	11,727.97	11,727.97

(续)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入	11,727.97	11,727.97	11,705.97	11,705.97
1.水博物馆收入	600.00	600.00	600.00	600.00
2.科技馆收入	100.00	100.00	100.00	100.00
3.非遗馆收入	600.00	600.00	600.00	600.00
4.美术馆收入	714.00	714.00	714.00	714.00

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
5.文化馆收入	400.00	400.00	400.00	400.00
4.民宿演艺大厅收入	2,153.92	2,153.92	2,153.92	2,153.92
5.青少年及妇女儿童活动中心收入	4,077.60	4,077.60	4,077.60	4,077.60
6.地下商服租赁收入	324.00	324.00	324.00	324.00
7.商服配套收入	122.40	122.40	122.40	122.40
8.停车收入	601.81	601.81	601.81	601.81
9.广告收入	100.00	100.00	100.00	100.00
10. 政府补贴	1,934.24	1,934.24	1,912.24	1,912.24
二、付现成本费用	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
1. 人员工资薪金及社保支出	586.53	586.53	615.86	615.86
2. 材料费	1,180.15	1,180.15	1,180.15	1,180.15
3. 直接燃料及动力费	221.28	221.28	221.28	221.28
4. 设备维修费	289.18	289.18	289.18	289.18
5. 利息支出	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
6. 其他费用	48.97	48.97	48.97	48.97
7. 税金	739.65	739.65	732.32	732.32
8.政府补贴	-3,065.76	-3,065.76	-3,087.76	-3,087.76
三、现金净流入	9,976.60	9,976.60	9,954.60	9,954.60
加:利息支出	1,751.37	1,751.37	1,751.37	1,751.37
四、可支付本息的项目收益	11,727.97	11,727.97	11,705.97	11,705.97

(续)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、收入	11,705.97	11,652.06	4,896.87	165,186.68
1.水博物馆收入	600.00	600.00	300.00	8,340.00
2.科技馆收入	100.00	100.00	50.00	1,390.00

项目	2035 年	2036 年	2037 年	合计
3.非遗馆收入	600.00	600.00	300.00	8,340.00
4.美术馆收入	714.00	714.00	357.00	9,924.60
5.文化馆收入	400.00	400.00	200.00	5,560.00
4.民宿演艺大厅收入	2,153.92	2,153.92	1,076.96	29,939.49
5.青少年及妇女儿童活动中心收入	4,077.60	4,077.60	2,038.80	56,678.64
6.地下商服租赁收入	324.00	324.00	162.00	4,503.60
7.商服配套收入	122.40	122.40	61.20	1,701.36
8.停车收入	601.81	601.81	300.91	8,365.17
9.广告收入	100.00	100.00	50.00	1,390.00
10. 政府补贴	1,912.24	1,858.33	0.00	29,053.82
二、付现成本费用	1,538.71	1,030.85	851.10	24,437.10
1. 人员工资薪金及社保支出	615.86	616.86	308.93	8,499.02
2. 材料费	1,180.15	1,180.15	641.27	16,455.27
3. 直接燃料及动力费	221.28	221.28	110.64	3,208.56
4. 设备维修费	289.18	289.18	144.59	4,193.11
5. 利息支出	1,538.71	1,030.85	420.00	24,006.00
6. 其他费用	48.97	48.97	48.97	705.16
7. 税金	732.32	785.23	1,676.70	10,816.16
8.政府补贴	-3,087.76	-3,141.67	-2,500.00	-43,446.18
三、现金净流入	10,167.26	10,621.21	4,045.77	140,749.58
加:利息支出	1,538.71	1,030.85	420.00	24,006.00
四、可支付本息的项目收益	11,705.97	11,652.06	4,465.77	164,755.58

(四) 其他需要说明的事项

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

项目收入主要是建筑物水博馆收入、科技馆收入、非遗馆收入、美术馆收入、文化馆收入、民俗演艺大厅收入、青少年及妇女儿童活动中心收入、商服配套租赁收入、停车收入、广告收入，建设资金包含项目资本金、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 164,755.58 万元，融资本息合计为 73,170.55 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.25 倍。

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

金额单位：人民币 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		212.66	212.66	
2021 年		720.52	720.52	
		1,331.37	1,331.37	
2023 年		1,751.37	1,751.37	9,613.18
2024 年		1,751.37	1,751.37	10,445.72
2025 年		1,751.37	1,751.37	11,278.25
2026 年		1,751.37	1,751.37	11,771.42
2027 年		1,751.37	1,751.37	11,771.42
2028 年		1,751.37	1,751.37	11,727.97
2029 年		1,751.37	1,751.37	11,727.97
2030 年		1,751.37	1,751.37	11,727.97
2031 年		1,751.37	1,751.37	11,727.97
2032 年		1,751.37	1,751.37	11,727.97

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2033 年		1,751.37	1,751.37	11,705.97
2034 年		1,751.37	1,751.37	11,705.97
2035 年	20,400.00	1,538.71	21,938.71	11,705.97
2036 年	5,500.00	1,030.85	6,530.85	11,652.06
2037 年	21,000.00	420.00	21,420.00	4,465.77
合计	46,900.00	26,270.55	73,170.55	164,755.58
利息备付率				6.27
偿债备付率				2.25

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 临沂东部生态城发展有限公司保证严格按照《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，由临沂市经济开发区财政金融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

自然灾害的风险：通常可能发生的自然灾害有水灾、地震等。自然灾害达到一定的程度，势必给建设工程构、建筑物造成破坏，影响正常的运行，根据总体规划本工程所有建构筑物结构设计均按抗震裂度 7 度设计。一般地震不会对工程造成破坏，从而造成对环境的不良影响的可能性较小。

(二) 与项目收益相关的风险

(1) 流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使租赁面积、租赁价格、人流量以及旅游市场价格发生变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

(2) 运营风险



项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的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。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

临沂经济开发区沂蒙文化艺术中心与配套工程建设工程，实施单位为临沂东部生态城发展有限公司，2022 年拟申请专项债券 21,000 万元用于临沂经济开发区沂蒙文化艺术中心与配套工程建设项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策

文化是民族凝聚力和创造力的重要源泉，是综合国力竞争的重要因素。丰富精神文化生活越来越成为我国人民的热切愿望。

《产业结构调整指导目录》（2019 年本）“第一类鼓励类”“三十八、文化”的第 1 条为“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”。本项目属于国家鼓励类项目范畴，符合国家产业政策。

(2) 项目建设是促进地方精神文明开展，构建和谐社会的需要

文化建设既要保障人民群众从事文化创造和享受文化生活的权利，又要保证中华民族的文化遗产和文化创新，这两方面都离不开必要的文化公共基础设施。因此，建设城市发展与人民群众需求相适应的文化艺术中心，形成临沂经济技术开发区文化建设的基础和文化繁荣的载体，对促进地方精神文明发展，构建和谐社会十分必要。

(3) 项目建设是全面建设小康社会的需要

全面建设小康社会赋予了文化建设为人民服务的任务。随着小康社会进程的不断推进，富裕起来的人们，对艺术品味的追求越来越高。针对这种情况，文化艺术中心可以利用人才优势，及时创办和培训自己的队伍，发掘艺术人才的潜力，其内容涉及书法、美术、舞蹈、乐器、影视表演及创作各种文化剧本等，通过培训，提高队伍的艺术素质，满足社会的需求，丰富群众的文化生活，各门类艺术人可形成以点促面，辐射社会各阶层，促进本地区群众文化健康有序的发展，不同程度地弥补群众文化活动中人才的短缺现象。所以，应把握时代脉搏，适时建设文化艺术中心项目，积极开拓创新群众文化工作的新局面，推动在市场经济下的小康社会的建设。

(4) 项目建设是落实文化部“十三五”时期文化产业发展规划，完善文化基础设施，满足人民群众文化需求的需要

《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》指出：改善文化消费条件。加强文化消费场所建设，推动区域文化中心、文化街区、

文化广场、小剧场、文艺演出院线等文化消费基础设施建设。支持大中城市建设文化娱乐综合体，鼓励把文化消费嵌入各类消费场所。鼓励社会力量通过政府购买服务、政府和社会资本合作等方式，参与文化设施的建设和运营，加强文化消费项目的拓展和创新。鼓励企业、机关、学校的文化设施通过合理方式面向社会开放。开发文化消费服务平台和文化消费信息数据库平台，完善文化消费综合信息服务，加强文化消费监测分析。积极开发新型文化消费金融支持和服务模式，创新文化消费信贷产品，进一步提高文化消费便利化水平。

依据上述文化产业发展规划，结合现有文化设施严重缺乏的实际情况，临沂经济技术开发区有必要建设一座多功能文化艺术中心，并通过科学规划，合理布局，逐步形成标志性的文化设施，成为城市文化形象的载体，满足临沂经济技术开发区目前人民群众日益增长的文化需求，增强临沂经济技术开发区的城市吸引力和凝聚力。

因此建设该项目是十分必要的，也是非常紧迫的。

2. 项目实施的公益性

该项目是公共福利工程，该项目的实施符合当地居民的要求和愿望。当前，临沂市尚缺乏一处大型综合性文化艺术中心，无法满足居民日益增长的文化需求，当地居民对本项目的建设非常支持，本项目建设满足了社会对文化资源的需求，具有显著的社会效益。

3. 项目实施的收益性

项目收入主要是建筑物水博馆收入、科技馆收入、非遗馆收入、

美术馆收入、文化馆收入、民俗演艺大厅收入、青少年及妇女儿童活动中心收入、商服配套租赁收入、停车收入、广告收入，建设资金包含项目资本金、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 164,755.58 万元，融资本息合计为 73,170.55 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.25 倍。

4. 项目投资合规性

(1) 符合《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划》

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在第六十八章“丰富文化产品和服务”、第二节“构建现代公共文化服务体系”中指出：推进基本公共文化服务标准化、均等化。完善公共文化设施网络，加强基层文化服务能力建设。加大对老少边穷地区文化建设帮扶力度。加快公共数字文化建设。加强文化产品、惠民服务与群众文化需求对接。鼓励社会力量参与公共文化服务。继续推进公共文化设施免费开放。繁荣发展文学艺术、新闻出版、广播影视和体育事业。加强老年人、未成年人、农民工、残疾人等群体的文化权益保障。

(2) 符合国家产业政策

《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在第十四章“建设文明临沂”、第二节“大力推进文化繁荣发展”中指出：构建现代公共文化服务体系。加快推进现代公共文化服务体系标准

化、均等化建设。加快公共文化设施建设，完善提升市图书馆、文化馆、博物馆等基本公共文化设施建设，新建市美术展览馆、市图书馆北城新区分馆，完善兵学城博物馆等重点工程建设。重点推进县级图书馆、文化馆、博物馆、美术展览馆等公共文化场馆建设提升，提高公共文化场馆免费开放质量。推进数字图书馆、博物馆、纪念馆等建设，充分利用现代媒体，扩大公共文化服务的受众平台建设。大力推进社区综合性文化服务中心建设，加快推进广播电视“村村通”向“户户通”延伸和“村村响”实现全覆盖，解决农村基层收听收视难问题。

(3) 符合专项债券支持方向

财政部印发《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）中坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目，融资规模与项目收益相平衡。重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域。积极支持“两新一重”、公共卫生设施建设中符合条件的项目，可根据需要及时用于加强防灾减灾建设。

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，有利于满足当地人民群众文化活动的需求。。

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 46,900 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 47.35%，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 164,755.58 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 2.25 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. 绩效目标合理性

临沂市经济开发区沂蒙文化艺术中心与配套工程建设项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

(三) 评估结论

临沂市经济开发区沂蒙文化艺术中心与配套工程建设项目收入

主要是建筑物水博馆收入、科技馆收入、非遗馆收入、美术馆收入、文化馆收入、民俗演艺大厅收入、青少年及妇女儿童活动中心收入、商服配套租赁收入、停车收入、广告收入，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 164,755.58 万元，融资本息合计为 73,170.55 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.25 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，为经济开发区的发展打下良好的基础，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。