

2022 年山东省德州市文化科技中心
项目实施方案



德州长河文旅发展有限公司

2022 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

德州市文化科技中心项目。

（二）项目单位

德州长河文旅发展有限公司。

（三）项目规划审批

项目已取得文号为德发改复字〔2021〕18号的立项批复。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目为德州市文化科技中心项目，主要建设集城市图书馆、文化馆、美术馆、科技馆、青少年活动中心、党史军史馆等于一体的市民文化广场。项目建设共四个单体建筑场馆，规划总用地面积287.16亩，总建筑面积125000平方米，地上建筑面积92600平方米，地下建筑面积32400平方米。其中地上面积包括：城市图书馆建筑面积25000平方米；城市文化馆及美术馆建筑面积21000平方米；科技馆、青少年活动中心及妇女儿童活动中心建筑面积25000平方米；党史军史馆建筑面积21600平方米。其中党史军史馆由单位自有资金建设。

（五）项目建设期限

本项目建设期38个月，预计工期为2022年1月至2025年3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）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （2）《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020 年）》
- （3）国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （4）《关于加快发展农业循环经济的指导意见》发改环资〔2016〕203 号
- （5）《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》
- （6）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （7）国家和地方政府有关的政策、法律、法规和技术规范
- （8）项目单位提供的有关原始资料和数据。项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 150069 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）通过市场融资银行贷款等其他途径解决。

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	150,069.00	100%	
一、资本金	30,069.00	20.04%	
自有资金	30,069.00		
二、债务资金	120,000.00	79.96%	
专项债券	120,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目运营收入主要来自游客门票收入、展览、展示收入、教育培训收入、托育中心收入、车位租赁收入、出租收入、广告收入物业管理收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	出租收入	车位租赁收入	托育中心收入	物业管理收入	其他收入
2022	-	-	-		
2023	-	-	-	-	
2024	-	-	-	-	
2025	1,819.13	435.34	481.14	51.98	9,132.75
2026	2,425.50	580.45	641.52	69.30	9,848.52
2027	2,425.50	580.45	641.52	69.30	9,848.52
2028	2,546.78	580.45	673.60	69.30	10,388.28
2029	2,546.78	580.45	673.60	69.30	10,388.28
2030	2,546.78	580.45	673.60	69.30	10,388.28
2031	2,674.11	580.45	707.28	69.30	10,955.03
2032	2,674.11	580.45	707.28	69.30	10,955.03
2033	2,674.11	580.45	707.28	69.30	10,955.03

2034	2,807.82	580.45	742.64	69.30	11,550.12
2035	2,807.82	580.45	742.64	69.30	11,550.12
2036	2,807.82	580.45	742.64	69.30	11,550.12
2037	2,948.21	580.45	779.77	69.30	12,174.97
2038	2,948.21	580.45	779.77	69.30	12,174.97
2039	2,948.21	580.45	779.77	69.30	12,174.97
2040	3,095.62	580.45	818.76	69.30	12,831.05
2041	3,095.62	580.45	818.76	69.30	12,831.05
2042	3,095.62	580.45	818.76	69.30	12,831.05
2043	3,250.40	580.45	818.76	69.30	13,560.88
2044	3,250.40	580.45	818.76	69.30	13,560.88
2045	3,250.40	580.45	818.76	69.30	13,560.88
2046	3,412.92	580.45	818.76	69.30	14,327.20
2047	3,412.92	580.45	818.76	69.30	14,327.20
2048	3,412.92	580.45	818.76	69.30	14,327.20
2049	3,583.57	580.45	818.76	69.30	15,131.84
2050	3,583.57	580.45	818.76	69.30	15,131.84
2051	3,583.57	580.45	818.76	69.30	15,131.84
2052	3,762.75	580.45	818.76	69.30	15,976.70
2053	3,762.75	580.45	818.76	69.30	15,976.70
2054	1,881.37	290.22	409.38	34.65	7,988.35

收入预测方法说明：

1、游客收入

项目预计日接待游客 5000 人，全年 360 天，年接待约 175 万人，收费标准为 50 元/人，项目游客数量按每三年增长 5%计，运营负荷按照 70%计算，运营期 1 第一年门票收入为 6300 万元。

2、展览、展示收入

项目对外展览、展示，年展览展示次数 100 次，单价按 100000 元/次，项目展览、展示次数按每三年增长 5%计，运营负荷按照 70%计算，运营期第一年展览、展示收入 700.00 万元。

(3) 教育培训收入

项目建成后对外进行教育培训，年教育培训预计次数 150 次，

单次收费按 100000.00 元，项目教育培训次数按每三年增长 5%计，运营期第一年教育培训收入 1500 万元。

（4）托育中心收入

托育中心按 5000 元/月考虑，乳儿班、托小班、托大班各 4 个班，每个班 18 人，项目托育中心按每三年增长 5%计，运营期第一年托育中心年收入为 1296 万元。

（5）车位租赁收入

停车位租赁收入：本项目规划建设 754 个停车位，收费标准按平均每小时 2 元计算，每天工作负荷暂定为 45%，年停车位租赁收入为 586.31 万元。

（6）广告收入

项目建成后可在公共部位及灯柱等处设置广告，项目广告收入按每三年增长 5%计，运营期第一年广告收入为 800 万元。

（7）出租收入

项目建成后，青少年宫、文化宫等租赁给各使用单位，租赁价格参考当地周边区域的市场价格，按 700 元/m²/年，租赁面积约 35000m²，出租收入按每三年增长 5%计，运营期第一年年租赁费用 2450 万元。

（8）物业管理收入

暂按 20 元/m²/年考虑，面积 35000 m²，物业管理收入 70 万元/年。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体营运收入下浮 1.00%，进行项目净现金流入测算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括辅助材料费、动力费、人员费用、修理

费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购原材料	外购动力 及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-
2025	221.81	89.54	1,515.00	68.18	106.07	2,000.59
2026	295.75	119.38	2,020.00	90.90	141.42	2,667.45
2027	295.75	119.38	2,020.00	90.90	141.42	2,667.45
2028	310.54	119.38	2,121.00	90.90	141.42	2,783.24
2029	310.54	119.38	2,121.00	90.90	141.42	2,783.24
2030	310.54	119.38	2,121.00	90.90	141.42	2,783.24
2031	326.06	119.38	2,227.05	90.90	141.42	2,904.81
2032	326.06	119.38	2,227.05	90.90	141.42	2,904.81
2033	326.06	119.38	2,227.05	90.90	141.42	2,904.81
2034	342.37	119.38	2,338.40	90.90	141.42	3,032.47
2035	342.37	119.38	2,338.40	90.90	141.42	3,032.47
2036	342.37	119.38	2,338.40	90.90	141.42	3,032.47
2037	359.48	119.38	2,455.32	90.90	141.42	3,166.51
2038	359.48	119.38	2,455.32	90.90	141.42	3,166.51
2039	359.48	119.38	2,455.32	90.90	141.42	3,166.51
2040	377.46	119.38	2,578.09	90.90	141.42	3,307.25
2041	377.46	119.38	2,578.09	90.90	141.42	3,307.25
2042	377.46	119.38	2,578.09	90.90	141.42	3,307.25
2043	396.33	119.38	2,706.99	90.90	141.42	3,455.03
2044	396.33	119.38	2,706.99	90.90	141.42	3,455.03
2045	396.33	119.38	2,706.99	90.90	141.42	3,455.03
2046	416.15	119.38	2,842.34	90.90	141.42	3,610.19
2047	416.15	119.38	2,842.34	90.90	141.42	3,610.19
2048	416.15	119.38	2,842.34	90.90	141.42	3,610.19
2049	436.95	119.38	2,984.46	90.90	141.42	3,773.12
2050	436.95	119.38	2,984.46	90.90	141.42	3,773.12
2051	436.95	119.38	2,984.46	90.90	141.42	3,773.12
2052	458.80	119.38	3,133.68	90.90	141.42	3,944.19
2053	458.80	119.38	3,133.68	90.90	141.42	3,944.19
2054	229.40	59.69	1,415.34	45.45	70.71	1,820.59
合计	10,168.13	3,491.92	73,998.69	2,658.83	4,136.54	95,142.31

成本预测方法说明：

1、原材料费

托育中心餐饮成本按每个幼儿每天10元考虑,每年的教辅用书、教具等按每年每生500元考虑,每三年增长5%。第一年费用为67.82万元;教育培训成本按每次15000元考虑,每三年增长5%,则第一年的教育培训成本为225万元。以上原材料第一年费用为292.82万元。

2、动力费用

项目消耗的外购燃料及动力主要为水、电力、燃气等,经估算,项目经营期正常年外购燃料动力费为118.20万元。

3、工资及福利费

本项目新增劳动定员400人,人均工资按5万元/人·年估算。每三年增长5%,经估算,项目第一年工资及福利费为2000万元。

4、修理费

按当期折旧费的一定比例估算,正常年份计90万元。

5、其他费用是在制造费用、管理费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。经测算,运营期第一年其他费用140.02万元。

6、折旧摊销

折旧按照平均年限法计算,建筑物折旧年限为30年,设备为15年,残值率均按5%计。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑,对项目计算期内整体运营成本(不包括折旧、摊销)上浮1.00%进行项目净现金流出测算。

7、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、出租收入、车位租赁收入
	6%	其他服务类费用、游客门票收入、其他收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	出租收入
企业所得税	25%	

8. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，2022 年一月份已发行 2,200.00 万元，利率为 3.44%，期限为 30 年，2022 年 5 月份已发行 2,000.00 万元，利率为 3.42%，期限为 30 年，本次拟发行 10,000.00 万元，剩余额度 105,800.00 万元中假设于 2023 年发行 57,600.00 万元，于 2024 年发行 48,200.00 万元，债券发行期限为 30 年，假设债券发行利率为 4.50%，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。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：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		14,200.00		14,200.00	297.04	297.04
2023	14,200.00	57,600.00		71,800.00	1,890.08	1,890.08
2024	71,800.00	48,200.00		120,000.00	4,270.58	4,270.58
2025	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2026	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08

2027	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2028	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2029	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2030	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2031	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2032	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2033	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2034	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2035	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2036	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2037	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2038	120,000.00			120,000.00	5,355.08	5,355.08
2039	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2040	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2041	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2042	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2043	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2044	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2045	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2046	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2047	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2048	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2049	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2050	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2051	120,000.00		-	120,000.00	5,355.08	5,355.08
2052	120,000.00		14,200.00	105,800.00	5,058.04	19,258.04
2053	105,800.00		57,600.00	48,200.00	3,465.00	61,065.00
2054	48,200.00		48,200.00	-	1,084.50	49,284.50
合计		120,000.00	120,000.00		160,652.40	280,652.40

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	-	-	-	11,187.05	12,719.39	12,719.39	13,370.12	13,370.12	13,370.12	14,053.39
税金及附加	-	-	-	284.97	364.14	364.14	382.47	382.47	382.47	401.73
营业成本	297.04	1,890.08	4,270.58	12,368.12	14,705.80	14,705.80	14,820.75	14,820.75	14,820.75	14,941.45
利润总额	-297.04	-1,890.08	-4,270.58	-1,466.03	-2,350.55	-2,350.55	-1,833.10	-1,833.10	-1,833.10	-1,289.79
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-	-1,890.08	-4,270.58	-1,466.03	-2,350.55	-2,350.55	-1,833.10	-1,833.10	-1,833.10	-1,289.79

续上表：

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业收入	14,053.39	14,053.39	14,770.83	14,770.83	14,770.83	15,524.13	15,524.13	15,524.13	16,315.10	16,315.10	16,315.10
税金及附加	401.73	401.73	421.94	421.94	421.94	443.17	443.17	443.17	465.46	465.46	465.46
营业成本	14,941.45	14,941.45	15,068.18	15,068.18	13,117.03	13,250.10	13,250.10	13,250.10	11,538.45	11,538.45	11,538.45
利润总额	-1,289.79	-1,289.79	-719.30	-719.30	1,231.85	1,830.86	1,830.86	1,830.86	4,311.19	4,311.19	4,311.19
企业所得税	-	-	-	-	307.96	457.71	457.71	457.71	1,077.80	1,077.80	1,077.80
净利润	-1,289.79	-1,289.79	-719.30	-719.30	923.89	1,373.14	1,373.14	1,373.14	3,233.40	3,233.40	3,233.40

续上表：

年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
营业收入	17,145.62	17,145.62	17,145.62	18,017.66	18,017.66	18,017.66	18,933.31	18,933.31	18,933.31	19,894.74	19,894.74	9,947.37
税金及附加	488.86	488.86	488.86	513.44	513.44	513.44	539.24	539.24	539.24	566.33	566.33	283.16
营业成本	11,685.15	11,685.15	11,685.15	11,839.20	11,839.20	11,839.20	12,000.95	12,000.95	12,000.95	11,873.74	10,280.70	4,340.85
利润总额	4,971.60	4,971.60	4,971.60	5,665.03	5,665.03	5,665.03	6,393.12	6,393.12	6,393.12	7,454.67	9,047.71	5,323.35
企业所得税	1,242.90	1,242.90	1,242.90	1,416.26	1,416.26	1,416.26	1,598.28	1,598.28	1,598.28	1,863.67	2,261.93	1,330.84
净利润	3,728.70	3,728.70	3,728.70	4,248.77	4,248.77	4,248.77	4,794.84	4,794.84	4,794.84	5,591.00	6,785.78	3,992.51

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	11,920.33	13,565.29	13,565.29	14,258.40	14,258.40	14,258.40
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	2,000.59	2,667.45	2,667.45	2,783.24	2,783.24	2,783.24
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	990.75	1,173.39	1,173.39	1,233.27	1,233.27	1,233.27
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	8,928.99	9,724.45	9,724.45	10,241.90	10,241.90	10,241.90
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-					
1. 支付项目建设资金	18,800.00	69,000.00	55,436.00	500.00					
2. 支付的铺底资金	-	-	-	46.00					
3. 投资活动产生的现金流小计	-18,800.00	-69,000.00	-55,436.00	-546.00					
三、筹资活动产生的现金流									
1. 项目资本金	5,000.00	15,000.00	10,069.00	-					
2. 债券及银行借款筹资款	14,200.00	57,600.00	48,200.00						
3. 偿还债券及银行借款本金									
4. 支付融资利息	297.04	1,890.08	4,270.58	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08
5. 筹资活动产生的现金流合计	18,902.96	70,709.92	53,998.42	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08

四、现金流总计									
1. 期初现金	-	102.96	1,812.88	375.30	3,403.21	7,772.58	12,141.95	17,028.77	21,915.58
2. 期内现金变动	102.96	1,709.92	-1,437.58	3,027.91	4,369.37	4,369.37	4,886.82	4,886.82	4,886.82
3. 期末现金	102.96	1,812.88	375.30	3,403.21	7,772.58	12,141.95	17,028.77	21,915.58	26,802.40

续上表：

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流										
1. 经营活动产生的现金流	14,986.17	14,986.17	14,986.17	15,750.33	15,750.33	15,750.33	16,552.70	16,552.70	16,552.70	17,395.18
2. 经营活动支付的现金流	2,904.81	2,904.81	2,904.81	3,032.47	3,032.47	3,032.47	3,166.51	3,166.51	3,166.51	3,307.25
3. 经营活动支付的各项税金	1,296.14	1,296.14	1,296.14	1,362.16	1,362.16	1,670.12	1,889.20	1,889.20	1,889.20	2,582.07
4. 经营活动产生的现金流小计	10,785.21	10,785.21	10,785.21	11,355.70	11,355.70	11,047.74	11,496.99	11,496.99	11,496.99	11,505.87
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. 债券及银行借款筹资款										

3. 偿还债券及银行借款本金										
4. 支付融资利息	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08
5. 筹资活动产生的现金流合计	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08
四、现金流总计										
1. 期初现金	26,802.40	32,232.53	37,662.67	43,092.80	49,093.42	55,094.04	60,786.70	66,928.61	73,070.52	79,212.43
2. 期内现金变动	5,430.13	5,430.13	5,430.13	6,000.62	6,000.62	5,692.66	6,141.91	6,141.91	6,141.91	6,150.79
3. 期末现金	32,232.53	37,662.67	43,092.80	49,093.42	55,094.04	60,786.70	66,928.61	73,070.52	79,212.43	85,363.22

续上表：

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金流	17,395.18	17,395.18	18,279.79	18,279.79	18,279.79	19,208.63	19,208.63	19,208.63	20,183.91
2. 经营活动支付的现金流	3,307.25	3,307.25	3,455.03	3,455.03	3,455.03	3,610.19	3,610.19	3,610.19	3,773.12
3. 经营活动支付的各项税金	2,582.07	2,582.07	2,823.59	2,823.59	2,823.59	3,077.20	3,077.20	3,077.20	3,343.48
4. 经营活动产生的现金流小计	11,505.87	11,505.87	12,001.17	12,001.17	12,001.17	12,521.24	12,521.24	12,521.24	13,067.31
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. 债券及银行借款筹资款									
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08	5,355.08
5. 筹资活动产生的现金流合计	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08	-5,355.08
四、现金流总计									
1. 期初现金	85,363.22	91,514.00	97,664.79	104,310.88	110,956.97	117,603.06	124,769.22	131,935.38	139,101.54
2. 期内现金变动	6,150.79	6,150.79	6,646.09	6,646.09	6,646.09	7,166.16	7,166.16	7,166.16	7,712.23
3. 期末现金	91,514.00	97,664.79	104,310.88	110,956.97	117,603.06	124,769.22	131,935.38	139,101.54	146,813.77

续上表：

年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
一、经营活动产生的现金流						
1.经营活动产生的现金流	20,183.91	20,183.91	21,207.96	21,207.96	10,603.98	501,916.12
2.经营活动支付的现金流	3,773.12	3,773.12	3,944.19	3,944.19	1,820.59	95,142.31
3.经营活动支付的各项税金	3,343.48	3,343.48	3,697.34	4,095.60	2,247.67	66,507.41
4.经营活动产生的现金流小计	13,067.31	13,067.31	13,566.43	13,168.17	6,535.71	340,266.41

二、投资活动产生的现金流量		-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金		-	-	-	-	143,736.00
2.支付的铺底资金		-	-	-	-	46.00
3.投资活动产生的现金流小计		-	-	-	-	-143,782.00
三、筹资活动产生的现金流		-	-	-	-	-
1.项目资本金		-	-	-	-	30,069.00
2.债券及银行借款筹资款		-	-	-	-	120,000.00
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	14,200.00	57,600.00	48,200.00	120,000.00
4.支付融资利息	5,355.08	5,355.08	5,058.04	3,465.00	1,084.50	160,652.40
5.筹资活动产生的现金流合计	-5,355.08	-5,355.08	-19,258.04	-61,065.00	-49,284.50	-130,583.40
四、现金流总计						
1.期初现金	146,813.77	154,526.00	162,238.24	156,546.63	108,649.80	-
2.期内现金变动	7,712.23	7,712.23	-5,691.61	-47,896.83	-42,748.79	65,901.01
3.期末现金	154,526.00	162,238.24	156,546.63	108,649.80	65,901.01	65,901.01

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 30 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。

（六）小结

本项目收入主要是项目运营收入主要来自游客门票收入、展览、展示收入、教育培训收入、托育中心收入、车位租赁收入、出租收入、广告收入物业管理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营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税前净现金流量为 340,266.41 万元，融资本息合计为 280,652.40 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表—德州市文化科技中心项目（金额单位：万元）

项目名称	拟发行额度（期限：30 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
德州市文化科技中心项目	120,000.00	340,266.41	280,652.40	1.21

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）项目可能存在的风险及其评价

根据对项目实施过程中易发生的社会风险的经验判断，并结合本项目的具体情况，可能会诱发的异议、损失或不适等诸多社会风险及其评价如下：

1、项目合法性、合理性遭质疑的风险很小

（1）本项目合理合法，属于非营利性和社会公益性设施，土地为政府划拨。项目用地性质为文化设施用地，符合国家、省、市有关要求及标准。因此，项目合法性、合理性遭质疑的风险很小。

（2）本项目符合区域文化休闲设施发展需要及人民群众的切身利益

本项目主要为德州市建设一处集文化休闲、科技展示以及图书阅览等功能于一体的文化服务设施，有利于完善德州公共服务设施，提升其人才集聚能力，促进园区更好更快发展，满足人民群众日益增长的精神文化生活需求。

（二）项目造成环境破坏的风险较小

施工期间的噪声、粉尘会对周边环境产生一定的影响。项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格按照环境保护和水土保持方案进行建设，飞起土石方集中堆放，对路面进行洒水处理，在白天进行施工作业，基本上对周边环境影响不大，不会产生噪声扰

民现象。

（三）群众抵制征地的风险很小

现状土地地上附着物为苗木，无村民用房。按照《山东省（中华人民共和国土地管理办法）实施办法》等有关文件精神，结合当地实际情况，拟定征地补偿方案。补偿方案应获得村民的认可并签订协议。由此认为，该项目遭群众抵制的风险很小。

（四）群众对生活环境变化的不适风险较小

本项目在施工期间聚集形成一个相对稳定的施工群体，施工车辆的进出对村民生活造成的干扰较小，不会让村民感到不适应。

二、综合风险指数分析

为便于度量该项目整体的风险大小，有必要对各类风险的可能性大小进行量化，然后得到项目的综合风险大小。

首先，根据当地以往经验和民意调研结果确定每类风险因素的权重 W ，取值范围为 $[0,1]$ ， W 取值越大表示某类风险在所有风险中的重要性越大。其次，确定风险可能性大小的等级值 C ，根据风险发生的可能性的可以划分为 5 个等级，分别为：很小、较小、中等、较大、很大，等级值 C 取值分别为 0.2、0.4、0.6、0.8、1.0。然后将每类风险因素的权重与等级值相乘，求出该类风险因素的得分（即为 $W \times C$ ），把各类风险的得分总求和即得到综合风险的分值，即 $\sum W \times C$ 。综合风险的分值越高，说明项目的风险越大。一般而言，综合风险分值为 0.4 以下时，表示该项目风险低，有引发个体矛盾冲突的可能；分值为 0.41-0.7 时，表示该项目风险中等，有引发一般性群体事件的可能；分值为 0.71-1.0 时，表示该项目风险高，又引发大规模群体事件的可能。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

德州市文化科技中心项目，实施单位为山东省德州长河文旅发展有限公司，本次拟申请专项债券 1.0 亿元用于德州市文化科技中心项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家鼓励发展的产业政策要求

本项目主要为德州市建设的一处集文化休闲、美术展示以及图书阅览等功能于一体的文化服务设施，属于国家发展和改革委员会印发的《产业结构调整指导目录（2011 年本）（修正）》鼓励类第三十七条“其他服务业”中“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”的内容，符合国家产业政策要求。

（2）符合《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》的要求

《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》提出构建现代公共文化服务体系：“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。”指出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。要求补齐短板，加强旅游基础设施建设，在公共服务设施建设方面取得新突破，推动融合发展。

（3）符合《文化部、国家旅游局关于促进文化与旅游结合发展的指导意见》

《文化部、国家旅游局关于促进文化与旅游结合发展的指导意见》，指出：文化是旅游的灵魂，旅游是文化的重要载体。加强文化和旅游的深度结合，有助于推进文化体制改革，加快文化产业发展，促进旅游产业转型升级。

（4）符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目的建设属于“鼓励类”第三十八项“文化”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。

因此，该项目属于国家鼓励发展的产业。

2、项目实施的公益性

（1）项目建设有利于完善德州市文化设施布局，营造积极健康、科学理性的社会氛围，推动全民阅读，构建全民终身教育体系，加快学习型社会建设。

（2）项目建设能够为德州市居民提供一处设施完善、功能齐全的文化休闲场所，有利于提升德州的社会服务功能，满足人民群众

日益增长的精神文化生活需求，推动德州市经济社会全面均衡协调发展。

(3) 项目建设过程中及建成使用后，可带动建筑、建材等相关行业的发展，为社会提供一定量的就业岗位，缓解社会就业压力，增加相关群众收入。

3、项目实施的收益性

本项目建成后可通过游客门票收入、展览、展示收入、教育培训收入、托育中心收入、车位租赁收入、出租收入、广告收入物业管理收入实现。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

2021 年 11 月，德州市发展和改革委员会对该项目出具了《关于德州市文化科技中心项目可行性研究报告的批复》（德发改复字〔2021〕18 号）。

5、项目成熟度

2021 年 10 月，建银工程咨询有限责任公司山东分公司对该项目出具了《德州市文化科技中心项目可行性研究报告》；本项目于 2021 年 10 月取得《关于德州市文化科技中心项目可行性研究报告的批复》（德发改复字〔2021〕18 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 150,069.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 120,000.00 万元，约占项目总投资的 79.96%，其余由项目单位自筹解

决。

7、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。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 150,069.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 120,000.00 万元，约占项目总投资的 79.96%，其余由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 20.04%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 340,266.41 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 280,652.40 万元，本息覆盖倍数为 1.21，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

（1）德州市文化科技中心项目产出指标有：

①产出数量方面：本项目为德州市文化科技中心项目，主要建设集城市图书馆、文化馆、美术馆、科技馆、青少年活动中心、党史军史馆等于一体的市民文化广场。项目建设共四个单体建筑场馆，规划总用地面积 287.16 亩，总建筑面积 125000 平方米，地上建筑面

积 92600 平方米，地下建筑面积 32400 平方米。其中地上面积包括：城市图书馆建筑面积 25000 平方米；城市文化馆及美术馆建筑面积 21000 平方米；科技馆、青少年活动中心及妇女儿童活动中心建筑面积 25000 平方米；党史军史馆建筑面积 21600 平方米。

②产出质量方面：各项建设内容质量达标率和验收合格率均要达到使用要求，各建筑单体建成后需满足展览、教育、出租要求；完善文化科技基础设施，提升德州市公共服务水平。

③产出时效方面：本项目建设期为 38 个月，自 2022 年 1 月开始建设，预计 2025 年 3 月竣工投入使用

④产出成本方面：保证结算单价在批复概算单价以内。

(2) 项目效益指标为：

①经济效益指标：本项目可实现正常年运营收益 16,730.54 万元，利润总额 4,266.27 万元，净利润 3,199.71 万元，项目总投资收益率为 1.85%，资本金净利润率为 2.77%，项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

②社会效益方面：项目建设有利于完善德州市文化设施布局，营造积极健康、科学理性的社会氛围，推动全民阅读，构建全民终身教育体系，加快学习型社会建设。项目建设能够为德州市居民提供一处设施完善、功能齐全的文化休闲场所，有利于提升德州的社会服务功能，满足人民群众日益增长的精神文化生活需求，推动德州市经济社会全面均衡协调发展。

③可持续影响方面：能够提升德州市公共服务水平，在进一步提高全民文化素质的同时，增强人民群众的获得感和幸福感，带动全市文化科技产业和社会经济的发展。

④满意度方面：保证社会公众或服务对象的满意度在 90%以上。

经专家论证，该项目绩效目标设置比较明确，绩效目标设置与部门长期规划目标，年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。

与德州市文化科技中心项目急需解决的现实需求相匹配；绩效目标的设置基本实现了细化、量化，比如，项目建设面积、病床规模等指标运用了定量指标，对不能定量的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理。该项目绩效指标的设置主要注重当下，前瞻性和挑战性方面有待进一步提高。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

德州市经济开发区德州市文化科技中心项目收益 34.03 亿元，项目债券本息合计 28.1 亿元，本息覆盖倍数为 1.21，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。