

2022 年山东省威海市南海新区

梅兰芳大剧院项目

专项债券项目实施方案

威海南海文旅集团有限公司

2021 年 10 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

威海梅兰芳大剧院项目

（二）项目单位

威海南海文旅集团有限公司，曾用名威海南海文化旅游发展有限公司，成立于2017年2月，注册资本10000万元，是一家以文旅资源优化整合、文旅产业融合发展和体育产业开发、拓展经营为主的国有企业。

公司目前主要业务是推进威海南海文化、旅游、体育产业的发展，深度与全国知名文旅公司合作，挖掘、开发威海南海文化旅游资源，提高威海南海社会知名度，提高公司经济效益。公司正在开展南海文化艺术馆运营工作，是南海新区的沙雕艺术节、生蚝节、光影秀等活动的承办单位，是南海新区的龙舟赛、青少年乒乓球赛、沙滩手球、篮球赛、国际围棋邀请赛等体育赛事的承办单位，公司还正在筹建梅兰芳大剧院、邢陶研究所等项目。公司倡导“高效、优质、求实、节能”的理念，团队专业稳定有活力，致力卓越，创新发展，用户至上，不断突破技术层次的壁垒，不断填补管理领域的空白，主动提供市场的有效需求，担当客户最值得信赖且是最强有力的合作伙伴；注重信息化决策，同时具备双形式结构所拥有的灵活性、多样性的统一，加大创新的力度，带动同行业竞争者朋友在主营领域一起进步，最终以最优质的服务给到客户。

（三）项目规划审批

1. 2019 年 3 月 31 日，威海市文登区国土资源局南海分局《关于威海梅兰芳大剧院建设用地的预审意见》（南海国土用审字【2019】19 号）；

2. 2019 年 8 月 13 日，威海市规划局南海新区分局《建设工程用地建设条件意见书》（南建条字（2019）第 047 号）；

3. 2020 年 1 月 10 日，建设项目环境影响登记表（备案号 202037108100000013）；

4. 2020 年 1 月 13 日，威海南海经济开发区行政审批服务局《关于威海梅兰芳大剧院项目的核准意见》（威南海审批投建审字【2020】4 号）；

5. 2020 年 2 月 17 日，威海南海经济开发区行政审批服务局《关于威海南海文化旅游发展有限公司防空地下室易地建设请示的批复》（威南海审批投建审字【2020】6 号）；

6. 2020 年 2 月 24 日，威海南海新区规划建设与交通局《建设用地规划许可证--地字第 37108120200005 号》；

7. 2020 年 3 月 17 日，威海南海新区规划建设与交通局《建设工程规划许可证--建字第 37108120200005 号》；

8. 2020 年 3 月 9 日，威海市文登区国土资源局《不动产权证书》（鲁（2020）文登区不动产权第 0003193 号）；

9. 2020 年 9 月 17 日，威海南海经济开发区管理委员会《建筑工程施工许可证--第 371009202008200501 号》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积 186794 平方米，建设用地面积 159532 平方米，总建筑面积约为 76244.69 平方米，其中：影剧院建筑面积 13584.42 平方米，图书馆、科技馆、博物馆建筑面积 19026 平方米，活动中心建筑面积 18815.29 平方米，车库、设备间、外廊、雨棚、室外楼梯建筑面积 16908.51 平方米，图书馆科技馆博物馆外廊、雨棚、室外楼梯建筑面积 2127.61 平方米，影剧院外廊、雨棚、室外楼梯建筑面积 5782.86 平方米；项目容积率为 0.48，建筑密度 23.77%，绿地率 29%。

（五）项目建设期限

本项目建设期 31 个月，预计工期为 2020 年 1 月至 2022 年 7 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）山东省建筑工程概算定额；
- （2）山东省安装工程概算定额；
- （3）威海同类建筑实际工程造价情况；
- （4）现行投资估算的有关规定；
- （5）建设单位提供的相关资料；
- （6）国家、地方有关政策法规。

2. 估算总额

本项目总投资约为 71,228.00 万元，其中工程费用 46,150.00 万元、工程建设其他费用 10,693.00 万元、预备费 1,702.00 万元、土地费用 12,683.00 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：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	71,228.00	100%	
一、资本金	21,228.00	29.80%	
自有资金	21,228.00		
二、债务资金	50,000.00	70.20%	
专项债券	50,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目收入主要来源于影剧院、博物馆、科技馆租赁收入、图书馆租赁收入、活动中心租赁收入。运营期各年收入预测如下：

运营收入估算表（单位：万元）

年度	影剧院、博物馆、科技馆	图书馆	活动中心	收入合计
2022 年	2,692.56	24.80	1,098.81	3,816.17
2023 年	6,058.26	55.80	2,472.33	8,586.39
2024 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2025 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43

2026 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2027 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2028 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2029 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2030 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2031 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2032 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2033 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2034 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2035 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2036 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
2037 年	6,731.40	62.00	2,747.03	9,540.43
合计	102,990.42	948.60	42,029.56	145,968.58

收入预测说明:

(1) 影剧院、博物馆及科技馆租赁收入。影剧院、博物馆、科技馆面积 26346 平方米，采取对外出租方式，参考全国各地同类物业出租价格，考虑南海市场行情，综合考虑，确定综合租赁价格 7 元/平方米·天，计算期内正常年收入为 6,731.40 万元。

(2) 图书馆一改往日的“严肃”面孔，融入了美食、咖啡、文创产品、沙龙讲座等元素，呈现出更加颠覆性的经营模式，图书与文创产品、咖啡休闲和连锁网吧融为一体，成为一个复合式、多元化的全新文艺空间。图书馆面积 6264 平方米，采取对外出租方式，参考全国各地同类物业出租价格，考虑南海市场行情，确定年租赁收入为 62.00 万元。

(3) 活动中心面积 18815.29 平方米，包括文体活动、夏令营活动、拓展训练、职业培训、健身娱乐、各类教育等，用途广泛，参考全国各地同类物业出租价格，考虑南海市场行情，考虑综合因素确定综合租赁价格 4.00 元/平方米·天，计算期内年收入为

2,747.03 万元。

项目建成后，第一年达到设计能力的 80%，第二年达到 90%，第三年及以后各年达到 100%。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购原辅材料及燃料动力费、工资及福利费、维修费用、其他费用、利息支出等。年度运营支出预测如下：

运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购材料及燃料动力成本	工资及福利费	其他费用	维修费	合计
2022 年	152.00	50.00	90.00	44.50	336.50
2023 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2024 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2025 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2026 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2027 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2028 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2029 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2030 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2031 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2032 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2033 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2034 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2035 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2036 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
2037 年	304.00	100.00	180.00	89.00	673.00
合计	4,712.00	1,550.00	2,790.00	1,379.50	10,431.50

成本预测方法说明：

1. 外购原辅材料费：正常年外购原辅材料费计 43.00 万元。
2. 外购燃料和动力费：正常年外购燃料和动力费计 261.00 万元。

3. 职工工资及福利：项目需定员 20 人，年人工工资及福利费按平均 5 万元/人测算，共计 100.00 万元。

4. 维修费：年 89.00 万元。

5. 其他费用：项目年需外包费用和销售费用按 180.00 万元。

6. 相关税费

：项目增值税按收入的 6.00% 计算，城市建设维护费按增值税的 7.00% 计算，教育费附加按增值税的 3.00% 计算，地方教育附加按增值税的 2.00% 计算，所得税按利润总额的 25% 计算。

7. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 50,000.00 万元。

2020 年 5 月已发行地方政府专项债券 24,100.00 万元，年利率 3.43%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2020 年 8 月已发行地方政府专项债券 10,000.00 万元，年利率 3.69%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金；《关于威海南海新区燃气热电联产项目等项目专项债券用途调整的请示》（威南海财字【2020】10 号）的规定，将原用于南海新区化工园区基础设施建设项目 2020 年 5 月已发行地方政府专项债券的 5,000.00 万元进行调整，用于威海梅兰芳大剧院项目，年利率 3.43%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本期拟发行 8,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2022年下半年拟发行2,900.00万元，假设年利率4.20%，期限15年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

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	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2020年		39,100.00		39,100.00	499.07	499.07
2021年	39,100.00			39,100.00	1,367.13	1,367.13
2022年	39,100.00	10,900.00		50,000.00	1,535.13	1,535.13
2023年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2024年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2025年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2026年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2027年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2028年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2029年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2030年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2031年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2032年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2033年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2034年	50,000.00			50,000.00	1,824.93	1,824.93
2035年	50,000.00		39,100.00	10,900.00	1,325.86	40,425.86
2036年	10,900.00			10,900.00	457.80	457.80
2037年	10,900.00		10,900.00		289.80	11,189.80
合计		50,000.00	50,000.00		27,373.95	77,373.95

（三）项目运营损益表

项目运营损益表如下：

项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
项目收入	3,816.17	8,586.39	9,540.43	9,540.43	9,540.43	9,540.43
影剧院、博物馆等租赁	2,692.56	6,058.26	6,731.40	6,731.40	6,731.40	6,731.40

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入						
图书馆租赁收入	24.80	55.80	62.00	62.00	62.00	62.00
活动中心租赁费收入	1,098.81	2,472.33	2,747.03	2,747.03	2,747.03	2,747.03
项目成本	578.43	1,894.60	2,441.99	2,441.99	2,441.99	2,441.99
外购原辅材料费	21.50	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00
外购燃料和动力费	130.50	261.00	261.00	261.00	261.00	261.00
职工工资及福利	50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
维修费	44.50	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00
其他费用	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
相关税费	241.93	1,221.60	1,768.99	1,768.99	1,768.99	1,768.99
项目收益	3,237.74	6,691.79	7,098.44	7,098.44	7,098.44	7,098.44

项目运营损益表（续表）（单位：万元）

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入	9,540.43	9,540.43	9,540.43	9,540.43	9,540.43	9,540.43
影剧院、博物馆等租赁收入	6,731.40	6,731.40	6,731.40	6,731.40	6,731.40	6,731.40
图书馆租赁收入	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00
活动中心租赁费收入	2,747.03	2,747.03	2,747.03	2,747.03	2,747.03	2,747.03
项目成本	2,441.99	2,441.99	2,441.99	2,441.99	2,441.99	2,441.99
外购原辅材料费	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00
外购燃料和动力费	261.00	261.00	261.00	261.00	261.00	261.00
职工工资及福利	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
维修费	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00
其他费用	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
相关税费	1,768.99	1,768.99	1,768.99	1,768.99	1,768.99	1,768.99
项目收益	7,098.44	7,098.44	7,098.44	7,098.44	7,098.44	7,098.44

项目运营损益表（续表）（单位：万元）

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年		
项目收入	9,540.43	9,540.43	9,540.43	9,540.43		
影剧院、博物馆等租赁收入	6,731.40	6,731.40	6,731.40	6,731.40		
图书馆租赁收入	62.00	62.00	62.00	62.00		
活动中心租赁费收入	2,747.03	2,747.03	2,747.03	2,747.03		

项目成本	2,441.99	2,566.76	2,783.77	2,825.77		
外购原辅材料费	43.00	43.00	43.00	43.00		
外购燃料和动力费	261.00	261.00	261.00	261.00		
职工工资及福利	100.00	100.00	100.00	100.00		
维修费	89.00	89.00	89.00	89.00		
其他费用	180.00	180.00	180.00	180.00		
相关税费	1,768.99	1,893.76	2,110.77	2,152.77		
项目收益	7,098.44	6,973.67	6,756.66	6,714.66		

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表如下：

项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量	108,457.36			3,237.74	6,691.79
1、经营活动收到的现金	145,968.58			3,816.17	8,586.39
2、经营活动支付的现金	37,511.22			578.43	1,894.60
二、投资活动产生的现金流量	-69,526.00	-43,614.00	-8,000.00	-17,912.00	
1、投资活动收到的现金					
2、投资活动支付的现金	69,526.00	43,614.00	8,000.00	17,912.00	
三、筹资活动产生的现金流量	-6,145.95	43,614.00	8,000.00	16,212.67	-1,824.93
1、项目资本金	21,228.00	5,013.07	9,367.13	6,847.80	
2、本期债券筹资	8,000.00			8,000.00	
3、前期债券筹资	39,100.00	39,100.00			
4、后续债券筹资	2,900.00			2,900.00	
5、支付本期债券利息	5,040.00			168.00	336.00
6、偿还本期债券本金	8,000.00				
7、支付前期债券利息	20,506.95	499.07	1,367.13	1,367.13	1,367.13
8、偿还前期债券本金	39,100.00				
9、支付后续债券利息	1,827.00				121.80
10、偿还后续债券本金	2,900.00				
合计	32,785.41	0.00	0.00	1,538.41	4,866.86

项目资金测算平衡表（续表）（单位：万元）

年度	5	6	7	8	9
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金流量	7,098.44	7,098.44	7,098.44	7,098.44	7,098.44
1、经营活动收到的现金	9,540.43	9,540.43	9,540.43	9,540.43	9,540.43
2、经营活动支付的现金	2,441.99	2,441.99	2,441.99	2,441.99	2,441.99
二、投资活动产生的现金流量					
1、投资活动收到的现金					
2、投资活动支付的现金					
三、筹资活动产生的现金流量	-1,824.93	-1,824.93	-1,824.93	-1,824.93	-1,824.93
1、项目资本金					
2、本期债券筹资					
3、前期债券筹资					
4、后续债券筹资					
5、支付本期债券利息	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
6、偿还本期债券本金					
7、支付前期债券利息	1,367.13	1,367.13	1,367.13	1,367.13	1,367.13
8、偿还前期债券本金					
9、支付后续债券利息	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80
10、偿还后续债券本金					
合计	5,273.51	5,273.51	5,273.51	5,273.51	5,273.51

项目资金测算平衡表（续表）（单位：万元）

年度	10	11	12	13	14
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流量	7,098.44	7,098.44	7,098.44	7,098.44	7,098.44
1、经营活动收到的现金	9,540.43	9,540.43	9,540.43	9,540.43	9,540.43
2、经营活动支付的现金	2,441.99	2,441.99	2,441.99	2,441.99	2,441.99
二、投资活动产生的现金流量					
1、投资活动收到的现金					
2、投资活动支付的现金					
三、筹资活动产生的现金流量	-1,824.93	-1,824.93	-1,824.93	-1,824.93	-1,824.93
1、项目资本金					
2、本期债券筹资					
3、前期债券筹资					

4、后续债券筹资					
5、支付本期债券利息	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
6、偿还本期债券本金					
7、支付前期债券利息	1,367.13	1,367.13	1,367.13	1,367.13	1,367.13
8、偿还前期债券本金					
9、支付后续债券利息	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80
10、偿还后续债券本金					
合计	5,273.51	5,273.51	5,273.51	5,273.51	5,273.51

项目资金测算平衡表（续表）（单位：万元）

年度	15	16	17	18	
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
一、经营活动产生的现金流量	7,098.44	6,973.67	6,756.66	6,714.66	
1、经营活动收到的现金	9,540.43	9,540.43	9,540.43	9,540.43	
2、经营活动支付的现金	2,441.99	2,566.76	2,783.77	2,825.77	
二、投资活动产生的现金流量					
1、投资活动收到的现金					
2、投资活动支付的现金					
三、筹资活动产生的现金流量	-1,824.93	-40,425.86	-457.80	-11,189.80	
1、项目资本金					
2、本期债券筹资					
3、前期债券筹资					
4、后续债券筹资					
5、支付本期债券利息	336.00	336.00	336.00	168.00	
6、偿还本期债券本金				8,000.00	
7、支付前期债券利息	1,367.13	868.06			
8、偿还前期债券本金		39,100.00			
9、支付后续债券利息	121.80	121.80	121.80	121.80	
10、偿还后续债券本金				2,900.00	
合计	5,273.51	-33,452.19	6,298.86	-4,475.14	

（五）小结

本项目收入主要是影剧院、博物馆、科技馆租赁收入、图书馆租赁收入、活动中心租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融

资资金。通过对影剧院、博物馆、科技馆租赁收入、图书馆文创产品销售收入、图书馆借阅卡年度注册费、活动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 108,457.36 万元，融资本息合计为 77,373.95 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 倍。

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	50,000.00	27,373.95	77,373.95	
融资合计	50,000.00	27,373.95	77,373.95	108,457.36
覆盖倍数	1.40			

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. 项目勘测的详细程度、设计方案的合理、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平也会对项目建设

期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 风险控制措施

(1) 前期勘测细致，深化各阶段设计方案，减少设计变更，避免因设计变更造成工期拖延或工程报废。

(2) 选择施工技术水平与管理水平较高，雄厚经济实力并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程质量和进度。

(3) 规范施工队伍的选择程序，严格合同条款，规范签订合同。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2. 流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3. 运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4. 偿付风险

根据“财预【2016】155号文”第三条，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。债券偿付资金主要来源为场馆的租金、图书馆借阅卡年度注册费等项目运营收入，偿债较有保障。但租金等收入的实现易受项目实施进度、当地娱乐文化需求变化等多种因素影响，存在一定的不确定性，也可能存在总投资核算不准确，租金价格波动，项目运营成本变动等情况，存在实际投资额变动、收入减少、成本增加、项目无法按期投入运营等方面的风险，进而影响项目收益以及债券的还本付息，将有可能给债券偿付带来一定风险。

5. 税负风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

威海梅兰芳大剧院项目，项目主管部门为威海南海文旅集团有限公司（曾用名威海南海文化旅游发展有限公司），实施单位为威海南海文旅集团有限公司（曾用名威海南海文化旅游发展有限公司），本次拟申请专项债券8,000.00万元用于威海梅兰芳大剧院项目建设，年限为15年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

威海南海新区于 2007 年 3 月启动开发，是国家战略山东半岛蓝色经济区重点建设的海洋经济新区之一。2018 年 1 月 19 日，在第九届山东品牌文化节上，威海南海新区获评蓝色经济新动能聚集区和蓝色经济品牌文化基地建设基地。建设和谐社会离不开群众文化活动。本项目是南海社会主义精神文明建设的坚强堡垒和公民道德教育的重要窗口，是组织指导群众开展各种文化活动的重要保证。通过举办各种活动，特别是有群众参与创作的文化、艺术展演等活动，对调动人民群众参与艺术活动的积极性，提高人们的艺术欣赏水平和审美情趣，增进人与人之间的感情联络，化解各类矛盾和问题具有重要作用。威海梅兰芳大剧院项目，充分利用环境资源优势，体现威海现代海滨城市特点，体现可持续发展的城市建设思想，实现社会化配套服务。

项目符合国家、省、市相关政策，具有现实需求和不可替代性，有明确的服务对象和受益对象，属于公共财政支持范围。

2. 项目实施的公益性

随着威海南海新区城市建设的不断推进，区域人口不断增加，文化设施不足的短板日益明显，目前整个区域严重缺少规范的文化活动场所，与威海南海新区整体城市建设极不协调，影响了区域城市形象，也影响了区域人们的生活品质。

本项目是研究文化活动规律，创作文艺作品，组织辅导群众开展文化活动的公益性社会文化机构，它是当地社会文化活动的指导中心、创作中心、培训中心、活动中心，是学习、宣传、实践先进文化的重要场所，对开展群众文化活动，提升城市文化品位，丰富

群众业余文化生活，建立健全城市公共文化服务系统，促进当地社会进步和经济发展具有重要作用。

项目实施能为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益。

3. 项目实施的收益性

项目建成后，取得的收益：（1）影剧院主要用于艺术展示、艺术创造、艺术教育推广等多方面的职能，主打歌剧、音乐会、舞蹈、戏剧和戏曲五大艺术门类，主要收入包括演出场租收入、演出门票收入、会议接待收入、广告宣传收入；（2）博物馆将打造为齐鲁珍奇文物、奇石文化、甲午中日战争、昆嵛山红色革命、胶东特色渔业风情文化遗产展示教育的窗口，主要收入包括参观门票收入、团建教育收入；（3）利用科技馆的技术平台，组织创新各种以科技为主题的活动、教育课程等，面向各阶段民众；积极寻找与其他企事业单位之间的共同结合点，协同其他企事业单位进行各种专题宣传，主要收入包括参与企业的主题产品宣传费及场地租赁费；（4）图书馆将图书与文创产品、咖啡休闲和连锁网吧融为一体，成为一个复合式、多元化的全新文艺空间，主要收入包括文创产品销售收入、图书借阅卡年度注册费；（5）活动中心包括文体活动、夏令营活动、拓展训练、职业培训、健身娱乐、各类教育等，用途广泛，主要收入为租赁收入。项目具有明确的收益渠道。

4. 项目建设投资合规性

2020年1月13日，威海南海经济开发区行政审批服务局《关于威海梅兰芳大剧院项目的核准意见》（威南海审批投建审字【2020】4号）同意威海南海文化旅游发展有限公司建设威海梅兰芳大剧院项

目。

项目已委托山东舜华房地产评估造价咨询有限公司编制《威海梅兰芳大剧院项目可行性研究报告》。

项目立项批复及可行性研究报告均已完成，建设合规。

5. 项目成熟度

项目建设用地的预审意见、建设工程用地建设条件意见书、建设项目环境影响登记表、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、不动产权证书、建筑工程施工许可证等手续均已办理，项目已基本成熟。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资 71,228.00 万元，其中：项目资本金 21,228.00 万元，由项目单位自筹；发行地方政府债券资金 50,000.00 万元，项目资金来源渠道、性质、额度比较明确，尚未制定详细、具体的筹资方案以及资金筹集的相关保障制度，难以保障项目资金能否按时到位。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目以国家发改委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》为依据，结合项目实际情况，遵循现行的法规、政策、制度以及行业标准，并考虑了利息费用、税金等因素的影响，得出了项目收入、成本和收益。项目收入、成本及收益预测依据充分，考虑较为全面，预测结果基本合理。

8. 债券资金需求合理性

本项目债券资金需求 50,000.00 万元，符合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》、《国务院关于调整和完善固

定资产投资项目资本金制度的通知》等制度对项目资本金比例的规定，且项目产生的收益能满足债券还本付息的要求，债券资金预计较为合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

债券发行后，将根据债券发行的相关要求，做好还本付息的工作，每半年度付一次利息，到期一次还本。本期债券偿付资金主要来源为影剧院、博物馆、科技馆租赁收入、图书馆文创产品销售收入、图书馆借阅卡年度注册费、活动中心租赁费等，偿债较有保障。但未形成明确的偿债计划，需进一步完善。

项目收入的实现易受项目实施进度、当地娱乐文化需求变化等多种因素影响，存在一定的不确定性，也可能存在总投资核算不准确，租金等价格波动，项目运营成本变动等情况，存在实际投资额变动、收入减少、成本增加、项目无法按期投入运营等方面的风险，进而影响项目收益以及本期债券的还本付息，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。能够意识到偿债的风险点，但缺少相应的风险应对措施。

10. 绩效目标合理性

威海梅兰芳大剧院项目，绩效目标设置如下：

长期目标：按国家相关标准，作好项目成本控制，完成项目主要建设内容，改善区域城市形象，提高区域居民生活品质。

年度目标：按国家相关标准，作好项目成本控制，完成项目年度主要建设内容。

长期目标和年度目标从数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、社会效益、经济效益、可持续性影响、服务对象满意度等多

角度设置了更为明确的指标、指标值，该项目绩效目标明确，与项目相关政策目标一致，受益群体定位准确，绩效目标与预计解决的问题相匹配，具有一定的前瞻性，绩效指标细化、量化相对合理，利于考核。

（三）评估结论

威海梅兰芳大剧院项目收益 10.85 亿元，项目债券本息合计 7.74 亿元，本息覆盖倍数为 1.40，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。项目建成后对整个南海新区的就业增加、产业结构优化、城市形象提升等社会效益方面效果比较显著，有利于发挥区间资源优势，提高资源效益，并带动周边地区的共同发展。但该项目在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。