

2022年山东省东营市利津县  
利津县文化教育基地项目实施方案

利津县胜瑞城市建设集团有限公司

2022年5月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

利津县文化教育基地项目

### （二）项目单位

利津县胜瑞城市建设集团有限公司

### （三）项目规划审批

项目已完成立项，项目批复：2020-370522-88-03-127016。

### （四）项目规模与主要建设内容

该项目位于利二路以北、利三路以南、官家干渠以西、津七路以东。建设内容及规模：该项目总建设用地为 53649.94 平方米，总建筑面积 42818 平方米，其中：教学办公综合楼及学术中心 19771 平方米、餐厅 6110 平方米、学员宿舍 11948 平方米、体育馆 4589 平方米，门卫及其他建筑面积 400 平方米。容积率 0.78，建筑密度 30%，绿地率 35%，停车位 275 个。符合产业结构调整指导目录（2019 年本）第一类鼓励类第三十八文化第 1 条公共文化及设施建设。

### （五）项目建设期限

本项目建设期为 24 个月，自 2021 年 6 月至 2023 年 5 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

项目投资估算根据建筑设计方案以及山东省建筑工程预算相关定额及取费标准进行估算。

（1）国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》

第三版；

(2) 建筑工程，以国家建材局《建材工业土建工程概算定额》为计算依据，并根据山东省东营市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行东营市的有关取费标准；

(3) 设备购置，按现在的设备出厂价或报价资料进行估算，并计算设备运杂费（主要为食堂所用设备）；

(4) 安装工程，根据行业标准及类似工程概算指标，并根据当地人工、材料及机械价格水平进行调整计算；

(5) 其它费用，按东营市的相关取费标准估算；

(6) 项目承办单位提供的有关资料；

(7) 同类工程投资情况；

(8) 新的有关财务制度和会计制度。

## 2. 估算总额

总投资额为 30000.00 万元，其中工程费用 26565.49 万元（其中建筑工程费 23893.83 万元，室外工程费 2671.66 万元），工程建设其他费用 2005.94 万元，预备费 1428.57 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

单位：万元

资金结构	金额	占比	备注
估算总投资	30000.00	100.00%	
一、资本金	8000.00	26.67%	
自有资金	8000.00		
二、债务资金	22000.00	73.33%	
2022 年专项债券	2000.00		
2022 年银行借款	10000.00		
2021 年银行借款	10000.00		

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）运营收入预测

该项目营业收入主要为教学楼为当地企业等组织的教育培训收入、学术中心、会议室、餐厅、体育馆等进行承包的收入。

##### 1、教学培训收入

该项目教学楼出租主要面向当地的化工企业、政府、乡镇、企业等对象，经走访、调查，当地的化工企业如利华益等定期组织为员工进行安全生产培训；当地的政府部门定期为当地的企业提供消防、环保等培训；财政部门定期组织当地的财务人员进行继续教育培训；为提高乡镇经济发展，县政府相关部门定期举办农民大学学习，该项目将为这些部门、组织、企业等提供教学空间和师资力量，该项目建成后 70 人教室 4 间、130 人教室 2 间、200 人教室 2 间、功能性教室 7 间、多媒体教室 2 间，每年可为 30000 人提供技术培

训，培训费 1200 元/人/次，该项目经营期正常年教学培训收入为 3600.00 万元。

## 2、学术中心、餐厅、体育馆、宿舍等承包收入

该项目学术中心建筑面积 7988.00m<sup>2</sup>、餐厅建筑面积 6110.00m<sup>2</sup>、体育馆建筑面积 4589m<sup>2</sup>、学院公寓建筑面积 11948.00m<sup>2</sup>，合计建筑面积共 30635.00m<sup>2</sup>，该项目建成后为实现专业化管理，将其进行承包经营，价格暂定为 0.85 元/m<sup>2</sup>/d，按 365d 计，该项目经营期正常年承包收入为 950.45 万元。

综上，该项目正常年营业收入为 4550.45 万元，测算期内年收入为 86837.76 万元。

表 2 经营期营业收入估算

单位：万元

序号	年份	教学培训收入	承包收入	年营业收入
1	2021 年	0	0	0
2	2022 年	0	0	0
3	2023 年	2100.00	554.43	2654.43
4	2024 年	3600.00	950.45	4550.45
5	2025 年	3600.00	950.45	4550.45
6	2026 年	3600.00	950.45	4550.45
7	2027 年	3600.00	950.45	4550.45
8	2028 年	3600.00	950.45	4550.45
9	2029 年	3600.00	950.45	4550.45
10	2030 年	3600.00	950.45	4550.45
11	2031 年	3600.00	950.45	4550.45
12	2032 年	3600.00	950.45	4550.45
13	2033 年	3600.00	950.45	4550.45
14	2034 年	3600.00	950.45	4550.45
15	2035 年	3600.00	950.45	4550.45
16	2036 年	3600.00	950.45	4550.45
17	2037 年	3600.00	950.45	4550.45
18	2038 年	3600.00	950.45	4550.45
19	2039 年	3600.00	950.45	4550.45
20	2040 年	3600.00	950.45	4550.45
21	2041 年	3600.00	950.45	4550.45

22	2042年	1800.00	475.23	2275.23
合计		68700	18137.76	86837.76

## (二) 运营成本预测

本项目运营成本费用包括燃料及动力费、工资福利费、运营维护费、管理费用、营业费用等。年度运营支出预测如下：

表3 运营成本费用估算表

单位：万元

年份	工资福利费	外购燃料及动力费	运营维护费	管理费用	营业费用	成本费用合计
2021年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023年	199.50	218.95	16.63	39.90	13.27	488.25
2024年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2025年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2026年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2027年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2028年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2029年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2030年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2031年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2032年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2033年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2034年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2035年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2036年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2037年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2038年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2039年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2040年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2041年	342.00	218.95	28.50	68.40	22.75	680.60
2042年	171.00	109.48	14.25	34.20	11.38	340.30
合计	6526.50	4269.53	543.88	1305.30	434.19	13079.39

### 1、燃料及动力费

本项目年用电量为 236.30 万 kWh，单价为 0.75 元/kWh；年用水量为 9.89 万 t，单价 3.5 元/m<sup>3</sup>；年用天然气量为 2.37 万 m<sup>3</sup>，单价为 3 元/Nm<sup>3</sup>；项目测算期内年用燃料及动力费用为 4269.53 万元。

## 2、折旧费

折旧按平均年限法计算，折旧期限按 50 年，残值率取 5%，该项目正常年经营期折旧费 570.00 万元/年，项目测算期内折旧费 10687.50 万元。

## 3、工资福利费

本项目约需固定员工 30 人，工资为 10 万元/年、福利费按工资总额的 14% 计算，该项目正常年工资及福利为 342.00 万元。项目测算期内工资及福利为 6526.50 万元。

## 4、运营维护费

该项目运营维护费按固定资产折旧费的 5% 计，正常年修理费为 28.50 万元。项目测算期内修理费为 543.88 万元。

## 5、管理费用

该项目管理费用按工资总额的 20% 计取，该项目正常年管理费用 68.40 万元。项目测算期内管理费用 1305.30 万元。

## 6、营业费用

该项目营业费用按营业收入的 0.5% 计取，该项目正常年营业费用 22.75 万元。项目测算期内营业费用 434.19 万元。

综上所述，项目达产后测算期内经营成本费用为 13079.39 万元。

## 7、相关税费

### (1) 所得税

本项目根据《中华人民共和国企业所得税法》政策，企业所得税税率为 25%，项目测算期内所得税为 14211.18 万元。

## (2) 税金及附加

承包租赁收入增值税率按 9% 计提，培训收入的增值税税率 6%，燃料及动力费增值税税率 13% 预测应交增值税，项目测算期内增值税为 4632.42 万元，税金及附加为 555.89 万元。

## (3) 房产税

本项目承包租赁收入房产税率按 12% 计提，正常年房产税为 114.05 万元，项目测算期内房产税为 2176.53 万元。

## 8、利息支出

本项目 2021 年 7 月已申请银行贷款 10000.00 万元，年利率 5.88%，期限 10 年；2022 年 1 月已申请银行贷款 5000.00 万元，年利率 5.88%，期限 10 年；2022 年 2 月已申请银行贷款 5000.00 万元，年利率 5.88%，期限 10 年；本期拟申请专项债券资金 2000.00 万元，年限 20 年，年利率 4.2% 测算，项目测算期内利息为 8281.24 万元。

表 4 还本付息测算表

单位：万元

年度	年初借款	本年借款	本年应计利息	计入建设期利息	计入生产期利息	本年还本付息	还本	付息	年末借款
2021 年	0.00	10000.00	422.34	422.34		422.34		422.34	10000.00
2022 年	10000.00	12000.00	1144.50	1144.50		1144.50	1000.00	1144.50	21000.00
2023 年	21000.00		1171.80	488.25	683.55	3255.13	2083.33	1171.80	18916.67
2024 年	18916.67		1046.85		1046.85	3234.35	2187.50	1046.85	16729.17
2025 年	16729.17		917.61		917.61	3167.61	2250.00	917.61	14479.17
2026 年	14479.17		784.09		784.09	3075.75	2291.67	784.09	12187.50
2027 年	12187.50		649.34		649.34	2941.00	2291.67	649.34	9895.83
2028 年	9895.83		514.59		514.59	2785.42	2270.83	514.59	7625.00
2029 年	7625.00		381.68		381.68	2631.68	2250.00	381.68	5375.00
2030 年	5375.00		249.38		249.38	2499.38	2250.00	249.38	3125.00
2031 年	3125.00		117.08		117.08	1242.08	1125.00	117.08	2000.00
2032 年	2000.00		84.00		84.00	84.00		84.00	2000.00

2033年	2000.00		84.00		84.00	84.00		84.00	2000.00
2034年	2000.00		84.00		84.00	84.00		84.00	2000.00
2035年	2000.00		84.00		84.00	84.00		84.00	2000.00
2036年	2000.00		84.00		84.00	84.00		84.00	2000.00
2037年	2000.00		84.00		84.00	84.00		84.00	2000.00
2038年	2000.00		84.00		84.00	84.00		84.00	2000.00
2039年	2000.00		84.00		84.00	84.00		84.00	2000.00
2040年	2000.00		84.00		84.00	84.00		84.00	2000.00
2041年	2000.00		84.00		84.00	84.00		84.00	2000.00
2042年	2000.00		42.00		42.00	2042.00	2000.00	42.00	0.00
合计		22000.00	8281.24	2055.09	6226.15	29281.24	22000.00	8281.24	

### (三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

### (四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表

单位：万元

项目	合计	建设期		经营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
营业收入	86837.77			2654.43	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45
总成本费用	29993.04			1314.30	2297.45	2168.21	2034.69	1899.94	1765.19	1632.28	1499.98	
政府土地收入	0.00											
利润总额	56844.73			1340.13	2253.00	2382.24	2515.76	2650.51	2785.26	2918.17	3050.47	
应纳税所得额	56844.73			1340.13	2253.00	2382.24	2515.76	2650.51	2785.26	2918.17	3050.47	
所得税	14211.18			335.03	563.25	595.56	628.94	662.63	696.32	729.54	762.62	
净利润	42633.55			1005.10	1689.75	1786.68	1886.82	1987.88	2088.95	2188.63	2287.86	
期初未分配利润	383956.60			0.00	1005.10	2694.85	4481.53	6368.35	8356.23	10445.18	12633.81	
累计可供分配的利润	42633.55			1005.10	2694.85	4481.53	6368.35	8356.23	10445.18	12633.81	14921.66	
提取法定盈余公积	0.00											
可供投资者分配的利润	0.00											
累计未分配利润	42633.55			1005.10	2694.85	4481.53	6368.35	8356.23	10445.18	12633.81	14921.66	
息税前利润	63070.88			2023.68	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	
息税折旧摊销前利润	73758.38			2166.18	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	

续表 5： 项目运营损益表

单位：万元

项目	经营期											
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
营业收入	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	2275.23
总成本费用	1367.68	1334.60	1334.60	1334.60	1334.60	1334.60	1334.60	1334.60	1334.60	1334.60	1334.60	667.30
政府土地收入												
利润总额	3182.77	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	1607.92
应纳税所得额	3182.77	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	3215.85	1607.92
所得税	795.69	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	401.98
净利润	2387.08	2411.89	2411.89	2411.89	2411.89	2411.89	2411.89	2411.89	2411.89	2411.89	2411.89	1205.94
期初未分配利润	14921.66	17308.74	19720.63	22132.51	24544.40	26956.29	29368.17	31780.06	34191.95	36603.83	39015.72	41427.61
累计可供分配的利润	17308.74	19720.63	22132.51	24544.40	26956.29	29368.17	31780.06	34191.95	36603.83	39015.72	41427.61	42633.55
提取法定盈余公积												
可供投资者分配的利润												
累计未分配利润	17308.74	19720.63	22132.51	24544.40	26956.29	29368.17	31780.06	34191.95	36603.83	39015.72	41427.61	42633.55
息税前利润	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	3299.85	1649.92
息税折旧摊销前利润	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	3869.85	1934.92

表 6：项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营活动净现金流量	52182.35			1617.42	2920.05	2887.74	2854.36	2820.67	2786.99	2753.76	2720.68
1.1	现金流入	86837.77			2654.43	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45
1.1.1	营业收入	86837.77			2654.43	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45
1.1.2	政府土地收入											
1.1.3	其他流入											
1.2	现金流出	34655.42			1037.01	1630.40	1662.71	1696.09	1729.78	1763.46	1796.69	1829.77
1.2.1	经营成本	13079.39			488.25	680.60	680.60	680.60	680.60	680.60	680.60	680.60
1.2.2	营业税金及附加	555.89			15.77	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20
1.2.3	增值税	4632.42			131.43	243.30	243.30	243.30	243.30	243.30	243.30	243.30
1.2.4	所得税	14211.18			335.03	563.25	595.56	628.94	662.63	696.32	729.54	762.62
1.2.5	其他流出	2176.53			66.53	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05
2	投资活动净现金流量	-27261.36	-13577.66	-12855.50	-828.20							
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	27261.36	13577.66	12855.50	828.20							
2.2.1	建设投资	27261.36	13577.66	12855.50	828.20							
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金											
2.2.4	其他流出											
3	筹资活动净现金流量	-281.24	13577.66	11855.50	-1255.13	-3234.35	-3167.61	-3075.75	-2941.00	-2785.42	-2631.68	-2499.38

3.1	现金流入	30000.00	14000.00	14000.00	2000.00							
3.1.1	项目资本金投入	8000.00	4000.00	2000.00	2000.00							
3.1.2	建设投资借款											
3.1.3	流动资金借款											
3.1.4	债券	2000.00	0.00	2000.00								
3.1.5	长期借款	20000.00	10000.00	10000.00								
3.1.6	其他流入											
3.2	现金流出	30281.24	422.34	2144.50	3255.13	3234.35	3167.61	3075.75	2941.00	2785.42	2631.68	2499.38
3.2.1	各种利息支出	8281.24	422.34	1144.50	1171.80	1046.85	917.61	784.09	649.34	514.59	381.68	249.38
3.2.2	偿还债务本金	22000.00	0.00	1000.00	2083.33	2187.50	2250.00	2291.67	2291.67	2270.83	2250.00	2250.00
3.2.3	应付利润（股利分配）											
3.2.4	其他流出											
4	净现金流量	24639.75	0.00	-1000.00	-465.91	-314.30	-279.87	-221.39	-120.33	1.57	122.08	221.31
5	累计盈余资金	27122.30	0.00	-1000.00	-465.91	-314.30	-279.87	-501.26	-621.59	-620.03	-497.94	-276.63

续表 6：项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	经营期											
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	经营活动净现金流量	2687.61	2679.34	2679.34	2679.34	2679.34	2679.34	2679.34	2679.34	2679.34	2679.34	2679.34	1339.67
1.1	现金流入	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	2275.23
1.1.1	营业收入	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	4550.45	2275.23
1.1.2	政府土地收入												
1.1.3	其他流入												
1.2	现金流出	1862.84	1871.11	1871.11	1871.11	1871.11	1871.11	1871.11	1871.11	1871.11	1871.11	1871.11	935.56
1.2.1	经营成本	680.60	680.60	680.60	680.60	680.60	680.60	680.60	680.60	680.60	680.60	680.60	340.30
1.2.2	营业税金及附加	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	14.60
1.2.3	增值税	243.30	243.30	243.30	243.30	243.30	243.30	243.30	243.30	243.30	243.30	243.30	121.65
1.2.4	所得税	795.69	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	803.96	401.98
1.2.5	其他流出	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	57.03
2	投资活动净现金流量												
2.1	现金流入												
2.2	现金流出												
2.2.1	建设投资												
2.2.2	维持运营投资												
2.2.3	流动资金												
2.2.4	其他流出												
3	筹资活动净现金流量	-1242.08	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-2042.00
3.1	现金流入												

3.1.1	项目资本金投入												
3.1.2	建设投资借款												
3.1.3	流动资金借款												
3.1.4	债券												
3.1.5	长期借款												
3.1.6	其他流入												
3.2	现金流出	1242.08	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	2042.00
3.2.1	各种利息支出	117.08	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	42.00
3.2.2	偿还债务本金	1125.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2000.00
3.2.3	应付利润（股利分配）												
3.2.4	其他流出												
4	净现金流量	1445.53	2595.34	2595.34	2595.34	2595.34	2595.34	2595.34	2595.34	2595.34	2595.34	2595.34	-702.33
5	累计盈余资金	1168.90	3764.24	6359.58	8954.92	11550.26	14145.60	16740.94	19336.28	21931.62	24526.96	27122.30	26419.97

### （五）其他需要说明的事项

1. 本项目申请银行借款资金 20000.00 万元，年限 10 年，申请专项债券 2000 万元，年限 20 年。

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

本项目收入主要是教育培训收入、学术中心、会议室、餐厅、体育馆等进行承包的收入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。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经营活动净现金流量为 52182.35 万元，专项债券本息合计为 30281.24 万元，项目收益覆盖项目专项债券本息总额倍数达到 1.72 倍。

表 7：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	2000.00	1680.00	3680.00	
银行借款	20000	6601.24	26601.24	
融资合计	22000.00	8281.24	30281.24	52182.35
覆盖倍数	1.72			

### 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

自然环境与施工条件的风险：项目工程贯穿春夏秋冬四季，雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班作业是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。各项工序严格做好夜间施工记录。夜间作业人比较疲惫，容易出现不安全因素。

施工方风险：施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。

设计单位与供应商风险：由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题；施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

工程事故风险：工程事故是在工程施工中指能够对人造成伤亡

或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

## （二）与项目收益相关的风险

1. 经营风险：市场把控不合理，随着市场竞争的加剧以及周边环境的变化。无视回报一味的投入、扩张将可能成为企业发展的绊脚石。成本控制不当，成本是企业产品定价的依据。也是企业资源消耗的载体，成本管控的好坏，直接影响企业的经营效益。

### 2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护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、抢险救灾及运营效益。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

该项目总建设用地为 53649.94 平方米，总建筑面积 42818 平方米，其中：教学办公综合楼及学术中心 19771 平方米、餐厅 6110 平方米、学员宿舍 11948 平方米、体育馆 4589 平方米，门卫及其他建筑面积 400 平方米。容积率 0.78，建筑密度 30%，绿地率 35%，停车位 275 个。

利津县文化教育基地项目实施单位为利津县胜瑞城市建设集团有限公司，本项目 2021 年 7 月已申请银行贷款 10000.00 万元，2022 年 1 月已申请银行贷款 5000.00 万元，2022 年 2 月已申请银行贷款 5000.00 万元；本期拟申请专项债券资金 2000.00 万元，年限

为 20 年。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

党的十九大以来，各地区、各有关部门高度重视社会主义精神文明建设，大力加强文化工作，城乡基层文化设施状况得到较大改善，文化生活进一步丰富，有力地促进了经济和社会的发展。为进一步加强基层文化体育建设，需要用先进文化占领城乡阵地，使广大人民群众具有健康、科学、文明、时尚的健身和生活理念。

#### （1）符合利津县“十四五”规划

《利津县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》中指出：推进综合服务的信息化建设。以信息化为载体，以全面“互联网+”体系搭建为导向，全面提升全县综合服务的信息化建设工作。加快全县公共文化服务、公益服务、社区服务、行政审批服务、安全服务、卫生医疗服务、人才供需服务及教育培训服务等各种综合服务的信息化建设。

#### （2）是实践“三个代表”重要思想的具体行动

基层文化建设是推动先进生产力发展的重要因素，也是实现广大人民群众根本利益的重要方面。搞好基层文化工作，对于宣传党和国家的方针政策，加强党和政府与人民群众之间的血肉联系，在全社会培养健康、文明的生活方式，提高广大人民群众的思想道德和科学文化素质，具有重要作用。

基层文化建设总体要求是：始终坚持中国先进文化的前进方向，

大力弘扬民族文化，摒弃落后文化，抵制腐朽文化。以小区和乡镇为重点，全面加强文化阵地、文化队伍、文化活动和方式的建设，努力满足广大人民群众日益增长的精神文化需求。

根据国家和东营市的相关文件精神以及“十四五”发展规划，建设文化活动中心，是实践“三个代表”重要思想的具体行动。

### （3）是构建“和谐社会”的必要条件

党的十九届五中全会以来，构建社会主义和谐社会已经成为全党全社会的共识。构建“和谐社会”，必须从解决城乡发展的“二元结构”入手，围绕“统筹城乡发展、统筹社会经济发展”的核心思想，在提高经济发展总量水平的同时，保障对社会各项事业的投入，使社会公共服务保持与经济发展同步提高的水平。

文化体育建设是构建社会主义和谐社会的重要内容。城乡经济、社会的协调发展，离不开文化的发展，一个缺乏文化内涵，文明程度不高的地区，也缺少持续发展的动力；健康的体魄、良好的身体素质也是经济社会发展的基本保证。因此，急需建立完善的基层公共文化体育设施体系，加大对农村尤其是边远山区文化体育基础设施的建设，保障在推进城市化的进程中，充分满足公众的文化体育需求，统筹城乡和谐发展。利津县文化教育基地的建设对构建利津县的“和谐社会”具有重要意义。

体育运动有利于提高人的健康素质，给人以更高、更快、更强的精神追求。体育文化蕴含着人类文明所追求的和平、友谊、进步和公平竞赛的丰富精神内涵。是现代社会为追求与促进和谐发展而

产生，对促进人类文明有着独特的、不可替代的作用。发展体育运动，体现着以人为本，全面、可持续发展的社会需要。

综上所述，本项目的建设是必要的。

## 2、项目实施的公益性

文化教育基地在提高民众素质，丰富民众的文化生活方面具有重要的作用。文化教育基地的工作内容不仅仅是为群众文化生活质量提高而服务，更多的是反应社会经济繁荣的一种表现。推进文化教育基地建设，有利于完善基层公共文化设施网络，补齐短板，打通公共文化服务的“最后一公里”；有利于增加基层公共文化产品和服务供给，丰富群众精神文化生活，充分发挥文化凝聚人心、增进认同、化解矛盾、促进和谐的积极作用；有利于统筹利用资源，促进共建共享，提升基层公共文化服务效能。要从战略和全局的高度，充分认识加强基层综合性文化服务中心建设的重要性和紧迫性，增强责任感和使命感，为巩固基层文化阵地、全面建成小康社会奠定坚实基础。

本项目建成后，将为群众提供综合性体育设施和文化服务，向社会开放公益性文化体育活动场所，丰富群众文化生活，深入推进全民健身，提高人民群众健康水平；有利于满足入驻企业对当地劳动力素质提升需求，方便对劳动者进行各类职业教育和技能培训；有利于适应社会发展、完善城镇功能，进一步改善利津县文化服务和硬件环境，促进区域经济和社会发展。

## 3、项目实施的收益性

本项目收入主要是教育培训收入、学术中心、会议室、餐厅、体育馆等进行承包的收入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。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经营活动净现金流量为52182.35万元，融资本息合计为30281.24万元，项目收益覆盖项目专项债券本息总额倍数达到1.72倍。

综上所述，该项目评估政策和项目预算编制符合预算管理、地方政府债务管理等相关规定，采用最优方案，有较好的投入产出比，费用测算合理。

#### 4、项目投资合规性

筹资合规性：（1）该项目资金来源渠道为建设单位自有资金和专项债券，符合相关规定；（2）资金筹措程序科学规范，论证资料齐全；（3）资金筹措体现了权责对等，财权和事权匹配。

财政投入能力：（1）各级财政资金配套方式和承受能力科学合理；（2）各级财政部门和其他部门无类似项目资金重复投入；（3）财政资金支持方式科学合理。

筹资风险可控性：（1）对筹资风险认识全面；（2）有针对预期风险设定应对的措施；（3）应对措施可行、有效。

财政投入可行性：（1）财政支持方式合理；（2）符合预算法、政府债务管理等相关规定；（3）筹资规模合理。

资金分配合理性：（1）资金分配依据合理，具有或符合相关政策、测算标准或定额标准；（2）资金分配结果与政策目标、政策内容相匹配。

## 5、项目成熟度

项目立项已完成，项目批复：2020-370522-88-03-127016。

## 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，发行专项债券从社会筹资的原则。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得的营业收入等，收入的测算根据类似项目、利津县当地的实际收费价格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

## 8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 30000.00 万元，项目来源为项目建设单位自筹 8000 万元，银行贷款 20000.00 万元，拟申请政府专项债券 2000.00 万元，自有资金占项目总投资的 26.67%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 26.67%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于利津县基础设施项目，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目的建设风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。（2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。（3）资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行。

#### 10、绩效目标合理性

本项目处于项目建设前期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

#### 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

### （三）评估结论

利津县文化教育基地项目经营活动净现金流量为52182.35万元，项目融资本息合计30281.24万元，本息覆盖倍数为1.72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，能在较短时间内为本地区社

会和人文环境所接受。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。