

菏泽市牡丹区
老年活动中心及青少年活动中心项目
实施方案

项目实施单位：菏泽市牡丹区机关事务服务中心



主管财政机关：菏泽市牡丹区财政局



2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

菏泽市牡丹区老年活动中心及青少年活动中心项目

（二）项目单位

项目立项主体为菏泽市牡丹区机关事务服务中心，开办资金 37 万元，举办单位：中国共产党菏泽市牡丹区委员会，宗旨和业务范围为机关办公与职工生活提供后勤服务，机关交通服务，机关通讯服务，机关文印服务，机关办公区域环境卫生服务，机关会议室服务，机关办公用房管理服务，机关办公文具用品服务，机关办公设备服务，职工住房服务，职工餐饮服务，职工医疗保健服务，职工福利用品服务，承办机关委托事项。

（三）项目规划审批

1、2017 年 4 月 18 日，菏泽市牡丹区人民政府核发《关于牡丹区老年活动中心、青少年活动中心建设项目规划选址意见》，认为该项目符合区规划选址意见；菏泽市牡丹区人民政府核发《牡丹区老年活动中心、青少年活动中心建设项目土地使用证明》，认为该宗地符合牡丹区土地利用总体规划，所占用土地符合规划建设用地。

2、2019 年 9 月 7 日，菏泽市牡丹区发展和改革局核发《关于牡丹区老年活动中心及青少年活动中心项目可行性研究报告的批复（补）》（菏区发改[2019]138 号），同意菏泽市牡丹区机关事务管理局建设菏泽市牡丹区老年活动中心及青少年活动中心建设项目。

3、2017 年 6 月 30 日，菏泽市牡丹区机关事务服务中心将菏泽市牡丹区老年活动中心及青少年活动中心建设项目环境影响备案，备案号：202037170200000084。

4、项目已取得编号鲁（2021）菏泽市不动产权第 0062161 和 0062162 号

的《不动产权证》。

5、项目已取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

6、项目已完成招标，取得了《建筑工程施工许可证》，正在建设中。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积 32082.72 m²，总建筑面积 31563.70 平方米。

西馆为老年人活动空间，建筑面积为 17009.40 m²，其中档案馆 5129.94 m²、老年活动中心 7193.71 m²、商业 492.61 m²、公共空间 4193.14 m²；东馆为青少年活动中心，建筑面积为 14554.30 m²，其中图书馆 5658 m²、青少年活动中心 7214.67 m²、公共空间 1681.63 m²。

（五）项目建设期限

结合项目实际情况，初步拟订建设工期为 3 年，起始时间为 2019 年，竣工验收及交付使用时间暂定为 2022 年 6 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) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- (2) 《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- (3) 《菏泽市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- (4) 《老年人建筑设计规范》（JGJ122-99）；
- (5) 《文化馆建筑设计规范》（JGJ/T41-2014）；
- (6) 《展览建筑设计规范》（JGJ218-2010）；
- (7) 《文化馆建设用地指标》（建标 128-2008）；
- (8) 《菏泽市城市总体规划（2018-2035 年）》；

(9) 《菏泽市文化产业发展纲要》（2015-2020）；

(10) 《菏泽市城市总体规划（2018-2035 年）》

(11) 项目《可行性研究报告》。

2.估算总额

项目预计总投资 15000.00 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

(1) 项目投入充足资本金，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) 财政资金支持。

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	15,000.00	100.00%	
一、项目资本金	9,000.00	60.00%	
自有资金	9,000.00		
二、债务资金	6,000.00	40.00%	
专项债券	6,000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

本次评价根据本次债券发行计划和债券年期对项目《可行性研究报告》预测数据进行调整。

（1）项目经营收入

A.停车位部分收入

①参考依据

依据《关于菏泽城区停车服务收费标准的意见》。

②暂定方案

合法设立并经营的公共停车场（含室内停车场、露天停车场、专业立体停车楼、市政工程附属停车场等）、专用停车场以及施划的城市道路停车泊位。普通停车场：黄牌汽车 5 元/车/小时，蓝牌汽车 3 元/车/小时，停车不足 1 小时按 1 小时计收；两轮车 1 元/车/次，三轮车 2 元/车/次，四轮电动汽车按蓝牌汽车收取停车费。停车场收费实行 24 小时内累计最高限额。黄牌汽车每 24 小时每车最高收费 50 元，蓝牌汽车每 24 小时每车最高收费 20 元。超过 24 小时重新按以上规定计收。

而针对占道停车泊位的所有车辆 30 分钟内免费停放，30 分钟后开始计费，白天实行计时收费方式，蓝牌汽车 3 元/车/小时，黄牌汽车 6 元/车/小时，停车不足 1 小时按 1 小时计收；夜间实行计次收费方式，蓝牌汽车 5 元/车/次，黄牌汽车 10 元/车/次；两轮车 1 元/车/次，三轮车 2 元/车/次，四轮电动汽车按蓝牌汽车收取停车费。占道停车场收费实行 24 小时内累计最高限额。蓝牌汽车每 24 小时每车最高收费 30 元，黄牌汽车每 24 小时每车最高收费 60 元。超过 24 小时重新按以上规定计收。白天从 7 时（含）到 19（含）时，夜间从 19 时到次日 7 时。停车时间跨白天和夜间的按白天、夜间分别计费。

③停车位收入估算

根据上述估算停车位收入：

停车位暂定数量 300 个。

运营期停车收入=停车泊位×车位有效使用率×有效停车时间×单价

B.场馆及设施有偿使用部分租赁收入

①暂定方案

本报告暂定项目场馆及设施部分有偿交予各相关单位使用。

注：在后期深化设计之后，具体以设计以及最终运营方案为准。

②暂定收费标准

项目场内设施完善，其中包含两处放映室，考虑项目公益性，参照牡丹区当前租赁市场行情，项目场馆及设施有偿使用部分租赁价格暂定：1.6元/㎡·d，后期随着经济增长而增长。

③租赁收入估算

可租赁面积暂定 10521.23 m²。

场馆及设施有偿使用部分租赁收入=租赁面积×租赁（年）价格

C.广告服务收入

①暂定方案

a.建筑部分

类型：暂定共设置 4 块 LED 广告大屏，用于投放公益性以及商业广告。

项目每天可播放商业广告的 14 条/块，运营期首年刊例价按 1800 元/条/月，每 3 年刊例价增加 5%。考虑项目的公益性，同时播放一定时间的公益性广告，每天每块 LED 显示屏商业广告播放时间为 700 分钟，公益广告播放时间为 140 分钟。

b.停车场

类型：设置道闸广告。

价格：整体出租，运营期首年价格综合考虑暂按 24000 元/月（媒体规格：长 3.5 米×高 1 米×2 面=共 3.5 平方米）。

③广告收入估算

广告服务收入=投放广告数量（满负荷状态）×使用价格×使用时间×

使用负荷率或广告服务收入=整体出租价格×使用时间

D.物业管理服务收入

①物业管理面积

牡丹区两馆建设项目物业管理服务面积 10521.23 m²。

②物业管理服务价格

根据《菏泽市住宅物业服务收费管理办法》（菏泽市政府令第9号）等相关规定以及市场情况，项目物业服务价格为 2.0 元/平方米·月。

物业管理服务收入=管理服务面积×单价

E.项目按照税法规定计算缴纳增值税。增值税税率按其业务适用的税率 9%和 6%计算缴纳。

经测算，项目的经营收入如下表：

项目经营收入及现金流入测算表

序号	项目	单位	运营期									
	项目年期	年	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	停车位收入											
1.1	停车位个数	个	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
1.2	负荷率		90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.3	有效停车车辆数	个	270	300	300	300	300	300	300	300	300	300
1.4	有效停车时间	h/d	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
1.5	年运营时间	d/a	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
1.6	收费单价	元/h·d	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
1.7	停车位收入		147.83	328.50	328.50	328.50	328.50	383.25	383.25	383.25	383.25	383.25
2	场馆经营收入											
2.1	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.2	建筑面积	m²	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23
2.3	租赁面积	m²	7364.86	8416.98	9469.11	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23
2.4	租金价格	元/m²·天	1.60	1.60	1.70	1.70	1.80	1.80	1.91	1.91	2.02	2.02
2.5	年运营时间	d/a	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2.6	综合单价	元/m²·年	584.00	584.00	620.50	620.50	657.00	657.00	697.15	697.15	737.30	737.30
2.7	场馆经营收入		215.05	491.55	587.56	652.84	691.24	691.24	733.49	733.49	775.73	775.73
3	物业管理服务											
3.1	建筑面积	m²	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11
3.2	管理面积	m²	6628.00	7575.00	8522.00	9469.00	9469.00	9469.00	9469.00	9469.00	9469.00	9469.00
3.3	单价	元/m²/年	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24

3.4	物业服务收入	万元	7.95	18.18	20.45	22.73	22.73	22.73	22.73	22.73	22.73	22.73
4	广告收入											
4.1	LED 广告屏广告											
4.1.1	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
4.1.2	投放广告数量	条	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
4.1.3	使用价格	元/条·年	21600.00	21600.00	21600.00	22896.00	22896.00	22896.00	24269.76	24269.76	24269.76	25725.95
4.1.4	LED 广告屏投放收入	万元	42.34	96.77	108.86	128.22	128.22	128.22	135.91	135.91	135.91	144.07
4.2	停车场广告											
4.2.1	使用价格	元/月	24000.00	24000.00	24000.00	25200.00	25200.00	25200.00	26460.00	26460.00	26460.00	27783.00
4.2.2	停车场广告收入		14.40	28.80	28.80	30.24	30.24	30.24	31.75	31.75	31.75	33.34
5	经营含税总收入	万元	427.57	963.80	1074.17	1162.53	1200.93	1255.68	1307.13	1307.13	1349.37	1359.12
6	销项税额	万元	33.62	75.85	84.59	91.28	94.45	98.98	102.98	102.98	106.47	107.02
7	不含税收入	万元	393.95	887.95	989.58	1071.25	1106.48	1156.70	1204.15	1204.15	1242.90	1252.10
8	缴纳增值税额											
9	经营现金净流入	万元	427.57	963.80	1074.17	1162.53	1200.93	1255.68	1307.13	1307.13	1349.37	1359.12
序号	项目	单位	运营期									
	项目年期	年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	停车位收入											
1.1	停车位个数	个	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
120%	负荷率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.3	有效停车车辆数	个	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
1.4	有效停车时间	h/d	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
1.5	年运营时间	d/a	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
1.6	收费单价	元/h·d	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50

1.7	停车位收入		438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	492.75	492.75	492.75	492.75	492.75
2	场馆经营收入											
210%	负荷率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.2	建筑面积	m²	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23
2.3	租赁面积	m²	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23	10521.23
2.4	租金价格	元/m²·天	2.14	2.14	2.27	2.27	2.41	2.41	2.55	2.55	2.70	2.70
2.5	年运营时间	d/a	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2.6	综合单价	元/m²·年	781.10	781.10	828.55	828.55	879.65	879.65	930.75	930.75	985.50	985.50
2.7	场馆经营收入		821.81	821.81	871.74	871.74	925.50	925.50	979.26	979.26	1036.87	1036.87
3	物业管理服务											
3.1	建筑面积	m²	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11	9469.11
3.2	管理面积	m²	9469.00	9469.00	9469.00	9469.00	9469.00	9469.00	9469.00	9469.00	9469.00	9469.00
3.3	单价	元/m²/年	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.4	物业服务收入	万元	22.73	22.73	22.73	22.73	22.73	22.73	22.73	22.73	22.73	22.73
4	广告收入											
4.1	LED 广告屏广告											
4.1.1	负荷率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4.1.2	投放广告数量	条	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
4.1.3	使用价格	元/条·年	25725.95	25725.95	27269.50	27269.50	27269.50	28905.67	28905.67	28905.67	30640.01	30640.01
4.1.4	LED 广告屏投放收入	万元	144.07	144.07	152.71	152.71	152.71	161.87	161.87	161.87	171.58	171.58
4.2	停车场广告											
4.2.1	使用价格	元/月	27783.00	27783.00	29172.15	29172.15	29172.15	30630.76	30630.76	30630.76	32162.30	32162.30
4.2.2	停车场广告收入		33.34	33.34	35.01	35.01	35.01	36.76	36.76	36.76	38.59	38.59
5	经营含税总收入	万元	1459.95	1459.95	1520.19	1520.19	1573.95	1639.61	1693.37	1693.37	1762.52	1762.52

6	销项税额	万元	115.35	115.35	120.06	120.06	124.49	129.63	134.07	134.07	139.48	139.48
7	不含税收入	万元	1344.60	1344.60	1400.13	1400.13	1449.46	1509.98	1559.30	1559.30	1623.04	1623.04
8	缴纳增值税额					25.31	110.71	115.67	120.11	120.11	125.48	617.39
9	经营现金净流入	万元	1459.95	1459.95	1520.19	1494.88	1463.24	1523.94	1573.26	1573.26	1637.04	1145.13

3、项目成本费用预测评价

成本费用主要包括外购原辅材料费、外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、其它费用、折旧及摊销费、财务费用等。本次评价根据本次债券发行计划和债券年期对项目《可行性研究报告》预测数据进行调整。

(1) 外购原辅材料费

本项目非生产类项目，不需外购原辅材料，因而本项目外购原辅材料费暂取为 0.00 万元。

(2) 外购燃料动力费

项目所需燃料和动力主要为水、电，主要为日常经营管理使用。

①水费估算

项目预测年需耗水量约为 9400m³。依据《关于调整非居民用水和特种用水价格的通知》（荷价格发〔2016〕6号），非居民用水综合水价为 4.20 元/立方米。经测算本项目年均需缴纳水费 3.95 万元/a。

②电费估算

本项目除去租赁面积的自有部分年耗电量约为 118.47 万 kwh。

依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕349号，暂定菏泽市用电电价为 0.72015 元/度。则本项目年均缴纳电费 85.32 万元。

③年均燃料动力费

综上，项目年均燃料动力费支出 79.12 万元。

(3) 职工薪酬及福利费

项目定员 30 人，主要包括管理人员、财务人员以及其他运营人员等。

人员定额及工资水平表

类型	数量（人）	暂定水平（万元/人）	备注
管理人员	4	8	

财务人员	4	5	
其他运营人员	22	4	
合计	30	—	

综合考虑收入涨幅，保守估计，暂按每三年增长率为 5% 计算人员工资。

(4) 修理费

项目运营期年度修理费按固定资产原值的 0.5% 计取，主要用于建筑修缮、设备老化、维护、更新以及其他设施的维护。

(5) 其他费用

其它费用主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费、广告费等）、保险费用等，暂按项目运营收入比例进行估算（扣除场馆有偿使用费用）。

(6) 固定资产折旧费

固定资产折旧按平均年限法计算，残值率按 5%，其中机械设备折旧年限为 15 年，建筑物折旧年限为 50 年。经估算：

①房屋、建筑物年均折旧额为 222.70 万元；

②机械设备年均折旧额为 166.42 万元。

(7) 无形资产与其他资产摊销费

考虑本项目实际情况此项费用暂不计列。

(8) 财务费用支出（运营期）

项目发行债券（运营期间）已发行债券按照实际发行利率测算，拟发行债券年利率按照 4% 进行测算。

项目经营成本费用及经营现金流出测算表

序号	项目	运营期									
	年期	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营成本										
1.1	原辅材料费（未税）										
1.2	外购燃料动力费（未税）	39.56	79.12	79.12	79.12	79.12	79.12	79.12	79.12	79.12	79.12
1.3	工资及福利费	70.00	140.00	140.00	147.00	147.00	147.00	154.35	154.35	154.35	162.07
1.4	修理费（未税）	30.03	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06
1.5	其他费用（未税）	10.19	22.49	23.06	24.04	24.04	26.62	27.06	27.06	27.06	27.52
1.6	经营成本合计	149.78	301.67	302.24	310.22	310.22	312.80	320.59	320.59	320.59	328.77
2	折旧与摊销										
2.1	折旧费	194.56	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12
2.2	摊销费										
2.3	折旧与摊销合计	194.56	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12
3	税金及附加										
3.1	其他税金及附加	39.08	84.92	95.49	102.67	106.90	106.90	111.55	111.55	116.20	116.20
4	财务费用										
4.1	债券利息	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10
4.2	财务费用合计	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10
5	总成本费用	603.52	995.81	1006.95	1022.11	1026.34	1028.92	1041.36	1041.36	1046.01	1054.19
序号	项目	运营期									
	年期	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营成本										
1.1	原辅材料费（未税）										
1.2	外购燃料动力费（未税）	79.12	79.12	79.12	79.12	79.12	79.12	79.12	79.12	79.12	79.12

1.3	工资及福利费	162.07	162.07	170.17	170.17	170.17	178.68	178.68	178.68	187.61	187.61
1.4	修理费（未税）	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06
1.5	其他费用（未税）	30.1	30.1	30.59	30.59	30.59	33.68	33.68	33.68	34.23	34.23
1.6	经营成本合计	331.35	331.35	339.94	339.94	339.94	351.54	351.54	351.54	361.02	361.02
2	折旧与摊销										
2.1	折旧费	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	222.7	222.7	222.7	222.7	222.7
2.2	摊销费										
2.3	折旧与摊销合计	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	222.7	222.7	222.7	222.7	222.7
3	税金及附加										
3.1	其他税金及附加	121.27	121.27	126.77	133.85	145.98	146.57	153.03	153.03	160	160
4	财务费用										
4.1	债券利息	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	2220.1	3148.9	1040
4.2	财务费用合计	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	2220.1	3148.9	1040
5	总成本费用	1061.84	1061.84	1075.93	1083.01	1095.14	940.91	947.37	2947.37	3892.62	1783.72

4、增值税、其他税金及附加估算

(1) 进项税

根据国家现行的税法规定估算项目建设期及运营期增值税--进项税。

①建筑工程服务进项税

建筑工程服务进项税估算表

序号	项目	计费基础	进项税	税率	备注
1	工程服务	10205.29	842.64	9%	建安工程
2	技术服务	1610.28	91.15	6%	勘察、设计、前期咨询服务等
3	设备	1916.37	220.47	13%	设备

②燃料动力费、修理费进项

水费税率为 9%，电费税率为 13%，修理费税率暂定为 6%，其他费用（综合）税率暂定为 6%。

(2) 销项税

停车收入部分、场馆设施租赁部分增值税税率按 9%计取；

广告收入部分、物业管理部分增值税税率按 6%计取。

(3) 增值税、其他税金及附加

运营期按成本费用项目适用的税率预测增值税--进项税。建设期增值税--进项税在运营期按税法规定进行抵扣。

运营期税金及附加主要为缴纳的城建税、教育费附加和地方教育费附加、房产税、土地使用税、所得税等，按现行的税收政策测算。城市维护建设税及教育费附加：以实际缴纳的增值税税额为计税依据，城建税率 7%、教育费附加及地方教育费附加率 5%计算缴纳。根据目前税收政策，自 2021 年起免征水利建设基金，房产租赁要按国家税法规定缴纳房产税和土地使用税，房产税税率为房屋租赁不含税收入的 12%；经营项目按其所分摊占用的土地缴纳土地使用税，暂按 9.6 元/平方米按年计算。

项目增值税、税金及附加估算表

金额单位：万元

序号	项目	运营期									
		2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营收入	393.95	887.95	989.58	1071.25	1106.48	1156.70	1204.15	1204.15	1242.90	1252.10
2	增值税										
2.1	销项税	33.62	75.85	84.59	91.28	94.45	98.98	102.98	102.98	106.47	107.02
2.2	进项税	33.62	75.85	84.59	91.28	94.45	98.98	102.98	102.98	106.47	107.02
2.2.1	经营进项税	13.17	13.29	13.33	13.39	13.39	13.54	13.57	13.57	13.57	13.59
2.2.2	建设进项税	1133.81	1071.25	999.99	922.10	841.04	755.60	666.19	576.78	483.88	390.45
2.2.2.1	抵扣建设进项税	20.45	62.56	71.26	77.89	81.06	85.44	89.41	89.41	92.90	93.43
2.3	缴纳增值税										
3	其他税金及附加	39.08	84.92	95.49	102.67	106.90	106.90	111.55	111.55	116.20	116.20
3.1	城市维护建设税										
3.2	教育费附加										
3.3	水利建设基金										
3.4	房产税	23.68	54.12	64.69	71.87	76.10	76.10	80.75	80.75	85.40	85.40
3.5	土地使用税	15.40	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80
4	企业所得税							21.26	40.70	49.22	49.48
5	支付税金总额	52.25	98.21	108.82	116.06	120.29	120.44	146.38	165.82	178.99	179.27
序号	项目	运营期									
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	运营收入	1344.6	1344.6	1400.13	1400.13	1449.46	1509.98	1559.3	1559.3	1623.04	1623.04
2	增值税										

2.1	销项税	115.35	115.35	120.06	120.06	124.49	129.63	134.07	134.07	139.48	139.48
2.2	进项税	115.35	115.35	120.06	94.75	13.78	13.96	13.96	13.96	14	14
2.2.1	经营进项税	13.75	13.75	13.78	13.78	13.78	13.96	13.96	13.96	14	14
2.2.2	建设进项税	288.85	187.25	80.97							
2.2.2.1	抵扣建设进项税	101.6	101.6	106.28	80.97						
2.3	缴纳增值税				25.31	110.71	115.67	120.11	120.11	125.48	125.48
3	其他税金及附加	121.27	121.27	126.77	129.81	145.98	146.57	153.03	153.03	160	160
3.1	城市维护建设税				1.77	7.75	8.1	8.41	8.41	8.78	8.78
3.2	教育费附加				1.27	5.54	5.78	6.01	6.01	6.27	6.27
3.3	水利建设基金										
3.4	房产税	90.47	90.47	95.97	95.97	101.89	101.89	107.81	107.81	114.15	114.15
3.5	土地使用税	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8
4	企业所得税	70.69	70.69	81.05	80.29	88.58	142.2675	152.9825	152.9825	182.605	209.83
5	支付税金总额	205.71	205.71	221.6	249.19	359.05	418.47	440.08	440.08	482.09	509.31

4、经营利润及所得税测算

根据上述收入和成本的测算数据计算出项目的运营期利润总额，企业所得税按照 25% 计算。企业经营利润及所得税测算见下表：

经营利润及所得税测算表

金额单位：万元

年度	运营期									
	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	393.95	887.95	989.58	1,071.25	1,106.48	1,156.70	1,204.15	1,204.15	1,242.90	1,252.10

营业成本	149.78	301.67	302.24	310.22	310.22	312.80	320.59	320.59	320.59	328.77
税金及附加	39.08	84.92	95.49	102.67	106.90	106.90	111.55	111.55	116.20	116.20
息税折旧及摊销前利润	205.09	501.36	591.85	658.36	689.36	737.00	772.01	772.01	806.11	807.13
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	194.56	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12
息税前利润	10.53	112.24	202.73	269.24	300.24	347.88	382.89	382.89	416.99	418.01
三、财务费用										
利息支出	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10
总财务费用	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10
税前利润	-209.57	-107.86	-17.37	49.14	80.14	127.78	162.79	162.79	196.89	197.91
四、所得税										
所得税费用							21.26	40.70	49.22	49.48
五、净利润	-209.57	-107.86	-17.37	49.14	80.14	127.78	141.53	122.09	147.67	148.43
年度	运营期									
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1344.6	1344.6	1400.13	1400.13	1449.46	1509.98	1559.3	1559.3	1623.04	1623.04
营业成本	331.35	331.35	339.94	339.94	339.94	351.54	351.54	351.54	361.02	361.02
税金及附加	121.27	121.27	126.77	129.81	145.98	146.57	153.03	153.03	160	160
息税折旧及摊销前利润	891.98	891.98	933.42	930.38	963.54	1011.87	1054.73	1054.73	1102.02	1102.02
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	222.7	222.7	222.7	222.7	222.7
息税前利润	502.86	502.86	544.3	541.26	574.42	789.17	832.03	832.03	879.32	879.32
三、财务费用										
利息支出	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	148.9	40

总财务费用	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	148.9	40
税前利润	282.76	282.76	324.2	321.16	354.32	569.07	611.93	611.93	730.42	839.32
四、所得税										
所得税费用	70.69	70.69	81.05	80.29	88.58	142.2675	152.9825	152.9825	182.605	209.83
五、净利润	212.07	212.07	243.15	240.87	265.74	426.8025	458.9475	458.9475	547.815	629.49

（二）项目收益与融资自求平衡性预测

1、项目平衡方案现金流量预测

按照项目产生的所有资金流入流出进行编制项目金流量表。现金流量表中的年度累计净现金流量 ≥ 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需求。详见还本付息现金流量测算表。

项目资金测算平衡表

年度	合计	建设期				项目运营期							
		2019 年 3-12 月	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金													
经营活动收入	27,493.05					427.57	963.80	1,074.17	1,162.53	1,200.93	1,255.68	1,307.13	1,307.13
经营活动支出	6,436.65					149.78	301.67	302.24	310.22	310.22	312.80	320.59	320.59
支付的各项税费	4,817.82					52.25	98.21	108.82	116.06	120.29	120.44	146.38	165.82
经营活动产生的现金净额	16,238.58					225.54	563.92	663.11	736.25	770.42	822.44	840.16	820.72
二、投资活动产生的现金													
建设成本支出	14,528.60	3,000.00	4,928.80	4,319.90	2,279.90								
流动资金支出													
投资活动产生的现金净额	-14,528.60	-3,000.00	-4,928.80	-4,319.90	-2,279.90								

三、融资活动产生的现金													
资本金	9,000.00	3,000.00	3,000.00	1,500.00	1,500.00								
专项债券	6,000.00		2,000.00	3,000.00	1,000.00								
银行借款													
偿还债券本金	6,000.00												
偿还银行借款本金													
支付债券利息	4,622.10		71.20	180.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10	220.10
支付银行借款利息													
融资活动产生的现金净额	4,377.90	3,000.00	4,928.80	4,319.90	2,279.90	-220.10	-220.10	-220.10	-220.10	-220.10	-220.10	-220.10	-220.10
四、期初现金							5.44	349.26	792.27	1,308.42	1,858.74	2,461.08	3,081.14
期内现金变动	6,087.88					5.44	343.82	443.01	516.15	550.32	602.34	620.06	600.62
五、期末现金						5.44	349.26	792.27	1,308.42	1,858.74	2,461.08	3,081.14	3,681.76
年度	合计	运营期											
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金													
经营活动收入		1349.37	1359.12	1459.95	1459.95	1520.19	1520.19	1573.95	1639.61	1693.37	1693.37	1762.52	1762.52
经营活动支出		320.59	328.77	331.35	331.35	339.94	339.94	339.94	351.54	351.54	351.54	361.02	361.02
支付的各项税费		178.9925	179.2675	205.71	205.71	221.6	249.19	359.05	418.4675	440.0825	440.0825	482.085	509.31
经营活动产生的现金净额		849.7875	851.0825	922.89	922.89	958.65	931.06	874.96	869.6025	901.7475	901.7475	919.415	892.19
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													
专项债券													
银行借款													
偿还债券本金											2000	3000	1000
偿还银行借款本金													
支付债券利息		220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	220.1	148.9	40
支付银行借款利息													
融资活动产生的现金净额		-220.1	-220.1	-220.1	-220.1	-220.1	-220.1	-220.1	-220.1	-2220.1	-3220.1	-1148.9	-40
四、期初现金		3681.76	4311.45	4942.43	5645.22	6348.01	7086.56	7797.52	8452.38	9101.88	7783.53	5465.18	5235.69
期内现金变动		629.69	630.98	702.79	702.79	738.55	710.96	654.86	649.50	-1318.35	-2318.35	-229.49	852.19
五、期末现金		4311.45	4942.43	5645.22	6348.01	7086.56	7797.52	8452.38	9101.88	7783.53	5465.18	5235.69	6087.88

2、项目专项债券融资还本付息情况预测

根据已发行债券、本次债券发行计划和项目《可行性研究报告》数据进行测算，本项目总投资 15000 万元，项目资本金 9000 万元，为财政资金，其余 6000 万元通过发行 20 年期专项债券融资解决。

2020 年 5 月发行专项债券 2000 万元，年利率 3.56%；2021 年 5 月发行 1000 万元，年利率 3.89%，2021 年 8 月发行 1000 万元，年利率 3.47%，2021 年 9 月发行 1000 万元，年利率 3.53%；本期发行专项债券 1000 万元，假设年利率 4.00%。则本项目发行专项债券融资还本付息测算如下：

应付债券本息测算表

金额单位：万元

年度	期初债券本金余额	本期发行债券数额	本期偿还本金	期末本金余额	一期已发行债券额	一期已发行债券利率	一期已发行债券利息	二期已发行债券额	二期已发行债券利率	二期已发行债券利息	三期已发行债券额	三期已发行债券利率	三期已发行债券利息	四期已发行债券额	四期已发行债券利率	本期拟发行债券利息	本期拟发行债券额	拟发行债券年利率	本期拟发行债券利息	债券利息总额	应付本息合计
第 1 年		2,000		2,000	2,000	3.56%	71.2													71.20	71.2
第 2 年	2,000	3,000		5,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30				180.10	180.10
第 3 年	5,000	1,000		6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 4 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 5 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 6 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 7 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 8 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 9 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 10 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 11 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 12 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 13 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 14 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 15 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 16 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 17 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 18 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 19 年	6,000			6,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	220.1
第 20 年	6,000		2,000	4,000	2,000	3.56%	71.2	1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	220.10	2220.1
第 21 年	4,000		3,000	1,000				1,000	3.89%	38.90	1,000	3.47%	34.70	1,000	3.53%	35.30	1,000	4.00%	40.00	148.90	3148.9
第 22 年	1,000		1,000	0													1,000	4.00%	40.00	40.00	1040
合计	*	6,000	6,000	*	*	*	1,424	*	*	778	*	*	694	*	*	706	*	*	800	4,402	10,402

3、本息覆盖倍数

本息覆盖倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 16238.58 万元，能够覆盖债券本息金额 10402 万元，债券本息覆盖倍数 1.56 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

本息覆盖倍数

金额单位：万元

拟发行专项债券额度及期限											可用于归还 债券本息累 计净 现金流入额	债券 本息额	本息覆 盖倍数
一期 额度	一期 期限	二期 额度	二期 期限	三期 额度	三期 期限	四期 额度	四期 期限	五期 额度	五期 期限	债券 合计			
2000	20 年	1000	20 年	1000	20 年	1000	20 年	1000	20 年	6000	16238.58	10402.0	1.56

（三）项目风险分析

项目具有投资规模大、专业性强，牵涉面广等特点，在工程建设和营运过程中，经常要受到多种因素的影响与干扰，而这些因素又大多具有相当的不确定性。

1、与项目建设相关的风险

（1）项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、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的等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，并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深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

②要抓好对施工组织设计、安排好进度，督促检查，合理安排

资金，把本项目建设成为质量优、环境美的一流产业集聚园区。尤其在基础施工阶段，要处理好与周边建筑的关系，保证基础安全施工。

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款）切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2、项目运营管理风险

（1）风险识别

①市场风险

市场风险主要是同业竞争和市场之间的无序竞争。

②经营管理风险

市场营销，物业管理风险。

（2）应对措施

①加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。

②采取灵活的市场营销手段，收费价格应摸准市场行情准确定位。

③管理：引进先进的管理理念，为客户提供方便快捷、多种多样的服务。

3、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，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级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。本期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，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

（3）偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于项目运营收入，但运营收入的实现易受经济景气、市场价格等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

（4）税务风险

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，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，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，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

（四）预测结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行分析，该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息

需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，菏泽市牡丹区老年活动中心及青少年活动中心项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

菏泽市牡丹区老年活动中心及青少年活动中心项目主管部门为牡丹区政府，项目实施单位为菏泽市牡丹区机关事务服务中心，项目总投资 15000 万元，自筹项目资本金 9000 万元，申请 20 年期专项债券 6000 万元用于菏泽市牡丹区老年活动中心及青少年活动中心项目建设，。

（二）评估内容

本项目从项目实施的必要性、项目实施的公益性、项目实施的收益性、项目建设投资合规性、项目成熟度、项目资金来源和到位可行性、项目收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、

项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施、绩效目标合理性共10个方面进行事前绩效评估。

评估工作组运用专家咨询、现场调研、座谈论证等方式，按照评估指标体系及评分标准，对项目进行事前评估。最终，项目综合评估得分为93.5分，总体意见为：建议予以支持。

项目事前绩效评估评分情况汇总表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	评估得分
项目实施的必要性 10分	政策相关性	政策相关性	1.5	1.5
	职能相关性	部门职能相关性	1	1
		部门规划及当年工作重点相关性	1	1
	需求相关性	项目需求紧迫性	1.5	1.5
		项目可替代性	1	0
		项目服务对象明确性	1	1
	财政投入相关性	项目公共性	1.5	1.5
		公共财政支持必要性	1.5	1.5
合计			10	9
项目实施的公益性 10分	项目公益性	项目公益性	7	7
		项目产业化	3	3
合计			10	10
项目实施的收益性 10分	项目收益性	项目收益性	5	5
	项目收益覆盖本息充足性	项目收益覆盖本息的充足性	5	5
合计			10	10
项目建设投资合规性 10分	筹资合规性	资金来源渠道合规性	2	2
		资金筹措程序的规范性	2	2
		财权事权的匹配性	1	1
	财政投入能力	资金配套方式及承受能力合理性	2	2
		资金重复投入情况	2	2
		资金支持方式的合理性	1	1
合计			10	10
项目成熟度 10分	项目可行性	项目技术路线完整、先进、可行、合理性	1	1
		项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性	1	1

		项目组织安排合理性	1	1
		项目进度安排合理性	1	1
	项目实施 条件完备性	项目立项文件的完备性	1	1
		项目整体规划完备性	1	1
		项目环评手续的完备性	1	1
		项目用地手续完备性	1	1
	项目配套设施保证性	项目配套设施保证性	2	2
合计			10	10
项目资金来源和到位可行性 10 分	项目资金来源渠道、性质、额度明确性	项目资金来源渠道明确性	2	2
		项目资金来源性质明确性	2	2
		项目资金来源额度明确性	2	2
	项目资金到位可行性	项目资本金到位可行性	2	2
		项目专项债券资金到位可行性	2	1.5
合计			10	9.5
项目收入、成本、收益预测合理性 10 分	项目收入预测合理性	运营收入测算论证合理性	1	1
		收入测算依据充分性	1	1
		其他渠道收入论证合理性	1	0
	投入成本预测合理性	项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性	1	1
		投入成本测算合理性	1	1
		成本测算依据充分性	1	1
		其他渠道对项目投入有充分性	1	1
	项目运营成本预测合理性	运营成本测算合理性	1	1
		成本测算依据充分性	1	1
	项目收益预测合理性	项目收益预测合理性	1	1
合计			10	9
债券资金需求合理性 10 分	项目投向正确性	项目投向正确性	5	5
	债券资金需求合理性	项目预算合理性	2	2
		债券资金和项目建设进度匹配性	3	3
合计			10	10
项目偿债计划可行性和偿债	项目偿债计划可行性	项目偿债计划	3	3
		项目偿债计划切实可行性	2	2
	项目偿债风	风险识别明确性	2	1

风险点及 应对措施 10 分	险及应对措施 可控性	风险防控措施健全性	2	1
		风险防控措施有效性	1	0.5
合计			10	7.5
绩效目标 合理性 10 分	目标 明确性	绩效目标设定明确性	2	1
		绩效目标与实施单位长期规划目标、年度工作目标一致性	1	1
		项目受益群体定位准确性	1	1
		绩效目标和指标设置与项目相关性	1	1
	目标 合理性	绩效目标与项目预计解决的问题匹配性	2	2
		绩效目标与现实需求匹配性	1	1
		绩效目标的前瞻性和挑战性	1	1
		绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性	1	0.5
合计			10	8.5
分值合计			100	93.5

1、项目实施的必要性

文化产业作为现代经济发展的一类新兴朝阳产业，不断向国民经济的支柱性产业迈进，对于满足人们精神文化需求、推动地区经济结构调整和产业升级有着重要的作用。同时，面对经济下滑，文化产业逆势而上，有力推动地方经济向低耗能、可持续的方向推进。

牡丹区两馆建设项目是包含档案馆、图书馆、青少年及老年活动中心等功能为一体的综合性场馆，是向公众普及科学文化知识传播科学的思想和方法、倡导科学精神，增强公众求知、探索和创造的能力以及参与科技文化进步意识的重要场所，其在增强公民科学文化素养的过程中，为国民学习科学文化气息和休闲娱乐创造良好的环境和条件。因此，此项目需要建设。

项目设立符合国家、省、市及县相关行业发展政策，与主管部门职能、规划及年度重点工作相关，项目有迫切的现实需求和明确的服务对象，项目属于公共财政支持范围，但项目具有一定的可替代性。

该指标分值为 10 分，评估得分为 9 分，得分率 90%。

项目设立符合国家、省、市及县相关行业发展政策，与主管部门职能、规划及年度重点工作相关，项目有迫切的现实需求和明确的服务对象，项目属于公共财政支持范围，但项目具有一定的可替代性，具体指标及得分情况见下表：

项目实施必要性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	评估得分
项目实施的必要性 10 分	政策相关性	政策相关性	1.5	1.5
	职能相关性	部门职能相关性	1	1
		部门规划及当年工作重点相关性	1	1
	需求相关性	项目需求紧迫性	1.5	1.5
		项目可替代性	1	0
		项目服务对象明确性	1	1
	财政投入相关性	项目公共性	1.5	1.5
		公共财政支持必要性	1.5	1.5
合计			10	9

（1）政策相关性

项目与国家、省、市、县相关行业宏观政策相关，该项指标 1.5 分，评估得分 1.5 分。

（2）职能相关性

①部门职能相关性。项目单位职能于项目实施内容充分相关，该指标 1 分，评估得分 1 分。

②部门规划及当年工作重点相关性。项目实施单位规划将项目实施列为当年重点工作，项目与项目单位发展规划和年度工作重点充分相关，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

（3）需求相关性

①项目需求紧迫性。随着经济和社会的发展，群众对项目建设

期盼性高，需求迫切，该项指标 1.5 分，评估得分 1.5 分。

②项目可替代性。项目建设能大幅改善当地居民精神生活条件，区域内有其他类似的场馆建设项目，项目具有一定的可替代性，该项指标 1 分，评估得分 0 分。

③项目服务对象明确性。项目实施后服务对象为县域内居民，服务和收益对象明确，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

(4) 财政投入相关性

①项目公共性。项目建设能进一步丰富青少年校外活动，改善老年人修养场所，满足人民群众日益增长的精神生活的需求，具有较强公共性和公益性。该项指标 1.5 分，评估得分 1.5 分。

②公共财政支持必要性。项目属于服务于社会公共利益的政府投资项目，非市场化运作的产业项目。该项指标 1.5 分，评估得分 1.5 分。

2、项目实施的公益性

经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目是属于政府主导，经济社会效益明显，群众期盼，服务于社会公共利益的政府投资项目。

该指标分值为 10 分，评估得分为 10 分，得分率 100%。

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目实施的公益性 10 分	项目公益性	项目公益性	7	7
		项目产业化	3	3

(1) 项目公益性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目是属于政府主导，经济社会效益明显，群众期盼，服务于社会公共利益的政府投资项目。该项指标 7 分，评估得分 7 分。

(2) 项目产业化程度。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目为社会公益性项目，非市场化运作的产业项目。该项指标 3 分，评估得分 3 分。

3、项目实施的收益性

指标分值为 10 分，评估得分为 10 分，得分率 100%。

项目具有一定收益且能够实现收益与融资自求平衡，债券资金用于项目资本性支出，项目是属于政府主导，经济社会效益明显；项目自身收益性较高，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 1.56 倍。具体指标及指标得分情况见下表。

项目收益性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目实施的收益性 10 分	项目收益性	项目收益性	5	5
	项目收益覆盖本息充足性	项目收益覆盖本息的充足性	5	5

(1) 项目收益性

经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目是属于政府主导，经济社会效益明显，项目自身收益性较高。该项指标 5 分，评估得分 5 分。

(2) 项目收益覆盖本息的充足性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 1.56 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。该项指标 5 分，评估得分 5 分。

4、项目建设的投资合规性

项目资金来源为项目实施单位自有资金和专项债券资金，项目筹资程序规范，能够体现财权与事权相匹配，财政资金支持方式合理。本次申请的县级项目资金（地方债券项目资金）与已设立的专

项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。项目投资建设合规。

指标分值为 10 分，评估得分为 10 分，得分率 100%。项目资金来源为项目实施单位自有资金和专项债券资金，项目筹资程序规范，能够体现财权与事权相匹配，财政资金支持方式合理。但项目单位需明确项目实施内容与其他相关部门无重复性，避免财政资金重复投入；专项债券资金支持数额未定，存在一定的筹资风险。具体指标及指标得分情况见下表。

项目投资建设合规性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目投资建设合规性 10 分	筹资合规性	资金来源渠道合规性	2	2
		资金筹措程序的规范性	2	2
		财权事权的匹配性	1	1
	财政投入能力	资金配套方式及承受能力合理性	2	2
		资金重复投入情况	2	2
		资金支持方式的合理性	1	1

(1) 筹资合规性

①资金来源渠道合规性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金来源渠道符合相关规定，该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②资金筹措程序的规范性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全。该项指标 2 分，评估得分 1.5 分。

③财权事权的匹配性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金筹措基本能够体现财权与事权相匹配。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

(2) 财政投入能力

①资金配套方式及承受能力合理性。经现场调研，通过查看项

目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目投入资金由项目建设单位自筹，其中项目资本金及其他建设资金由项目建设单位自有资金投入，其他不足资金通过发行专项债券的形式筹资，有效减轻了财政压力，资金配套方式及承受能力较为合理。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②资金重复投入情况。经现场调研，通过查看项目其他有关资料，项目单位未利用其他财政资金实施类似项目或开展相似工作内容，本项目与项目单位年度安排其他项目不存在重复性。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

③资金支持方式的合理性。项目作为重大投资项目，项目投入资金由项目建设单位自筹，其中项目资本金及其他建设资金由项目建设单位自有资金投入，其他不足资金通过发行专项债券的形式筹资，支持方式符合规定。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

5、项目成熟度

项目已完成规划选址，项目可行性研究报告已获发改部门批复，项目所占用的土地已经办理划拨手续，不动产登记证正在办理之中，项目已具备前期施工条件。项目成熟度高。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 10 分，得分率 100%。项目确定了具体项目实施单位，负责项目建设工作，项目实施单位组织机构设置较为健全。项目《可行性研究报告》较为完整，论证流程合规。具体指标及指标得分情况如下表：

项目成熟度指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	标准分值	评估得分
项目成熟度 10 分	项目可行性	项目技术路线完整、先进、可行、合理性	1	1
		项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性	1	1
		项目组织安排合理性	1	1

	项目实施 条件完备性	项目进度安排合理性	1	1
		项目立项文件的完备性	1	1
		项目整体规划完备性	1	1
		项目环评手续的完备性	1	1
		项目用地手续完备性	1	1
	项目配套设施保证性	项目配套设施保证性	2	2
合计			10	10

(1) 项目可行性

①项目技术路线完整、先进、可行、合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目技术路线完整、先进、可行、合理，单部分项目不够细化，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

②项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目技术路线与项目内容及绩效目标相匹配，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③项目组织安排合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目组织安排基本合理，细化程度不够。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

④项目进度安排合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目进度安排基本合理，细化程度不够。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

(2) 项目实施条件完备性。

2021 年 1 月 19 日，项目完成施工招标，确定了施工单位，施工许可证正在办理中。目前项目施工场地已平整完毕，施工单位已进场，已进行了前期施工。

①2019 年 9 月 7 日，菏泽市牡丹区发展和改革局核发《关于牡丹区老年活动中心及青少年活动中心项目可行性研究报告的批复（补）》（菏区发改[2019]138 号），同意菏泽市牡丹区机关事务管

理局建设菏泽市牡丹区老年活动中心及青少年活动中心建设项目。
该项指标 1 分，评估得分 1 分。

②项目选址符合规划。项目已取得《建设用地规划许可证》，
编号为 371700202000040。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③项目环评已批复。2017 年 6 月 30 日，菏泽市牡丹区机关事务
服务中心将菏泽市牡丹区老年活动中心及青少年活动中心建设项目
环境影响备案，备案号：202037170200000084。该项指标 1 分，评估
得分 1 分。

④项目用地手续已办理划拨手续。项目已取得《建设工程规划
许可证》，编号为 371700202000050。项目已完成招标，取得了编号
为 371702202011030101 的《建筑工程施工许可证》，正在建设中。该
项指标 1 分，评估得分 1 分。

(3) 项目配套设施保证性

经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资
料，与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障，该项指标 2 分，
评估得分 2 分。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金由政府财政和企业共同筹措，企业以整合的企
业自有资金作为项目资本金，不足部分由牡丹区财政拨付，本次申
请的地方专项债券资金与已设立的其他专项资金使用方向或者用途
无重叠或交叉。故项目资金来源和到位可行。

指标分值为 10 分，评估得分为 9.5 分，得分率 95%。项目资金
来源为项目实施单位自有资金和专项债券资金，项目资金来源渠道、
性质、额度明确；专项债券资金支持数额未定，存在一定的筹资风

险。具体指标及指标得分情况见下表。

项目资金来源和到位可行性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目资金来源和到位可行性 10 分	项目资金来源渠道、性质、额度明确性	项目资金来源渠道明确性	2	2
		项目资金来源性质明确性	2	2
		项目资金来源额度明确性	2	2
	项目资金到位可行性	项目资本金到位可行性	2	2
		项目专项债券资金到位可行性	2	1.5

(1) 项目资金来源渠道、性质、额度明确性

①资金来源渠道明确性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金来源渠道明确，符合相关规定，该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②项目资金来源性质明确性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金来源性质明确。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

③项目资金来源额度明确性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金来源额度明确。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

(2) 项目资金到位可行性

①项目资本金到位可行性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目投入资金由项目建设单位自筹，其中项目资本金及其他建设资金由项目建设单位自有资金和财政资金投入，其他不足资金通过发行专项债券的形式筹资，有效减轻了财政压力，资金配套方式及承受能力较为合理。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②项目专项债券资金到位可行性。经现场调研，通过查看项目其他有关资料，项目符合专项债券支持范围，但专项债券发行受国家政策影响较大，到位资金进度和额度仍具有一定的不确定性。该项指标 2 分，评估得分 1.5 分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入来源于项目停车位收入、物业管理服务收入、广告收入和场馆经营收入，经营期成本包括原辅材料费、外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、其它费用、折旧摊销费、财务费用等。根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，以及周边的规划建设，参照现有经营情况估算未来收入成本，上述测算公式正确，未发现有明显的偏差，故本项目收入、成本、收益预测合理。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 9 分，得分率 90%。项目详细测算了收入、成本费用及收益。但预算测算过程不够细化，项目收入未考虑其他第三方收入。具体指标及得分情况见下表：

项目收入、成本、收益预测合理性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目收入、成本、收益预测合理性 10 分	项目收入预测合理性	运营收入测算论证合理性	1	1
		收入测算依据充分性	1	1
		其他渠道收入论证合理性	1	0
	投入成本预测合理性	项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性	1	1
		投入成本测算合理性	1	1
		成本测算依据充分性	1	1
		其他渠道对项目投入有充分性	1	1
	项目运营成本预测合理性	运营成本测算合理性	1	1
		成本测算依据充分性	1	1
	项目收益预测合理性	项目收益预测合理性	1	1

(1) 项目收入预测合理性

①运营收入测算论证合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，以及周边的规划建设，考虑本项目建设周期3年，参照当前运营情况估算收费标准；运营收入考虑了负荷率。收入论证合理，该项指标1分，评估得分1分。

②收入测算依据充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，以及周边的规划建设，参照当前运营情况估算收费标准；运营收入考虑了负荷率。收入测算依据充分，该项指标1分，评估得分1分。

③其他渠道收入论证合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目除了项目资产运营收入外未有其他渠道收入。该项指标1分，评估得分0分。

(2) 投入成本预测合理性

①项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性。项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性较高，该项指标1分，评估得分1分。

②投入成本测算合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目投入成本测算基本合理，该项指标1分，评估得分1分。

③成本测算依据充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，依据国家、省、地等有关计费文件测算项目投入成本，成本测算依据充分。该项指标1分，评估得分1分。

④其他渠道对项目投资充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目建设单位以自有资金和财政资金对项目进行

资本金投入，项目资本金满足国家规定。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

(3) 项目运营成本预测合理性

①运营成本测算合理性。经营期成本包括原辅材料费、外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、其它费用、折旧摊销费、财务费用等。项目详细测算了燃料动力费、工资及福利费、折旧费、摊销费、其他费用及根据本项目资金筹措计划测算专项债券财务费用，成本测算合理。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

②成本测算依据充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，依据国家、省、地等有关计费文件测算和项目投入测算折旧摊销等项目运营成本，成本测算依据充分。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

(4) 项目收益预测合理性

项目收益预测合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目详细测算了收入、成本及收益，上述测算公式正确，未发现有明显的偏差，本项目收入、成本、收益预测合理。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 15000 万元，项目资本金 9000 万元，为财政资金，其余 6000 万元通过发行专项债券融资解决。2020 年 5 月发行专项债券 2000 万元，年利率 3.56%；2021 年 5 月发行 1000 万元，年利率 3.89%，2021 年 8 月发行 1000 万元，年利率 3.47%，2021 年 9 月发行 1000 万元，年利率 3.53%；2022 年发行专项债券 1000 万元，假设年利率 4.00%。债券发行和项目预计的建设进度相匹配，故债券资金需求合理。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 10 分，得分率 100%。项目详细测算了收入、成本费用及收益。但预算测算过程不够细化，项目收入未考虑其他第三方收入。具体指标及得分情况见下表：

债券资金需求合理性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
债券资金需求合理性 10 分	项目投向正确性	项目投向正确性	5	5
	债券资金需求合理性	项目预算合理性	2	2
		债券资金和项目建设进度匹配性	3	3

(1) 项目投向正确性。项目具有一定收益且能够实现收益与融资自求平衡，债券资金用于项目资本性支出，项目是属于政府主导，经济社会效益明显的公益性项目，为专项债券支持类项目，投向正确；该项指标 5 分，评估得分 5 分。

(2) 债券资金需求合理性

①项目预算合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目详细测算了收入、成本费用及收益，预算合理。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②债券资金和项目建设进度匹配性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，债券发行和项目预计的建设进度相匹配，该项指标 3 分，评估得分 3 分。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目实施单位制定了详细的偿债计划，项目预期收益满足还款付息要求，还款计划切实可行；项目分析论证了偿债风险点，但应对措施不够细化。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 7.5 分，得分率 75%。项目制定了详细偿债计划，分析论证了偿债风险及应对措施，但风险识别不够全面，细化程度不够，风险防控及应对措施且有欠缺。具体

指标及得分情况见下表：

项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施 10 分	项目偿债计划可行性	项目偿债计划	3	3
		项目偿债计划切实可行性	2	2
	项目偿债风险及应对措施可控性	风险识别明确性	2	1
		风险防控措施健全性	2	1
		风险防控措施有效性	1	0.5

(1) 项目偿债计划可行性

①项目偿债计划。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目制定了详细偿债计划，该项指标 3 分，评估得分 3 分。

②项目偿债计划切实可行性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目制定了详细偿债计划，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 1.56 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障，项目偿债计划切实可行。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

(2) 项目偿债风险及应对措施可控性

①风险识别明确性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目分析论证了偿债风险，但风险识别不够全面，细化程度不够。该项指标 2 分，评估得分 1 分。

②风险防控措施健全性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目根据识别的风险制定了防控措施，但风险防控措施不够健全，该项指标 2 分，评估得分 1 分。

③风险防控措施有效性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，由于项目风险识别不够全面细化，风险防控措施不够健全，故而影响其有效性。该项指标 1 分，评估得分 0.5 分。

10、绩效目标合理性

项目实施单位制定了绩效目标，项目绩效目标明确了受益群体，与部门年度重点工作任务较为匹配。但绩效目标设置不明确，未体现项目设施预期效果情况，个别指标细化、量化程度不足。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 8.5 分，得分率 85%。具体指标及得分情况见下表：

绩效目标合理性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
绩效目标合理性 10 分	目标 明确性	绩效目标设定明确性	2	1.5
		绩效目标与实施单位长期规划目标、年度工作目标一致性	1	1
		项目受益群体定位准确性	1	1
		绩效目标和指标设置与项目相关性	1	1
	目标 合理性	绩效目标与项目预计解决的问题匹配性	2	1.5
		绩效目标与现实需求匹配性	1	1
		绩效目标的前瞻性和挑战性	1	1
		绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性	1	0.5

(1) 绩效目标明确性

①绩效目标设定明确性。查看有关资料，项目绩效目标设定明确。该项指标 2 分，评估得分 1.5 分。

②绩效目标与实施单位长期规划目标、年度工作目标一致性。查看有关资料，项目绩效目标实施单位长期规划目标、年度工作目标一致，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③项目受益群体定位准确性。查看有关资料，项目受益群体为周边居民，定位准确。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

④绩效目标和指标设置与项目相关性。查看有关资料，绩效目标和指标设置与项目高度相关，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

(2) 绩效目标合理性

①绩效目标与项目预计解决的问题匹配性。项目主要是提高农村生活水平，居住生活环境。与绩效目标匹配性较高。该项指标 2

分，评估得分 1.5 分。

②绩效目标与现实需求匹配性。项目对服务对象的需求进行充分调研，绩效目标与现实需求匹配性高，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③绩效目标的前瞻性和挑战性。查看有关资料，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

④绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性。查看有关资料，项目根据绩效目标，进一步细化了对应的产出指标和效果指标，从数量、质量、时效、成本、社会效益、可持续影响及服务对象满意度方面描述项目产出及效果，指标细化程度较好。但仍存在部分指标描述不具体、指标值可考量性不足的情况。该项指标 1 分，评估得分 0.5 分。

（三）评估结论

菏泽市牡丹牡丹区老年活动中心、青少年活动中心建设项目属于政府主导，经济社会效益明显，群众期盼，服务于社会公共利益的政府投资项目。

项目建成后在专项债券存续期内预期收益 16238.58 万元，融资本息合计为 10402.0 万元，本息覆盖倍数为 1.56，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。

项目的建设为进一步推动社会主义文化大发展、大繁荣，贯彻落实中央关于加快科技文化场馆事业发展的指示精神，落实国家科

普政策、提高全民科学素质、促进当地文化产业发展、提升当地居民科技文化素质，该项目的实施对于加强精神物质文明建设，满足广大人民群众日益增长的科教文化生活的需要，促进改革开放和经济、社会事业发展，都有着非常重要的现实意义和深远的历史意义。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。