

德州市齐河县齐河文化科技艺术中心项目实施方案

项目单位：齐河县城城市经营建设投资有限公司

主管部门：齐河县人民政府国有资产监督管理局

财政部门：德州市齐河县财政局

二〇二五年三月

一、项目基本情况

（一）项目名称

德州市齐河县齐河文化科技艺术中心项目

（二）立项单位

齐河县城市经营建设投资有限公司

项目单位简介：齐河县城市经营建设投资有限公司成立于 2009 年，注册资本 30 亿元，国有独资企业，是齐河县成立较早的平台公司。公司业务范围涵盖城乡基础设施建设、水利工程建设、高标准农田建设、园区建设等领域，是德州市县级唯一外部信用评级达到 AA 级的公司。公司定位：齐河县城市基础设施和民生项目的建设投资商和运营商，立足于土地一二级开发、城市基础设施建设和运营、公用事业、房地产开发等板块。

主要负责：城区城市道路新建、扩建和提质改造项目；棚户区改造、旧城改造项目；城市大型体育场馆建设项目；城市公用园林、绿化、广场项目；城区污染减排和环保基础设施建设项目；科技、教育、文化、卫生等社会公益事业和公共事业发展项目。

（三）项目规划审批

山东智建工程咨询有限公司于 2020 年 3 月对该项目出具了《齐河文化科技艺术中心项目可行性研究报告》，2020 年 3 月，齐河县发展和改革局对该项目出具了《关于齐河文化科技艺术中心建设项目可行性研究报告的批复》；2021 年 7 月，齐河县发展和改革局对该项目出具了《关于齐河文化科技艺术中心建设项目的变更说明》。

（四）项目规模与主要建设内容

根据本项目实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境与规划的土地面积，确定项目占地 66659 m²，总建筑面积 131902 m²（其中：地上建筑面积 64259 m²、地下建筑面积 67643 m²）容积率为 0.88，建筑密度 29.23%。主要建设老年活动中心、妇女儿童活动中心、工人文化宫、青少年宫、文化馆、图书馆、科技馆、多功能活动室和共享大厅等配套服务设施。

（五）项目建设期限

项目建设周期预计自 2021 年 9 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- （1）山东省建筑工程消费定额；
- （2）山东省安装工程消费定额；
- （3）齐河县材料预算定额价目表；
- （4）齐河县最近类似工程造价资料；
- （5）国家有关投资估算的规定；
- （6）其他相关资料。；

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

- （1）通过自筹投入一定资本金，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。

2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 127,300.00 万元，前期已发行 50,700.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	198,000.00	100.00%	
一、资本金	127,300.00	64.29%	
（一）自有资金	127,300.00	64.29%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	70,700.00	35.71%	
（一）已发行专项债券	50,700.00	25.61%	
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	10.10%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	223,821.48	-	-	-	-	3,658.96
经营活动支出	B	4,730.95	-	-	-	-	140.05
支付的各项税费	C	48,393.10	-	-	-	-	731.06
经营活动现金净流量	D=A-B-C	170,697.42	-	-	-	-	2,787.85
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	192,926.79	38,585.36	38,585.36	57,878.04	57,878.04	
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-192,926.79	-38,585.36	-38,585.36	-57,878.04	-57,878.04	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	127,300.00	25,460.00	25,460.00	38,190.00	38,190.00	
专项债券	I	70,700.00	21,400.00	29,300.00		20,000.00	
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	70,700.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	64,205.40	285.23	1,072.18	1,632.90	2,082.90	2,532.90
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	63,094.60	46,574.77	53,687.82	36,557.10	56,107.10	-2,532.90
四、期初现金	P		-	7,989.41	23,091.87	1,770.94	-0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	40,865.23	7,989.41	15,102.46	-21,320.94	-1,770.94	254.95

五、期末现金	R=P+Q	40,865.23	7,989.41	23,091.87	1,770.94	0.00	254.95
(续上表)							
项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	3,887.65	4,116.33	4,345.02	4,345.02	4,345.02	4,996.77	4,996.77
经营活动支出	141.45	142.86	144.29	145.74	147.19	148.66	150.15
支付的各项税费	776.97	822.87	868.78	868.73	868.69	999.60	999.55
经营活动现金净流量	2,969.23	3,150.60	3,331.95	3,330.55	3,329.13	3,848.51	3,847.06
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金							
支付债券利息	2,532.90	2,532.90	2,532.90	2,532.90	2,532.90	2,532.90	2,532.90
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-2,532.90	-2,532.90	-2,532.90	-2,532.90	-2,532.90	-2,532.90	-2,532.90
四、期初现金	254.95	691.29	1,308.98	2,108.03	2,905.68	3,701.91	5,017.52
期内现金变动	436.33	617.70	799.05	797.65	796.23	1,315.61	1,314.16
五、期末现金	691.29	1,308.98	2,108.03	2,905.68	3,701.91	5,017.52	6,331.68

(续上表)

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	4,996.77	5,746.28	5,746.28	5,746.28	6,608.23	6,608.23	6,608.23
经营活动支出	151.65	153.17	154.70	156.25	157.81	159.39	160.98
支付的各项税费	999.51	1,150.06	1,150.01	1,149.97	1,323.10	1,323.05	1,323.01
经营活动现金净流量	3,845.61	4,443.06	4,441.57	4,440.07	5,127.32	5,125.79	5,124.24
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,532.90	2,532.90	2,532.90	2,532.90	2,532.90	2,532.90	2,532.90
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-2,532.90	-2,532.90	-2,532.90	-2,532.90	-2,532.90	-2,532.90	-2,532.90
四、期初现金	6,331.68	7,644.39	9,554.55	11,463.22	13,370.39	15,964.81	18,557.70
期内现金变动	1,312.71	1,910.16	1,908.67	1,907.17	2,594.42	2,592.89	2,591.34
五、期末现金	7,644.39	9,554.55	11,463.22	13,370.39	15,964.81	18,557.70	21,149.03

(续上表)

项目/年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	7,599.46	7,599.46	7,599.46	8,739.38	8,739.38	8,739.38	10,050.29
经营活动支出	162.59	164.22	165.86	167.52	169.19	170.89	172.60
支付的各项税费	1,522.12	1,522.07	1,522.02	1,751.00	1,750.95	1,750.90	2,066.39
经营活动现金净流量	5,914.75	5,913.17	5,911.58	6,820.86	6,819.23	6,817.59	7,811.30
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	21,400.00	15,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,532.90	2,247.67	1,596.99	1,354.74	1,354.74	1,354.74	1,354.74
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-2,532.90	-23,647.67	-16,596.99	-1,354.74	-1,354.74	-1,354.74	-1,354.74
四、期初现金	21,149.03	24,530.89	6,796.39	-3,889.02	1,577.10	7,041.59	12,504.45
期内现金变动	3,381.85	-17,734.50	-10,685.41	5,466.12	5,464.49	5,462.85	6,456.56
五、期末现金	24,530.89	6,796.39	-3,889.02	1,577.10	7,041.59	12,504.45	18,961.01

(续上表)

项目/年度	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	10,050.29	10,050.29	11,557.83	11,557.83	11,557.83	13,291.51	13,291.51	6,645.75
经营活动支出	174.32	176.06	177.83	179.60	181.40	183.21	185.05	46.26
支付的各项税费	2,065.92	2,065.45	2,669.02	2,668.54	2,668.05	3,396.29	3,475.41	2,144.04
经营活动现金净流量	7,810.05	7,808.78	8,710.98	8,709.69	8,708.38	9,712.01	9,631.05	4,455.45
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	14,300.00	-	20,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,354.74	1,354.74	1,354.74	1,354.74	1,354.74	1,218.47	900.00	450.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,354.74	-1,354.74	-1,354.74	-1,354.74	-1,354.74	-15,518.47	-900.00	-20,450.00
四、期初现金	18,961.01	25,416.32	31,870.35	39,226.60	46,581.55	53,935.19	48,128.73	56,859.78
期内现金变动	6,455.31	6,454.04	7,356.24	7,354.95	7,353.64	-5,806.46	8,731.05	-15,994.55
五、期末现金	25,416.32	31,870.35	39,226.60	46,581.55	53,935.19	48,128.73	56,859.78	40,865.23

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 1 月已发行专项债券 5,000.00 万元，利率 3.26%，发行期限 20 年； 2022 年 5 月已发行 5,000.00 万元，利率 3.28%，期限 20 年；2022 年 6 月已发行 7,400.00 万元，利率 3.29%，期限 20 年；2022 年 10 月已发行 4,000.00 万元，利率 3.08%，期限 20 年；2023 年 1 月已发行 15,000.00 万元，利率 3.23%，期限 20 年；2023 年 2 月已发行 4,300.00 万元，利率 3.38%，期限 30 年；2023 年 5 月已发行 4,000.00 万元，利率 3.18%，期限 30 年；2023 年 8 月已发行 5,000.00 万元，利率 3.01%，期限 30 年；2023 年 10 月已发行 1,000.00 万元，利率 3.17%，期限 30 年。本期计划发行 20,000.00 万元，假设专项债券利率为 4.50%，债券发行期限为 30 年，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。

专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息合 计
2022	-	21,400.00	-	21,400.00	3.01%-4.5%	285.23	285.23
2023	21,400.00	29,300.00	-	50,700.00	3.01%-4.5%	1,072.18	1,072.18
2024	50,700.00	-	-	50,700.00	3.01%-4.5%	1,632.90	1,632.90
2025	50,700.00	20,000.00	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,082.90	2,082.90
2026	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2027	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2028	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2029	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2030	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2031	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2032	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2033	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2034	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90

2035	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2036	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2037	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2038	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2039	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2040	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2041	70,700.00	-	-	70,700.00	3.01%-4.5%	2,532.90	2,532.90
2042	70,700.00	-	21,400.00	49,300.00	3.01%-4.5%	2,247.67	23,647.67
2043	49,300.00	-	15,000.00	34,300.00	3.01%-4.5%	1,596.99	16,596.99
2044	34,300.00	-	-	34,300.00	3.01%-4.5%	1,354.74	1,354.74
2045	34,300.00	-	-	34,300.00	3.01%-4.5%	1,354.74	1,354.74
2046	34,300.00	-	-	34,300.00	3.01%-4.5%	1,354.74	1,354.74
2047	34,300.00	-	-	34,300.00	3.01%-4.5%	1,354.74	1,354.74
2048	34,300.00	-	-	34,300.00	3.01%-4.5%	1,354.74	1,354.74
2049	34,300.00	-	-	34,300.00	3.01%-4.5%	1,354.74	1,354.74
2050	34,300.00	-	-	34,300.00	3.01%-4.5%	1,354.74	1,354.74
2051	34,300.00	-	-	34,300.00	3.01%-4.5%	1,354.74	1,354.74
2052	34,300.00	-	-	34,300.00	3.01%-4.5%	1,354.74	1,354.74
2053	34,300.00	-	14,300.00	20,000.00	3.01%-4.5%	1,218.47	15,518.47
2054	20,000.00	-	-	20,000.00	3.01%-4.5%	900.00	900.00
2055	20,000.00	-	20,000.00	-	3.01%-4.5%	450.00	20,450.00
合计		70,700.00	70,700.00			64,205.40	134,905.40

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 170,697.42 万元，融资本息合计 134,905.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

本项目建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、产品加工工艺、产品生产动力因素短缺风险、施工事故风险、产品市场供求风险。

（二）与项目收益相关的风险

1.数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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、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运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

德州市齐河县齐河文化科技艺术中心项目主管部门为齐河县人民政府国有资产监督管理局，实施单位为齐河县城市经营建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 2.0 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

齐河文化科技艺术中心项目的建设能够进一步深化文化体制改革，完善文化管理体制，建立健全现代文化市场体系，构建现代公共文化服务体系，提高文化开放水平。壮大市场主体，建设重大文化产业项目，推动经济圈文化产业一体化发展和差异化竞争，实现产业结构转型升级和国民经济可持续发展。从某种角度上，了解一个地方的地域文化及特色是从相关的文化艺术馆开始的，一座文化艺术中心就是一部物化的地域文化精神的精髓，人们通过艺术品进行精神上的交流，穿过时空的阻隔，深刻地理解生命的含义。城市文化建设必须承载历史，反应城市的历史发展过程及其特有的文化积淀；要多层次、多侧面、多角度地反映城市的文化内涵及城市文化精神；还要顺应城市的文脉、昭示未来，不断创造属于一个城市的文明形象及独特新文化。文化艺术中心在城市文化建设中扮演重要的角色，因此，本项目的建设是培育城市文化精神、塑造城市文明形象及城市发展的迫切需要。

基于此，齐河县城市经营建设投资有限公司 198000 万元建设“齐河文化科技艺术中心项目”，本项目建设是必要的。

2、项目实施的公益性

相比于地级城市，文化中心在县级城市建设更有利于使之成为城市标志性建筑，且有利于提升城市整体文化氛围。首先，县级城市文化中心有利于社会各阶层人士的广泛参与，增强该地区对文化生活的关注度；其次，有利于文化的广泛交流与升华；再次，有利于获得多重效益。优美宜人的文化活动环境，细致多样的公众性服务，浓厚丰富的文化氛围，丰厚的经济收入，使得环境、文化、经济与社会等多重效益达到统一。

通过以上社会影响分析，本项目符合国家政策和德州市、齐河县总体规划，项目建设有利于促进社会和谐发展，加快城镇经济发展和城市化进程，但项目需要消耗一定量的能源和资源，基本没有其他社会矛盾，也能够得到政府及当地群众的支持，具有良好的社会效益。。

3、项目实施的收益性

本项目经营期营业现金流入来源主要为建筑出租现金流入，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 170,697.42 万元，收益性良好。

4、项目建设投资合规性

2020 年 3 月，齐河县发展和改革局对该项目出具了《关于齐河文化科技艺术中心建设项目可行性研究报告的批复》；2021 年 7 月，齐河县发展和改革局对该项目出具了《关于齐河文化科技艺术中心建设项目的变更说明》。

5、项目成熟度

山东智建工程咨询有限公司于 2020 年 3 月对该项目出具了《齐河文化科技艺术中心项目可行性研究报告》；

2020 年 3 月，齐河县发展和改革局对该项目出具了《关于齐河文化科技艺术中心建设项目可行性研究报告的批复》；2021 年 7 月，齐河县发展和改革局对该项目出具了《关于齐河文化科技艺术中心建设项目的变更说明》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 198,000.00 万元，建设期拟发行地方政府专项债券 70,700.00 万元，占比 35.71%；项目单位自筹资本金 127,300.00 万元，占比 64.29%；资金来源充足，债券发行合理合规，具有较强的可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目运营现金流入为建筑出租现金流入，成本主要包括运营成本，利息及借款本金，收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 198,000.00 万元，建设期拟发行地方政府专项债券 70,700.00 万元，占比 35.71%；项目单位自筹资本金 127,300.00 万元，占比 64.29%；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

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。本项目收费价格稳定，偿债计划具有可行性。

10、绩效目标合理性

项目绩效主要设置产出指标、效益指标、满意度指标等项目绩效，负责具体组织实施本部门的绩效考评工作；财政厅负责制定统一的绩效考评规章制度，指导、监督、检查省直部门的绩效考评工作，并视情况对部门的绩效考评结果进行检查，可以聘请或授权社会中介组织和有关专家学者参与其中。绩效考评范围方面，起步阶段可只限于具体项目，以行政事业类项目和其他类项目为主，一般不考评基建项目，同时应主要选择具有较大社会效益、部门有较大自主决策权的项目进行考评。取得经验后，要逐步改变目前对具体的财政支出项目进行绩效考评的做法，逐步将绩效考评的范围扩大到包括消耗性支出、公共工程支出等所有公

共支出。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 170,697.42 万元，融资本息合计为 134,905.40 万元，项目本息覆盖倍数为 1.27，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。