

沈阳王家湾冰上运动中心项目 专项债券实施方案

建设单位：沈阳新振置业有限公司

财政部门：沈阳市财政局



目 录

前 言	1
一、项目基本情况	3
(一) 项目总体情况介绍	3
(二) 项目的具体实施方案	5
(三) 经济社会效益分析	6
(四) 项目立项、批复情况	7
二、项目投资估算及资金筹措方案	8
(一) 项目概算	8
(二) 资金筹措方案	9
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	11
(一) 与项目相关的收支情况	11
(二) 资金测算平衡表	23
(三) 其他需要说明的事项	26
四、项目风险评估及控制措施	27
(一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	27
(二) 主要风险控制措施	29

前 言

2017 年，财政部印发了《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。同时，在 2019 年 6 月份，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》指出，把开大“前门”和严堵“后门”协调起来，在严格控制地方政府隐性债务、坚决遏制隐性债务增量、坚决不走无序举债搞建设之路的同时，鼓励依法依规通过市场化融资解决项目资金来源。

辽宁省财政厅严格按照上报需求、项目评审、信用评级、项目绩效、偿债分析、风险预警、债务公开、监督使用、责任追究等程序，对全省申请专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，专项债券资金纳入政府性基金预算管理，并由本级主管部门专项用于具体项目，明确专项债券资金不得用于除本项目以外的项目，不得用于经常性支出，禁止任何单位和个人截留、挤占和挪用专项债券资金，违反以上规定，严肃问责。

新预算法实施以来，辽宁省政府坚决贯彻党中央要求，严格落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行的沈阳王家湾冰上运动

中心项目专项债券，是在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府项目资金筹措的又一重大举措。项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

1.项目名称

沈阳王家湾冰上运动中心项目（以下简称“本项目”）。

2.项目规模、建设内容

沈阳市王家湾冰上运动中心建设项目位于浑南区王家湾，主要建设内容包括新建3座冬季运动场馆，总建筑面积约26.07万平方米，其中冰上综合馆约8.87万平方米、媒体中心约3.63万平方米、速滑馆约13.57万平方米；新建道路7条，全长约0.89千米；新建排水管道约1.96千米、电力排管约0.73千米，电力隧道约0.65千米及相关智慧城市设施等，新建雨水泵站1座、新建桥梁5座；绿地工程约20.93万平方米等。

3.项目建设的必要性

（1）项目建设是王家湾地区建设发展的需要

在《沈阳总体城市设计》中，东湖板块就是“一核九心”之一，即东塔王家湾中心，王家湾未来的城市角色是沈阳东部的城市副中心，也是第二个跨河的中心区。王家湾地区的建设着眼于体育文化，将是继奥体中心之后第二个具有浓厚体育运动特色的板块，冬季运动场馆将按照“平赛结合”运营思想，融合消费休闲功能，令王家湾板块的体

育属性非常明显。

王家湾滨水地区范围内的配套也几乎是空白状态，其土地目前的现状大部分是未建设土地。项目作为配套基础设施，是王家湾地区未来建设的先决条件，也是未来经济社会发展所提供的基础保障。本项目将为王家湾冬季运动场馆地块的建设提供物质基础，确保其功能可以更好地运行，是地块建设的需要。

（2）项目建设是申办全国冬季运动会的需要

2021 年 12 月 31 日，辽宁省正式 2027 年第十五届全国冬季运动会，沈阳市将承办开闭幕式及冰上项目比赛。辽宁曾成功举办 2013 年第十二届全运会，如果申办冬运会成功，辽宁将成为国内首个“双运”省份，对辽宁夏季项目和冬季项目的全面发展将起到强有力的促进作用。沈阳市缺少承办高水平赛事的高标准冰上运动比赛场馆，是沈阳发展冰雪运动的最大“短板”。王家湾筹划建设冬季运动场馆群，建设后可承办冬运会开、闭幕式和冰上项目的全部比赛，在补齐冰雪运动场地设施短板后沈抚地区可承办除雪车、雪橇项目外的全部冬运会比赛赛事承办率超 90%。

而运动会的申办应具备的基本条件，不仅要满足比赛项目和开展活动所需要的场地条件，还要为运动会参加者及有关人员提供良好的食宿、交通等接待条件和工作条件，以及电子信息、电视转播等技术条件，还要环境优美、城市宜居。

本项目的建设，能够提供便利的交通条件、网络通讯、现代化的

城市配套服务以及完善的生态环境建设条件，是辽宁省申办全国冬季运动会的重要保障。

4.项目所在地位置

本项目建设地点位于沈阳市浑南区王家湾。

5.项目资产情况

(1) 项目资产情况

本项目的资产为冰上综合馆约 8.87 万平方米、媒体中心约 3.63 万平方米、速滑馆约 13.57 万平方米；道路 7 条，全长约 0.89 千米；排水管道约 1.96 千米、电力排管约 0.73 千米，电力隧道约 0.65 千米及相关智慧城市设施等，雨水泵站 1 座、桥梁 5 座；绿地工程约 20.93 万平方米等。项目资产预估价值 672370.02 万元。

(2) 资产权益归属及资产持有单位

沈阳新振置业有限公司

(3) 资产收入及收支安排

本项目预计收入为 975311.25 万元，预计成本为 50,167.69 万元，可用于偿还债券本息的项目净收益合计为 925,143.56 万元。项目收益全部上缴财政部门。

(二) 项目的具体实施方案

1.项目建设计划

工程于 2024 年 11 月开工，2027 年 12 月建成。

2.项目状态

本项目为在建项目。

（三）经济社会效益分析

1.社会效益分析

项目建成后通过良好的自然环境、人文环境和居住环境,以宜居的都市环境吸引高端人才。健全基础设施,优化建设区域内道路,使王家湾区域内外交通网畅通;完善生活配套,切实解决人才安家及其家属就业、就学、生活等需求,努力打造生态、宜居的未来新城区。扩大就业领域和途径,项目实施必将促进沈阳市科技、文化、卫生等事业的发展,使项目区群众的文化素质和身体素质得到提高,从而全面推动项目区的经济繁荣和社会发展。

2.经济效益分析

项目能够进一步推动科技创新,提升传统产业、培育新兴产业,加快经济结构调整和发展方式转变,推动区域经济发展由要素驱动向创新驱动转变,实现浑南区经济转型、升级,促进经济社会可持续发展。

项目的实施符合辽宁省产业发展政策,符合我国国民经济可持续发展的战略目标。项目将带动当地就业,增加当地利税,带动当地经

济发展。项目建设还将形成产业集群，拉大产业链条，对项目建设地乃至我国的经济发展起到很大的推动作用。

（四）项目立项、批复情况

1、可研批复情况

关于沈阳王家湾冰上运动中心项目可行性研究报告的批复（沈浑审批审字【2024】55号）

2、初步设计及概算批复情况

关于沈阳王家湾冰上运动中心项目初步设计及概算的批复（沈浑审批审字【2024】64号）

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目估算

1.投资概算编制依据及原则

1.1 投资概算编制依据

- （1）各专业提供的设计说明及工程量表；
- （2）建设部建标【2007】164号《市政工程投资估算编制办法》；
- （3）2017年《辽宁省建设工程计价依据》（辽住建【2017】68号）；
- （4）国家发改委、建设部发改价格[2007]670号文件关于工程监理费取费标准计取；
- （5）《辽宁工程造价信息》2022年12月；
- （6）国家和省部颁发的有关政策性、法规性文件；
- （7）其它类似工程指标。

1.2 投资估算编制原则

- （1）实事求是的原则。从实际出发，深入开展调查研究，从掌握第一手资料出发，按照客观数据进行编制。
- （2）合理利用资源，效益最大化原则。按照市场经济法则合理编制，利用有限的经费、有限的资源，尽可能满足需要。
- （3）项目内容完整、数据准确原则。通过艰苦细致的工作，加

强研究，积累的资料，做到内容完整，不遗漏重要项目，同时尽量做到数据准确、完整，项目的投资估算与实际偏差最小化。

(4) 符合安全、环保、节约原则。方案编制重点考虑工程安全、环保措施，从投资估算角度出发，充分考虑项目实施对环境保护、工程施工安全需要，项目投资充分考虑安全、环保、资源节约原则。

2.项目估算总额和分年度投资计划

本项目总投资 672370.02 万元，其中工程费 489870.67 万元，工程其他费 116005.56 万元，预备费 26609.92 万元，建设期利息 39883.87 万元。

表 2-1 分年度投资计划（单位：万元）

名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
年度投资	672370.02	81873.82	310000.00	230000.00	50496.20

(二) 资金筹措方案

1.资金筹措原则

(1) 筹措的资金需满足项目建设需要。

(2) 遵守规章制度。筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行以各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

(3) 讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而

且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果。

2.项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

本项目总投资为 672370.02 万元。计划通过发行专项债券 497000.00 万元，剩余 175370.02 万元为财政配套资金。

表 2-2 资金筹措计划表（单位：万元）

序号	资金来源	小计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	财政资金	175370.02	51873.82	50000.00	50000.00	23496.2
2	专项债 债券资金	497000.00	30000.00	260000.00	180000.00	27000.00

3.专项债券的拟发行计划

表 2-3 债券发行计划表

发行年份	发行金额（万元）	发行期限（年）
2024	30000.00	15
2025	260000.00	15
2026	180000.00（本次发行 90000.00）	15
2027	27000.00	15
合计	497000.00	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 与项目相关的收支情况

1.项目预期收入预测

(1) 政府性基金收入

1) 预计土地出让收入

根据控制性详细规划对该区域地块的划分，域内可用于出让建设用地类型包括商业用地、住宅用地及商住用地，本项目可出让住宅用地 520 亩，商业用地 728 亩，商住用地 520 亩。预计域内土地于 2027 年开始出让，2039 年出让完毕。

本项目土地出让价格参照周边价格，项目周边土地出让情况如下：

交易时间	宗地编号	地块名称	用地性质	土地面积（平方米）	容积率	成交单价	成交总价（万元）
2022.6	HN-21024	浑南区全运路南智慧大街西	二类居住用地	38358.73	≥ 1.6 > 1.0	6800 元/建筑平方米	41734.30
2022.6	HN-21023	浑南区全运三路北智慧大街西	二类居住用地	29858.28	≥ 1.5 > 1.0	6900 元/建筑平方米	30903.32

根据浑南区近期成交的住宅用地价格，地块 HN-21024 出让价格约为 725 万元/亩，HN-21023 出让价格为 690 万元/亩，参考上述交易价格及本项目地块所处位置，住宅用地出让预测价格 720 万元/亩，商住用地出让价格 700 万元/亩，商业用地出让价格 680 万元/亩。

同时预测 2023 年至 2039 年每三年上涨 5%。

经测算，土地出让收入合计 1430,738.88 万元。

2) 计提基金

本项目土地出让应按照省市相关标准计提各项基金，计提标准为土地出让收入的 46%。经测算，计提基金合计 658,139.87 万元。

综上，政府性基金收入合计 772,599.01 万元。

(2) 专项收入（含税）

1) 配套商业出租收入

配套商业用房 20000 平方米，可用于对外出租。根据功能定位、区位条件，本项目选取周边类似项目作为出租价格参考依据，估算价格平均为 120 元/m².月。运营期第 1 年出租率 80%，之后每年增长 10% 直到达产。经测算，债券存续期配套商业出租收入合计 40,896.00 万元。

2) 速滑馆经营收入

①大型赛事租金收入

本项目建成投用后可以吸纳主要比赛在此举行，并积极承办市级一些大型体育赛事和全国单项赛事。运营期按年平均举办 12 场估计。根据大型赛事赛前布置和赛后清场等要求，平均每场赛事按 3 天估算，大型体育赛事场租标准按 3 万元/日估算，每场赛事收费 9.00 万

元。经测算，债券存续期大型赛事租金收入合计 1,566.00 万元。

②冰场收入

本项目共建设 2 块冰场，预计可对外开放一块进行冰上运动。运营期平均年收入按 800 万元估算。经测算，债券存续期冰场收入合计 11,600.00 万元。

综上，债券存续期速滑馆经营收入合计 13,166.00 万元。

3) 综合馆经营收入

①大型赛事租金收入

本项目建成投用后可以吸纳主要比赛在此举行，并积极承办市级一些大型体育赛事和全国单项赛事。综合分析，运营期平均每年按举办 12 场赛事估计。根据大型赛事赛前布置和赛后清场等要求，平均每场赛事大约 3 天，本项目大型体育赛事场租标准按 6 万元/日估算，则每场赛事租金 18 万元。经测算，债券存续期大型赛事租金收入合计 3,132.00 万元。

②大型演出租金收入

本项目建有可同时容纳 16,000 人的大型体育中心，运营期平均每年按举行 4 场演唱会、8 场文艺晚会估计，年大型演出约 12 次。运营期平均大型演出场租按 40 万元/场估计。经测算，债券存续期大型演出租金收入合计 6,960.00 万元。

③大型展销会场租金收入

大型展销会以汽车、农副产品、家具建材、以及鞋服等与群众日常生活相关的消费展为主，每月办展 4 次，运营期平均每年共举办展销会 48 次。运营期平均展销会场地租金按 15 万元估算。经测算，债券存续期大型展销会场租金收入合计 10,440.00 万元。

综上，债券存续期大型展销会场租金收入合计 20,532.00 万元。

4) 全民健身体育场所经营收入

根据项目设计方案，全民健身中心共设置有 4 个篮球场、4 个网球场、24 个羽毛球场、2 片游泳场，可对外运营。

①篮球场地经营收入

健身中心内配套建设了标准篮球场地 4 个可对外运营，篮球场运营时间为 10 点~22 点（12 个小时，实际有效运营时间按 12 小时考虑）。目前全民健身和体育产业发展面临新的机遇，本项目运营期平均场地利用率 75%，本项目为室内球场，年运营日按 350 天/年考虑。篮球场地平均年收费水平（全场 300 元/小时），本项目运营期按 300 元/个小时估计。经测算，债券存续期篮球场地运营收入合计 5,481.00 万元。

②网球场经营收入

本项目配套建设网球场 4 个球场，运营时间为 10 点~22 点（12 个小时，实际有效运营时间按 10 小时考虑）。本项目运营期平均场

地利用率 75%，场地的租金标准按 200 元/小时估算。经测算，债券存续期网球场地经营收入合计 3,045.00 万元。

③羽毛球场地经营收入

本项目建设有标准羽毛球场地 24 个，可对外运营，羽毛球场地运营时间为 10 点~22 点（12 个小时，实际有效运营时间按 10 小时考虑）。本项目运营期平均年场地利用率 75%，本项目为室内球场，年运营日按 350 天/年考虑，场地租金按 100 元/个.小时估计。经测算，债券存续期羽毛球场地经营收入合计 9,135.00 万元。

④游泳馆经营收入

本项目共设置 25 米游泳池 1 个、50 米标准游泳池 1 个，游泳馆可对外运营。年均接待量暂按 10 万人次考虑，游泳池门票参考周边泳池，运营期平均暂按 60 元/人.次考虑。经测算，债券存续期游泳馆经营收入合计 8,700.00 万元。

综上，经测算，债券存续期全民健身体育场所经营收入合计 26,361.00 万元。

5) 停车位收入

本项目共配建停车位 1305 个，按照当前的收费水平，保守估计每个车位日均收费 20 元，日历天数 365 天，运营期平均使用率 60%。经测算，债券存续期停车位收入合计 8,288.06 万元。

6) 充电桩收入

本项目共设置充电桩 1305 个。充电桩的收入包括基本电费和服务费，本项目充电桩按 1.6 元/kwh 收费，其中非住宅用电平均 1 元/kwh，充电桩服务费 0.6 元/kwh。本项目小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率按每台充电桩平均功率按 60kw，日平均运营时间 12 小时，运营天数 365 天，平均利用率 25%。经测算，债券存续期内充电桩服务费收入 74,592.50 万元。

7) 广告位收入

本项目建成后在全民健身中心、配套商业用房、速滑馆、综合馆、媒体中心内设置电梯广告位 100 个用于出租，项目在全民健身中心、广场大厅、外立面等显眼处设置电梯广告 90 个，电梯广告位共计 190 个，电梯广告租金运营期平均按 600 元/周/个估算，运营期平均出租率 55%。灯箱广告位 60 个，灯箱广告租金运营期平均按 3000 元/周/个估算，运营期平均出租率 60%。经测算，债券存续期广告位出租收入 12,870.78 万元。

8) 其他收入

其他服务收入各种大型体育赛事、大型演唱会、文艺演出时的临时广告，场外广场临时场租收入，冠名权收入以及物业管理费等。按速滑馆、综合馆经营收入及全民健身体育场所经营收入之和 10%估算。经测算，债券存续期其他收入合计 6,005.90 万元。

表格 3-1 项目运营收入表

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	政府性基金收入	53,796.96	53,796.96	56,486.81	56,486.81	56,486.81	59,311.15	59,311.15	59,311.15	62,276.71
2	配套商业出租收入		2,304.00	2,592.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
3	速滑馆经营收入		908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00
4	综合馆经营收入		1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00
5	全民健身体育场馆经营收入		1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00
6	停车位收入		571.59	571.59	571.59	571.59	571.59	571.59	571.59	571.59
7	充电桩收入		5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31
8	广告位收入		887.64	887.64	887.64	887.64	887.64	887.64	887.64	887.64
9	其他收入		414.20	414.20	414.20	414.20	414.20	414.20	414.20	414.20

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	政府性基金收入	62,276.71	62,276.71	65,390.54	65,390.54				772599.01
2	配套商业出租收入	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	1,440.00	40896.00
3	速滑馆经营收入	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	454.00	13166.00
4	综合馆经营收入	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	1,416.00	708.00	20532.00
5	全民健身体育场经营收入	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	1,818.00	909.00	26361.00
6	停车位收入	571.59	571.59	571.59	571.59	571.59	571.59	285.80	8288.06
7	充电桩收入	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	5,144.31	2,572.16	74592.50
8	广告位收入	887.64	887.64	887.64	887.64	887.64	887.64	443.82	12870.78
9	其他收入	414.20	414.20	414.20	414.20	414.20	414.20	207.10	6005.90

2. 项目运营支出预测

(1) 职工薪酬

本项目职工主要为场馆、停车场等经营所用，预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 280 人，运营期平均工资 5.00 万元。预计债券存续期职工薪酬为 20,300.00 万元。

(2) 外购燃料及动力费

本项目场馆、停车场、广告位等运营需要消耗电力，预计年用电量 650 万度，平均电价 0.65 元/度。经测算，预计债券存续期外购燃料及动力费合计 6,126.25 万元。

(3) 维护费

维护修理费主要包括运营过程中发生的维护修理固定资产等相关费用。依据谨慎性原则，项目运营期间的维护修理费按照固定资产原值的 0.10% 测算。经测算，预计债券存续期维护费总支出为 9,014.07 万元。

(4) 其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用（包括管理费用、销售费用等其他付现支出）按照运营收入的 5.00% 测算。预计债券存续期其他费用总支出为 10,135.65 万元。

(5) 税费

1) 增值税

①销项税

本项目增值税销项税场馆出租、配套用房出租、广告位出租等适用 9% 税率,充电桩适用 6% 税率,经测算,债券存续期销项税 14,645.00 万元。

②进项税

运营期进项税主要包括外购燃料及动力费、维护费(税率 13%)进项税,经测算运营期进项税合计 1,741.74 元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣,建安工程及基本预备费税率 9%、工程建设其他费用税率 6%,经测算预计可抵扣固定资产进项税 50,708.08 万元。

③应缴增值税

应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税,经测算,债券存续期应缴增值税 0.00 万元。

2) 城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税(本项目为增值税),税率 7%,经测算债券存续期应缴城市维护建设税 0.00 万元。

3) 教育费附加及地方教育附加

教育费附加及地方教育附加计税依据为应缴流转税(本项目为增

值税），税率 5%，经测算债券存续期应缴教育费附加及地方教育附加 0.00 万元。

4) 房产税

房产税计税依据为不含税房屋出租收入，税率 12%，经测算债券存续期应缴房产税 4502.26 万元。

5) 企业所得税

企业所得税按利润总额的 25%进行测算，利润总额=息税折旧前利润-折旧费用-利息支出，其中：1) 固定资产原值 621,804.62 万元，折旧年限 30 年，残值率 5%，年折旧费用 19,690.00 万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 0.00 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 4,502.26 万元。

3.债券发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1‰预计，预计债券发行费用为 497.00 万元。

4.债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2024 年 7 月已发行 15 年期专项债券 30000.00 万元，发行利率 2.2%。2025 年拟申请 15 年期专项债

券 260000.00 万元（其中 2025 年 3 月发行 80000.00 万元，发行利率为 2.16%；2025 年 6 月发行 40000.00 万元，发行利率为 2.03%；2025 年 8 月发行 140000.00 万元,），2026 年拟申请 15 年期专项债券 180000.00 万元(其中 2026 年 6 月发行 90000.00 万元，发行利率为 2.22%；本次申请发行 90000 万元)，2027 年拟申请 15 年期专项债券 27000.00 万元，以年利率 3.5%预计每年利息支出。债券利息支出如下表所示：

表 3-3 债券利息支出预测表

年份	债券利息支出（万元）
2024	/
2025	1,930.00
2026	7,405.00
2027	12,026.50
2028	12,499.00
2029	12,499.00
2030	12,499.00
2031	12,499.00
2032	12,499.00
2033	12,499.00
2034	12,499.00
2035	12,499.00
2036	12,499.00
2037	12,499.00
2038	12,499.00
2039	12,499.00
2040	10,569.00
2041	5,094.00

2042	472.50
合计	187,485.00

(二) 资金测算平衡表

本项目资金测算平衡表从项目动工年份开始，到债券存续期最后一年结束，项目收入及支出内容详见下表：

表 3-3 资金测算平衡表（单位：万元）

收入/成本类别	合计	建设期					运营期				
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一、现金流入					-	-					
1、项目配套资本金	175,370.02	51,873.82	50,000.00	50,000.00	23,496.20						
2、债券资金流入	497,000.00	30,000.00	260,000.00	180,000.00	27,000.00						
3、政府基金收入	772,599.01				53,796.96	53,796.96	56,486.81	56,486.81	56,486.81	59,311.15	
4、专项收入	202,712.24	-	-	-	-	13,463.74	13,751.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	
现金流入小计	1,647,681.27	81,873.82	310,000.00	230,000.00	104,293.16	67,260.70	70,238.55	70,526.55	70,526.55	73,350.89	
二、现金流出	-										
1、建设投资	650,610.92	81,849.82	307,862.00	222,451.00	38,448.10						
2、债券还本付息	684,485.00	-	1,930.00	7,405.00	12,026.50	12,499.00	12,499.00	12,499.00	12,499.00	12,499.00	
3、债券发行费用	397.60	24.00	208.00	144.00	21.60						
4、运营成本及税费	50,078.23	-	-	-	-	3,371.00	3,417.11	3,463.21	3,463.21	3,463.21	
现金流出小计	1,385,571.75	81,873.82	310,000.00	230,000.00	50,496.20	15,870.00	15,916.11	15,962.21	15,962.21	15,962.21	
三、当年现金净流量	262,109.52	-	-	-	53,796.96	51,390.70	54,322.44	54,564.34	54,564.34	57,388.68	
四、累计现金结存额	262,109.52	-	-	-	53,796.96	105,187.66	159,510.10	214,074.44	268,638.78	326,027.46	
五、本息覆盖率		1.35									

(续)

收入/成本类别	运营期										
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
一、现金流入				-	-						
1、项目配套资本金											
2、债券资金流入											
3、政府基金收入	59,311.15	59,311.15	62,276.71	62,276.71	62,276.71	65,390.54	65,390.54	-	-		
4、专项收入	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	14,039.74	7,019.88	
现金流入小计	73,350.89	73,350.89	76,316.45	76,316.45	76,316.45	79,430.28	79,430.28	14,039.74	14,039.74	7,019.88	
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	12,499.00	12,499.00	12,499.00	12,499.00	12,499.00	12,499.00	42,499.00	270,569.00	185,094.00	27,472.50	
3、债券发行费用											
4、运营成本及税费	3,463.21	3,463.21	3,463.21	3,463.21	3,463.21	3,463.21	3,463.21	3,463.21	3,463.21	1,731.60	
现金流出小计	15,962.21	15,962.21	15,962.21	15,962.21	15,962.21	15,962.21	45,962.21	274,032.21	188,557.21	29,204.10	
三、当年现金净流量	57,388.68	57,388.68	60,354.24	60,354.24	60,354.24	63,468.07	33,468.07	-259,992.47	-174,517.47	-22,184.22	
四、累计现金结存额	383,416.14	440,804.82	501,159.06	561,513.30	621,867.54	685,335.61	718,803.68	458,811.21	284,293.74	262,109.52	
五、本息覆盖率	1.35										

按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目债券存续期内可用于偿还债券本息的项目净收益合计为 925,233.02 万元，需要偿还的债券本息为 684,485.00 万元，因此项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.35 倍，还本付息资金有充分保障。

（三）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

四、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，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.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算是根据工程可行性研究报告的批复，政府主管部门批复初步设计后可能会有小幅度的变动，影响项目资本金投入和发债计划安排。

3.工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4.收入变动风险

收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。

5.支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

6.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套设施造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险等。

7.政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

8.经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

9.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给经营者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

10.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益。

（二）主要风险控制措施

1.由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，从而减少工程投资。

2.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。

3.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。

4.项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

5.通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位选择、时机选择、融资选择、租售选择等。尽量将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

6.提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

7.加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8.聘请专业的服务机构，做好后期运营管理，确保尽早收益。

9.良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是工作重点。工程设计方

案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10.为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

附件：沈阳王家湾冰上运动中心建设项目事前绩效评估报告

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

1.项目名称:沈阳王家湾冰上运动中心建设项目（以下简称“本项目”）。

2.项目建设地点

项目建设地点位于沈阳市浑南区王家湾。

3.项目建设内容:沈阳市王家湾冰上运动中心建设项目位于浑南区王家湾，主要建设内容包括新建3座冬季运动场馆，总建筑面积约26.07万平方米，其中冰上综合馆约8.87万平方米、媒体中心约3.63万平方米、速滑馆约13.57万平方米；新建道路7条，全长约0.89千米；新建排水管道约1.96千米、电力排管约0.73千米，电力隧道约0.65千米及相关智慧城市设施等，新建雨水泵站1座、新建桥梁5座；绿地工程约20.93万平方米等。

4.项目建设年限

该项目建设期为2024年11月至2027年12月。

（二）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性、公益性

（1）项目建设是王家湾地区建设发展的需要。在《沈阳总体城市设计》中，东湖板块就是“一核九心”之一，即东塔王家湾中心，王家湾未来的城市角色是沈阳东部的城市副中心，也是第二个跨河的中心区。王家湾地区的建设着眼于体育文化，将是继奥体中心之后第二个具有浓厚体育运动特色的板块，冬季运动场馆将按照“平赛结合”运营思想，融合消费休闲功能，令王家湾板块的体育属性非常明显。

王家湾滨水地区范围内的配套也几乎是空白状态，其土地目前的现状大部分是未建设土地。项目作为配套基础设施，是王家湾地区未来建设的先决条件，也是未来经济社会发展所提供服务的保障。本项目将为王家湾冬季运动场馆地块的建设提供物质基础，确保其功能可以更好地运行，是地块建设的需要。

（2）项目建设是申办全国冬季运动会的需要

2021 年 12 月 31 日，辽宁省正式 2027 年第十五届全国冬季运动会，沈阳市将承办开闭幕式及冰上项目比赛。辽宁曾成功举办 2013 年第十二届全运会，如果申办冬运会成功，辽宁将成为国内首个“双运”省份，对辽宁夏季项目和冬季项目的全面发展将起到强有力的促进作用。沈阳市缺少承办高水平赛事的高标准冰上运动比赛场馆，是沈阳发展冰雪运动的最大“短板”。王家湾筹划建设冬季运动场馆群，建设后可承办冬运会开、闭幕式和冰上项目的全部比赛，在补齐冰雪运动场地设施短板后沈抚地区可承办除雪车、雪橇项目外的全部冬运会比赛赛事承办率超 90%。

而运动会的申办应具备的基本条件，不仅要满足比赛项目和开展活动所需要的场地条件，还要为运动会参加者及有关人员提供良好的食宿、交通等接待条件和工作条件，以及电子信息、电视转播等技术条件，还要环境优美、城市宜居。

本项目的建设，能够提供便利的交通条件、网络通讯、现代化的城市配套服务以及完善的生态环境建设条件，是辽宁省申办全国冬季运动会的重要保障。

2. 项目实施的收益性

预计在债券存续期内获得收入 975,311.25 万元，运营成本 50,078.23 万元，项目净收益 925,233.02 万元。本项目预计总体发行专项债券 497000.00 万元（2024 年申请 90000.00 万元，2025 年申请 200000.00 万元，2026 年申请 180000.00 万元，2027 年申请 27000.00 万元，期限为 15 年），按照 3.5% 的债券利率，存续期内需要还本付息 684,485.00 万元，项目收益足以覆盖专项债本息，经济效益良好，满足项目融资收益平衡要求。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1. 项目投资合规性

依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发[2024]52 号）文件规定，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。本项目属于社会事业领域项目，符合政府专项债投向。

2. 项目成熟度本项目前期手续成熟，目前已取得立项等手续，专项债资金到位后，能够迅速投入项目建设使用，形成实物工作量。

二、项目投资估算

（一）投资估算编制依据

- (1) 各专业提供的设计说明及工程量表；
- (2) 建设部建标【2007】164 号《市政工程投资估算编制办法》；
- (3) 2017 年《辽宁省建设工程计价依据》（辽住建【2017】68 号）；
- (4) 国家发改委、建设部发改价格[2007]670 号文件关于工程监理费取费标准计取；
- (5) 《辽宁工程造价信息》2022 年 12 月；
- (6) 国家和省部颁发的有关政策性、法规性文件；
- (7) 其它类似工程指标。

(二) 项目估算总额

本项目总投资 672370.02 万元，其中工程费 489870.67 万元，工程其他费 116005.56 万元，预备费 26609.92 万元，建设期利息 39883.87 万元。

三、资金来源和到位可行性

(一) 资金筹措原则

- 1. 筹措的资金需满足项目建设需要。
- 2. 遵守规章制度。筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行以各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。
- 3. 讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果。

(二) 项目资金来源

本项目总投资为 672370.02 万元。计划通过发行专项债券 497000.00 万元，剩余 175370.02 万元为财政配套资金。

(三) 项目资金到位可行性

本项目资本金为财政配套资金，其余资金拟通过发行政府专项债券募集，项目资金到位具备可行性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）项目收入预测

（1）经营性专项收入本项目收入包括配套商业出租收入、速滑馆经营收入、体育中心场地经营收入、全民健身体育场所运营收入、停车服务收入、广告收入以及其他收入。

1）配套商业出租收入

配套商业用房 20000 平方米，可用于对外出租。根据功能定位、区位条件，本项目选取周边类似项目作为出租价格参考依据。价格参考价格平均为 120 元/m². 月左右。

2）速滑馆经营收入

①大型赛事租金收入

本项目建成投用后可以吸纳主要比赛在此举行，并积极承办市级一些大型体育赛事和全国单项赛事。运营期首年按举办 12 场估计。根据大型赛事赛前布置和赛后清场等要求，平均每场赛事按 3 天计。运营期首年本项目大型体育赛事场租标准按 3 万元/日计，则每场 9 万元计。

②冰场收入

建设标准是 2 块冰场，预计首年开放一块进行冰上运动。运营期首年按 800 万元/年估计。

3）综合馆经营收入

①大型赛事租金收入本项目建成投用后可以吸纳主要比赛在此举行，并积极承办市级一些大型体育赛事和全国单项赛事。综合分析，运营期首年按举办 12 场估计。根据大型赛事赛前布置和赛后清场等要求，平均每场赛事按 3 天计。运营期首年本项目大型体育赛事场租标准按 6 万元/日计，则每场 18 万元计。

②大型演出租金收入

建设标准是同时能容纳 16000 人的大型体育中心，运营期首年按举行 4 场演唱会、8 场文艺晚会计，运营期首年大型演出约 12 次。运营期首年大型演出场租按 40 万元/场估计。

③大型展销会场租收入

大型展销会包括汽车、农副产品、家具建材、以及鞋服等与群众日常生活相关的消费展为主，按每月办展 4 次计，则运营期首年共举办展销会 48 个。运营期首年展销会场地租金按 15 万元/场。

4) 全民健身体育场所运营根据设计方案, 全民健身中心共设置有 4 个篮球场、4 个网球场、24 个羽毛球场、2 片游泳场, 可对外运营。

①篮球场地运营收入

健身中心内配套建设了标准篮球场地 4 个可对外运营, 篮球场运营时间为 10 点~22 点(12 个小时, 实际有效运营时间按 12 小时考虑)。目前全民健身和体育产业发展面临新的机遇, 本项目运营期首年场地利用率按 75% 计。

本项目为室内球场, 年运营日按 350 天/年考虑。篮球场地首年的收费水平(全场 300 元/小时), 本项目运营期按 300 元/个·小时计。

②网球场运营收入

配套建设了网球场 4 个球场运营时间为 10 点~22 点(12 个小时, 实际有效运营时间按 10 小时考虑)。本项目运营期首年场地利用率按 75% 计。场地的租金标准基本是 200 元/小时。

③羽毛球场地运营收入

标准羽毛球场地 24 个可对外运营, 羽毛球场运营时间为 10 点~22 点(12 个小时, 实际有效运营时间按 10 小时考虑)。本项目运营期首年场地利用率按 75% 计。本项目为室内球场, 年运营日按 350 天/年考虑, 本项目运营期按 100 元/个·小时计。

④游泳馆运营收入

设置 25 米游泳池 1 个、50 米标准游泳池 1 个, 游泳馆可对外运营。年均接待量暂按 10 万人次考虑(注一名游泳爱好者, 一年可游 50 余人次), 游泳池门票参考周边泳池, 运营期首年暂按 60 元/人·次考虑。

5) 停车服务收入

①停车服务收入

本项目处共配建停车位 1305 个, 按照当前的盈利收费水平, 运营期首年每个车位日均 20 元考虑, 使用率 60%。

②充电桩服务

体育中心充电桩设置充电桩 1305 个。充电桩的收入包括基本电费和服务费, 本项目充电桩收费按 1.6 元/kwh 计, 其中非住宅用电

平均 1 元/kwh，保守估计，计算充电桩服务收入按 0.6 元/kwh 利润计。另据了解，小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本处于 40kw~60kw 之间，本项目按每台充电桩平均功率按 60kw。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 5% 计。

6) 广告收入本项目建成后在全民健身中心、配套商业用房、速滑馆、综合馆、媒体中心内设置电梯广告位 100 个用于出租。运营期首年出租率按 55% 计。广告位运营期首年出租价暂按 600 元/周/幅考虑，项目在全民健身中心、广场大厅、外立面等显眼处设置电梯广告 90 个，灯箱广告位 60 个，运营期首年出租率按 60% 计。广告所处位置车人流较大，广告价值比较大，电梯广告租金运营期首年按 600 元/周/个，灯箱广告租金运营期首年按 3000 元/周/个。

7) 其他收入其他服务收入各种大型体育赛事、大型演唱会、文艺演出时的临时广告，场外广场临时场租收入，冠名权收入，以及物业管理费等。按体育中心经营收入与全民健身体育场所运营收入之和 10%。

(2) 土地出让收益

① 土地出让价格预测本项目土地出让价格参照周边价格，项目周边土地出让情况

如下：

交易时间	宗地编号	地块名称	用地性质	土地面积 (平方米)	容积率	成交单价	成交总价 (万元)
2022.6	HN-21024	浑南区全运路南智慧大街西	二类居住用地	38358.73	≥1.6 >1.0	6800 元/建筑 平方米	41734.30
2022.6	HN-21023	浑南区全运三路北智慧大街西	二类居住用地	29858.28	≥1.5	6900 元/建筑 平方米	30903.32

根据浑南区近期成交的住宅用地价格，地块 HN-21024 出让价格约为 725 万元/亩，HN-21023 出让价格为 690 万元/亩，参考上述交易价格及本项目地块所处位置，住宅用地出让预测价格 720 万元/亩，商住用地出让价格 700 万元/亩，商业用地出让价格 680 万元/亩。同时预测 2023 年至 2039 年每三年上涨 5%。

② 土地出让计划与收入本项目的建设有助于提升整体投资价

值，促进区域内土地出让，因此计划将区域内部分土地的收入作为本项目专项债还本付息来源。本项目可出让住宅用地 520 亩，商业用地 728 亩，商住用地 520 亩。

地块位置	地块用途	地块面积
祝科街以东，南堤东路以南， 新立街以西，浑南东路以北	住宅用地	520
	商业用地	728
	商住用地	520

（二）项目成本预测

（1）场地及配套设施运营维护费场地及配套设施运营维护费按照工程费用投资的 0.1% 计提。

（2）场馆管理费用场地管理费用按照运营收入的 5% 测算。

（3）土地出让计提基金本项目土地出让计提基金部分根据省市相关标准进行计提，按照土地出让收入的 46% 计提。

（三）项目收益预测的合理性本项目用于偿债的收益与项目具有直接关联性，收入、成本已参考行业水平及周边情况，其预测处于合理区间，预测项目收益数据合理。

五、债券资金需求合理性

本项目是有一定收益的公益性项目，但收益不足以支持完全的市场化融资，需要通过专项债券融资降低资金成本，保证项目收益与融资自平衡。本项目总投资为 672370.02 万元，其中债务资金为 497000.00 万元，计划通过发行政府专项债券募集。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）偿债计划可行性

本项目拟申请发行政府专项债券资金 497000.00 万元。本次拟申请发行 90000.00 万元，期限为 15 年。债券计算利率暂按 3.5% 进行估算，每半年支付一次利息，到期一次还本。债券本息合计 684,485.00 万元。

项目自 2027 年起收取项目专项收入，根据初步估算可实现项目收益共计 925,233.02 万元，预估本项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.35。债券存续期内每年偿债后均有一定期末结余，各期专项债券生命周期均可覆盖。

（二）偿债风险点

1. 工期变化产生的风险：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，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. 项目投资的变化产生的风险：本项目总投资的核算是根据政府主管部门批复的初步设计总投资，在后期实际施工过程中后可能会有小幅度的变动，影响项目资本金投入和发债计划安排。

3. 工程事故产生的风险：工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4. 收入变动风险：收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。

5. 支出变动风险：支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

6. 自然风险：自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套设施造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险等。

7. 政策风险：政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

8. 经营风险：经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

9. 社会风险：社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给经营者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风

险。

10. 利率波动风险：在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益。

（三）主要风险控制措施

1. 由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，从而减少工程投资。

2. 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。

3. 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。

4. 项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

5. 通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位选择、时机选择、融资选择、租售选择等。尽量将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

6. 提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

7. 加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8. 做好后期运营管理，确保尽早收益。

9. 良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀

的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

七、绩效目标合理性

本项目设定的绩效目标能够反映出项目的产出数量、质量、时效、成本和经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等核心内容，具有合理性。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

专项债还本付息及时性：在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金及时、足额支付。此外，债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

九、事前绩效评估总体评价

沈阳王家湾冰上运动中心建设项目属于社会事业领域的项目，符合专项债投向领域。项目前期手续成熟，目前已开展了立项等前期手续，施工相关工作正在稳步推进，专项债资金到位后，能够迅速投入项目建设，形成实物工作量。

偿债方面，项目收入来源为经营性专项收入和土地出让收入，因此项目收益来源稳定，波动风险较小，能够覆盖专项债本息，满足融资收益平衡要求。

绩效目标设置方面，项目单位已结合项目具体情况设置了重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效的目标，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。

综上，沈阳王家湾冰上运动中心建设项目适合申请专项债。