

2022 年山东省临沂市沂南县
阳都城市客厅项目实施方案

财政部门：沂南县财政局

主管单位：沂南县综合行政执法局

立项主体：沂南县阳都水务有限责任公司

编制时间：2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

阳都城市客厅项目

（二）项目单位

项目单位：沂南县阳都水务有限责任公司

法定代表人：任田恩；

统一社会信用代码：91371321MA3Q3L9W95；

注册资本：10000 万元人民币；

注册地址：沂南县阳都水务有限责任公司,2019 年 06 月 28 日成立，经营范围包括自来水供应、运营管理服务；供排水工程建设、设计、施工；管道安装、维修、养护污水处理；水质化验；二次供水设施维修、养护；水利基础设施建设；水务技术开发、技术咨询；涉水设备租赁；涉水设备、器材供应。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）项目规划审批

2020 年 11 月 2 日,沂南县行政审批服务局批复山东省建设项目备案证明（2020-371321-88-03-123699）；2022 年 1 月 26 日，沂南县自然资源和规划局，批复《关于办理阳都城市客厅项目用地审查意见》（沂自然资规划审字[2022]001 号）；沂南县行政审批服务局批复《建设用地规划许可证》（地字第 371321202020102 号）；2020 年 11 月 2 日，沂南县环境保护局批复《建设项目环境影响登记表》（2022037132100000863）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于沂南县县城，总用地面积 200787.64 平方米，主要建设青少年活动中心、艺术馆、科技馆及城市剧场；袁家大院历史文化街区、界湖、正阳水街街区等建设改造；地下停车场等配套设施，总建筑面积 154102.55 平方米。

（五）项目建设期限

建设期 2 年，从 2021 年 11 月至 2023 年 12 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）国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；
- （3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；
- （4）《中华人民共和国土地管理法》；
- （5）《临沂市城市发展总体规划》；
- （6）《产业结构调整指导目录》（2019 年版）；
- （7）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （8）《国民旅游休闲纲要（2013—2020 年）》；
- （9）《关于实施中华优秀传统文化传承发展工程的意见》；

(10)《国务院办公厅关于促进全域旅游发展的指导意见》(国办发〔2018〕15号);

(11)《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;

(12)《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》;

(13)《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》;

(14)《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;

(15)《临沂市新旧动能转换重大工程实施规划》;

(16)《临沂市“十优”产业规划(2019-2025年)》;

(17)《民用建筑设计通则》(GB50352-2005);

(18)《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018年修订);

(19)《屋面工程技术规范》(GB0207-2012);

(20)《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010);

(21)《砌体结构设计规范》(GB50003-2011);

(22)《建筑地基处理技术规范》(JGJ79-2012);

(23)《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011);

(24)《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010);

(25)山东省建筑工程消耗量定额及费用定额;

(26)项目承办单位提供的有关基础数据资料。

2. 估算总额

本项目总投资 68800 万元,其中固定资产投资 68705 万元(包括建筑工程费 61208.53 万元,工程建设其他费用 2,576.62 万元,基本预备费 3,652.46 万元,建设期利息 1,267.39 万元),铺底流动

资金 95 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。

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	68,800.00	100.00%	
一、资本金	34,400.00	50.00%	
自有资金	34,400.00	50.00%	
二、债务资金	34,400.00	50.00%	
专项债券	34,400.00	50.00%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于门票收入、活动中心经营收入、租赁收入、停车位收入、物业管理收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	门票收入	活动中心经营收入	租赁收入	停车位收入	物业管理收入	合计
----	------	----------	------	-------	--------	----

2024 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2025 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2026 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2027 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2028 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2029 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2030 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2031 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2032 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2033 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2034 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2035 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2036 年	5,280.00	84.00	3,991.45	187.61	94.13	9,637.18
2037 年	5,280.00	14.00	3,991.45	187.61	94.13	9,567.18
2038 年	2,640.00	7.00	1,995.72	93.81	47.06	4,783.59
合计	76,560.00	1,113.00	57,875.95	2,720.35	1,364.85	139,634.15

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

(1) 门票收入

本项目年可接待游客 60 万人次，参考沂南县竹泉村门票（100 元/人）定价，其中艺术馆、科技馆、档案馆打包门票 80 元/人次，预计有 60%游客购票参观；袁家大院历史文化街区预计有 80%游客购票参观，门票 50 元/人次。

(2) 青少年活动中心及城市剧场收入

青少年活动中心及城市剧场对外承接社会活动（如演唱会、展销会等），据网上公布的《丽水市体育中心场馆出租收费标准》，演唱会 40 万元/场起，二线 30 万元/场起；展销会：非公益性质 15 万/次起，公益性活动 7 万/次起，活动超出 3 天的，增加费用 2-3 万

一天。本项目预计年承接活动 30 场，每场 3.5 万元。基于谨慎考虑，运营期按满负荷运营的 80%测算。

（3）租赁收入

界湖和院商号院 20981.86 平方米、正阳水街时尚街区 19031.72 平方米、界湖街风景街 15141.21 平方米以及袁家大院历史文化街区配套商业街 2211.54 平方米对外出租，租金 800 元/平方米/年（2.19 元/平方米/天），办公楼 8000 平方米对外出租，租金 500 元/平方米/年（1.37 元/平方米/天）。基于谨慎考虑，运营期按满负荷运营的 80%测算。

租赁价格的确定：沂南县周边相近类似房屋租赁价格如下：

项目周边类似项目租赁费用对比表

单位：元/m²/天

序号	项目	配套商铺租赁价格	办公楼租赁价格	数据来源
1	环球中心		1.48	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6052414786/?legoHuiDu=0&houseid=2249838247812100&pt=1&unqid=aa6ac3bb97214aeb98d0706530e3b1ec&from=xzlzu_noresultrecomm&pt=1
2	鲁商中心		1.5	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6099659827/?legoHuiDu=0&houseid=2292189417888772&pt=1&unqid=9e612d6a6d3348e5a631a0f92071e08f&from=xzlzu_noresultrecomm&pt=1
3	鲁南国际茶博城		1.25	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2093831392633858&pt=0&zhi dingLegoHuiDu=0&unqid=ea866b227a7148bbbd7faf43cacf8eec&gpos=9&
4	君悦购物广场	3.33		https://liny.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2295371929000975&pt=0&zhi dingLegoHuiDu=0&unqid=55754a17866f403b80144a29b87b5d46&gpos=9&
5	奥尔诺财富中心	2.31		https://liny.sydc.anjuke.com/sp-zu/6149295596/?legoHuiDu=0&houseid=2344392779915264&

				pt=1&zhideLegoHuiDu=0&unqid=af32da27891546e5a48c7613c5ca8825&gpos=36&
6	美多乐购	2.33		https://liny.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2297882026683392&pt=0&zhideLegoHuiDu=0&unqid=9bc713e6315b4d4a89fbac4ff7bf1f0c&gpos=8&
	平均价格	2.66	1.41	

(4) 停车位收入

停车场收费价格通过类比同类项目以及参照临政办发[2010]125号，临政办发[2015]43号以及临政办发[2021]24号文件中停车费收费标准，车位收费按照0.5元/小时/车，项目共有车位1285个，全部对外出租，基于谨慎考虑，运营期按满负荷运营的80%测算。

(5) 物业管理收入

根据《临沂物业收费管理办法》实行市场调节价的物业服务收费，参考周边商品住宅物业单价，由业主或物业使用人与物业服务企业通过物业服务合同约定。本项目物业管理费用按照实际已租面积收取。物业费定价1.5元/平方米。基于谨慎考虑，运营期按满负荷运营的80%测算。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括材料费、人员经费、燃料及动力费、其他费用、各项税费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	材料费	人员经费	燃料及动力费	其他费用	各项税费	利息支出	合计
2024 年	963.72	547.20	132.40	481.86	1,243.22	1,314.26	4,682.66
2025 年	963.72	547.20	132.40	481.86	1,243.22	1,314.26	4,682.66
2026 年	963.72	547.20	132.40	481.86	1,243.22	1,314.26	4,682.66

年度	材料费	人员经费	燃料及动力费	其他费用	各项税费	利息支出	合计
2027 年	963.72	547.20	132.40	481.86	1,243.22	1,314.26	4,682.66
2028 年	963.72	547.20	132.40	481.86	1,243.22	1,314.26	4,682.66
2029 年	963.72	574.56	132.40	481.86	1,255.98	1,314.26	4,722.78
2030 年	963.72	574.56	132.40	481.86	1,255.98	1,314.26	4,722.78
2031 年	963.72	574.56	132.40	481.86	1,255.98	1,314.26	4,722.78
2032 年	963.72	574.56	132.40	481.86	1,255.98	1,314.26	4,722.78
2033 年	963.72	574.56	132.40	481.86	1,255.98	1,314.26	4,722.78
2034 年	963.72	603.29	132.40	481.86	1,816.31	1,314.26	5,311.83
2035 年	963.72	603.29	132.40	481.86	1,816.31	1,314.26	5,311.83
2036 年	963.72	603.29	132.40	481.86	1,816.31	1,314.26	5,311.83
2037 年	956.72	603.29	132.40	478.36	1,875.11	1,009.13	5,055.00
2038 年	478.36	301.64	66.20	239.18	975.70	352.00	2,413.08
合计	13,963.41	8,323.60	1,919.76	6,981.72	20,795.78	18,446.51	70,430.78

成本预测方法说明：

1、材料费：本项目日常经营所消耗的材料，按照收入的 10%计提。

2、人员经费：工资按 80000 元/人·年计算。根据国家有关规定，职工福利费按工资总额的 14%计提。本项目定员 60 人，人员工资考虑每五年按 5%增长率计算。

3、燃料及动力费：年耗水 540m³，3.2 元/m³；年耗电 157.41 万 kwh，0.84 元/kwh。

4、其他费用：其他费用是在制造费用、管理费用和财务费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、利息支出以后的费用，预测该项目总成本中的其他费用约为总收入的 5%，该比例在发债期保持不变。

5、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用
	6%	其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	从租计征
土地使用税	6.4 元/平	
企业所得税	25%	

6、利息支出

沂南县阳都城市客厅项目通过发行政府专项债券融资 34,400.00 万元（其中：2022 年 2 月 24 日发行债券 9,800.00 万元，发行利率 3.37%；本次发行债券 7,000.00 万元，利率 4.00%；预计于 2023 年上半年发行债券 17,600.00 万元，利率 4.00%），期限均为 15 年，在债券存续期每半年付息一次。

表 5：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	融资利 率	应付利 息	应付本息 合计
2022 年		16,800.00		16,800.00	4.00%	305.13	305.13
2023 年	16,800.00	17,600.00		34,400.00	4.00%	962.26	962.26
2024 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2025 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2026 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2027 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2028 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2029 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2030 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2031 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2032 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2033 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2034 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2035 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26
2036 年	34,400.00			34,400.00	4.00%	1,314.26	1,314.26

2037 年	34,400.00		16,800.00	17,600.00	4.00%	1,009.13	17,809.13
2038 年	17,600.00		17,600.00		4.00%	352.00	17,952.00
合计		34,400.00	34,400.00			19,713.90	54,113.90

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、收入/成本/税金							
营业收入	8,983.17	8,983.17	8,983.17	8,983.17	8,983.17	8,983.17	8,983.17
营业成本	1,999.08	1,999.08	1,999.08	1,999.08	1,999.08	2,026.44	2,026.44
税金及附加	552.37	552.37	552.37	552.37	552.37	552.37	552.37
息税折旧及摊销前利润	6,431.72	6,431.72	6,431.72	6,431.72	6,431.72	6,404.36	6,404.36
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	2,354.08	2,354.08	2,354.08	2,354.08	2,354.08	2,275.68	2,275.68
息税前利润	4,077.64	4,077.64	4,077.64	4,077.64	4,077.64	4,128.68	4,128.68
三、财务费用							
利息支出	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26
总财务费用	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26
税前利润	2,763.38	2,763.38	2,763.38	2,763.38	2,763.38	2,814.42	2,814.42
四、所得税							
所得税费用	690.85	690.85	690.85	690.85	690.85	703.61	703.61
五、净利润	2,072.53	2,072.53	2,072.53	2,072.53	2,072.53	2,110.81	2,110.81

(续表) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	8,983.17	8,983.17	8,983.17	8,983.17	8,983.17	8,983.17	8,917.13	4,458.57
营业成本	2,026.44	2,026.44	2,026.44	2,055.17	2,055.17	2,055.17	2,045.47	1,022.74
税金及附加	552.37	552.37	552.37	605.17	605.17	605.17	604.85	302.43
息税折旧及摊销前利润	6,404.36	6,404.36	6,404.36	6,322.83	6,322.83	6,322.83	6,266.81	3,133.40
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	2,275.68	2,275.68	2,275.68	2,275.68	2,275.68	2,275.68	2,275.68	1,137.84
息税前利润	4,128.68	4,128.68	4,128.68	4,047.15	4,047.15	4,047.15	3,991.13	1,995.57
三、财务费用								
利息支出	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,009.13	352.00
总财务费用	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,009.13	352.00
税前利润	2,814.42	2,814.42	2,814.42	2,732.89	2,732.89	2,732.89	2,982.00	1,643.57
四、所得税								
所得税费用	703.61	703.61	703.61	683.22	683.22	683.22	745.50	410.89
五、净利润	2,110.81	2,110.81	2,110.81	2,049.67	2,049.67	2,049.67	2,236.50	1,232.68

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

	2021 年-2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入		9,637.18	9,637.18	9,637.18	9,637.18	9,637.18	9,637.18	9,637.18
经营活动支出		2,125.18	2,125.18	2,125.18	2,125.18	2,125.18	2,152.54	2,152.54
支付的各项税费		1,243.22	1,243.22	1,243.22	1,243.22	1,243.22	1,255.98	1,255.98
经营活动产生的现金净额		6,268.78	6,268.78	6,268.78	6,268.78	6,268.78	6,228.66	6,228.66
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	67,532.61							
流动资金支出								
投资活动产生的现金净额	-67,532.61							
三、融资活动产生的现金								
资本金 I	34,400.00							
专项债券	34,400.00							
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1,267.39	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	67,532.61	-1,314.26	-1,314.26	-1,314.26	-1,314.26	-1,314.26	-1,314.26	-1,314.26
四、期初现金			4,954.52	9,909.05	14,863.57	19,818.09	24,772.61	29,687.02
期内现金变动		4,954.52	4,954.52	4,954.52	4,954.52	4,954.52	4,914.40	4,914.40
五、期末现金		4,954.52	9,909.05	14,863.57	19,818.09	24,772.61	29,687.02	34,601.42

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	9,637.18	9,637.18	9,637.18	9,637.18	9,637.18	9,637.18	9,567.18	4,783.59	139,634.15
经营活动支出	2,152.54	2,152.54	2,152.54	2,181.26	2,181.26	2,181.26	2,170.76	1,085.38	31,188.49
支付的各项税费	1,255.98	1,255.98	1,255.98	1,816.31	1,816.31	1,816.31	1,875.11	975.70	20,795.78
经营活动产生的现金净额	6,228.66	6,228.66	6,228.66	5,639.61	5,639.61	5,639.61	5,521.31	2,722.51	87,649.88
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									67,532.61
投资活动产生的现金净额									-67,532.61
三、融资活动产生的现金									
资本金 1									
专项债券									34,400.00
银行借款									34,400.00
偿还债券本金									
偿还银行借款本金							16,800.00	17,600.00	34,400.00
支付债券利息	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,314.26	1,009.13	352.00	19,713.90
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-1,314.26	-1,314.26	-1,314.26	-1,314.26	-1,314.26	-1,314.26	-17,809.13	-17,952.00	14,686.10
四、期初现金	34,601.42	39,515.82	44,430.23	49,344.63	53,669.98	57,995.33	62,320.68	50,032.86	
期内现金变动	4,914.40	4,914.40	4,914.40	4,325.35	4,325.35	4,325.35	-12,287.82	-15,229.49	34,803.37
五、期末现金	39,515.82	44,430.23	49,344.63	53,669.98	57,995.33	62,320.68	50,032.86	34,803.37	34,803.37

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目收入主要是门票收入、活动中心经营收入、租赁收入、停车位收入、物业管理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对门票收入、活动中心经营收入、租赁收入、停车位收入、物业管理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收益为 87,649.88 万元，融资本息合计为 54,113.90 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.62 倍。

表 9：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	34,400.00	19,713.90	54,113.90	
银行借款				
融资合计	34,400.00	19,713.90	54,113.90	87,649.88
覆盖倍数				1.62

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

沂南县阳都水务有限责任公司保证严格按照《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，沂南县阳都水务有限责任公司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

运用价值工程理论，采取限额设计的方法，正确合理选择方案和材料，避免盲目追求高标准，从质量经济性进行设计决策，达到节约投资的目的。采用工程量清单计价模式进行建设工程项目招标投标，有利于控制建设项目投资，并将材料上涨风险合理转移给承包商。

（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

阳都城市客厅项目，实施单位为沂南县阳都水务有限责任公司，项目共计划发行专项债券金额 34,400.00 万元，本次拟申请专项债券 7,000.00 万元用于阳都城市客厅项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目为城市客厅建设项目，包含青少年活动中心及城市剧场、酿酒博物馆、袁家大院历史展馆、戏剧博物馆、界湖商号的建设和现代化商铺及集文化商务于一体的大厦建设，可有效的把历史文化、休闲旅游、商业商务有机的融合在一起建设新型的城市坐标，打造一个开放的、参与性较强的、多功能的城市客厅，可综合展现沂南县城的历史、文化、发展、未来等，有效的提升城市品质和形象。

2、项目实施的公益性

项目建设完成后可与当地现有的红色旅游、康养旅游、农业精品旅游等有机的结合，形成相互协调、促进的发展格局，从而推动旅游经济正向循环发展，进而带动商业加速发展，促进当地经济发展。

3、项目实施的收益性

项目收益 87,649.88 万元，从财务盈利能力分析看，内部收益率、投资回收期、总投资收益率等财务评价指标均优于行业基准值。

4、项目建设投资合规性

本项目建设符合沂南县发展总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案可行。该项目符合财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知（财办预〔2021〕209 号）中支持的 10 个领域中“市政和产业园区基础设施”的范围。

5、项目成熟度

本项目的建设期、运营期不会对周边土壤和居民造成较大的影响，不会破坏当地的自然环境。已取得项目相关审查意见以及许可证书。本项目的建设能够增加税收，促进地方经济发展，因而项目的建设将得到当地政府的大力支持。该项目已取得《山东省建设项目备案证明》（2020-371321-88-03-123699）、《关于办理阳都城市客厅项目用地审查意见》（沂自然资规划审字[2022]001 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 371321202020102 号）、《建设项目环境影响登记表》（2022037132100000863）等相关证件及批复。

6、项目资金来源和到位可行性

总投资为 68,800.00 万元，自有资本金 34,400.00 万元，通过发行政府专项债券融资 34,400.00 万元，符合专项债发行要求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入参照沂南县周边相近类似项目收益价格，成本、收

益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目属于具有一定收益的公益性项目发行，符合专项债发行要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收益 87,649.88 万元，具有良好的财务状况和足够的偿债能力。根据项目可行性研究报告内容及结论，尽快完成项目审批实施，给予一定的政策支持和资金支持，使项目早日发挥社会效益。

10、绩效目标合理性

本项目建设具有扩大投资和刺激消费的双重作用。本项目的建设可拉动投资增长，并有效地带动相关行业的发展，扩大就业，提高从业人员的收入水平，促进当地经济发展。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

阳都城市客厅项目收益 87,649.88 万元，项目债券本息合计 54,113.90 万元，本息覆盖倍数为 1.62，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。项目建成后能有力提升沂南县城城市形象，促进当地经济发展，解决部分人员就业问题，具有扩大投资和刺激消费的双重作用。但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。