

淄博市高青县田横文化中心
项目实施方案

财政部门：高青县财政局

主管部门：高青县财政局

实施单位：高青县鲁青城市资产运营有限公司

编制时间：2022年06月

一、项目基本情况

（一）项目名称

高青县田横文化中心项目

（二）项目单位

项目单位名称：高青县鲁青城市资产运营有限公司

单位成立时间：2004 年 12 月 21 日

注册地位：高青县城高苑路 15 号

法定代表人：李宁

经营范围：城（乡）基础设施建设；受县政府委托的资产经营、管理（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 年已取得立项批复，平台代码 2020-370322-88-01-141356 文号高发改项【2020】109 号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划占地 60 亩，总建筑面积 60000 平方米，建设田横纪念馆、历史文化展馆、非遗展馆、演艺中心、城市书房、多功能报告厅、文化广场、地下停车场等配套设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 2022 年至 2023 年。

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) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

(2) 2018 年《山东省建设工程概算定额 (建筑工程)》

(3) 2018 年《山东省建设工程概算定额 (安装工程)》;

(4) 项目所在地材料预算价格和其他类似工程造价;

(5) 现行投资估算的有关规定和政策;

(6) 参照执行国家、省、市有关政策和规定;

(7) 项目《可行性研究报告》。

2.估算总额

项目总投资 60000 万元,其中建设投资 58200 万元,建设期利息 1800 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	60,000.00	100%	
一、资本金	40,000.00	66.67%	
自有资金	40,000.00		
二、债务资金	20,000.00	33.33%	
专项债券	20,000.00		
银行借款	0.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

1. 出租收入

本项目预期收入主要来源于租赁收入、车位费收入、广告收入和政府补助收入等。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	租赁收入	车位费收入	广告收入	财政补贴收入	合计
2024	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2025	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2025	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2027	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2028	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2029	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2030	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2031	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2032	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2033	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2034	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2035	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2036	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2037	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2038	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2039	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2040	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2041	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2042	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2043	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2044	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2045	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2046	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2047	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2048	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67

年份	租赁收入	车位费收入	广告收入	财政补贴收入	合计
2049	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2050	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
2051	1,085.36	107.31	10.00	1,000.00	2,202.67
合计	30,390.08	3,004.68	280.00	28,000.00	61,674.76

(1) 租赁收入

项目总建筑面积 60000 平方米，可用于对外出租的建筑面积为 41300 平方米。其中文化演艺中心可出租面积为 21600 平方米，文化展馆及城市书房可出租面积为 19700 平方米。根据文化产业租赁价格，租赁单价按照 0.9 元/天/平方米估计，出租率按照 80% 估计。

(2) 车位费收入

地下停车场面积为 5200 平方米，设置地下停车位 250 个，地上停车位 100 个。项目对外收费的停车位 350 个，停车位利用率为 70%，平均周转率为 2，单次车辆停放时长按 2 小时计算，日均泊位停放时长按 4 小时计算，小时收费按 3 元计算，单个车位日收益为 12 元/日。

(3) 广告收入

公共部位等处设置广告位 10 个，每年租赁费用为 1 万元/个估计。

(4) 财政补贴收入

根据高青县人民政府出具的《关于同意使用政府补贴偿还高青县田横文化中心项目专项债券本息的批复》，财政补贴资金约 1,000.00 万元/年，补贴时间为 2024 年至 2051 年。

(二) 运营成本预测

根据高青县人民政府出具的《关于同意使用政府补贴偿还高青县田横文化中心项目专项债券本息的批复》，项目所产生的日常运营

成本由县财政全额保障。

（三）专项债利息预测

根据整体融资情况，本期淄博市高青县田横文化中心项目专项债券计划发行金额为 20,000.00 万元（按照专项债券发行计划，本项目拟申请发行专项债券 20,000.00 万元。其中本期拟申请发行 20,000.00 万元，假设债券利率 4.50%，期限 30 年）。预计专项债券利息共计 27,000.00 万元。本项目融资与还本付息情况：

表 3：专项债利息预测表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2022	-	20,000.00	-	20,000.00	450.00	450.00
2023	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2024	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2025	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2026	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2027	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2028	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2029	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2030	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2031	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2032	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2033	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2034	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2035	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2036	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2037	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2038	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2039	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2040	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2041	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2042	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2043	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2044	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2045	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2046	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2047	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2048	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2049	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2050	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2051	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2052	20,000.00	-	20,000.00	-	450.00	20,450.00
合计		20,000.00	20,000.00		27,000.00	47,000.00

(四) 专项债现金流预测

表 4：专项债券现金流量表（金额单位：万元）

年度	期初余额	现金流入				现金流出				期末余额	
		业务活动收入	债券融资款	建设投资	小计	业务活动支出	偿还债券本金	支付债券利息	建设支出		小计
2022	-	-	20,000.00	17,404.00	37,404.00	20.00	-	450.00	36,504.00	36,974.00	430.00
2023	430.00	-	-	22,596.00	22,596.00	-	-	900.00	13,496.00	14,396.00	8,630.00
2024	8,630.00	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00	9,000.00	9,900.00	932.67
2025	932.67	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00	1,000.00	1,900.00	1,235.34
2026	1,235.34	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	2,538.01
2027	2,538.01	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	3,840.68
2028	3,840.68	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	5,143.35
2029	5,143.35	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	6,446.02
2030	6,446.02	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	7,748.69
2031	7,748.69	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	9,051.36
2032	9,051.36	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	10,354.03
2033	10,354.03	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	11,656.70
2034	11,656.70	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	12,959.37
2035	12,959.37	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	14,262.04
2036	14,262.04	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	15,564.71
2037	15,564.71	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	16,867.38
2038	16,867.38	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	18,170.05
2039	18,170.05	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	19,472.72
2040	19,472.72	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	20,775.39
2041	20,775.39	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	22,078.06
2042	22,078.06	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	23,380.73
2043	23,380.73	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	24,683.40
2044	24,683.40	2,202.67	-		2,202.67	-	-	900.00		900.00	25,986.07

年度	期初余额	现金流入				现金流出					期末余额
		业务活动 收入	债券融 资金	建设投资	小计	业务活动 支出	偿还债券 本金	支付债券 利息	建设支出	小计	
2045	25,986.07	2,202.67	-	-	2,202.67	-	-	900.00	-	900.00	27,288.74
2046	27,288.74	2,202.67	-	-	2,202.67	-	-	900.00	-	900.00	28,591.41
2047	28,591.41	2,202.67	-	-	2,202.67	-	-	900.00	-	900.00	29,894.08
2048	29,894.08	2,202.67	-	-	2,202.67	-	-	900.00	-	900.00	31,196.75
2049	31,196.75	2,202.67	-	-	2,202.67	-	-	900.00	-	900.00	32,499.42
2050	32,499.42	2,202.67	-	-	2,202.67	-	-	900.00	-	900.00	33,802.09
2051	33,802.09	2,202.67	-	-	2,202.67	-	-	900.00	-	900.00	35,104.76
2052	35,104.76	-	-	-	-	-	20,000.00	450.00	-	20,450.00	14,654.76
合计		61,674.76	20,000.00	40,000.00	121,674.76	20.00	20,000.00	27,000.00	60,000.00	107,020.00	

（五）其他需要说明的事项

- 1.本次专项债券每半年付息一次，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

本项目预期收入主要来源于租赁收入、车位费收入、广告收入和政府补助收入等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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息前净现金流量为 61,654.76 万元，融资本息合计为 47,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.31 倍。

表 5：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流
	本金	利息	本息合计	
专项债券	20,000.00	27,000.00	47,000.00	
银行借款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	20,000.00	27,000.00	47,000.00	61,654.76
覆盖倍数	1.31			

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

（二）与项目收益相关的风险

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财

务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

高青县田横文化中心项目，实施单位为高青县鲁青城市资产运营有限公司，本次拟申请专项债券 20,000.00 万元用于本项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

随着中国特色社会主义的三个自信的提出，党中央更加加强了对人民追求文化生活理念的重视。公共文化基础设施主要是指由政府投资建设的面向公众开放的公益性文化场所。包括：图书馆、文化馆、博物馆、展览馆、美术馆、影剧院、文化站、文化活动室等群众文化场所，以及城市主题雕塑、文化广场、主题公园等。公共文化基础设作为传播先进文化的主要方式，在为老百姓提供享受公共文化方面不可替代。近年来，全国省、市、县各级政府高度重视乡镇文化建设工作，使农村文化网络建设基本健全，文化活力逐渐呈现，公共文化服务能力明显增强。县区各乡镇都建有活动广场，并配备开展文化体育活动所需器材设备，以及路灯等照明设备，

方便了群众在晚上到广场扭秧歌、健步走等体育活动。现阶段不仅乡镇配有文化活动和农业科技书屋，而且部分行政村也按要求成立农家书屋和村级活动室，在一定程度上满足了农民图书阅读、广播影视、宣传教育、文艺演出、科技培训等需求。部分乡镇还建立起多功能为一体的标准综合文化中心，并配备相应文体设施设备，一定程度上满足老百姓日益增长的文化需求。

文化基础设施建设是一个地区、一个城市文明程度的重要体现，是体现城市文底蕴的靓丽名片；是发展文化事业和文化产业的重要保障和平台，是构建公共文化服务体系的重要支撑。为塑造城乡形象、提升城乡品位、提高城市竞争力、增强文化软实力故提出本项目。

2.项目实施的公益性

文化是人类在社会历史实践中创造的具有无形价值的财富，它包括了人类在社会历史实践中所创造的一切物质财富和精神财富。它是人类改造自然的见证，反映了历史上人类与自然之间的关系及其发展，通过对文物古迹的研究探索，我们可以窥见人类自诞生以来的生活面貌。因此，本项目建设对文化传承意义极其重大，具有明显的社会效益。

3.项目实施的收益性

文化的传承与旅游开发并不是水火不相容，只要处理得当，两者都可以得到良性发展，文化旅游可以成为当地经济的一个持续增长点。文化遗存的合理开发在促进当地经济发展的同时，还能促进文化的交流。游客通过对文物古迹文化的切身体验，不仅能够增加

对当地文化的认识与理解，与此同时，他们还把不同的文化带到了遗产地，促进了多种文化的融合。中国联合国教科文组织全国委员会秘书处副秘书长杜越提出，遗产地最主要的特征应该是开放。“祖先留给我们的遗产，我们有权利也有义务参观、学习和传承，因此旅游是必要的。它已成为游客提高文化品位、增长知识阅历的重要一环。”在文物古迹和自然遗产地适当地发展旅游业，旅游的适度收入一方面可以为保护遗产提供经费支持，为遗产管理提供经济保障；另一方面，游客的到来促进了各地文化之间的交流，宣传了当地的文化。本项目的建设可以带来巨大的经济利益，提高当地人的生活水平。

从财务评价分析结果看，不论是动态指标还静态指标，都表明项目具有较强盈利能力。在项目经营期内，现金流量充裕，累计净现金大于零，项目可实现自身资金平衡，具有较强的财务生存能力。

4.项目建设的投资合规性

（1）筹资合规性

本项目资金来源、筹资渠道合法合规，项目资金部分为资本金，部分为政府专项债券资金，来源构成明确、合理。

（2）筹资风险可控性

项目筹资成本经济合理，项目筹资风险可控。

5.项目成熟度

项目前期手续较为完备，预计年内可开工建设，项目成熟度较高。

6.项目资金来源和到位可行性

项目资金除申请政府专项债券外，其余资金为项目单位资本金。承办单位实力较强，可以承担项目所投资本金，到位可行性非常高。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益根据同类项目保守预测，预测比较合理且有一定空间。

8.债券资金需求合理性

项目债券资金需求不超过总投资的 50%，符合相关债券管理规定。同时，债券资金可满足项目的开工建设，迅速形成实物量，需求相对合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿还债券期间，每年只还息，到期一次性还本，有利于减轻承办单位还款压力，偿债计划合理可行。同时，在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。另外，债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

在风险应对方面，一是要加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。二是在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

10.绩效目标合理性

本项目绩效目标充分考虑项目实施过程中的环境影响和条件制约，本着稳健谨慎的原则，本着工程顺利施工的原则，绩效目标明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标既细化又量化，目标值具有科学性、前瞻性，绩效目标制定较为合理。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（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 61,654.76 万元，融资本息合计为 47,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.31 倍，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。项目建成后能为当地政府提供持续的财政收入，促进当地经济的发展，也为当地政府发展相关产业提供契机。地区收入的增加，能够有效提高当地居民的消费水平，改善消费结构；与项目相关的服务、住房、餐饮等配套工程的开展，能够提升居民的居住水平、消费水平和消费结构。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。