

日照市五莲县市民中心项目实施方案

项目单位：五莲县财金投资集团有限公司



主管部门：五莲县国有资产监督管理局



财政部门：五莲县财政局



2022 年 12 月

面积 18235.25 平方米，地下面积 4115.00 平方米，体育场建筑面积 1246.00 平方米，并配套建设其他基础设施，总投资额 25,000.00 万元。

2020 年 8 月 20 日五莲县发展和改革局对该项目出具《关于五莲县体育场、体育馆和游泳馆项目变更为五莲县体育馆、游泳馆项目的批复》，文号（莲发改审批〔2020〕4 号）；变更相应内容建设规模及主要建设内容：项目占地面积约 30056.45 平方米（约合 45.09 亩），规划总建筑面积约 22290.96 平方米，其中地上面积 18235.25 平方米，地下面积 4055.71 平方米，并配套建设其他基础设施，总投资额 22,490.00 万元。

2020 年 12 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司于对该项目出具了《五莲县市民中心项目可行性研究报告》。2020 年 12 月 2 日五莲县发展和改革局对该项目出具《关于同意五莲县体育馆、游泳馆项目名称变更为五莲县市民中心的批复》，文号（莲发改审批〔2020〕38 号），原（莲发改审批〔2020〕4 号）文号其他批复内容不变。

2021 年 10 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司于对该项目重新出具了《五莲县市民中心项目可行性研究报告》。2021 年 11 月 4 日五莲县发展和改革局对该项目出具《关于同意关于五莲县市民中心项目变更总投资、建设时间的批复》，文号（莲发改审批〔2021〕24 号）。同意项目总投资变更

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。

(3) 抗疫国债。

2、资金来源

本项目估算总投资 35,670.00 万元，其中，项目单位自有资金 7,370.00 万元，申请抗疫国债 1,800.00 万元，已发行专项债券 18,100.00 万元，本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，后续拟发行专项债券 1,400.00 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 | 35,670.00 | 100% | |
| 一、资本金 | | | |
| （一）自有资金 | 7,370.00 | 20.66% | |
| （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） | 28,300.00 | 79.34% | |
| （一）已发行专项债券 | 18,100.00 | 50.74% | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 7,000.00 | 19.62% | |
| （三）后续拟发行专项债券 | 1,400.00 | 3.92% | |
| （四）抗疫国债 | 1,800.00 | 5.05% | |

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 合计 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|-------------|-----------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 91,220.16 | - | - | - | 1,329.93 | 5,321.02 | 5,322.37 |
| 经营活动支出 | B | 9,267.52 | - | - | - | 157.43 | 629.74 | 632.25 |
| 支付的各项税费 | C | 18,386.50 | - | - | - | 365.09 | 891.33 | 891.24 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 63,566.13 | - | - | - | 807.41 | 3,799.95 | 3,798.87 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 34,525.36 | 1,800.00 | 20,000.00 | 3,000.00 | 9,725.36 | | - |
| 流动资金支出 | F | - | - | - | - | - | - | - |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | -34,525.36 | -1,800.00 | -20,000.00 | -3,000.00 | -9,725.36 | - | - |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 资本金 (自有资金) | H | 7,370.00 | - | 2,948.00 | 2,948.00 | 1,474.00 | - | - |
| 专项债券 | I | 26,500.00 | | 18,100.00 | - | 8,400.00 | - | - |
| 银行借款 | J | 1,800.00 | 1,800.00 | - | - | - | - | - |
| 偿还债券本金 | K | 26,500.00 | - | - | - | - | - | - |
| 偿还银行其他借款本金 | L | 1,800.00 | - | - | - | - | - | 360.00 |
| 支付债券利息 | M | 12,643.05 | - | 205.20 | 626.87 | 803.27 | 979.67 | 979.67 |
| 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 | -5,273.05 | 1,800.00 | 20,842.80 | 2,321.13 | 9,070.73 | -979.67 | -1,339.67 |
| 四、期初现金 | P | | - | - | 842.80 | 163.93 | 316.71 | 3,136.99 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 23,767.72 | - | 842.80 | -678.87 | 152.78 | 2,820.28 | 2,459.20 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 23,767.72 | - | 842.80 | 163.93 | 316.71 | 3,136.99 | 5,596.19 |

(续上表)

| 项目/年度 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | |
| 经营活动收入 | 7,314.69 | 7,316.78 | 7,318.99 | 7,321.30 | 7,323.73 | 610.31 |
| 经营活动支出 | 653.29 | 656.04 | 658.81 | 661.62 | 664.45 | 55.61 |
| 支付的各项税费 | 1,582.81 | 1,582.96 | 1,583.15 | 1,583.38 | 1,637.77 | 64.58 |
| 经营活动现金净流量 | 5,078.59 | 5,077.79 | 5,077.02 | 5,076.30 | 5,021.51 | 490.13 |
| 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 | - | - | - | 6,100.00 | - | 8,400.00 |
| 偿还银行其他借款本金 | - | - | - | - | - | - |
| 支付债券利息 | 569.27 | 569.27 | 569.27 | 569.27 | 352.80 | 176.40 |
| 支付银行借款利息 | - | - | - | - | - | - |
| 融资活动现金净流量 | -569.27 | -569.27 | -569.27 | -6,669.27 | -352.80 | -8,576.40 |
| 四、期初现金 | 15,654.19 | 20,163.52 | 24,672.03 | 29,179.78 | 27,586.81 | 32,255.52 |
| 期内现金变动 | 4,509.32 | 4,508.52 | 4,507.75 | -1,592.97 | 4,668.71 | -8,086.27 |
| 五、期末现金 | 20,163.52 | 24,672.03 | 29,179.78 | 27,586.81 | 32,255.52 | 24,169.25 |

| | | | | | | | |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|-----------|-----------|
| 2028 | 26,500.00 | - | - | 26,500.00 | 3.42%- 4.2% | 979.67 | 979.67 |
| 2029 | 26,500.00 | - | - | 26,500.00 | 3.42%- 4.2% | 979.67 | 979.67 |
| 2030 | 26,500.00 | - | - | 26,500.00 | 3.42%- 4.2% | 979.67 | 979.67 |
| 2031 | 26,500.00 | - | 12,000.00 | 14,500.00 | 3.42%- 4.2% | 774.47 | 12,774.47 |
| 2032 | 14,500.00 | - | - | 14,500.00 | 3.47%- 4.2% | 569.27 | 569.27 |
| 2033 | 14,500.00 | - | - | 14,500.00 | 3.47%- 4.2% | 569.27 | 569.27 |
| 2034 | 14,500.00 | - | - | 14,500.00 | 3.47%- 4.2% | 569.27 | 569.27 |
| 2035 | 14,500.00 | - | - | 14,500.00 | 3.47%- 4.2% | 569.27 | 569.27 |
| 2036 | 14,500.00 | - | 6,100.00 | 8,400.00 | 3.47%- 4.2% | 569.27 | 6,669.27 |
| 2037 | 8,400.00 | - | - | 8,400.00 | 4.20% | 352.80 | 352.80 |
| 2038 | 8,400.00 | - | 8,400.00 | - | 4.20% | 176.40 | 8,576.40 |
| 合计 | | 26,500.00 | 26,500.00 | | | 12,643.05 | 39,143.05 |

2、中央抗疫特别国债

2020 年获取中央抗疫特别国债 1,800.00 万元，每年偿还 360 万元，第 6 年开始偿还 5 年还清。

表 4 本项目中央抗疫特别国债还本付息情况（单位：万元）

| 年度 | 国债期初余额 | 本期新增 | 本期减少 | 国债期末余额 | 付息合计 | 还本付息合计 |
|------|----------|----------|--------|----------|------|--------|
| 2020 | | 1,800.00 | | 1,800.00 | - | - |
| 2021 | 1,800.00 | - | | 1,800.00 | - | - |
| 2022 | 1,800.00 | | | 1,800.00 | - | - |
| 2023 | 1,800.00 | | | 1,800.00 | - | - |
| 2024 | 1,800.00 | | | 1,800.00 | - | - |
| 2025 | 1,800.00 | | 360.00 | 1,440.00 | - | 360.00 |
| 2026 | 1,440.00 | | 360.00 | 1,080.00 | - | 360.00 |

（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、维修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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

五莲县市民中心项目主管部门为五莲县国有资产监督管理局，项目单位为五莲县财金投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.7 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目建设是加快五莲县文化体育事业健康快速发展的重大决策。

五莲县市民中心是县委、县政府加快文化、体育事业健康快速发展的重大决策，也是五莲县全力推进科教兴县、建设文化大县的具体体现，更是全县人民群众翘首期盼的民心工程和

链条中发挥日益显著的多元作用，文化体育产业与制造、建筑、旅游、餐饮、交通、通讯、广告、会展、广播电视和新闻出版等行业的良性互动发展充分体现了文体产业的辐射效应。

项目建设还可以丰富地方居民的文体娱乐生活，促进文化交流，协调群众关系，维护社会稳定，以合理的设置做好城市建设的配套，是加快城市民生工程建设步伐的重要举措，是完善县城基础设施的有利途径。该中心投入使用后，可以大大改善五莲县的对外形象，提升五莲县城市品位，促进县城社会、经济、文化的全面提速。

项目建设是丰富五莲县群众精神文化生活的需要。

人们通过参加和欣赏文体活动不仅能增强体质还能够愉悦身心，丰富文化生活。各种不同形式和类型的文体活动，以它独有的形式和方式为人类社会生产出丰富多彩的文化精神食粮，提高人类的生存和生活质量。群众文化体育活动的趣味性和娱乐性能改变和改善当今人们的生存和生活方式。

本项目的建设使五莲县群众有更多方式度过工作之余的闲暇时间，可以丰富个人和社会的文化生活，提高人们的生活质量。

综上所述，本项目的建设可以方便群众健身，增强人民体质，丰富群众精神文明生活，塑造城市新形象，促进经济、文化社会和谐发展。因此，本项目的建设是十分必要的。

评估分析中为确保项目在资金分配方面规划清晰、设置合理,以定额基础为纲领,一是依据已建同类项目实际投资情况,考察测算省内已建同类项目的投资费用;二是按照现行建筑市场建筑技术指标及费用指标,充分考虑现行建筑施工规范、设计规范的标准要求,充分考虑现行建筑市场的人工、材料、机械等费用的实际情况,充分考虑政府政策性文件对项目建设的的要求;三是开展市场调研,了解同类已完工项目的建设情况。

经综合分析项目实际情况、充分测算投资估算,同时聘请专家对项目的使用功能、定位进行深入论证分析,综合考虑项目功能需求情况,合理规划空间,控制建设内容与规模,避免重复建设,实现资产使用效益最大化和功能布局最优化的理念。通过科学规划项目建设内容及规模、充分测算成本投入,保障投入成本的合理性、项目整体风险可控,明确项目投资估算控制限额为 35670 万元,优化支出结构和财政资源配置,挖掘项目支出内在潜力。

5、项目成熟度

项目管理成熟度表达的是一个组织具有的按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。项目管理成熟度应该指的是项目管理过程的成熟度。技术成熟度是指技术满足预期应用及产业化目标的成熟程度。

五莲县财金投资集团有限公司成立于 2016 年 1 月 14 日,

权的政策性融资；政府投融资项目管理；城乡基层设施建设投资；股权投资；以自有资金对外投资。增加经营矿山开采，石材、砂石加工，荒料、板材交易，矿区建设与管理，矿产资源开发利用，矿山生态恢复治理、石材固废利用、循环经济等全产业链石材产业。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目经济评价的依据主要是由国家发改委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，国家现行的财税制度，以及建设单位提供的有关资料等。项目经济效益分析情况如下：

（1）本项目营业收入主要分为体育休闲收入、文化展收入及其他配套设施收入，具体描述如下：

体育休闲收入主要为承办文体活动、培训及商业运营区收入。根据目前市场价格同时参考本项目场地规模，市级及以上的中大型体育赛事租金在 200 万元/场，首年出租场次暂定 6 场，出租价格每 5 年增长 5%，对外出租场次每隔 5 年增加 1 场；其他赛事及文体活动按照首年出租 35 场计算，每场租金为 35 万元，出租价格每 5 年增长 5%，对外出租场次每隔 5 年增加 5 场；同时本项目各体育场馆承接各类体育培训课程，按照每年培训学员 3000 人，学费 2500 元/人·年计算，培训价格每 5 年增长 5%；商业运营区可对外出租面积为 884 平方米，

3) 工资及福利费

本项目工人及后勤保障人员 50 人，人均工资按 4.2 万元/年计算，经营期内年均工资总额 210.00 万元，福利费 29.40 万元，共计 239.40 万元。由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内运营成本工资福利费每年上浮 1.00% 进行项目净现金流出测算。

4) 修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，修理费按照固定资产原值的 5% 计取(仅供参考)，经营期年平均修理费估算 215.78 万元。

5) 折旧费

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)及同类项目比较，本项目采用直线折旧法计算折旧，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》固定资产折旧房屋建筑等折旧年限不低于 20 年，机械设备及其他固定资产折旧年限不低于 10 年，本项目房屋建筑折旧年限按 50 年折旧，机械设备折旧年限按 10 年折旧。本项目经营期年平均固定资产折旧费用 1202.02 万元。

6) 摊销费

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)及同类项目比较，本项目采用分期平均摊销法计算摊销，根据《中华

统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

(1.2) 债券项目。分类发行项目收益专项债券筹集资金建设的项目，应当能够产生持续稳定、反映为政府性基金收入或专项收入的现金流，且现金流应当能够覆盖专项债券还本付息。

(1.3) 债券发行。项目收益专项债券严格对应项目发行，可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由省级财政部门确定。

(1.4) 信息披露。地方政府应当及时披露项目收益专项债券及其项目信息，包括专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息，以及项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

(1.5) 偿债责任。项目收益专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

(2) 偿债风险点

偿债风险点主要为专项债券还本付息出现违约。

(3) 偿债风险应对措施

资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到

盖倍数为 1.55，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。