

# 德州市乐陵市文化创意体验中心项目实施方案

项目单位：乐陵市城市资产经营建设投资有限公司

主管部门：乐陵市住房和城乡建设局

财政部门：乐陵市财政局

2026年9月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

乐陵市文化创意体验中心项目

### （二）立项单位

项目单位为乐陵市城市资产经营建设投资有限公司

乐陵市城市资产经营建设投资有限公司成立于2006年03月27日，注册地位于乐陵市枣城南大街6号，法定代表人为李勇。经营范围包括城市土地资产、城市基础设施资产、城市资产经营投资、国有资产出售、拍卖、合资、合作；房产开发；乡镇农村基础设施经营建设；房地产中介服务；房地产租赁经营。（需许可经营的项目未取得许可证以前不得从事经营）（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

2022年8月济南英才工程咨询有限公司出具了《乐陵市文化创意体验中心建设项目可行性研究报告》；

乐陵市自然资源局于2022年9月10日对乐陵市文化创意体验中心项目出具了《关于乐陵市文化创意体验中心项目用地选址意见》，文号为乐自然用选字〔2022〕153号；

2022年10月25日取得乐陵市行政审批服务局对《关于乐陵市文化创意体验中心项目可行性研究报告的批复》，批复文号为乐审批建发〔2022〕229号。

#### （四）项目规模与主要内容

项目总占地 272 亩，总建筑面积 235468 平方米，主要建设智慧文化科创运营中心 170468 平方米，地上 132468 平方米，地下 38000 平方米；建设文化体验中心 65000 平方米，地上 45000 平方米，地下 20000 平方米。其中，大剧院等建筑面积 20000 万平方米；美术馆、青少年宫、儿童活动中心等建筑面积 25000 平方米。配套建设停车场、供排水、供气、路网等基础设施，打造文化创意体验于一体的文化旅游区。

#### （五）项目建设计划及现状

项目建设工程期为 2023 年 3 月至 2027 年 12 月。目前项目建设进度 33.28%，已完成投资 76,118.00 万元。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
- 2、《投资项目可行性研究报告指南》(试用版)；
- 3、《中华人民共和国市政工程可行性研究报告投资估算编制方法》
- 4、《山东省工程造价信息》
- 5、《全国市政工程投资估算指标》(HG247-103-96)；
- 6、建筑工程，定额标准以《山东省建筑工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省德州市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行德州市的有关取费标准；

7、山东省建设厅鲁建标字[2006]第 2 号《关于印发〈山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则〉的通知》;

8、其它费用,按德州市的相关取费标准估算;

9、山东省德州市材料预算定额价目表;

10、项目承办单位提供的有关资料;

11、同类工程投资情况

## (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。其中,项目单位自有资金 138,710.00 万元,本期拟发行专项债券 3,000.00 万元,已发行专项债券 67,000.00 万元,后续拟发行专项债券 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     | 228,710.00 | 100.00% |    |
| 一、资本金     | 138,710.00 | 60.65%  |    |
| (一) 自有资金  | 138,710.00 | 60.65%  |    |
| (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） | 90,000.00 | 39.35% |  |
| （一）已发行专项债券        | 67,000.00 | 29.29% |  |
| （二）本期拟发行专项债券      | 3,000.00  | 1.31%  |  |
| （三）后续拟发行专项债券      | 20,000.00 | 8.74%  |  |
| （四）银行融资           |           |        |  |

### 3、项目总投资、资本金到位情况

本项目估算总投资 228,710.00 万元，其中资本金 138,710.00 万元，目前资本金到位 16,118.00 万元。

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金平衡测算表

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 项目/年度       | 公式              | 合计           | 2023 年     | 2024 年     | 2025 年     | 2026 年     | 2027 年    |
|-------------|-----------------|--------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |              |            |            |            |            |           |
| 经营活动收入      | A               | 342,980.41   | -          | -          | -          | -          | -         |
| 经营活动支出      | B               | 27,758.10    | -          | -          | -          | -          | -         |
| 支付的各项税费     | C               | 73,862.16    | -          | -          | -          | -          | -         |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 241,360.15   | -          | -          | -          | -          | -         |
| 二、投资活动产生的现金 | —               | -            |            |            |            |            |           |
| 建设成本支出      | E               | 202,692.00   | 98,237.00  | 54,355.00  | 27,500.00  | 22,000.00  | 600.00    |
| 流动资金支出      | F               | 1,350.00     | -          | -          | 1,350.00   | -          | -         |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -204,042.00  | -98,237.00 | -54,355.00 | -28,850.00 | -22,000.00 | -600.00   |
| 三、融资活动产生的现金 | —               | -            |            |            |            |            |           |
| 资本金（自有资金）   | H               | 138,710.00   | 130,000.00 | 2,000.00   | 2,000.00   | 1,710.00   | 3,000.00  |
| 专项债券        | I               | 90,000.00    | 20,000.00  | 10,000.00  | 20,000.00  | 40,000.00  | -         |
| 银行借款        | J               | -            | -          | -          | -          | -          | -         |
| 偿还债券本金      | K               | 90,000.00    | -          | -          | -          | -          | -         |
| 偿还银行借款本金    | L               | -            | -          | -          | -          | -          | -         |
| 支付债券利息      | M               | 60,358.50    | 309.50     | 755.50     | 1,108.40   | 1,526.40   | 2,654.00  |
| 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 | 78,351.50    | 149,690.50 | 11,244.50  | 20,891.60  | 40,183.60  | 346.00    |
| 四、期初现金      | P               | 2,419,471.09 | -          | 51,453.50  | 8,343.00   | 384.60     | 18,568.20 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 115,669.65   | 51,453.50  | -43,110.50 | -7,958.40  | 18,183.60  | -254.00   |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 2,535,140.74 | 51,453.50  | 8,343.00   | 384.60     | 18,568.20  | 18,314.20 |

续上表：

| 项目/年度       | 公式              | 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      | A               | 12,034.40 | 12,034.40 | 12,034.40 | 12,034.40 | 12,034.40 | 12,034.40 |
| 经营活动支出      | B               | 983.41    | 983.41    | 994.64    | 994.64    | 994.64    | 994.64    |
| 支付的各项税费     | C               | 2,260.80  | 2,260.80  | 2,260.80  | 2,260.80  | 2,260.80  | 2,260.80  |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 8,790.20  | 8,790.20  | 8,778.97  | 8,778.97  | 8,778.97  | 8,778.97  |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |           |           |           |           |           |           |
| 建设成本支出      | E               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 流动资金支出      | F               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |           |           |           |           |           |           |
| 资本金（自有资金）   | H               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 专项债券        | I               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 银行借款        | J               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 偿还债券本金      | K               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 偿还银行借款本金    | L               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 支付债券利息      | M               | 2,654.00  | 2,654.00  | 2,654.00  | 2,654.00  | 2,654.00  | 2,654.00  |
| 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 | -2,654.00 | -2,654.00 | -2,654.00 | -2,654.00 | -2,654.00 | -2,654.00 |
| 四、期初现金      | P               | 18,314.20 | 24,450.40 | 30,586.59 | 36,711.56 | 42,836.52 | 48,961.49 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 6,136.20  | 6,136.20  | 6,124.97  | 6,124.97  | 6,124.97  | 6,124.97  |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 24,450.40 | 30,586.59 | 36,711.56 | 42,836.52 | 48,961.49 | 55,086.45 |

续上表：

| 项目/年度       | 公式              | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |           |           |           |           |           |           |
| 经营活动收入      | A               | 12,034.40 | 12,034.40 | 12,034.40 | 12,034.40 | 12,034.40 | 12,034.40 |
| 经营活动支出      | B               | 994.64    | 948.46    | 948.46    | 948.46    | 948.46    | 948.46    |
| 支付的各项税费     | C               | 2,260.80  | 2,268.19  | 2,268.19  | 2,268.19  | 2,268.19  | 2,268.19  |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 8,778.97  | 8,817.75  | 8,817.75  | 8,817.75  | 8,817.75  | 8,817.75  |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |           |           |           |           |           |           |
| 建设成本支出      | E               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 流动资金支出      | F               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |           |           |           |           |           |           |
| 资本金（自有资金）   | H               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 专项债券        | I               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 银行借款        | J               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 偿还债券本金      | K               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 偿还银行借款本金    | L               | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 支付债券利息      | M               | 2,654.00  | 2,654.00  | 2,654.00  | 2,654.00  | 2,654.00  | 2,654.00  |
| 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 | -2,654.00 | -2,654.00 | -2,654.00 | -2,654.00 | -2,654.00 | -2,654.00 |
| 四、期初现金      | P               | 55,086.45 | 61,211.42 | 67,375.17 | 73,538.91 | 79,702.66 | 85,866.41 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 6,124.97  | 6,163.75  | 6,163.75  | 6,163.75  | 6,163.75  | 6,163.75  |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 61,211.42 | 67,375.17 | 73,538.91 | 79,702.66 | 85,866.41 | 92,030.15 |

续上表:

| 项目/年度       | 公式              | 2040 年     | 2041 年     | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    |
|-------------|-----------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |            |            |           |           |           |           |
| 经营活动收入      | A               | 12,034.40  | 12,034.40  | 12,034.40 | 12,034.40 | 12,034.40 | 12,034.40 |
| 经营活动支出      | B               | 960.66     | 960.66     | 960.66    | 960.66    | 960.66    | 972.87    |
| 支付的各项税费     | C               | 2,268.19   | 2,302.80   | 2,532.11  | 2,532.11  | 2,532.11  | 2,701.53  |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 8,805.55   | 8,770.94   | 8,541.63  | 8,541.63  | 8,541.63  | 8,360.00  |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |            |            |           |           |           |           |
| 建设成本支出      | E               | -          | -          | -         | -         | -         | -         |
| 流动资金支出      | F               | -          | -          | -         | -         | -         | -         |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -          | -          | -         | -         | -         | -         |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |            |            |           |           |           |           |
| 资本金（自有资金）   | H               | -          | -          | -         | -         | -         | -         |
| 专项债券        | I               | -          | -          | -         | -         | -         | -         |
| 银行借款        | J               | -          | -          | -         | -         | -         | -         |
| 偿还债券本金      | K               | 12,000.00  | 30,000.00  | -         | -         | -         | -         |
| 偿还银行借款本金    | L               | -          | -          | -         | -         | -         | -         |
| 支付债券利息      | M               | 2,529.20   | 2,287.15   | 1,369.90  | 1,369.90  | 1,369.90  | 1,369.90  |
| 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 | -14,529.20 | -32,287.15 | -1,369.90 | -1,369.90 | -1,369.90 | -1,369.90 |
| 四、期初现金      | P               | 92,030.15  | 86,306.50  | 62,790.29 | 69,962.02 | 77,133.75 | 84,305.48 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | -5,723.65  | -23,516.21 | 7,171.73  | 7,171.73  | 7,171.73  | 6,990.10  |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 86,306.50  | 62,790.29  | 69,962.02 | 77,133.75 | 84,305.48 | 91,295.58 |

续上表:

| 项目/年度       | 公式              | 2046 年    | 2047 年     | 2048 年     | 2049 年     | 2050 年     | 2051 年     |
|-------------|-----------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |           |            |            |            |            |            |
| 经营活动收入      | A               | 12,034.40 | 12,034.40  | 12,034.40  | 12,034.40  | 12,034.40  | 12,034.40  |
| 经营活动支出      | B               | 972.87    | 972.87     | 972.87     | 972.87     | 985.48     | 985.48     |
| 支付的各项税费     | C               | 2,701.53  | 3,027.93   | 3,027.93   | 3,027.93   | 3,024.78   | 3,024.78   |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 8,360.00  | 8,033.60   | 8,033.60   | 8,033.60   | 8,024.14   | 8,024.14   |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |           |            |            |            |            |            |
| 建设成本支出      | E               | -         | -          | -          | -          | -          | -          |
| 流动资金支出      | F               | -         | -          | -          | -          | -          | -          |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -         | -          | -          | -          | -          | -          |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |           |            |            |            |            |            |
| 资本金（自有资金）   | H               | -         | -          | -          | -          | -          | -          |
| 专项债券        | I               | -         | -          | -          | -          | -          | -          |
| 银行借款        | J               | -         | -          | -          | -          | -          | -          |
| 偿还债券本金      | K               | -         | -          | -          | -          | -          | -          |
| 偿还银行借款本金    | L               | -         | -          | -          | -          | -          | -          |
| 支付债券利息      | M               | 1,369.90  | 1,369.90   | 1,369.90   | 1,369.90   | 1,369.90   | 1,369.90   |
| 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 | -1,369.90 | -1,369.90  | -1,369.90  | -1,369.90  | -1,369.90  | -1,369.90  |
| 四、期初现金      | P               | 91,295.58 | 98,285.67  | 104,949.37 | 111,613.06 | 118,276.76 | 124,931.00 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 6,990.10  | 6,663.70   | 6,663.70   | 6,663.70   | 6,654.24   | 6,654.24   |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 98,285.67 | 104,949.37 | 111,613.06 | 118,276.76 | 124,931.00 | 131,585.25 |

续上表:

| 项目/年度       | 公式              | 2052 年     | 2053 年     | 2054 年     | 2055 年     | 2056 年     |
|-------------|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |            |            |            |            |            |
| 经营活动收入      | A               | 12,034.40  | 12,034.40  | 12,034.40  | 12,034.40  | 6,017.20   |
| 经营活动支出      | B               | 985.48     | 985.48     | 986.49     | 986.49     | 493.24     |
| 支付的各项税费     | C               | 3,024.78   | 3,102.16   | 3,213.31   | 3,103.96   | 1,547.68   |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 8,024.14   | 7,946.77   | 7,834.61   | 7,943.96   | 3,976.28   |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |            |            |            |            |            |
| 建设成本支出      | E               | -          | -          | -          | -          | -          |
| 流动资金支出      | F               | -          | -          | -          | -          | -          |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |            |            |            |            |            |
| 资本金（自有资金）   | H               | -          | -          | -          | -          | -          |
| 专项债券        | I               | -          | -          | -          | -          | -          |
| 银行借款        | J               | -          | -          | -          | -          | -          |
| 偿还债券本金      | K               | -          | 20,000.00  | 10,000.00  | 8,000.00   | 10,000.00  |
| 偿还银行借款本金    | L               | -          | -          | -          | -          | -          |
| 支付债券利息      | M               | 1,369.90   | 1,060.40   | 614.40     | 386.30     | 210.35     |
| 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 | -1,369.90  | -21,060.40 | -10,614.40 | -8,386.30  | -10,210.35 |
| 四、期初现金      | P               | 131,585.25 | 138,239.49 | 125,125.86 | 122,346.06 | 121,903.72 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 6,654.24   | -13,113.63 | -2,779.79  | -442.34    | -6,234.07  |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 138,239.49 | 125,125.86 | 122,346.06 | 121,903.72 | 115,669.65 |

（二）应付本息情况

本项目 2023 年 5 月已发行债券 10,000.00 万元，债券期限 30 年，利率为 3.18%；2023 年 8 月已发行债券 10,000.00 万元，债券期限 30 年，利率为 3.01%；2024 年 2 月已发行债券 8,000.00 万元，债券期限 30 年，利率为 2.75%；2024 年 3 月已发行债券 2,000.00 万元，债券期限 30 年，利率为 2.65%；2025 年 3 月已发行专项债券 8000 万元，债券期限 30 年，利率为 2.29%；2025 年 4 月已发行债券 12,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 2.08%；2026 年 1 月已发行专项债券 5000 万元，债券期限为 15 年，利率为 2.38%；2026 年 1 月已发行专项债券 5000 万元，债券利率 2.31%，债券期限为 15 年。2026 年 6 月已发行专项债券 7000 万元，债券利率 2.41%，债券期限为 30 年。本次拟发行专项债券 3000 万元，假设债券期限为 30 年，假设债券利率为 4.2%。后续拟发行专项债 20,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，假设利率为 4.00%，在债券存续期每半年支付债券利息到期一次性偿还本金。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<br>续期 | 期初本金余<br>额 | 本期增加<br>金额 | 本期偿还<br>金额 | 期末本金余<br>额 | 融资利率        | 应付利息     | 还本付息<br>合计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|-------------|----------|------------|
| 2023      |            | 20,000.00  | -          | 20,000.00  | 2.08%-4.20% | 309.50   | 309.50     |
| 2024      | 20,000.00  | 10,000.00  | -          | 30,000.00  | 2.08%-4.20% | 755.50   | 755.50     |
| 2025      | 30,000.00  | 20,000.00  | -          | 50,000.00  | 2.08%-4.20% | 1,108.40 | 1,108.40   |
| 2026      | 50,000.00  | 40,000.00  | -          | 90,000.00  | 2.08%-4.20% | 1,526.40 | 1,526.40   |
| 2027      | 90,000.00  | -          | -          | 90,000.00  | 2.08%-4.20% | 2,654.00 | 2,654.00   |

|      |           |           |           |           |             |           |            |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| 2028 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2029 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2030 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2031 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2032 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2033 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2034 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2035 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2036 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2037 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2038 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2039 | 90,000.00 | -         | -         | 90,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,654.00  | 2,654.00   |
| 2040 | 90,000.00 | -         | 12,000.00 | 78,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,529.20  | 14,529.20  |
| 2041 | 78,000.00 | -         | 30,000.00 | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 2,287.15  | 35,287.15  |
| 2042 | 45,000.00 | -         | -         | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,369.90  | 1,369.90   |
| 2043 | 45,000.00 | -         | -         | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,369.90  | 1,369.90   |
| 2044 | 45,000.00 | -         | -         | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,369.90  | 1,369.90   |
| 2045 | 45,000.00 | -         | -         | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,369.90  | 1,369.90   |
| 2046 | 45,000.00 | -         | -         | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,369.90  | 1,369.90   |
| 2047 | 45,000.00 | -         | -         | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,369.90  | 1,369.90   |
| 2048 | 45,000.00 | -         | -         | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,369.90  | 1,369.90   |
| 2049 | 45,000.00 | -         | -         | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,369.90  | 1,369.90   |
| 2050 | 45,000.00 | -         | -         | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,369.90  | 1,369.90   |
| 2051 | 45,000.00 | -         | -         | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,369.90  | 1,369.90   |
| 2052 | 45,000.00 | -         | -         | 48,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,369.90  | 1,369.90   |
| 2053 | 45,000.00 | -         | 20,000.00 | 28,000.00 | 2.08%-4.20% | 1,060.40  | 21,060.40  |
| 2054 | 25,000.00 | -         | 10,000.00 | 18,000.00 | 2.08%-4.20% | 614.40    | 10,614.40  |
| 2055 | 15,000.00 | -         | 8,000.00  | 10,000.00 | 2.08%-4.20% | 386.30    | 8,386.30   |
| 2056 | 7,000.00  | -         | 10,000.00 | -         | 2.08%-4.20% | 210.35    | 10,210.35  |
| 合计   |           | 90,000.00 | 90,000.00 |           | -           | 60,358.50 | 150,358.50 |

### （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 241,360.15 万元，融资本息合计 150,358.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61。

### 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

项目在施工期对自然环境和生态环境都会产生一定的污染。大量取土会破坏土地的原有自然结构，此外，施工机械噪声影响当地居民生活。要采取必要措施使负面影响降到最低。该项目为市政配套工程，所以在运营期不存在负面影响。

#### （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

乐陵市文化创意体验中心项目，实施单位乐陵市城市资产经营建设投资有限公司，主管单位为乐陵市住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于乐陵市文化创意体验中心项目建设，年限为 30 年。

### （二）项目绩效目标

产出指标：

1、产出数量指标：项目总占地 272 亩，总建筑面积 235468 平方米，主要建设智慧文化科创运营中心 170468 平方米，地上 132468 平方米，地下 38000 平方米；建设文化体验中心 65000 平方米，地上 45000 平方米，地下 20000 平方米。其中，大剧院、文化馆等建筑面积 20000 平方米；美术馆、青少年宫、儿童活动中心等建筑面积 25000 平方米。配套建设停车场、供排水、供气、路网等基础设施，打造文化创意体验于一体的文化旅游区。

2、产出质量指标：工程审核程序到位率 100%；项目及时验收，质量验收合格率 100%；施工期间做好安全防护措施，施工安全保障率 100%。

3、产出进度指标：预计工期为 2023 年 3 月至 2026 年 7 月。工作达标率=100%。

4、产出成本指标：合理安排预算支出，项目总投资控制在 228,710.00 万元，成本节约率  $\geq 0\%$ 。

效益指标：

1、社会效益指标：项目建成后，为乐陵市现代产业发展提供良好支撑，加速推动当地产业转型升级，带动相关产业发展，推动当地区域经济发展、带动农民增收，进而推进乡村振兴、加快城乡一体化建设。

2、经济效益指标：项目建成后，可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 241,360.15 万元。

3、服务对象满意度指标：通过调查，使居民、农户对工程进度、工程质量及使用满意度达到 90%以上。

2026 年项目绩效目标为：ABDE 栋二次结构及消防工程施工，地下车库二次结构及车库顶板施工。后续根据情况推进 C 栋施工，二次结构完成后推进建筑外墙施工。

### （三）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

（1）项目建设是社会主义精神文明建设的需要

该项目建成后，能为全市人民群众提供良好文化学习场所，丰富人们的精神食粮，提高人们的科技文化素质和道德素质。同时，对宣传新科技、新文化、揭露伪科学、反科学和封建迷信，净化文化环境，促进乐陵文化事业发展，推动社会主义精神文明建设。

### （2）项目建设是提高全民科技文化素质的需要

该项目建成后，可开展科技教育、青少年教育、美术教育、城市管理、行政办公等多种活动，不断提高广大人民群众的科技文化素质，满足人民群众对知识的渴求，服务于社会主义现代化建设。同时，对发展乐陵市文化产业提供有利条件。

### （3）项目建设是落实国家政策的需要

中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于加快构建现代化公共文化服务体系的意见》中指出促进城乡基本公共文化服务均等化。把城乡基本公共文化服务均等化纳入国民经济和社会发展规划及城乡规划。根据城镇化发展趋势和城乡常住人口变化，统筹城乡公共文化设施布局、服务提供、队伍建设、资金保障，均衡配置公共文化资源.....大力开展流动服务和数字服务，打通公共文化服务“最后一公里”。建立公共文化服务城乡联动机制。以县级文化馆、图书馆为中心推进总分馆制建设，加强对农家书屋的统筹管理，实现农村、城市社区公共文化服务资源整合和互联互通。推进城乡“结对子、种文化”，加强城市对农村文化建设的帮扶，形成常态化工作机制。

## 2、项目实施的公益性

该建设项目，是为了加强和完善城市文化基础设施，使全市政治、经济、文化协调和谐发展所进行的建设项目。将来作为全市的文化艺术场所，肩负着改善全市人民文化生活条件和提升全市文化水准的双重功能和任务，对全面提升城市形象将起到重要作用，并且此项目尽快实施也是民心所向。

## 3、项目实施的收益性

本项目建成后可通过场地租赁现金流入、会议室租赁现金流入、停车场现金流入、物业管理现金流入、商业租赁现金流入等实现。项目收益可观，能满足项目融资本息总额覆盖倍数，确保专项债券按时还本付息。

## 4、项目投资建设合规性

2022 年 10 月 25 日取得乐陵市行政审批服务局对《关于乐陵市文化创意体验中心项目可行性研究报告的批复》，批复文号为乐审批建发〔2022〕229 号。

## 5、项目成熟度

2022 年 8 月济南英才工程咨询有限公司出具了《乐陵市文化创意体验中心建设项目可行性研究报告》；

乐陵市自然资源局于 2022 年 9 月 10 日对乐陵市文化创意体验中心项目出具了《关于乐陵市文化创意体验中心项目用地选址意

见》，文号为乐自然用选字〔2022〕153号；

2022年10月25日取得乐陵市行政审批服务局对《关于乐陵市文化创意体验中心项目可行性研究报告的批复》，批复文号为乐审批建发〔2022〕229号。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资228,710.00万元，申请债券90,000.00万元解决，其余138,710.00万元由项目单位自筹解决，资金来源充足，债券发行合理合规，具有较强的可行性。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。乐陵市文化创意体验中心项目符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目收益来源主要为场地租赁现金流入、停车场现金流入、物业管理现金流入、商业租赁现金流入等，成本主要包括运营成本，利息及借款本金，本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成

本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，现金流入、成本、收益预测合理。

#### 8、债券资金需求合理性

项目总投资 228,710.00 万元，需要债券资金 90,000.00 万元,占比 39.35%，项目资本金为 138,710.00 万元，项目资本金比例为 60.65%，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及应对措施

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

#### （四）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 241,360.15 万元，融资本息合计为 150,358.50 万元，项目本息覆盖倍数为 1.61，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。