

2021年青海省政府专项债券（二期）

——海东朝阳国际会议中心

资金调出至

青海省海东市体育中心建设项目

实施方案

实施单位盖章：海东城市开发建设投资有限公司

主管部门盖章：海东市住房和城乡建设局

海东市财政局盖章：



目 录

第一章 项目概况	1
一、项目名称	1
二、项目单位	1
三、项目主管部门	3
四、项目建设内容	3
五、项目投资估算	4
六、项目地点及建设工期	4
七、项目审批情况	5
八、债券资金使用合规性	6
九、项目建设运营模式	6
十、项目投后管理	7
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	7
一、项目实施的必要性	7
二、项目经济效益	10
三、项目社会效益	11
四、项目事前绩效评估情况	12
第三章 项目投资估算与资金筹措	12
一、编制依据及原则	12
二、估算范围	14
三、估算说明	14
四、建设内容及投资估算	15
五、资金筹措	16
六、组合融资	16
第四章 项目收入分析.....	16
一、项目经营性收入分析	16
第五章 项目运营成本分析	26
一、税费支出	26
二、工资及福利费	26
三、燃料及动力费	26
四、修理费	26
五、管理费	26
第六章 项目收益与融资平衡方案	31

一、项目收益分析	31
二、项目融资本息	33
三、项目收益与融资平衡分析	34
四、项目收益融资平衡评价结果	35
第七章 项目风险控制.....	35
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	36
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	36
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	37
第八章 还款保障情况	37
一、还款责任及保障	37
二、项目资产管理	38
三、项目还本付息资金对应的收入管理	38
第九章 其他需要说明的事项	39

第一章 项目概况

为解决海东市无大型文娱演出及会议活动场所的问题，海东城市开发建设投资有限公司通过 2021 年 9 月 13 日发行的 2021 年青海省政府专项债券（二期），筹集专项债券资金 3.8 亿元，用于海东朝阳国际会议中心项目建设，债券期限 10 年，票面利率 3.11%。

由于项目片区规划调整，海东朝阳国际会议中心项目暂不实施，债券资金尚未形成有效支出。同时，青海省海东市体育中心建设项目实施进度快，且已形成资金缺口，为充分发挥专项债券资金效益，尽快形成实物工作量，海东城市开发建设投资有限公司申请调整海东朝阳国际会议中心项目债券资金 3.8 亿元，用于青海省海东市体育中心建设项目。详见下表：

调整前			调整后	
原项目名称	当期发行债券金额	调出债券金额	调整后项目名称	调入债券金额
海东朝阳国际会议中心	38000 万元	38000 万元	青海省海东市体育中心建设项目	38000 万元

本实施方案对原实施方案中专项债券筹措金额及相关内容进行调整。

一、项目名称

青海省海东市体育中心建设项目(以下简称“本项目”或“项目”)，属于专项债券重点支持的市政和产业园区基础设施领域项目。

二、项目单位

项目专项债券申请单位为海东城市开发建设投资有限公司，项目单位已累计使用专项债券 286400 万元，支持项目 12 个，目前已累计支出专项债券 188757.06 万元，支出进度 65.9%（累计支出额/累计发行额）。

其中：本项目已累计发行专项债券 20000 万元，目前已累计支出 20000 万元，支出进度 100%。

表：项目单位基本信息一览表

单位名称	海东城市开发建设投资有限公司		
法定代表人	晏德全	成立日期	2013-04-02
注册资本	418200万元人民币	营业期限	2013-04-02 至 无固定期限
统一社会信用代码	916321000591149935		
注册地址	青海省海东市乐都区碾伯镇西关街88号		
经营范围	承担市政基础设施建设、公共服务设施建设和房地产开发，包括道路给排水、园林绿化等工程日常维护；根据城市建设总体规划和年度建设计划负责建设项目的申报立项、资金筹措、组织建设、移交管理等工作；负责城市道路以及附属设施、公园、广场等市政公用设施的经营权和房屋租赁等城市资产的经营管理；负责对授权管理的国有资产进行经营管理，使其保值增值；统筹开发利用全区城市国有土地资源。		
单位类型	有限责任公司（国有控股）		
股东及持股比例	海东市政府国有资产监督管理委员会（82.4295%）， 国开发展基金有限公司（12.0708%）， 中国农发重点建设基金有限公司（1.9130%）， 海东市乐都区瑞丰投资有限公司（1.1956%）， 海东市平安区益平投资发展有限公司（1.1956%）， 民国融投资有限责任公司（0.3587%）， 互助土族自治县国有资产投资公司（0.3587%）， 循化撒拉族自治县兴循投融资有限公司（0.2391%）， 化隆县兴隆投资有限公司（0.2391%）		

海东城市开发建设投资有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，

具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

三、项目主管部门

本项目主管部门为海东市住房和城乡建设局。海东市住房和城乡建设局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位海东城市开发建设投资有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减海东市住房和城乡建设局相关预算资金等措施偿债。

四、项目建设内容

根据海东市发展和改革委员会《关于青海省海东市体育中心建设项目可行性研究报告的批复》（东发改经社〔2016〕100号），本项目主要建设规模和内容是：

体育中心包括体育场、体育馆、游泳馆及各种室外运动场地等四部分，建设用地面积为 232286.98 m²。

体育中心总建筑面积为 60968 平方米，其中：体育场总建筑面积 29714 平方米，体育馆总建筑面积 22775 平方米，游泳馆总建筑面积 8479 平方米。

相关主要指标如下表：

表：项目主要建设技术指标一览表

序号	项目建设内容	建设规模		建设成本单价 (元/m ²)	投资概算 (万元)
		建筑面积 数量	单位		
一	体育馆和游泳馆	31254	m ²	10021	31318.9
二	体育场	29714	m ²	10574	31420.0
三	室外工程	174495	m ²	800	13963.9

五、项目投资估算

根据《海东市发展和改革委员会关于青海省海东市体育中心建设项目可行性研究报告的批复》（东发改经社〔2016〕100号），本项目总投资估算为 63493.1 万元；根据《海东市发展和改革委员会关于调整海东市体育中心部分建设内容及总投资的批复》（东发改社会〔2022〕309号），该项目追加投资 25843 万元，总投资调整为 89336 万元。

本项目可研批复总投资 89336 万元，其中工程费用 80803.46 万元，占比 90.45%；工程建设其他费用 7647.65 万元，占比 8.56%；预备费 884.89 万元，占比 0.99%。

表：项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	合计
投资估算金额	80803.46	7647.65	884.89	89336
占比	90.45%	8.56%	0.99%	100%

考虑发行专项债券形成建设期利息等因素，本项目动态总投资为 92632 万元。

根据项目可行性研究报告批复，本项目资金通过企业自筹解决。根据项目资金筹措实际情况，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 0 万元，占比 0%；单位自筹资金 34632 万元，占比 37.39%；专项债券资金 58000 万元，占比 62.61%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

六、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于海东市乐都区西部，距离乐都区政府约 3 公里，项目东临海东大道、西临向阳三街、北临卫民路、南临文教路。



项目为在建项目，建设期为 2016 年 10 月-2024 年底，预计 2024 年 12 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

1、立项审批。2016 年 3 月 8 日，海东市发展和改革委员会下发《关于青海省海东市体育中心建设项目可行性研究报告的批复》（东发改经社〔2016〕100 号），同意建设该项目。

2、用地审批。2016 年 6 月 2 日，海东市城乡规划和建设局下发《建设项目选址意见书》，载明建设项目为海东市体育中心，建设单位为海东城市开发建设投资有限公司，拟用地面积 232453 平方米。

3、规划审批。2016 年 11 月 29 日，海东市城乡规划和建设局核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为海东城市开发建设投资有限公司，用地项目名称为海东市体育中心建设项目，用地位于乐都区职教城片区，用地性质为体育设施，用地面积 232286.98 m²。

2017 年 2 月 24 日，海东市城乡规划和建设局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为海东城市开发建设投资有限公司，项目名称为青海省海东市体育中心游泳馆、体育馆、体育场，位于海东市乐都区职教城片区，总建筑面积 63345 平方米，其中游泳馆面积 10327 m²，体育馆 22865 m²，体育场 30153 m²。

4、环评备案。2017 年 6 月 19 日，海东市环境保护局下发《关于同意青海省海东市体育中心建设项目环境影响报告表的批复》。

5、施工许可。2018年3月13日，乐都区住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》(编号632123201802220101/SG001(XK001))，载明建设单位为海东城市开发建设投资有限公司，工程名称为海东市体育中心施工工程，建设面积60968平方米。

6、调整批复。2022年7月18日，海东市发展和改革委员会下发《关于调整海东市体育中心部分建设内容及总投资的批复》(东发改社会〔2022〕309号)。

综上，本项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

八、债券资金使用合规性

债券发行后，由海东城市开发建设投资有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

九、项目建设运营模式

本项目建设期为2016年10月-2024年底，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由项目公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

十、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

债务本息偿还。海东城市开发建设投资有限公司向海东市财政局上缴项目运营收益后，由海东市财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入省级国库。海东城市开发建设投资有限公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在海东市住房和城乡建设局名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目实施的必要性

（一）响应国家体育事业发展的需要

随着经济发展和人民生活水平的不断提高，在党中央、国务院的坚强领导下，各项体育工作取得全面进步，体育事业发展取得了辉煌成就，达到了新的历史高度。人民群众的体育意识进一步增强，经常参加体育锻炼的人数显著增加。大力发展体育运动，不仅能够增强人民体质、提高人民的健康水平，而且能够培养人们健康合理的生活方式，创造文明和谐的社会环境，对于全面建设小康社会、构建和谐社会具有重要意义。

要想发展体育事业，离不开体育场馆的建设。海东市现有体育设施和场馆在数量上和规模上都达不到要求，发展体育心有余而力不足。根

据《全民健身条例》规定，“县级以上人民政府应当将全民健身事业纳入当地国民经济和社会发展规划，有计划地建设公共体育设施，并将全民健身工作经费列入本级财政预算”。为全面贯彻落实中共中央、国务院《关于进一步加强新时期体育工作意见》，认真实施《全民健身计划纲要》，加强海东市体育场地基础设施建设，建设一个现代化的、综合性的体育中心成为当务之急。

（二） 响应青海省“十二五”规划的要求

在青海省的第十二个五年计划中指出，坚持一手抓公益性文化体育事业，一手抓经营性文化体育产业，使文化体育产业成为青海转变经济发展方式的着力点。

东西部地区之间、城乡之间体育发展不平衡的问题较为突出。海东作为西北部城市，在群众体育领域的公共服务不足，体育场地设施建设、组织体系建立、科学健身指导等诸多方面与广大人民群众的需求存在较大差距，已经成为海东市在建设体育产业过程中的基础性薄弱环节。

海东市体育中心的建设可以填补体育基础设施的不足，调整海东市经济结构以及引领现有产业的转型升级，具有强大的辐射和带动作用。这是实践青海省“十二五”规划的一项重要举措。

（三） 完善海东市体育健身场所的需要

随着海东市社会经济的快速发展，城市居民生活水平的迅速提高，市民在休闲、健身、文化娱乐需求不断增加。但是，海东市尚无辐射全市的中心体育场馆，且大多数区域性或社区性的场馆设备老化，场馆设施水平较低，经营状况不理想，使得市民体育活动的场所不足，不能满足群众热切的体育健身需求和愿望。

海东体育中心的一系列场馆建设，将使海东市体育设施发展水平快速攀上新台阶，在一定程度上缓解海东体育设施不足的问题，带动市民参加体育建设运动的热情，提高大众身体素质。

（四）促进海东市发展体育产业的需要

体育基础设施是城市体育事业发展和人们体育活动的重要载体。海东市经济发展日新月异，人们的生活水平日益提高，居民消费结构进一步升级，为体育事业的发展创造了良好的社会条件。体育消费作为较高层次的发展消费需求和生活需求，相信随着海东人们购买力的增强，体育产业的发展将迎来光明的前景。

当前，海东市的体育基础设施建设相对滞后，广大人民群众日益增长的体育需求和体育资源相对不足之间的矛盾，是海东市体育事业发展中的主要矛盾。尤其是多功能、高档次公共体育活动设施缺乏，不能满足人们多层次的体育活动需要。

如果缺少相应规模、档次的经营性体育设施，就没有活跃的大众体育消费，就难以形成竞争有序的体育市场和快速发展的体育产业。体育中心的一系列场馆建设，将使海东市体育产业快速攀上新台阶。首先，设施完备的体育场必将吸引更多的各类大型赛事来到海东，商业性赛事的数量和质量随之而提升。高质量、丰富多彩的竞赛表演市场又能吸引众多消费者，促使观众流量的增大，反过来，消费者的增多又促进了竞赛市场的繁荣。其次，体育场的建设和使用将成为本地体育产品的高曝光率平台，为海东体育用品企业提供了提升形象、扩大品牌知名度的载体。

海东市体育中心作为较大规模的体育设施项目，将从多方面扩大海东市体育产业消费需求，带动经济总量快速放大。

（五）承办大型运动会，提升海东活力形象的需要

海东市现有的体育设施和体育活动场所已远远满足不了体育训练、比赛以及群众日常体育活动的需要，也制约了高原竞技体育运动水平的提高。由于没有专业的体育馆，无法承办高水平的体育赛事，也不利于城市的对外开放和其他文化交流活动。

建设一个多功能、高档次公共体育中心，有利于加强海东市体育基础设施建设，推进体育活动的开展，活跃体育事业。海东市体育中心建成之后为人们提供运动竞赛和体育健身服务场地，同时可以承办海东市的运动会和满足当地人们的体育欣赏和宣传体育文化的需求。

（六）提升学生身体素质、促进竞技体育的需要

海东市没有专业配套、设备精良的训练比赛设施，竞技体育就缺乏竞争力，就难以培养卓越的竞技人才和取得优异的运动成绩。海东市现有的体育训练场馆和设施还不具备输送大量优秀运动员的物质条件，这种状况亟待改善。体育场馆是大力发展竞技体育的载体和物质基础，海东市体育中心的建设能够有效改善学校硬件设施硬件，为学生提供运动场所，可以促进学校学生的体育锻炼，为众多学子的身心健康提供良好保障。体育中心建成之后，可促使学生在“德智体美劳”方面全面发展，更好的展示学校良好的外部形象，能帮助学校全面培养现代化创新人才，为社会培养合格人才。

二、项目经济效益

项目贯彻执行国家“全民健身计划”，以提高群众身体素质为己任，向全社会开放，提供篮球、排球、乒乓球、足球等品种丰富的体育运动及健身场地。项目建成后，除组织举办相应常规性体育赛事活动以外，还将面向社会举办、承办各种层次的文艺表演、集会、会议、运动会等活动，实现全方位开发利用，满足群众与日俱增的休闲、健身、文化娱

乐等需求，适应海东市社会经济快速发展、城市居民生活水平迅速提高的现状。

项目投资大、工期长、建设范围广，建设过程中吸纳大量劳动力，项目建成后举办各类文体活动，也能为下岗、失业人员提供就业机会，对缓解社会就业压力起到一定作用，有利于促进社会稳定。

项目建成后将绿地与文化场所、运动场所有机融为一体，增加城市绿地面积、景观和休闲设施，形成高品位、多元化、多层次的城市公共活动空间，改善区域生态环境和人居环境，为实现海东市经济、社会与生态环境协调跨越发展创造良好的环境条件，对于稳定社会发展，促进社会主义精神文明建设具有重要意义。

三、项目社会效益

（一）完善职教城配套设施，提高学生身体素质

近年来，高校大学生身体素质持续下降，肥胖率、近视率等指标不断上升，提高学生身体素质势在必行。本项目建成后，将成为职教城学生进行体育教学、活动的重要性场所。按中央 7 号文件要求：在校学生每天体育锻炼达到一小时，该体育中心的建成有助于学生提高身体素质，助其成为全面发展的新世纪人才。

（二）完善海东体育设施，发展海东体育事业

目前海东市拥有的体育场馆存在着各种问题，如设施陈旧、交通不便、场地过小，已远远不能满足海东市民日益增长的对体育场馆的需求。随着近年来国民经济的发展，人们对于精神文化生活也有了更高的要求。这样一个大规模、多功能、综合型体育中心的修建无疑能在推动海东市开展“全民健身”的事业中起到至关重要的作用。

体育中心不仅能够成为学生体育教学和活动场地，还可以为广大的市民提供体育活动的场地，同时大型演出和体育比赛、综合体育运动会的承办，会让场馆得到更加充分的利用。

（三）完善海东城市功能，丰富人民生活

除了作为体育设施外，体育场馆还可以用来举办展览、展销活动，开展文艺演出，承办企业年会等活动。体育中心不仅可以帮助市民增强身体素质，还能极大充实人民群众的精神生活，今后定将成为海东市开展体育、文娱、休闲活动的新平台、新亮点。

四、项目事前绩效评估情况

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

（一）编制依据

- 1) 青海省国民经济和社会发展“十二五”规划纲要
- 2) 海东市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要
- 3) 乐都区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要
- 4) 《青海高等职业技术学院建设项目设计建议书》
- 5) 《关于青海高等职业技术学校选址的意见》

- 6) 《青海高等职业技术学院建设可行性研究报告（教育局提供）》
- 7) 《高等职业学校建设标准（征求意见稿）（二）》
- 8) 《青海高等职业技术学院建设工作专题会议纪要（2014.1.10）》
- 9) 《体育建筑设计规范》（JGJ31-2003）
- 10) 《公共体育场馆建设用地指标（公共体育场）（征求意见稿）》
- 11) 《公共体育场馆建设用地指标（公共体育馆）（征求意见稿）》
- 12) 《公共体育场馆建设用地指标（公共游泳馆）（征求意见稿）》
- 13) 《公共体育场馆建设标准系列-1（体育场建设标准）》（建标-2009）
- 14) 《公共体育场馆建设标准系列-2（体育馆建设标准）》（建标-2009）
- 15) 《公共体育场馆建设标准系列-3（游泳馆建设标准）》（建标-2009）

（二）编制原则

1.实事求是的原则

本着“实事求是”的原则分析论证本项目的实施条件、经济和工程技术方案的可行性，把海东市体育中心建设成为功能合理、服务大众、环境优美的现代化体育场馆区。

2.经济实用的原则

海东市体育中心建设方案要适合当地的自然条件和社会经济条件，合理使用资金，避免铺张浪费。在用地比较紧张的情况下，合理设计、紧凑布局，建设成为实用经济的体育场馆。

3.符合教学园区发展规划的原则

在乐都区积极筹划建设教育园区，意在有效整合教育资源，提升学校标准化水平，实现教学园区内活动场馆、文体设施的校际共享。

4.符合海东市发展规划的原则

海东市体育中心的建设充分把握当前城市化所带来的发展契机，依托海东市经济发展优势，完善海东城市设施，展示良好城市形象，满足海东市发展发展体育事业的需要。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用等。工程费用包括建筑工程费用、设备费、安装费等，工程建设其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、设计审查费、编制可行性研究费、编制建议书费、工程勘察费、基本工程设计费、施工图预算编制费、竣工图编制费、环境影响咨询费、场地准备及临时设施费、城市基础设施配套费、工程保险等。

三、估算说明

1、工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和海东地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2、机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

3、建筑材料价格均依据海东地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4、其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

(1) 建设单位管理费按照《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》(财建〔2016〕504号)；

(2) 招标代理服务费用按照《青海省发展计划委员会转发<国家计委关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知>的通知》(青计价格〔2003〕300号)；

(3) 工程建设监理费按照《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格〔2007〕670号);

(4) 项目前期咨询费及施工图审核费按照《青海省发展计划委员会关于转发<国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知>的通知》(青计价格〔2000〕786号);

(5) 工程设计及地质勘察费按照《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格〔2000〕10号);

(6) 工程造价咨询费(预结算、清单及控制价)按《中国建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的通知》(青建价协〔2013〕08号);

(7) 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》发改价格〔2011〕534号;

(8) 项目前期咨询费、设计费、监理费、招标费、环评费按照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号。

5、预备费按第一、二部分费用合计的8%考虑;

6、建设期利息:已发行专项债券利率按发行时票面利率计算。

四、建设内容及投资估算

本项目可研批复总投资89336万元,项目投资费用估算明细如下:

表:项目投资估算明细表

序号	工程或项目名称	投资概算值(万元)				是否使用专项债券
		建筑工程费用	设备安装费	其他费用	合计	
一	工程费用	69067.45	11736.01		80803.46	是
(一)	体育游泳馆	25777.09	6207.57		31984.66	是
(二)	体育场	28020.95	3518.90		31539.85	是

(三)	室外工程	15269.41	1772.95		17042.36	是
(四)	设备投资		236.59		236.59	是
二	工程建设其他费用			7647.65	7647.65	
三	预备费				884.51	
四	总投资				89335.62	

五、资金筹措

本项目可研批复总投资 89336 万元，考虑发行专项债券形成建设期利息等因素，本项目动态总投资为 92632 万元，计划使用财政预算资金 0 万元，占比 0%；单位自筹资金 34632 万元，占比 37.39%；专项债券资金 58000 万元，占比 62.61%。各项合计 92632 万元。

分年度筹措计划如下：

表：项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	0	0	0	0	0	0.00%
单位自筹资金	7000	0	0	0	27632	34632	37.39%
专项债券	20000	0	0	0	38000	58000	62.61%
合计	27000	0	0	0	65632	92632	100%
分年度占比	29.15%	0%	0%	0%	70.85%		

六、组合融资

本项目无组合使用专项债券和市场化融资的情况。

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 128796.47 万元，包括体育场、体育馆、游泳馆、室外运动场地、配套商业、停车等收入。

表：项目经营性收入情况表

单位：万元

收入类型	收入规模
一、体育场收入小计（万元）	14,356.95
1、日常租赁收入（万元）	1,540.76
2、赛事场地租赁收入（万元）	5,688.40
3、商业租赁收入（万元）	7,127.79
二、体育馆收入小计（万元）	8,006.65
1、体育馆日常租赁收入（万元）	1,232.63
2、赛事收入（万元）	3,981.86
3、会展收入（万元）	2,792.16
三、游泳馆收入小计（万元）	17,820.10
1、体育收入（万元）	15,733.07
2、赛事收入（万元）	1,896.18
3、商业租赁收入（万元）	190.85
四、停车位收入小计	14,747.58
1、小型车位收入（万元）	14,565.24
2、大型车位收入（万元）	182.34
五、室外运动场收入小计（万元）	5,688.40
六、物业费收入小计（万元）	417.82
七、广告收入小计（万元）	2,026.19
八、辅导班收入小计（万元）	65,732.78
收入合计	128,796.47

1、收入定价

体育场收入：包括体育场日常租赁收入、体育场赛事场地租赁收入和商业租赁收入。

（1）体育场日常租赁收入：体育场赛事区建筑面积 4574 m²，价格按照 1,500.00 元/天（西宁市同类场馆仅多功能厅场地租赁即可达到此收费标准），增长率按照每三年上涨 5%预测，随着海东市城市化进程加快及群众健身热情高涨，体育场租赁率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后 90%测算，确保体育场使用率达到预期、效益充分发挥。

(2) 体育场赛事场地租赁收入：体育场每月预计可举办 1 场体育赛事活动，活动时长按照 3 天，即每年赛事场地租赁时长为 36 天；租赁价格按照 50,000.00 元/天预测。考虑到体育中心运营后，体育中心赛事承办知名度不断提高、体育赛事相关活动进一步普及，增长率按照每三年上涨 5%测算。

(3) 商业租赁收入：体育场配套商业区面积为 4221 m²，租赁价格参考市场价按照 50.00 元/m²/月就低预测，出租率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后 90%测算，考虑到商业租赁与经济发展情况的高度相关性，增长率按照每三年上涨 5%测算。

体育馆收入：包括体育馆日常租赁收入、体育馆赛事租赁收入和体育馆展示展览收入。

(1) 体育馆日常租赁收入：体育馆建筑面积 2053 m²；租赁价格按照 1,200.00 元/天（西宁市同类场馆按小时收费，乒乓球等运动场地每小时 15.00 元，排球、羽毛球等运动场地每小时 30.00 元）预测，增长率按照每三年上涨 5%预测；租赁率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后 90%测算。

(2) 体育馆赛事场地租赁收入：体育馆每月可举办 1 场体育赛事活动，活动时长按照 3 天，即每年赛事场地租赁时长为 36 天；租赁价格参考市场价按照 35,000.00 元/天预测，增长率按照每三年上涨 5%预测。

(3) 体育馆展示展览收入：体育馆比赛大厅面积为 2362 m²，可对外出租用于展示展览活动，租赁价格参考市场价按照 35.00 元/m²/月预测，增长率按照每三年上涨 5%预测；租赁率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后 90%预估。

游泳馆收入：包括游泳馆体育收入、游泳馆赛事场地租赁收入和商业租赁收入。

(1) 游泳馆体育收入：游泳馆对外开放收取门票，由于本项目投入运营后，是海东市唯一的大规模体育设施场所，且群众对游泳馆基础设施（例如水质、清洁区等）要求普遍高于一般运动场地，高标准的硬件设施能产生一定的规模效应和聚集效应，预计年均可接待 66000 人次，接待人次每 5 年增长 10%；人均消费价格按照 60.00 元/人次预测，增长率按照每三年上涨 5%预测。

(2) 游泳馆赛事场地租赁收入：游泳馆每月最少可举办 1 场体育赛事活动，运营时长按照一年 8 个月，活动时长为 3 天，即每年赛事场地租赁时长为 24 天预测；租赁价格按照 25,000.00 元/天，增长率按照每三年上涨 5%预测。

(3) 商业租赁收入：游泳馆配套商业区面积为 113 m²可对外出租，租赁价格按照 50.00 元/m²/月市场价预测，增长率按照每三年上涨5%预测。

停车收入：

根据海东市发展改革委员会《关于规范主城区公共停车场及道路临时停车泊位收费标准的通知》，海东市乐都城区公共停车场自 2022 年 9 月 1 日起执行如下收费标准：小型轿车（含 7 座客车）和微型货车停车 2 小时内（含 2 小时）每车每次 3 元，超过 2 小时每小时加收 1 元，24 小时最高收费每车每次 15 元；中型客车（含 8 座以上 19 座以下）停车 2 小时内（含 2 小时）每车每次 5 元，超过 2 小时每小时加收 2 元，24 小时最高收费每车每次 20 元；大型客车（含 20 座及以上）停车 2 小时内（含 2 小时）每车每次 10 元，超过 2 小时每小时加收 2 元，24 小时

最高收费每车每次 30 元；停车场实行 24 小时机动车停放服务，停放服务计时收费，停放时间不超过 30 分钟的车辆均免收停放服务费。

项目配套建设有小型车位 575 个，按每个车位每天收入 25.00 元预测；设有大型车位 6 个，按每个车位每天收入 30.00 元预测；收入每三年上涨 5%，运营天数按照 360 天，使用率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后按 90%测算。

室外运动场地展示展览收入：本项目户外运动场地可对出租用于展示展览活动，租赁价格按照 20,000.00 元/天，增长率按照每三年上涨 5%预测，运营天数按照 90 天测算。

其他收入：本项目物业收入主要对项目配套商业及展示展览区收取，收费标准按照元 2.00/m²/月测算。项目建成后，允许各企业进行广告入驻并收取费用，广告费用按每月 60,000.00 元预测，价格增长率按照每三年上涨 5%预测，出租率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后按 90%测算。同时，海东体育中心创办健身辅导班，按照 1,300.00 元/人/年收费，价格增长率按照每三年上涨 5%预测，预计年均可接待 16000 人。

2、付费对象规模

服务人群：

(1) 为职教城师生服务

根据《乐都区职教城规划设计方案》，职教城未来招生规模将达到 30000 人，体育中心作为职教城共享设施对职教城内学校开放。体育中心可以满足学校体育课、学生体育活动以及举办校内和校际体育比赛的需求。

(2) 为海东市人民服务

考虑到海东市体育设施总量不足，本体育中心将承接海东市大型体育赛事及高水准的展览、文娱活动，综合完善城市功能，满足海东市全民健身、发展体育事业的迫切需要。

规模测算：

(1) 以职教城招生规模计算

根据《高等职业学校建设标准》（2012），普通、艺术高职院校室内体育用房包括风雨操场、体育馆、健身房、乒乓球（羽毛球）房、体质测试用房及器械库、淋浴、更衣室、卫生间等附属用房。游泳馆可根据需要和有关配置规范选配。室内体育用房建筑面积指标如下表所示：

表：普通、艺术高职院校室内体育用房建筑面积指标（m² / 生）

学校类别	办学规模（人）					
	1000	2000	3000	5000	8000	10000
普通、艺术高职院校	1.65	1.32	1.05	0.98	0.75	0.71

乐都教育园区建成后，学生人数将达 3 万人。根据这一招生规模计算，体育场与体育馆面积应不超过 $0.71 \times 30000 = 21300$ 平方米，游泳馆可根据需要和有关配置规范选配。

由于该体育中心项目不仅为学校体育课、学生体育活动以及举办校内和校际体育比赛服务， 还需立足满足海东市乐都区的体育发展，故需要考虑乐都区人民对公共体育的需求。

(2) 以海东市乐都区人口计算

根据第六次全国人口普查，海东市（地区）常住人口为 139.7 万人，其中城镇人口 31.9 万人。

根据《体育建筑设计规范》（JGJ31-2003），市级体育设施用地面积如下：

表：市级体育设施用地面积

内 容	100 万人口以上城市		50~100 万人口城市		20~50 万人口城市		10~20 万人口城市	
	规模 (千座)	用地面积 (10 ³ 平方米)	规模 (千座)	用地面积 (10 ³ 平方米)	规模 (千座)	用地面积 (10 ³ 平方米)	规模 (千座)	用地面积 (10 ³ 平方米)
体育场	30~50	86~122	20~30	75~97	15~20	69~84	10~15	50~63
体育馆	4~10	11~20	4~6	11~14	2~4	10~13	2~3	10~11
游泳馆	2~4	13~17	2~3	13~16	—	—	—	—
游泳池	—	—	—	—	—	12.5	—	12.5

注：当在特定条件下，达不到规定指标下限时，应利用规划和建筑手段来满足场馆在使用安全、疏散、停车等方面的要求

根据海东市城镇人口规模，适用 20~50 万人口城市体育设施：体育场规模为 15000~20000 座，用地面积 69000~84000 平方米；体育馆规模为 2000~4000 座，用地面积 10000~13000 平方米。

表：体育赛事等级表

等级	主要使用要求
特级	举办奥运会
甲级	举办全国性和国际单项比赛
乙级	举办地区性和全国单项比赛
丙级	举办地方性、群众性运动会

由上表可以得出，该体育场应为丙级（可举办地方性、群众性运动会），体育馆应为乙级（可举办海东市及全国单项比赛），应分别按照相应的建筑规格和设施标准来建设。

3、年增长率

收费单价年增长率：根据国家年度统计公报，2011 年至 2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 5.4%、2.6%、2.6%、2.0%、1.6%、2.1%、1.8%、1.9%、2.9%、2.5%、0.9%，近三年平均涨幅为 2.1%。本项目收入定价年增长率设定为 5%。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表：项目分年度经营性收入表

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、体育场收入小计（万元）	14,356.95	395.61	426.41	457.21	480.07	480.07	480.07
1、日常租赁收入（万元）	1,540.76	38.33	43.80	49.28	51.74	51.74	51.74
2、赛事场地租赁收入（万元）	5,688.40	180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00
3、商业租赁收入（万元）	7,127.79	177.28	202.61	227.93	239.33	239.33	239.33
二、体育馆收入小计（万元）	8,006.65	226.10	240.40	254.70	267.44	267.44	267.44
1、体育馆日常租赁收入（万元）	1,232.63	30.66	35.04	39.42	41.39	41.39	41.39
2、赛事收入（万元）	3,981.86	126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30
3、会展收入（万元）	2,792.16	69.44	79.36	89.28	93.75	93.75	93.75
三、游泳馆收入小计（万元）	17,820.10	460.75	461.42	462.10	485.21	485.21	526.79
1、体育收入（万元）	15,733.07	396.00	396.00	396.00	415.80	415.80	457.38
2、赛事收入（万元）	1,896.18	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00
3、商业租赁收入（万元）	190.85	4.75	5.42	6.10	6.41	6.41	6.41
四、停车位收入小计	14,747.58	366.79	419.18	471.58	495.16	495.16	495.16
1、小型车位收入（万元）	14,565.24	362.25	414.00	465.75	489.04	489.04	489.04
2、大型车位收入（万元）	182.34	4.54	5.18	5.83	6.12	6.12	6.12
五、室外运动场收入小计（万元）	5,688.40	180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00
六、物业费收入小计（万元）	417.82	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07
七、广告收入小计（万元）	2,026.19	50.40	57.60	64.80	68.04	68.04	68.04
八、辅导班收入小计（万元）	65,732.78	2,080.00	2,080.00	2,080.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00
收入合计	128,796.47	3,775.72	3,881.08	3,986.46	4,184.99	4,184.99	4,226.57

续表 1:

项目	合计	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、体育场收入小计(万元)	14,356.95	504.1	504.1	504.1	529.31	529.31	529.31	555.76	555.76	555.76	583.55
1、日常租赁收入(万元)	1,540.76	54.33	54.33	54.33	57.04	57.04	57.04	59.89	59.89	59.89	62.89
2、赛事场地租赁收入(万元)	5,688.40	198.45	198.45	198.45	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73
3、商业租赁收入(万元)	7,127.79	251.32	251.32	251.32	263.9	263.9	263.9	277.08	277.08	277.08	290.93
二、体育馆收入小计(万元)	8,006.65	280.82	280.82	280.82	294.85	294.85	294.85	309.61	309.61	309.61	325.1
1、体育馆日常租赁收入(万元)	1,232.63	43.46	43.46	43.46	45.63	45.63	45.63	47.92	47.92	47.92	50.31
2、赛事收入(万元)	3,981.86	138.92	138.92	138.92	145.86	145.86	145.86	153.15	153.15	153.15	160.81
3、会展收入(万元)	2,792.16	98.44	98.44	98.44	103.36	103.36	103.36	108.54	108.54	108.54	113.98
三、游泳馆收入小计(万元)	17,820.10	553.13	553.13	553.13	580.8	631.23	631.23	662.77	662.77	662.77	757.09
1、体育收入(万元)	15,733.07	480.25	480.25	480.25	504.28	554.71	554.71	582.42	582.42	582.42	672.72
2、赛事收入(万元)	1,896.18	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58
3、商业租赁收入(万元)	190.85	6.73	6.73	6.73	7.06	7.06	7.06	7.42	7.42	7.42	7.79
四、停车位收入小计	14,747.58	519.87	519.87	519.87	545.9	545.9	545.9	573.26	573.26	573.26	601.92
1、小型车位收入(万元)	14,565.24	513.44	513.44	513.44	539.15	539.15	539.15	566.17	566.17	566.17	594.48
2、大型车位收入(万元)	182.34	6.43	6.43	6.43	6.75	6.75	6.75	7.09	7.09	7.09	7.44
五、室外运动场收入小计(万元)	5,688.40	198.45	198.45	198.45	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73
六、物业费收入小计(万元)	417.82	16.07									
七、广告收入小计(万元)	2,026.19	71.44	71.44	71.44	75.01	75.01	75.01	78.76	78.76	78.76	82.7
八、辅导班收入小计(万元)	65,732.78	2,293.20	2,293.20	2,293.20	2,407.86	2,407.86	2,407.86	2,528.26	2,528.26	2,528.26	2,654.67
收入合计	128,796.47	4,437.08	4,437.08	4,437.08	4,658.17	4,708.60	4,708.60	4,943.28	4,943.28	4,943.28	5,250.83

续表 2:

项目	合计	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、体育场收入小计(万元)	14,356.95	583.55	583.55	612.73	612.73	612.73	643.36	643.36	643.36	675.54	675.54
1、日常租赁收入(万元)	1,540.76	62.89	62.89	66.03	66.03	66.03	69.33	69.33	69.33	72.80	72.80
2、赛事场地租赁收入(万元)	5,688.40	229.73	229.73	241.22	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94
3、商业租赁收入(万元)	7,127.79	290.93	290.93	305.48	305.48	305.48	320.75	320.75	320.75	336.80	336.80
二、体育馆收入小计(万元)	8,006.65	325.10	325.10	341.35	341.35	341.35	358.42	358.42	358.42	376.34	376.34
1、体育馆日常租赁收入(万元)	1,232.63	50.31	50.31	52.83	52.83	52.83	55.47	55.47	55.47	58.24	58.24
2、赛事收入(万元)	3,981.86	160.81	160.81	168.85	168.85	168.85	177.29	177.29	177.29	186.16	186.16
3、会展收入(万元)	2,792.16	113.98	113.98	119.67	119.67	119.67	125.66	125.66	125.66	131.94	131.94
三、游泳馆收入小计(万元)	17,820.10	757.09	757.09	794.96	794.96	865.60	908.87	908.87	908.87	954.30	1,039.96
1、体育收入(万元)	15,733.07	672.72	672.72	706.37	706.37	777.01	815.85	815.85	815.85	856.63	942.29
2、赛事收入(万元)	1,896.18	76.58	76.58	80.41	80.41	80.41	84.43	84.43	84.43	88.65	88.65
3、商业租赁收入(万元)	190.85	7.79	7.79	8.18	8.18	8.18	8.59	8.59	8.59	9.02	9.02
四、停车位收入小计	14,747.58	601.92	601.92	632.10	632.10	632.10	663.80	663.80	663.80	697.00	697.00
1、小型车位收入(万元)	14,565.24	594.48	594.48	624.29	624.29	624.29	655.59	655.59	655.59	688.38	688.38
2、大型车位收入(万元)	182.34	7.44	7.44	7.81	7.81	7.81	8.21	8.21	8.21	8.62	8.62
五、室外运动场收入小计(万元)	5,688.40	229.73	229.73	241.22	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94
六、物业费收入小计(万元)	417.82	16.07									
七、广告收入小计(万元)	2,026.19	82.70	82.70	86.84	86.84	86.84	91.18	91.18	91.18	95.74	95.74
八、辅导班收入小计(万元)	65,732.78	2,654.67	2,654.67	2,787.41	2,787.41	2,787.41	2,926.78	2,926.78	2,926.78	3,073.12	3,073.12
收入合计	128,796.47	5,250.83	5,250.83	5,512.68	5,512.68	5,583.32	5,861.76	5,861.76	5,861.76	6,154.05	6,239.71

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 18822.07 万元，包括税金及附加 9183.8 万元，工资及福利费 4162.23 万元，燃料及动力费 5139.12 万元，修理费 128.78 万元，管理费 208.14 万元。

一、税费支出

项目涉及相关税金及附加包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税等。项目的体育场及游泳馆商业区出租收入需按9%缴纳增值税；体育场、体育馆和游泳馆日常租赁及赛事租赁收入、停车收入、室外运动场地展示展览收入、物业收入及广告收入需按 6%缴纳增值税；城市维护建设税按照实际缴纳增值税税额的7%计提缴纳，教育费附加按照实际缴纳增值税税额的3%计提缴纳，地方教育费附加按照实际缴纳增值税税额的2%计提缴纳；商业租赁收入按不含增值税收入的 12%缴纳房产税。

二、工资及福利费

项目人员编制为 30 人，人均基本工资 4.80 万元/人/年，增长率按每五年上涨 5%预测。

三、燃料及动力费

电费预计每天 8 小时，每小时二级负荷耗电量为 1081kw，三级电力负荷耗电量为 1130kw，电费单价按 0.37 元/度预测，预计年均电费为 117.80 万元。水费单价按 5,000.00 元/万吨计算，每月预计耗水量为 10 万吨，预测年均水费为 60.00 万元。增长率按每五年增长 5.00%计算。

四、修理费

按总收入的 0.1%计提。

五、管理费

按照人员工资的5%计提。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表：项目分年度运营支出表

单位：万元

明细	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、运营成本	9,638.27	332.78	332.88	332.99	333.18	333.18	349.68
1、人员工资	4,162.23	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	151.20
2、燃料及动力费	5,139.12	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	186.69
3、维修费	128.78	3.78	3.88	3.99	4.18	4.18	4.23
4、管理费	208.14	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.56
二、税费	9,183.80	264.70	275.00	285.29	299.52	299.52	302.14
1、增值税	7,480.43	218.45	225.09	231.73	243.27	243.27	245.62
2、税金及附加	897.66	26.21	27.01	27.80	29.20	29.20	29.47
3、房产税	805.71	20.04	22.90	25.76	27.05	27.05	27.05
合计	18,822.07	597.48	607.88	618.28	632.70	632.70	651.82

续表 1:

明细	合计	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、运营成本	9,638.27	349.89	349.89	349.89	350.11	367.43	367.43	367.66	367.66	367.66	386.11
1、人员工资	4,162.23	151.20	151.20	151.20	151.20	158.76	158.76	158.76	158.76	158.76	166.70
2、燃料及动力费	5,139.12	186.69	186.69	186.69	186.69	196.02	196.02	196.02	196.02	196.02	205.82
3、维修费	128.78	4.44	4.44	4.44	4.66	4.71	4.71	4.94	4.94	4.94	5.25
4、管理费	208.14	7.56	7.56	7.56	7.56	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	8.34
二、税费	9,183.80	317.22	317.22	317.22	333.02	336.22	336.22	352.98	352.98	352.98	374.46
1、增值税	7,480.43	257.86	257.86	257.86	270.71	273.56	273.56	287.20	287.20	287.20	304.97
2、税金及附加	897.66	30.95	30.95	30.95	32.48	32.83	32.83	34.46	34.46	34.46	36.60
3、房产税	805.71	28.41	28.41	28.41	29.83	29.83	29.83	31.32	31.32	31.32	32.89
合计	18,822.07	667.11	667.11	667.11	683.13	703.65	703.65	720.64	720.64	720.64	760.57

续表2:

明细	合计	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、运营成本	9,638.27	386.11	386.11	386.37	386.37	405.47	405.75	405.75	405.75	406.04	426.13
1、人员工资	4,162.23	166.70	166.70	166.70	166.70	175.03	175.03	175.03	175.03	175.03	183.78
2、燃料及动力费	5,139.12	205.82	205.82	205.82	205.82	216.11	216.11	216.11	216.11	216.11	226.92
3、维修费	128.78	5.25	5.25	5.51	5.51	5.58	5.86	5.86	5.86	6.15	6.24
4、管理费	208.14	8.34	8.34	8.34	8.34	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	9.19
二、税费	9,183.80	374.46	374.46	393.13	393.13	397.61	417.45	417.45	417.45	438.27	443.70
1、增值税	7,480.43	304.97	304.97	320.18	320.18	324.18	340.35	340.35	340.35	357.32	362.17
2、税金及附加	897.66	36.60	36.60	38.42	38.42	38.90	40.84	40.84	40.84	42.88	43.46
3、房产税	805.71	32.89	32.89	34.53	34.53	34.53	36.26	36.26	36.26	38.07	38.07
合计	18,822.07	760.57	760.57	779.50	779.50	803.08	823.20	823.20	823.20	844.31	869.83

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表：项目分年度收益表

单位：万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
项目收入合计	128,796.47	3,775.72	3,881.08	3,986.46	4,184.99	4,184.99	4,226.57
运营支出合计	18,822.07	597.48	607.88	618.28	632.7	632.7	651.82
收益	109974.4	3178.24	3273.2	3368.18	3552.29	3552.29	3574.75

续表 1:

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
项目收入合计	4,437.08	4,437.08	4,437.08	4,658.17	4,708.60	4,708.60	4,943.28	4,943.28	4,943.28	5,250.83
运营支出合计	667.11	667.11	667.11	683.13	703.65	703.65	720.64	720.64	720.64	760.57
收益	3769.97	3769.97	3769.97	3975.04	4004.95	4004.95	4222.64	4222.64	4222.64	4490.26

续表 2:

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
项目收入合计	5,250.83	5,250.83	5,512.68	5,512.68	5,583.32	5,861.76	5,861.76	5,861.76	6,154.05	6,239.71
运营支出合计	760.57	760.57	779.5	779.5	803.08	823.2	823.2	823.2	844.31	869.83
收益	4490.26	4490.26	4733.18	4733.18	4780.24	5038.56	5038.56	5038.56	5309.74	5369.88

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 58000 万元，其中：于 2020 年 9 月 22 日发行 2020 年青海省政府专项债券（二十二期）筹资 2 亿元，债券期限 30 年，票面利率 4.12%；此次调整至该项目 3.8 亿元，于 2021 年 9 月 13 日发行，属于 2021 年青海省政府专项债券（二期），债券期限 10 年，票面利率 3.11%，剩余计息年限为 7 年。两支债券均按半年付息，到期一次还本并支付最后一期利息。

分年度还本付息明细如下：

表：专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
1	2020年及以前	0	20000	0	20000	0	0
2	2021年	20000	0	0	20000	824	824
3	2022年	20000	0	0	20000	824	824
4	2023年	20000	0	0	20000	824	824
5	2024年	20000	38000	0	58000	824	824
6	2025年	58000	0	0	58000	2005.8	2005.8
7	2026年	58000	0	0	58000	2005.8	2005.8
8	2027年	58000	0	0	58000	2005.8	2005.8
9	2028年	58000	0	0	58000	2005.8	2005.8
10	2029年	58000	0	0	58000	2005.8	2005.8
11	2030年	58000	0	0	58000	2005.8	2005.8
12	2031年	58000	0	38000	20000	2005.8	40005.8
13	2032年	20000	0	0	20000	824	824
14	2033年	20000	0	0	20000	824	824
15	2034年	20000	0	0	20000	824	824
16	2035年	20000	0	0	20000	824	824
17	2036年	20000	0	0	20000	824	824
18	2037年	20000	0	0	20000	824	824
19	2038年	20000	0	0	20000	824	824

20	2039年	20000	0	0	20000	824	824
21	2040年	20000	0	0	20000	824	824
22	2041年	20000	0	0	20000	824	824
23	2042年	20000	0	0	20000	824	824
24	2043年	20000	0	0	20000	824	824
25	2044年	20000	0	0	20000	824	824
26	2045年	20000	0	0	20000	824	824
27	2046年	20000	0	0	20000	824	824
28	2047年	20000	0	0	20000	824	824
29	2048年	20000	0	0	20000	824	824
30	2049年	20000	0	0	20000	824	824
31	2050年	20000	0	20000	0	824	20824
合计			58000	58000		32992.6	90992.6

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表：专项债券资金收益与融资平衡情况表

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2020年及以前		0	0	0	建设期
2021年		0	824	824	建设期
2022年		0	824	824	建设期
2023年		0	824	824	建设期
2024年		0	824	824	建设期
2025年	3178.24	0	2005.8	2005.8	平衡
2026年	3273.20	0	2005.8	2005.8	平衡
2027年	3368.18	0	2005.8	2005.8	平衡
2028年	3552.29	0	2005.8	2005.8	平衡
2029年	3552.29	0	2005.8	2005.8	平衡
2030年	3574.75	0	2005.8	2005.8	平衡
2031年	3769.97	38000	2005.8	40005.8	平衡
2032年	3769.97	0	824	824	平衡
2033年	3769.97	0	824	824	平衡
2034年	3975.04	0	824	824	平衡
2035年	4004.95	0	824	824	平衡
2036年	4004.95	0	824	824	平衡
2037年	4222.64	0	824	824	平衡

2038年	4222.64	0	824	824	平衡
2039年	4222.64	0	824	824	平衡
2040年	4490.26	0	824	824	平衡
2041年	4490.26	0	824	824	平衡
2042年	4490.26	0	824	824	平衡
2043年	4733.18	0	824	824	平衡
2044年	4733.18	0	824	824	平衡
2045年	4780.24	0	824	824	平衡
2046年	5038.56	0	824	824	平衡
2047年	5038.56	0	824	824	平衡
2048年	5038.56	0	824	824	平衡
2049年	5309.74	0	824	824	平衡
2050年	5369.88	20000	824	20824	平衡
合计	109974.4	58000	32992.6	90992.6	平衡
本息覆盖倍数	1.21				

经测算，专项债券利息支出总额 32992.6 万元、债券本息合计 90992.6 万元。项目建设完成后，在债券存续期内可实现各项收入合计 128,796.47 万元，扣除运营成本 18,822.07 万元，项目实现的收益合计 109974.4 万元。综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的

重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。**四是制定应急处置预案。**项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是**严格收益平衡测算。**以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是**提升项目运营收率。**择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是**落实缺口补救措施。**如因特殊原因导致后续偿债出现困难，海东市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按

照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法(试行)》(财预〔2018〕209号)规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在项目单位名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，项目单位定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确

项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 其他需要说明的事项

无。