

2019 年江西省赣西经济转型（宜春旅游）专
项债券（一期）

——2019 年江西省政府专项债券（九期）

专项债券实施方案

编制单位：宜春市财政局



二〇一九年六月

目录

一、江西省赣西（宜春）经济转型概况.....	1
（一）宜春市城市情况.....	1
（二）江西省赣西（宜春）经济转型背景.....	1
（三）江西省赣西（宜春）经济转型总体情况及规划.....	2
（四）宜春市财政收支情况.....	3
（五）编制原则.....	4
二、项目整体情况.....	4
（一）明月山温泉风景名胜区洪江禅意小镇（一期）建设项目.....	5
1. 项目名称及实施机构.....	5
2. 所在地概况.....	5
3. 项目概况.....	8
4. 项目总投资.....	15
5. 资金筹措方案.....	17
6. 项目资金保障措施.....	17
7. 资金使用计划.....	18
8. 项目收入预测.....	18
9. 项目相关成本.....	22
10. 项目相关税费.....	23
11. 项目收益的压力测试.....	24
12. 项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况.....	25
（二）宜春市体育公园建设项目.....	1
1. 项目名称及项目单位.....	1
2. 所在地概况.....	1
3. 项目概况.....	4
4. 项目总投资.....	11
5. 资金筹措方案.....	13
6. 项目资金保障措施.....	13
7. 资金使用计划.....	14
8. 项目收入预测.....	14
9. 项目相关成本.....	19
10. 项目相关税费.....	20
11. 项目收益的压力测试.....	21
12. 资金平衡情况.....	21
（三）宜春市袁州古城复兴-春台公园改扩建项目.....	1
1. 项目名称及实施机构.....	1
2. 所在地概况.....	1
3. 项目概况.....	4
4. 项目总投资.....	7
5. 资金筹措方案.....	9
6. 项目资金保障措施.....	10

7. 资金使用计划.....	10
8. 项目收入.....	10
9. 项目相关成本.....	15
10. 项目相关税费.....	16
11. 项目收益的压力测试.....	17
12. 资金平衡情况.....	17
三、 项目综合评价.....	20
(一) 国民经济评价.....	20
(二) 财务评价.....	21
(三) 社会评价.....	21
四、 社会风险分析.....	21
(一) 资金风险.....	21
(二) 工程风险.....	22
(三) 环境风险.....	24
(四) 组织机构风险.....	24
(五) 施工技术风险.....	25

一、江西省赣西（宜春）经济转型概况

（一）宜春市城市情况

宜春，江西省下辖设区的市（地级），长江中游城市群重要成员，位于江西省西北部。东境与南昌市接界，东南与抚州市为邻，南陲与吉安市及新余市毗连，西南与萍乡市接壤，北与九江市相邻，西北与湖南省长沙市、岳阳市交界。

截至 2018 年，宜春总面积 18,680.42 平方千米；下辖袁州区、樟树市、丰城市、靖安县、奉新县、高安市、上高县、宜丰县、铜鼓县、万载县、经济技术开发区管委会、宜阳新区管委会、明月山风景名胜区管委会等 13 个县（市、区、管委会）；常住人口超 550 万人，户籍人口超 600 万人。宜春境内以丘陵、山地为主，气候温和，雨量充沛，四季分明。宜春有京九铁路、沪昆高铁、浙赣铁路交汇；赣粤、沪昆、大广等高速公路和 320、105 国道纵横交错，此外，还拥有宜春明月山机场。

宜春举办过 2004 年中华人民共和国第五届农民运动会、2009 央视中秋晚会以及每年一度月亮文化节，享有“月亮之都”、“亚洲锂都”之称，先后获中国宜居城市、中国优秀旅游城市、全国绿化模范城市、国家森林城市等称号。

（二）江西省赣西（宜春）经济转型背景

宜春市当前把建设赣西区域性中心城市作为发展的总目标、总战略，全市各项事业都要围绕这一战略目标来谋划、推动和落实。以推

进供给侧结构性改革为主线，统筹做好稳增长、调结构、促改革、优生态、惠民生各项工作，持续推进工业、农业、旅游服务业升级，构建“循环区”、“绿色区”、“生态区”发展格局。充分挖掘、整合赣西旅游资源，建立赣西旅游联盟，加强“顶层设计”和统筹协调，实行重点景区“一票制”，努力构建明月山、三爪仑绿色精粹旅游圈，明月山富硒温泉养生旅游区，禅宗祖庭历史文化旅游区。完善旅游集散功能，加强主要景区间通道建设，拓展与周边区域的旅游合作，打造以沪昆线为主轴的赣西旅游黄金走廊。支持符合条件景区申报国家5A级景区和国家级风景名胜区。鼓励组建大型旅游集团，加大旅游开发和推介力度，塑造赣西旅游品牌。

启动了城乡总体规划编制，制定了建设赣西地区文体教育中心、休闲旅游度假商贸中心、医疗健康养生中心实施规划，做大中心城区做强市本级的方向和路径进一步明晰。按照全域旅游理念，以明月山旅游景区为龙头，深入挖掘禅宗文化、月亮文化内涵，抓好首期25条、502.9公里旅游公路建设，进一步打响宜春旅游品牌；支持靖安三爪仑创建国家5A级旅游景区和温汤创建国家温泉旅游名镇；宋城·明月千古情景区已初具规模。

（三）江西省赣西（宜春）经济转型总体情况及规划

《宜春市旅游发展总体规划》（2011-2030年）明确宜春市人民政府将旅游业发展和旅游基础设施建设纳入地方国民经济和社会发展规划；将旅游发展专项资金纳入地方财政预算；将旅游业发展状况纳入政府和主管部门任期目标考核制；必须发挥政府在旅游发展中的

主导作用，加强政策扶持，做好引导性投入工作，为旅游业构筑快速发展的平台。

《中共宜春市委、宜春市人民政府关于加快旅游业发展升级的决定》把旅游产业纳入全市国民经济和社会发展规划，并对旅游相关项目建设投资予以倾斜；全力打造“月亮之都、禅宗圣地、温泉之乡”旅游品牌，充分发挥航空高铁交通优势，加快推进旅游业发展升级，形成养生休闲度假观光并重的旅游发展模式，将宜春打造成以“晒”温泉为核心竞争力的国际知名养生休闲度假目的地，把旅游业培育成宜春市国民经济的战略性支柱产业，实现旅游业的全面提升和跨越式发展。

(四) 宜春市财政收支情况

2016 年，全市国内生产总值 1,766.59 亿元，一般公共预算收入 220.05 亿元，政府性基金预算收入 101.81 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 95.26 亿元，政府性基金预算支出 116.67 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 104.28 亿元。

2017 年，全市国内生产总值 2,003.32 亿元，一般公共预算收入 225.27 亿元，政府性基金预算收入 121.57 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 112.98 亿元，政府性基金预算支出 137.63 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 127.22 亿元。

2018 年，全市国内生产总值 2,180.85 亿元，一般公共预算收入 236.37 亿元，政府性基金预算收入 236.09 亿元，其中国有土地使用

权出让金收入 222.49 亿元，政府性基金预算支出 258.16 亿元，其中
国有土地使用权出让金支出 241.65 亿元。

表 宜春市财政支出情况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1,766.59	2003.32	2180.85
一般公共预算收入	220.05	225.27	236.37
政府性基金预算收入	101.81	121.57	236.09
其中：国有土地使用权出让金收入	95.26	112.98	222.49
政府性基金预算支出	116.67	137.63	258.16
其中：国有土地使用权出让金支出	104.28	127.22	241.65

注：2018 年数据为财政快报数，2016-2017 年数据取自财政总决算。

（五） 编制原则

1. 实事求是原则。从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，不弄虚作假；

2. 合理利用资源，效益最高原则。利用有限经费，有限资源，尽可能满足需要；

3. 尽量做到快、准的原则。一般投资估算误差都比较大。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，尽量做到又快，又准拿出项目的投资估算；

4. 运用先进技术的原则。从编制投资估算角度出发，在资料收集，信息储存，处理，使用以及编制方法选择和编制过程实现计算机化，网络化。

二、 项目整体情况

按照财政部要求，此次公开发行的 2019 年江西省赣西经济转型（宜春旅游）专项债券（一期）——2019 年江西省政府专项债券（九

期) 资金纳入政府性基金预算管理, 主要用于下表中的项目:

表 2019 年债券募投项目情况表

序号	区域	项目名称	所属区域	项目总投资(万元)	本期债券计划使用额度(万元)	期限(年)	偿债资金是否覆盖本息
1	宜春市	明月山温泉风景名胜区洪江禅意小镇(一期)建设项目	江西省宜春市明月山温泉风景名胜区洪江镇	32,375.99	25,000.00	10	是
2	宜春市	宜春市体育公园拟募投项目	江西省宜春市中心城区教体新区	123,555.00	90,000.00	10	是
3	宜春市	宜春市袁州古城复兴春台公园改扩建项目	江西省宜春市袁州区中山中路东段南侧, 东风路东侧, 春台公园地块	56,550.87	45,000.00	10	是

(一) 明月山温泉风景名胜区洪江禅意小镇(一期) 建设项目

1. 项目名称及实施机构

项目名称: 明月山温泉风景名胜区洪江禅意小镇(一期) 建设项目

实施机构: 宜春市洪江镇人民政府

项目业主: 宜春市洪江镇人民政府

2. 所在地概况

(1) 地理位置

洪江镇位于宜春市袁州区南部, 东临新坊镇, 南靠安福县章庄乡, 西接温汤镇, 北接南庙镇, 距离宜春市区 23 公里, 距离明月山 25 公里、武功山 45 公里, 交通十分便利。宜春市位于江西省西北部, 地处东经 $113^{\circ} 54' - 116^{\circ} 27'$, 北纬 $27^{\circ} 33' - 29^{\circ} 06'$ 之间。东境与南昌市接界, 东南与抚州市为邻, 南垂与吉安市及新余市毗连, 西

南与萍乡市接壤，西北与湖南省的长沙市及岳阳市交界，北域与九江市相邻。

(2) 自然条件

宜春地处赣西北山区向赣抚平原过渡地带，地形复杂多样，地势自西北向东南倾斜。境内海拔最高点 1,794.3 米，在靖安九岭尖；最低点海拔 18 米，在丰城药湖。境内山地、丘陵和平原兼有。山地占总面积 35.46%；丘陵占 39.05%；平原占 25.49%。市东南部属赣抚中游河谷阶地与丘陵区。境内河流、丘陵相错，地势波状起伏，坡度比较平缓。其余均属赣西北中低山与丘陵区。市内岭谷相间排列。北部九岭山脉地势峻峭，海拔多在 1,000 米以上。以南则是多呈波状起伏的丘陵盆地。在山丘之间，有潦河、锦江、袁水等河流贯穿其中，河流两侧发育着宽窄不一的多级河谷阶地。西北山区蕴藏着丰富的森林、水力资源，河谷地带则以粮食和经济作物为盛。

(3) 社会经济状况

据宜春市统计局统计显示，2017 年实现地区生产总值（GDP）2021.85 亿元，按可比价计算，比上年增长 9.0%。其中，第一产业增加值 288.76 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 922.75 亿元，增长 8.7%；第三产业增加值 810.35 亿元，增长 11.3%。三次产业结构比调整为 14.3:45.6:40.1，服务业增加值占 GDP 的比重较上年提升了 0.7 个百分点。人均 GDP 达到 36,475 元，按年均汇率（1 美元=6.75 元人民币）折算为 5,404 美元。非公经济活力持续增强。经初步核算，全市非公有制经济实现增加值 1,206.2 亿元，增长 9.3%，占 GDP 的

比重为 59.7%。

2017 年财政总收入 354.26 亿元，比上年增长 10.4%；其中一般公共预算收入 225.27 亿元，增长 2.4%。财政总收入占 GDP 的比重为 17.5%；税收收入 295.08 亿元，增长 10.5%，占财政总收入的比重为 83.3%，比上年提高 0.1 个百分点。财政总收入超 20 亿元县（市、区）达到 8 个，其中丰城市、高安市、袁州区、宜丰县分别跨上 70 亿元、40 亿元、30 亿元、20 亿元台阶。

旅游服务业活力迸发。全面启动国家全域旅游示范区创建，新增国家 4A 级景区 2 个、5A 级乡村旅游点 1 个、4A 级乡村旅游点 1 个、省级工业旅游区 4 个、省级旅游度假区 1 个。成功举办了第 11 届月亮文化旅游节，明月山获评国家级旅游度假区，温汤镇获评世界温泉健康名镇。

(4) 所在地财政收支情况

2016 年，全镇国内生产总值 2.15 亿元，一般公共预算收入 547.5 万元，政府性基金预算收入 0 万元，其中国有土地使用权出让金收入 0 万元，政府性基金预算支出 0 万元，其中国有土地使用权出让金支出 0 万元。

2017 年，全镇国内生产总值 2.3 亿元，一般公共预算收入 759 万元，政府性基金预算收入 0 万元，其中国有土地使用权出让金收入 0 万元，政府性基金预算支出 0 万元，其中国有土地使用权出让金支出 0 万元。

2018 年，全镇国内生产总值 2.56 亿元，一般公共预算收入

1,036.8 万元，政府性基金预算收入 0 万元，其中国有土地使用权出让金收入 0 万元，政府性基金预算支出 0 万元，其中国有土地使用权出让金支出 0 万元。

表 洪江镇财政支出情况

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	21500	23000	25600
一般公共预算收入	547.7	759	1036.8
政府性基金预算收入	0	0	0
其中：国有土地使用权出让金收入	0	0	0
政府性基金预算支出	0	0	0
其中：国有土地使用权出让金支出	0	0	0

3. 项目概况

(1) 项目名称

明月山温泉风景名胜区洪江禅意小镇（一期）建设项目

(2) 项目建设周期

项目建设周期为 2 年。

(3) 项目拟建设地点

宜春市洪江集镇

(4) 项目建设内容与规模

本项目主要建设洪江禅意小镇旅游基础设施，总用地面积为 217,997.25 m²（折合 326.99 亩），建筑物的建筑面积为 12,881.96 m²，建筑物占地面积为 8,254.02 m²，停车场总面积为 23,121.05 m²（设 996 个可供出租的停车位），S531 温汤至洪江二级公路全长 14.049 公里，路基宽 12 米。各单项工程的建设内容和规模如下：

(A) 游客服务中心的建设内容和规模

游客服务中心总用地面积 16,380.49 m²，总建筑面积 5,461.50 m²，其中包括游客服务中心用房建筑面积 3,060.80 m²，占地面积 1,897.4 m²，主要服务功能为接待、售票、候车、卫生医疗和员工休息等；展销中心的建筑面积 2,400.7 m²，占地面积 869.4 m²，主要用于旅游商品销售；新建中心广场 4,000 m²，道路硬化 2,200 m²，绿化面积 6,800 m²；配套完善供水、排水、供电、消防、通讯等公用辅助工程。游客服务中心的建筑密度 16.89%，容积率 0.33，绿地率 41.51%，机动车停车位数量 114 个（其中半地下停车场有车位 100 个，地面有 14 个）。

(B) 停车场的建设内容和规模

本项目拟新建一个地下停车场和两个地面停车场。地下停车场布置在游客服务中心东侧，总用地面积 3,121.05 m²，内设机动车停车位 82 个。两个地面停车场一个布置在禅意小镇北入口处，一个布置在禅意小镇的南部地块，总用地面积为 20,000 平方米，设 800 个停车位。

(C) 游客治安中心的建设内容和规模

主要建筑内容为：本项目拟新建一栋综合楼，总用地面积 3,507.68 m²，总建筑面积为 1,606.76 平方米，总占地面积为 670.86 m²，建筑物整体呈  型，建筑物主楼为 3 层，两侧的裙楼为 2 层；建筑密度 19.10%，容积率 0.46，绿地率为 29.18%，机动车停车位数量 19 个，同时，配套完善游客治安中心的供水、供电、排水排污、消防、道路、

绿化和场地建设。拟新修道路、广场面积为 900 m²，绿化面积为 1,023.54 m²，围墙总长为 250 米。

(D) 游客医疗中心的建设内容和规模

游客医疗中心的总用地面积 6,400.03 m²（折合 9.6 亩），总建筑面积为 5,813.70 m²。其中包括新建一栋地上四层的综合楼，建筑面积 2,883.90 m²；新建一栋地上五层的周转房，建筑面积 2,929.80 m²（其中一层为架空层，建筑面积 1,732.60 m²，内设半地下室车库，机动车停车位 45 个；2 至 5 层为周转房，建筑面积为 1,197.20 m²）；配套完成本项目的给排水、强弱电、消防、绿化、道路、广场和围墙等公用配套工程。拟新修道路、广场面积为 3,200.02 m²，绿化面积为 1,920.01 m²，围墙总长为 350 米。

(E) S531 温汤至洪江二级公路的建设内容和规模

S531 温汤至洪江二级公路按二级公路平面及纵断面标准设计，设计速度 60km/h，隧道外路基宽度 12 米，隧道建筑界限 11 米。路线全长 14.049km，隧道 1310 米（含洞口长），中桥 325 米/5 座，涵洞 52 道，平面交叉 13 处。桥涵设计汽车荷载等级：公路-I 级。设计洪水频率：大中桥 1/100，其他 1/50；地震动峰值加速度：项目区地震动峰值加速度小于

0.05g（相应桥梁抗震设防烈度为 6 度）。

经过方案比选确定 S531 温汤至洪江二级公路起点接宜春至明月山旅游一级公路于 K155+894，起点桩号为 K0+000，在 K12+610 处与原 S224 平交相接，终点接改线后的省 S224，终点桩号为 K14+049.051，

途经仙沅村、施古桥、峰背、肖家田、石坪、婆观山、庵下立、窑前坪、石家里、梅洲、马家岭、庙前、下田等村庄。

建设规模及用地情况表

(单位: m², 个)

序号	工程名称	用地面积	建筑物占地面积	建设规模	停车场	道路和广场	绿化面积	建筑密度	容积率	绿化率
—	禅意小镇公共建筑物	49409.25	8254.02	36003.01	1060.00	10300.02	9743.55	—	—	—
1	游客集散中心	16380.49	2956.67	5461.50	114	6200	6800	18.05%	0.33	39.13%
2	地下车库	3121.05	3121.05	3121.05	82	—	—	—	—	—
3	游客治安中心	3507.68	676.30	1606.76	19	900	1023.54	19.28%	0.16	29.18%
4	地面停车场	20000.00	—	20000.00	800	—	—	—	—	—
5	游客医疗中心	6400.03	1500.00	5813.70	45	3200.02	1920.01	44.15%	0.91	30.00%
—	S531温汤至洪江二级公路	168588.00	—	14.049公里	—	—	—	—	—	—
三	合计	217997.25	8254.02	—	1060.00	10300.02	9743.55	—	—	—

(5) 项目建设的必要性和意义

(A) 落实洪江镇总体规划发展战略的需要

《宜春市洪江镇总体规划》(2016-2020 年)把洪江镇的城镇性质

定位为明月山风景名胜区重要的组成部分、以禅文化为主题，氡泉养生、休闲度假为特色的文化旅游重镇。规划把洪江镇镇区规划为“一心、一轴、一带、四片区”。“一心”是指在镇区北侧洪江河两侧安排行政、教育、医疗、文体等服务设施，配置商贸、旅游服务设施，作为城镇以及周边区域的旅游服务中心；“一轴”指由贯穿城镇四个片区的温洪路—宜安路形成的城镇发展轴；“一带”指依托洪江河的水系资源及两岸的景观资源，打造洪江滨水景观带；四片区是指温泉禅修片区、禅意小镇片区、洪江新镇片区和梅州旅游片区。

温泉禅修片区：以宜春仰山国际温泉禅修中心为核心，将禅文化旅游与温泉旅游、生态旅游、农业观光旅游紧密结合，形成丰富体验的禅文化旅游度假体系。

禅意小镇片区：以洪江老镇区为中心，规划形成“禅”主题区、“泉”主题区、度假物业区三个功能板块，发展禅修养生、汤泉养生、山林养生等功能。

洪江新镇片区：位于洪江河两岸，坚持集中成片开发原则，分步进行实施，建设配套设施完善、环境优美的居住新片区。

梅州旅游片区：位于镇区西北部，规划依托温洪路的交通优势以及明月山入口的区位优势，大力发展生态休闲旅游。

本项目实施后，将重点完善洪江镇镇区的公共基础设施和市政公用工程建设，完善明月山风景名胜区的旅游公路设施。本项目建设将拉开洪江镇城市发展框架，改变镇区旧貌，完善镇区各项公共基础设施建设，为洪江禅意小镇建设创造良好的基础设施条件，为明月山风

景名胜区和洪江镇的旅游业发展打好基础，为实现洪江镇社会和经济发展目标创造条件。本项目建设是实施《宜春市洪江镇总体规划(2016—2020)》的具体举措，项目建设符合洪江镇城市总体规划的要求，本项目建设是十分必要的。

(B) 推进洪江镇城镇化建设的需要

《宜春市洪江镇总体规划》(2016—2020 年)规划洪江镇近期 2020 年人口规模为 0.73 万人,远期 2030 年的人口规模为 2.00 万人;规划至 2030 年镇区建设用地 223.57 公顷,按规划区总人口 2.0 万人计算,人均建设用地 111.78m²/人。规划区内其他用地 572.16 公顷,其中农林用地 556.70 公顷,水域 15.47 公顷。近年来,洪江镇依托丰富的旅游资源,以打造“养心温泉、禅意小镇”为理念,“亲山近水、一体两翼、百鹤展翅、洪江腾飞”为构想,不断加快城镇化建设步伐,推进洪江集镇整体改造工程,改善集镇人居环境,提升集镇人居品味,完善集镇配套功能。目前,洪江镇已形成以禅宗文化为主题,集观光、参禅祈福、温泉洗浴、康体健身、休闲娱乐、餐饮住宿为一体的旅游格局。随着近几年洪江镇城镇化建设的推进,洪江镇镇区常住人口日益增多,外来流动人口也急剧增多,仰山国际温泉禅修中心以及洪江禅意特色小镇的建设迫切要求完善洪江镇镇区的公共基础设施建设,使之与洪江镇城镇化建设相匹配。

(C) 完善洪江镇路网结构的需要

洪江镇到宜春市城区约 22 公里,其对外交通主要通过宜安公路与宜春市和安福县相联系。洪江镇目前的路网结构较单一,仅有一条

贯通镇区南北的宜安公路，且路宽仅有 8 米。长期以来交通的限制阻碍了城镇的发展及旅游开发建设，省道沿线村镇分布密集，过境疏导能力不强。洪江镇与温汤镇之间只能通过村道连接，缺乏互动。洪江镇的道路状况与洪江镇正在推行的全域旅游发展理念不相符，大大地限制了洪江镇社会经济的发展。修建 S531 温汤至洪江二级公路是对明月山旅游区公路网络的完善与补充，可充分发挥低等级公路网的综合优势，是完善公路网络、带动沿线城镇的经济快速发展的保证，是满足沿线群众生产生活、出行便利的需要，是实现温汤与洪江旅游联动，完善洪江镇路网结构的需要。因此，本项目的建设不仅在完善公路路网布局上具有重要意义，而且对明月山旅游区及周边区域都有重要的社会效益及经济效益。

(D) 是洪江集镇整体改造的需要

2016 年 11 月 8 日，洪江集镇改造项目正式启动。宜春市明月山洪江集镇改造项目面积约 1,200 亩，涉及五个村民小组，住户约 200 余户，需要拆迁公房 3 万多平方米，农户住宅及洪江集镇街面面积大约 4.5 万平方米。明月山管委会按照打造“今天的精品、明天的文物、后天的遗产”的理念进行建设，全力把洪江集镇打造为以禅意为主，温泉为辅的全省乃至全国一流的禅意旅游度假小镇。目前，明月山景区管委会已和江西省旅游集团签订了战略合作协议，共同进行洪江集镇改造，并将深化合作，共同做好洪江集镇改造后的运营。该项目将有助于拉动洪江镇经济社会发展，特别是旅游产业的发展，并进一步推动明月山旅游转型再升级。

4. 项目总投资

(1) 投资估算

(A) 估算依据

- (a) 《投资项目可行性研究报告》；
- (b) 《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- (c) 《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- (d) 《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- (e) 《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》；
- (f) 《江西省建设工程施工机械台班费用定额》（2017 版）；
- (g) 《江西省建设工程施工机械台班费用定额（增值税版）》（2017 版）；
- (h) 《江西省建设工程定额》（2017 年版）；
- (i) 《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额》（2017 版）；
- (j) 《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额（增值税版）》（2017 版）；
- (k) 《江西省建设工程混凝土、砂浆配合比》（2017 版）；
- (l) 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建 2016【504】号）；
- (m) 材料价格依据当地建筑材料指导价格并结合市场调查价格确定；
- (n) 其他工程费用几点说明：建设单位开办费和建设单位经费（含业务招待费、必要的人员培训费、竣工验收费），按照财政部印发的《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）的相关规定计取；工程监理费按《建设工程监理及相关服务收费管理规定》

（发改价格〔2007〕670号）相关规定计算；工程保险费按工程费用的0.3%计取；招标代理服务收费管理暂行办法（计价格〔2002〕1980号）。

（B）估算原则

（a）符合国家有关法律、法规及规范，贯彻国家有关基础设施建设的规定；

（b）工程勘察与设计文件，图示计量或有关专业提供的主要工程量和主要设备清单。

（c）行业部门、项目所在地工程造价管理机构或行业协会等编制的投资估算指标、概算指标（定额）、工程建设其他费用定额（规定）、综合单价、价格指数和有关造价文件等。

（d）类似工程的各种技术经济指标和参数。

（e）工程所在地的同期的工、料、机市场价格，建筑、工艺及附属设备的市场价格和有关费用。

（f）政府有关部门、金融机构等部门发布的价格指数、利率、汇率、税率等有关参数。

（2） 估算总额

本项目总投资 32,375.99 万元，其中工程费用 24,065.23 万元，工程建设其他费用 4,132.31 万元，预备费 1,449.45 万元，建设期债券利息 2,250.00 万元，债券发行费用 25.00 万元，流动资金 454.00 万元，详见下表：

总投资汇总表

单位：万元

序号	工程名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计
1	禅意小镇旅游基础设施	24,065.23	4,132.31	1,449.45	29,646.99
1.1	游客服务中心和停车场	2,334.17	338.89	133.65	2,806.71
1.2	游客治安中心	461.41	76.10	21.50	559.01
1.3	游客医疗中心	1,120.19	117.90	61.90	1,299.99
1.4	S531温汤至洪江二级公路	20,149.46	3,599.42	1,232.40	24,981.28
一	建设投资小计	24,065.23	4,132.31	1,449.45	29,646.99
二	建设期利息				2,250.00
三	债券发行费用				25.00
四	流动资金				454.00
五	总投资				32,375.99

5. 资金筹措方案

(1) 资金筹措原则

本项目资金筹措考虑以下原则：

(A) 项目投入一定的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(B) 通过项目实施，可以进一步推动旅游业发展，从而通过各项专项收入实现融资平衡。

(C) 通过发行专项债券进行融资。

(2) 资金来源

本项目资金由资本金和发债资金构成，资本金为 7,375.99 万元，占比 22.78%，由实施主体单位自筹；发行旅游专项债券 25,000.00 万元（本次发行 25,000.00 万元），占比 77.22%。详见下表：

资金筹措明细表

单位：万元

资金来源	2019年	2020年	2021年	合计	占比 (%)
专项债券资金	25,000.00			25,000.00	77.22
资本金	1,349.94	5,572.05	454.00	7,375.99	22.78
合计	26,349.94	5,572.05	454.00	32,375.99	100.00

6. 项目资金保障措施

明月山温泉风景名胜区洪江禅意小镇（一期）建设项目将进行资金监管，确保项目每笔资金专款专用。

7. 资金使用计划

明月山温泉风景名胜区洪江禅意小镇（一期）建设项目本次拟申请的 32,375.99 万元，用于建设投资 29,646.99 万元，建设期债券利息 2,250.00 万元，债券发行费用 25.00 万元，流动资金 454.00 万元。

8. 项目收入预测

参考周边同类项目的运营状况，本项目建成完成后，项目收入主要来源于景区门票收入、停车场收费收入、广告业务收入、游客医疗中心收入、旅游纪念商品收入。

(1) 景区门票收入

参考周边同类项目的运营状况，本项目建成后，依托优美的自然环境和深厚的文化底蕴，加快推进旅游产业发展升级，强势推介“月亮之都、禅宗圣地、温泉之乡”的养生休闲旅游品牌，全力打造以“晒”温泉为核心竞争力的国际知名养生休闲度假目的地。本项目拟采用“一票制”，露天温泉体验街、禅塔、小禅堂、佛心广场、溪水梯田、新月庵和农禅庄园文化体验区等属于门票服务范围的项目。参考周边地区，预测本项目建成后首年接待游客 58.47 万人次，拟每年增长 30%，经相关部门审批门票单价拟按 60 元/人次，各年景区门票收入见下表：

门票收入

单位：万元

年度	年接待游客数（万人）	门票单价（元）	门票收入（万元）
1			-
2			-
3	58.47	60.00	3,508.38
4	76.88	60.00	4,612.80
5	101.08	60.00	6,064.80
6	132.90	60.00	7,974.00
7	174.74	60.00	10,484.40
8	229.75	60.00	13,785.00
9	302.08	60.00	18,124.80
10	397.17	60.00	23,830.20
合计	1,473.07		88,384.38

(2) 停车场收费收入

参考周边同类项目的运营状况，本项目建成后，停车场拟委托专业公司进行运营。预测本项目停车场日营业时间为 12 小时，每小时停车费按 5 元计，每个车位的日出租时间为 12 小时，年出租日为 365 天，本项目新增可出租停车位 996 个。运营期第 1 年车位出租率取 80%，第 2 年车位出租率取 90%，计算期以后各年的车位出租率取 100%，各年停车场收费收入见下表：

停车场出租收入

单位：万元

年度	车位数量	运营率	日运营时间	年运营天数	每小时收费	门票收入
1						-
2						-
3	996.00	80.00%	12.00	365.00	5.00	1,744.99
4	996.00	90.00%	12.00	365.00	5.00	1,963.12
5	996.00	100.00%	12.00	365.00	5.00	2,181.24
6	996.00	100.00%	12.00	365.00	5.00	2,181.24
7	996.00	100.00%	12.00	365.00	5.00	2,181.24
8	996.00	100.00%	12.00	365.00	5.00	2,181.24
9	996.00	100.00%	12.00	365.00	5.00	2,181.24
10	996.00	100.00%	12.00	365.00	5.00	2,181.24
合计						16,795.55

(3) 广告业务收入

参考周边同类项目的运营状况，本项目建成后，停车场总面积为 23,121.05 平方米，拟内设广告位 500 个，运营期预计第一年停车位广告按 1,000 元/个，年停车位广告费收入为 50 万元，以后各年的单个停车位广告费按年增长 5% 计算。各年停车场广告收入见下表：

停车场广告收入

单位：万元

年度	广告位数量	年收费标准	广告收入
1			—
2			—
3	500.00	0.10	50.00
4	500.00	0.11	55.00
5	500.00	0.12	60.00
6	500.00	0.13	65.00
7	500.00	0.14	70.00
8	500.00	0.15	75.00
9	500.00	0.16	80.00
10	500.00	0.17	85.00
合计			540.00

参考周边同类项目的运营状况，本项目建成后，拟将 S531 温汤至洪江二级公路划分出 10 个广告段，运营期第一年每个广告段按 12 万元计算，运营期以后单个广告段的收入按 10% 增长计算。各年公路广告收入详见下表：

S531 公路广告收入

单位：万元

年度	广告位数量	年收费标准	广告收入
1			—
2			—
3	10.00	12.00	120.00
4	10.00	13.20	132.00
5	10.00	14.52	145.20
6	10.00	15.97	159.70
7	10.00	17.57	175.70
8	10.00	19.33	193.30
9	10.00	21.26	212.60
10	10.00	23.39	233.90
合计			1,372.40

(4) 游客医疗中心收入

参考周边同类项目的运营状况，本项目建成后，拟建设游客医疗

中心内设病床 52 张，以保障游客及本地居民的基本医疗服务。按洪江镇目前人口基数预测前往，年增长率取 5%，人均门诊费用取 60 元，住院人与门诊看病人数比例参考周边温汤镇的数据预测，各年医疗收入见下表：

游客医疗中心收入

单位：万元

年度	年门诊人次 (万人次)	人均门诊费 用（元）	年门诊收入	年住院人数 (万人)	人均住院费用 （元）	年住院收入	年医疗收入
1							-
2							-
3	0.63	60.00	37.92	0.08	1,958.69	146.92	184.84
4	0.66	60.00	39.82	0.08	1,958.69	154.27	194.08
5	0.70	60.00	41.81	0.08	1,958.69	161.98	203.79
6	0.73	60.00	43.90	0.09	1,958.69	170.08	213.98
7	0.77	60.00	46.09	0.09	1,958.69	178.58	224.68
8	0.81	60.00	48.40	0.10	1,958.69	187.51	235.91
9	0.85	60.00	50.82	0.10	1,958.69	196.89	247.71
10	0.89	60.00	53.36	0.11	1,958.69	206.73	260.09
合计			362.10			1,402.98	1,765.08

(5) 旅游纪念商品收入

参考周边同类项目的运营状况，本项目建成后，游客服务中心内的展销中心，可用于旅游商品销售。预测年购物人次可达到年接游人次的 10%，人均消费第一年按 15 元计，每年按 5%递增。各年旅游纪念商品收入见下表：

游客服务中心旅游商品收入

单位：万元

年度	购物人次（万人次）	人均消费（元）	收入
1			
2			
3	5.85	15.00	87.71
4	7.69	15.75	121.09
5	10.11	16.54	167.16
6	13.29	17.36	230.77
7	17.47	18.23	318.60
8	22.98	19.14	439.84
9	30.21	20.10	607.22
10	39.72	21.11	838.29
合计	147.31		2,810.68

9. 项目相关成本

参考周边同类项目建成后的运营状况，本项目建成后项目运营支出包括：外购原材料、外购辅助材料、修理及维护费、道路养护费、工资福利费、外购燃料及动力费用、委托经营费、其他费用。

（1）外购原材料：为游客医疗中心和游客服务中心旅游商品需要对外购买的原材料，游客医疗中心原材料按对应收入的 30%，游客服务中心旅游商品的原材料按对应收入的 40%进行测算。

（2）外购辅助材料：为游客服务中心及停车场、游客治安中心、游客医疗中心和 S531 温汤至洪江二级公路运营期所需的消耗品，预计按照对应收入的 10%进行测算。

（3）修理及维护费：按游客服务中心、停车场、游客治安中心、游客医疗中心等固定资产原值（扣除建设期利息）的 1.70%进行测算。

（4）道路养护费：按照 S531 温汤至洪江二级公路的固定资产原值（扣除建设期利息）的 1.70%进行测算。

（5）工资福利费：游客服务中心和停车场定员为 35 人，人均年

工资福利按 4.5 万元计；游客医疗中心定员为 30 人，人均年工资福利按 5.5 万元计；游客治安中心定员为 20 人，人均年工资福利按 4.5 万元计。

（6）外购燃料及动力费用：外购燃料及动力主要为水、电。工作人员生活用水量按 100 升/人·天，用水人数按 85 人计；游客人数按总体规划中的日平均客流量人数 5,340 人计算，游客生活用水按 20 升/人·天计，经测算，本项目建成后年耗水约 54,221.86 吨，年耗电约 462.62 万 kwh。按水价 3 元/吨、电价 1 元/kwh，经计算，年平均外购动力费为 478.89 万元，详见相关成本统计表。

（7）委托经营费用：游客服务中心和停车场拟采用委托经营方式，交相关专业公司经营管理，拟按游客服务中心和停车场收入的 10%支付委托经营费用。

（8）其他费用：拟按各年营业收入的 1%进行测算。各年相关成本见下表：

相关成本统计表

单位：万元

年度	修理费及维护费 (1.7%)	道路养护费 (1.7%)	工资福利费	外购原材料	外购辅助材料	外购燃料和动力	委托运营费	其他费用	合计
1									-
2									-
3	79.32	424.68	412.50	90.54	560.82	478.89	539.11	56.96	2,642.82
4	79.32	424.68	412.50	106.66	695.70	478.89	675.20	70.78	2,943.73
5	79.32	424.68	412.50	128.00	865.50	478.89	847.32	88.22	3,324.43
6	79.32	424.68	412.50	156.50	1,059.39	478.89	1,045.10	108.25	3,764.63
7	79.32	424.68	412.50	194.84	1,313.60	478.89	1,305.42	134.55	4,343.80
8	79.32	424.68	412.50	246.71	1,647.05	478.89	1,648.11	169.10	5,106.36
9	79.32	424.68	412.50	317.20	2,084.64	478.89	2,099.33	214.54	6,111.10
10	79.32	424.68	412.50	413.34	2,659.04	478.89	2,693.47	274.29	7,435.53
合计	634.56	3,397.44	3,300.00	1,653.79	10,885.74	3,831.12	10,853.06	1,116.69	35,672.40

10. 项目相关税费

本项目所得税按核定征收方式简易计算，预测税率约为 3%；本项目增值税按体育服务收入征收，预测征收率约为 5%；城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加分别为缴纳增值税的 7%、3%、2%，印花税按 0.03%预测。各年相关税费见下表：

相关税费统计表

单位：万元

年度	增值税（5%）	城建税（7%）	教育费附加（3%）	地方教育费附加（2%）	印花税（0.03%）	所得税（3%）	合计
1	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-
3	284.80	19.94	8.54	5.70	1.71	170.88	491.57
4	353.90	24.77	10.62	7.08	2.12	212.34	610.83
5	441.11	30.88	13.23	8.82	2.65	264.67	761.36
6	541.23	37.89	16.24	10.82	3.25	324.74	934.17
7	672.73	47.09	20.18	13.45	4.04	403.64	1,161.13
8	845.51	59.19	25.37	16.91	5.07	507.31	1,459.36
9	1,072.68	75.09	32.18	21.45	6.44	643.61	1,851.45
10	1,371.44	96.00	41.14	27.43	8.23	822.86	2,367.10
合计	5,583.40	390.85	167.50	111.66	33.51	3,350.05	9,636.97

11. 项目收益的压力测试

由于项目收益预测具有不稳定性，按照以项目收益的 100%、90%、80%的比例进行压力测试的情况列示如下：

项目收益表

单位：万元

年份	收入汇总	成本汇总	税费汇总	项目收益	项目收益90%	项目收益80%
1	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-
3	5,695.92	2,642.82	491.57	2,561.53	2,305.38	2,049.22
4	7,078.09	2,943.73	610.83	3,523.53	3,171.18	2,818.82
5	8,822.19	3,324.43	761.36	4,736.40	4,262.76	3,789.12
6	10,824.69	3,764.63	934.17	6,125.89	5,513.30	4,900.71
7	13,454.62	4,343.80	1,161.13	7,949.69	7,154.72	6,359.75
8	16,910.29	5,106.36	1,459.36	10,344.57	9,310.11	8,275.66
9	21,453.57	6,111.10	1,851.45	13,491.02	12,141.92	10,792.82
10	27,428.72	7,435.53	2,367.10	17,626.09	15,863.48	14,100.87
合计	111,668.09	35,672.40	9,636.97	66,358.72	59,722.85	53,086.97

12. 项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

假设在债券融资成本 4.50%的情况下，各项收入可以实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设在融资成本 4.50%的情况下，预测了按照以项目收益的 100%、90%、80%比例进行压力测试下与融资成本平衡的情况，见下表：

项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益	项目收益90%	项目收益80%
	本金	利息	本息合计			
1		1,125.00	1,125.00	-	-	-
2		1,125.00	1,125.00	-	-	-
3		1,125.00	1,125.00	2,561.53	2,305.38	2,049.22
4		1,125.00	1,125.00	3,523.53	3,171.18	2,818.82
5		1,125.00	1,125.00	4,736.40	4,262.76	3,789.12
6		1,125.00	1,125.00	6,125.89	5,513.30	4,900.71
7		1,125.00	1,125.00	7,949.69	7,154.72	6,359.75
8		1,125.00	1,125.00	10,344.57	9,310.11	8,275.66
9		1,125.00	1,125.00	13,491.02	12,141.92	10,792.82
10	25,000.00	1,125.00	26,125.00	17,626.09	15,863.48	14,100.87
合计	25,000.00	11,250.00	36,250.00	66,358.72	59,722.85	53,086.97
项目收益覆盖本息倍数				1.83	1.65	1.46

项目资金平衡情况见下表:

项目资金流入流出平衡

项 目	单位: 万元									
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
一、项目现金流入	26,349.94	5,572.05	5,695.92	7,078.09	8,822.19	10,824.69	13,454.62	16,910.29	21,453.57	27,428.72
1. 业务活动现金流入	-	-	5,695.92	7,078.09	8,822.19	10,824.69	13,454.62	16,910.29	21,453.57	27,428.72
其中: 门票收入	-	-	3,508.38	4,612.80	6,064.80	7,974.00	10,484.40	13,785.00	18,124.80	23,830.20
停车场收费收入	-	-	1,744.99	1,963.12	2,181.24	2,181.24	2,181.24	2,181.24	2,181.24	2,181.24
停车场广告收入	-	-	50.00	55.00	60.00	65.00	70.00	75.00	80.00	85.00
S531公路广告收入	-	-	120.00	132.00	145.20	159.70	175.70	193.30	212.60	233.90
旅游纪念商品收入	-	-	87.71	121.09	167.16	230.77	318.60	439.84	607.22	838.29
游客医疗中心收入	-	-	184.84	194.08	203.79	213.98	224.68	235.91	247.71	260.09
2. 融资活动现金流入	26,349.94	5,572.05								
其中: 专项债券资金	25,000.00	-								
银行贷款										
资本金投入	1,349.94	5,572.05								
二、项目现金流出	2,499.94	6,697.05	4,713.39	4,679.56	5,210.79	5,823.80	6,629.93	7,690.72	9,087.55	35,927.63
1. 业务活动现金流出	1,349.94	5,572.05	3,588.39	3,534.56	4,085.79	4,698.80	5,504.93	6,565.72	7,962.55	9,802.63
其中: 项目建设流出	1,349.94	5,572.05								
相关税费流出	-	-	491.57	610.83	761.36	934.17	1,161.13	1,459.36	1,851.45	2,367.10
业务活动成本流出	-	-	2,642.82	2,943.73	3,324.43	3,764.63	4,343.80	5,106.36	6,111.10	7,435.53
流动资金			454.00							
2. 融资活动现金流出	1,150.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	26,125.00
其中: 债券发行费用	25.00	-								
偿还债券本金										
支付债券利息	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	25,000.00
偿还银行贷款本金										
支付银行贷款利息										
项目期初现金		23,850.00	22,725.00	23,707.53	26,106.06	29,717.46	34,718.35	41,543.04	50,762.61	63,128.63
项目期内现金变动	23,850.00	-1,125.00	982.53	2,398.53	3,611.40	5,000.89	6,824.69	9,219.57	12,366.02	-8,498.91
项目期末现金	23,850.00	22,725.00	23,707.53	26,106.06	29,717.46	34,718.35	41,543.04	50,762.61	63,128.63	54,629.72

按照预计条件测算的项目存续期内可能的偿债资金覆盖率显示，本项目的还本付息资金有充分保障。

（二）宜春市体育公园建设项目

1. 项目名称及项目单位

项目名称：宜春市体育公园建设项目

实施机构：宜春市教体投资管理有限公司

项目业主：宜春市教体投资管理有限公司

2. 所在地概况

（1）地理位置

宜春市位于江西省西北部，地处东经 113° 54' 至 116° 27'，北纬 27° 33' 至 29° 06' 之间。东与安义、新建、南昌、临川接壤，南与崇仁、乐安、新干、新余、分宜、安福为邻，西与萍乡和湖南相连，北与修水、武宁、永修交界。市域东西长约 222.75 公里，南北宽约 174 公里，土地总面积约 1.87 万平方公里。

全市下辖一区三市六县，袁州区、丰城市、樟树市、高安市、万载县、宜丰县、上高县、奉新县、靖安县、铜鼓县。

2017 年末，全市常住人口 555.37 万人，比上年末增加 2.13 万人。全年出生人口 7.58 万人，出生率 13.68‰；死亡人口 3.35 万人，死亡率 6.05‰；自然增长率 7.63‰，比上年提高了 0.34 个百分点。另据公安部门统计，年末户籍人口 602.10 万人，比上年末增加 0.02 万人。

（2）自然条件

宜春地处赣西北山区向赣抚平原过渡地带，地形复杂多样，地势自西北向东南倾斜。境内海拔最高点 1,794.30 米，在靖安九岭尖；最低点海拔 18 米，在丰城药湖。境内山地、丘陵和平原兼有。山地占总面积 35.46%；丘陵占 39.05%；平原占 25.49%。市东南部属赣抚中游河谷阶地与丘陵区。境内河流、丘陵相错，地势波状起伏，坡度比较平缓。其余均属赣西北中低山与丘陵区。市内岭谷相间排列。北部九岭山脉地势峻峭，海拔多在 1,000.00 米以上。以南则是多呈波状起伏的丘陵盆地。在山丘之间，有潦河、锦江、袁水等河流贯穿其中，河流两侧发育着宽窄不一的多级河谷阶地。西北山区蕴藏着丰富的森林、水力资源，河谷地带则以粮食和经济作物为盛。

（3）社会经济状况

据宜春市统计局统计显示，2017 年实现地区生产总值（GDP）2,021.85 亿元，按可比价计算，比上年增长 9.0%。其中，第一产业增加值 288.76 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 922.75 亿元，增长 8.7%；第三产业增加值 810.35 亿元，增长 11.3%。三次产业结构比调整为 14.3:45.6:40.1，服务业增加值占 GDP 的比重较上年提升了 0.7 个百分点。人均 GDP 达到 36,475.00 元，按年均汇率（1 美元=6.75 元人民币）折算为 5,404.00 美元。非公经济活力持续增强。经初步核算，全市非公有制经济实现增加值 1,206.20 亿元，增长 9.3%，占 GDP 的比重为 59.7%。

2017 年财政总收入 354.26 亿元，比上年增长 10.4%；其中一般公共预算收入 225.27 亿元，增长 2.4%。财政总收入占 GDP 的比重为

17.5%；税收收入 295.08 亿元，增长 10.5%，占财政总收入的比重为 83.3%，比上年提高 0.1 个百分点。财政总收入超 20 亿元县（市、区）达到 8 个，其中丰城市、高安市、袁州区、宜丰县分别跨上 70 亿元、40 亿元、30 亿元、20 亿元台阶。

旅游服务业活力迸发。全面启动国家全域旅游示范区创建，新增国家 4A 级景区 2 个、5A 级乡村旅游点 1 个、4A 级乡村旅游点 1 个、省级工业旅游区 4 个、省级旅游度假区 1 个。成功举办了第 11 届月亮文化旅游节，明月山获评国家级旅游度假区，温汤镇获评世界温泉健康名镇。

（4）所在地财政收支情况

2016 年，全市国内生产总值 1,766.59 亿元，一般公共预算收入 220.05 亿元，政府性基金预算收入 101.81 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 95.26 亿元，政府性基金预算支出 116.67 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 104.28 亿元。

2017 年，全市国内生产总值 2,003.32 亿元，一般公共预算收入 225.27 亿元，政府性基金预算收入 121.57 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 112.98 亿元，政府性基金预算支出 137.63 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 127.22 亿元。

2018 年，全市国内生产总值 2,180.85 亿元，一般公共预算收入 236.37 亿元，政府性基金预算收入 236.09 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 222.49 亿元，政府性基金预算支出 222.49 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 241.65 亿元。

表宜春市财政支出情况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1,766.59	2,003.32	2,180.85
一般公共预算收入	220.05	225.27	236.37
政府性基金预算收入	101.81	121.57	236.09
其中：国有土地使用权出让金收入	95.26	112.98	222.49
政府性基金预算支出	116.67	137.63	258.16
其中：国有土地使用权出让金支出	104.28	127.22	241.65

3. 项目概况

(1) 项目名称

宜春市体育公园建设项目

(2) 项目建设周期

项目建设周期为 3 年。

(3) 项目拟建设地点

宜春市教体新区万宜高速袁州连接线东侧、锦绣大道北侧地段

(4) 项目建设内容与规模

体育公园场馆按一场四馆总体规划，即体育场、体育馆、游泳馆、网球馆、电竞馆。

规划体育场总座位可按 30,000.00 座设置，固定席位为 20,000.00 座，活动座席 10,000.00 座；体育馆座席数 6,000.00 座，游泳馆座席数 2,000.00 座，网球馆座席数 2,000.00 座。

规划总建筑面积 152,200.00 平方米，其体育场馆建筑面积 112,200.00 平方米，架空停车场建筑面积 40,000.00 平方米，建设内容及规模具体如下：

(1) 建设体育场一座，总座位可按 30,000.00 座设置，固定席

位为 20,000.00 座，活动座席 10,000.00 座，建筑面积 30,000.00 平方米。

(2) 建设体育馆一座，座席数 6,000.00 座，建筑面积 25,000.00 平方米。

(3) 建设游泳馆一座，座席数 2,000.00 座，建筑面积 12,200.00 平方米。

(4) 建设网球馆一座，座席数 2,000.00 座，建筑面积 15,000.00 平方米。

(5) 建设电竞馆及运动员接待站 30,000.00 平方米。

(6) 建设架空停车场面积 40,000.00 平方米。

(7) 建设室外 400 米标准田径场一个，塑胶跑道，人工草坪。

(8) 建设 7 人制足球场二个。

(9) 建设篮球场、网球场、羽毛球场共 33 块。

(10) 建设公园绿地及配套工程 355 亩。

(11) 完善道路、绿化、停车场、给水、排水、供电、等公用辅助工程。

(5) 项目建设的必要性和意义

1) 项目建设符合体育事业发展规划

国家《体育事业“十三五”发展规划》提出：不断完善基本公共体育服务。加快建设水平较高、内容完备、惠及全民的基本公共体育服务体系，逐步推动基本公共体育服务在地域、城乡和人群间的均等化。

广泛开展丰富多样的全民健身活动。完善全民健身活动体系，拓展全民健身活动的广度和深度。鼓励开发适合不同人群、不同地域特点的特色运动项目。建立有效的业余竞赛活动体系和激励机制，促进全民健身活动广泛开展。

调整体育产业结构。进一步优化体育服务业、体育用品制造业及相关产业结构，实施体育服务业精品工程、体育用品制造业创新提升工程和体育产业融合发展工程。加快体育产业要素结构升级，培育专业人才、品牌、知识产权等高级要素。

创新体育场馆运营。积极推进体育场馆管理体制变革和运营机制创新，将办赛需求与赛后综合利用有机结合。鼓励场馆运营管理实体通过品牌输出、管理输出、资本输出等形式实现规模化、专业化运营。增强大型体育场馆复合经营能力，拓展服务领域，延伸配套服务，打造城市体育服务综合体。

《江西省体育发展“十三五”规划》提出：全民健身公共服务体系不断完善。到2020年，城乡居民身体素质逐步提高，经常参加体育锻炼人数达到全省总人数的34%，全省70%以上的县（市、区）建有全民健身活动中心，城市街道、乡镇健身设施覆盖率超过80%，行政村（社区）健身设施全覆盖，推进建设城市社区15分钟健身圈，人均体育场地面积达到1.8平方米。

体育产业快速发展。继续打造精品赛事，推进“一县一品”特色体育品牌战略，推动体育跨界融合，逐步形成多元主体共同参与的体育产业格局。保持我省体育产业增长速度高于同期全省GDP增长速

度，体育产业总规模超过 690 亿元，从业人员超过 19 万，推动体育产业成为我省经济持续发展新的增长点。

加大体育场馆建设投入，创新管理体制和运营机制。统筹规划，科学布局全省公共体育场地设施建设，探索公共体育设施运营管理的新模式，鼓励社会力量建设小型化、多样化的活动场馆或参与经营管理，逐步形成运行市场化、管理企业化。

《宜春市教体新区概念性总体规划》及相关的政策是教体新区规划建设的纲领性文件，《规划》提出要构建“体育天地—养生康复与户外休闲运动基地”，发展体育产业，打造知名体育品牌，并对宜春市体育公园的选址、空间布局、发展定位、发展目标和发展时序都作出了部署。本项目是按照宜春市委、市政府对教体新区建设的总体安排，以及总体规划的要求实施，符合宜春市委市政府的政策和相关规划。

2) 发展体育产业，推进社会经济快速发展

2017 年宜春市实现地区生产总值 2,021.85 亿元，其中，第一产业增加值 288.76 亿元，第二产业增加值 922.75 亿元，第三产业增加值 810.35 亿元，三次产业结构比为 14.3:45.6:40.1，城镇化水平为 48.11%。数据显示，宜春市的经济总量与结构都不理想，为发展经济，提升总量，宜春市委市政府提出了建设“三中心、一基地”的战略部署。强攻工业仍是目前宜春市经济发展的重要手段，而现代服务业已经成为市域经济的重要增长点，赣西地区文体教育中心、休闲旅游度假商贸中心和医疗健康养生中心“三中心”建设已经初具雏形，并呈

现出旺盛的增长活力，发展体育产业，是“三中心”建设的重要推手。

2014年10月，国务院发布《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》，首次将全民健身上升为国家战略，同时把体育产业定位为绿色产业、朝阳产业培育扶持，强调了体育产业有利于保障和改善民生，有利于扩大内需、增加就业、培育新的经济增长点。随着经济社会的发展，生活水平的提高，大众参与体育活动的需求和体育消费日益增长。体育运动已经成为人们普遍认可的文明健康生活方式，成为实践“大健康”理念，提高生活品质的重要组成部分。体育与旅游、体育与地产、体育与商贸、体育与健康等产业的结合，已经形成一个相互作用、良性循环的大体育产业链，对经济的拉动作用巨大。

因此，建设体育公园，整合市域体育资源，发展体育产业，推动宜春经济转型升级，已经成为进一步提升宜春市经济社会发展的重要任务，同时也是落实“三中心、一基地”发展战略的重要举措。

3) 彰显城市活力、建设体育强市的重要支撑

实践表明，体育设施的建设和体育赛事的举办，极大影响城市精神的塑造和城市活力的激发，同时对于刺激消费、发展经济、推动城市复兴、优化城市形象都具有明显的正向促进作用。在国家已经将全民健身上升为国家战略，加快推动健康中国战略实施的背景下，建设宜春市体育公园，成为彰显城市活力、发展体育产业、建设体育强市的重要支撑和有效抓手。

项目建设有助于宜春市充分挖掘体育发展的独特资源，利用纳入

国家体育产业联系点城市的有利契机，有效推动体育、教育、文化、城市的深度融合。提升发展体育事业，创新发展体育产业，更好满足宜春乃至赣西地区人民群众日益高涨的体育健身和体育消费需求，不断提高市民生活品质和健康城市水平。将体育基因深度植入城市肌理，用城市文化激荡体育力量，最终实现体育因城而兴、城市因体而盛的良好局面。

4) 推动全民健身，改善生活品质的有效措施

随着我国进入由小康社会向富裕型小康社会迈进的阶段，人们普遍认识到，运动健身不仅能增强体魄，是人们拥有幸福生活的基础，也是家庭幸福、社会和谐的重要保障。运动健身已经成为城乡居民新的生活方式，体育消费与健身需求增长迅速。运动健身不但使人们的生活丰富多彩，也使他们的体质也有了明显改善与提升。

2009 年的一份市民体质调查数据显示，宜春市民体质总体水平略高于全国。幼儿、成年与老年人三组测试对象，体质合格率均在 87%以上，与 2000 年的测试结果相比，幼儿提高 9.47%、成年人提高 19.0%、老年人提 42.2%。在成年组与老年组的对比中，经常参加体育锻炼者的体质合格率要比不经常锻炼者高出 2%~14%，明显好于不锻炼的人。三组对象中尤以老年人体质改善最为显著，体质合格率几乎增长了近一倍。这一结果与宜春市近年来对群众体育活动开展状况的调查结果基本一致，各种人群中老年人参加体育健身的比例最高。

事实胜于雄辩，上述调查数据进一步激发了宜春市民运动健身的热情，积极参加各种运动健身的市民越来越多，对体育场馆和运动健

身设施的需求也越来越大。全民健身运动应充分满足人们不同层次的需求，突出“以人为本”，围绕不同人群的运动健身需要，提供多元化的体育服务。因此，宜春市政府出台了《宜春市全民健身实施计划（2016-2020 年）》，统筹安排城区与社区体育设施建设，完善布局，建立公共场馆与社区体育设施互为依托、互动发展的体育设施格局，为市民提供形式多样的健身设施。同时加强城区公共体育健身场地设施管理，完善公共体育健身场地设施体系，优化体育设施组织形式，量化标准指标；加大体育场馆开放力度，提高体育设施利用率，使体育设施真正为广大市民的运动健身服务。本项目建设，为宜春市民提供了一处完善的运动健身场所，是推动全民健身，改善市民生活品质的有效措施。

5) 促进体育与旅游融合发展的有力措施

《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》明确指出：积极推动体育旅游，加强竞赛表演、健身休闲与旅游活动的融合发展，支持和引导有条件的体育运动场所面向游客开展体育旅游服务。随着大众对体育及旅游的消费需求日益增长，体育旅游越来越受到人们推崇，成为新的消费热点。而体育与旅游的融合，其本质就是全民健身与全域旅游的全面融合，体育作为内容，进一步提升了旅游的资源价值，旅游作为渠道，进一步拓展了体育的实现方式。

宜春市风景秀丽，名胜古迹众多，旅游资源丰富，其中明月山温泉水风景区已经成为国内重要的旅游目的地，适宜旅游观光、休闲度假，还可进行动植物科普教育，佛教、道教、古代民俗等历史文化

研究。近年来宜春市旅游产业发展迅速，已经成为市域主导产业，按照多元化发展旅游业的策略，体育旅游已经成为重要的发展方向。

宜春市发展体育旅游可以从两个方面切入，一是以体育公园（本项目）为主的观战体育旅游，二是以温汤镇为主的体育特色小镇。

观战体育旅游的核心是创新体育赛事作为旅游产品，实质是增加以体育赛事为主要内容的消费场景，并将旅游要素整合进体育内容中，形成完整的体育旅游产品。宜春适合为切入口的户外运动项目，如路跑、骑行、户外、足球等。温汤镇以特色体育或赛事为核心，结合地理区位特征，打造特色体育项目（如斗牛、武术等）加户外体验类活动的体育特色小镇，同时兼具观光、文化、休闲、养生等功能。由于教体新区距离温汤镇很近，体育公园的观战体育旅游可以与温汤体育特色小镇结合起来，为游客增加更多的体育旅游体验。本项目建设为发展宜春体育旅游提供了平台，结合以往举办体育赛事的经验，创新体育旅游产品，将成为宜春旅游产业新的增长点。

4. 项目总投资

(1) 投资估算

(A) 估算依据

- (1) 《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》
(2017)
- (2) 《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017）
- (3) 《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017）
- (4) 《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额》（2017）

- (5) 《市政工程投资估算指标》建标[2007]240 号；
- (6) 《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164 号；
- (7) 《江西省造价信息》2018 年第 11 期宜春市材料信息价格；
- (8) 工程项目及工程量：本可研说明及有关技术资料。

(2) 估算总额

经估算，项目工程费用为 79,927.00 万元，其中建筑工程费用 79,543.00 万元，设备安装费 384.00 万元。详见下表。

工程费用估算表

(单位：万元)

序号	项目名称	建筑工程费	设备购置费	设备安装费	其他费用	合计
1	主体工程	62,055.00				62,055.00
1.1	体育场	18,000.00				18,000.00
	其中：跑道及足球场	650.00				650.00
1.2	体育馆	13,125.00				13,125.00
1.3	游泳馆	6,405.00				6,405.00
1.4	网球馆	7,875.00				7,875.00
1.5	电竞馆	12,000.00				12,000.00
1.6	架空停车场	4,000.00				4,000.00
2	辅助工程	1,560.00				1,560.00
2.1	标准田径场	650.00				650.00
2.2	足球场	460.00				460.00
2.3	篮球场	150.00				150.00
2.4	网球场	90.00				90.00
2.5	羽毛球场	210.00				210.00
3	公用工程	15,928.00	384.00			16,312.00
3.1	道路及广场工程	1,350.00				1,350.00
3.2	绿化工程	3,150.00				3,150.00
3.3	排水工程	375.00				375.00

序号	项目名称	建筑工程费	设备购置费	设备安装费	其他费用	合计
3.4	生态停车场	32.00				32.00
3.5	给水及消防工程	225.00				225.00
3.6	路灯工程	63.00				63.00
3.7	供电工程		384.00			384.00
3.8	弱电工程	113.00				113.00
3.9	雕塑、小品、标示标牌	300.00				300.00
3.10	公园绿地及配套工程	10,320.00				10,320.00
	工程费用	79,543.00	384.00			79,927.00

5. 资金筹措方案

(1) 资金筹措原则

本项目资金筹措考虑以下原则：

(A) 项目投入一定的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(B) 通过项目实施，实现相关经济业务收入，从而通过相关经济业务收入实现融资平衡。

(C) 通过发行专项债券进行融资。

(2) 资金来源

资金筹措方式为申请负债融资 90,000.00 万元，占建设投资 72.84%，建设单位自筹资金 33,555.00 万元，占建设投资 27.16%。

具体安排如下表：

资金筹措来源表

序号	资金来源	金额（万元）	备注
1	政府专项债券	90,000.00	
2	资本金	33,555.00	

6. 项目资金保障措施

宜春市体育公园拟募投项目将进行资金监管，确保项目每笔资金

专款专用。

7. 资金使用计划

本项目资金使用计划：前期已投入的 80.00 万元已用于项目可行性研究论证及工作经费；本次拟申请的 15,000.00 万元用于场地土石方工程及场馆设施建设；后续 108,475.00 万元资金主要用于场馆建设、室内外配套设施和土地有偿划拨。

8. 项目收入预测

参考周边同类项目建成后的运营状况，本项目建成完成后，项目收入主要来源于比赛场馆门票收入、商铺租赁收入、运动员公寓出租收入、企业活动或年会收入、商业场馆租赁收入、广告业务收入、停车场收费收入。

(1) 比赛场馆门票收入

本项目建成后预计每年承接 15 场重大赛事活动，每场赛事持续 6 天，可售票天数为 90 天，门票单价拟按 100.00 元/座，每 5 年上涨 20.00 元，比赛场馆门票收入见下表：

场馆门票收入

单位：万元

年度	座位数（座）	可售票天数	入座率	门票单价（元/张）	门票收入
1					-
2					-
3					-
4	42,000.00	90.00	70.00%	100.00	26,460.00
5	42,000.00	90.00	70.00%	100.00	26,460.00
6	42,000.00	90.00	70.00%	100.00	26,460.00
7	42,000.00	90.00	70.00%	100.00	26,460.00
8	42,000.00	90.00	70.00%	100.00	26,460.00
9	42,000.00	90.00	70.00%	120.00	31,752.00
10	42,000.00	90.00	70.00%	120.00	31,752.00
	合计				195,804.00

(2) 商铺租赁收入

本项目建成后预计商铺面积 40,000.00 平方米，拟对外出租，首年租赁每月单价按 60.00 元/平方米，其后每年上涨 7%，各年商铺出租收入见下表：

商铺出租收入

单位：万元

年度	商铺面积（M ² ）	出租率	单价（元/m ² ）	门票收入
1				
2				
3				
4	40,000.00	50.00%	720.00	1,440.00
5	40,000.00	80.00%	770.40	2,465.28
6	40,000.00	100.00%	824.33	3,297.32
7	40,000.00	100.00%	882.03	3,528.12
8	40,000.00	100.00%	943.77	3,775.08
9	40,000.00	100.00%	1,009.83	4,039.32
10	40,000.00	100.00%	1,080.52	4,322.08
	合计			22,867.20

(3) 运动员公寓出租收入

本项目运动员公寓建筑面积约 20,000.00 平方米，拟对外出租，

首年租赁每月单价按 60.00 元/平方米，其后每年上涨 7%，各年运动员公寓出租收入见下表：

运动员公寓出租收入

单位：万元

年度	公寓面积 (M ²)	出租率	单价	门票收入
1				-
2				-
3				-
4	20,000.00	50.00%	720.00	720.00
5	20,000.00	80.00%	770.40	1,232.64
6	20,000.00	100.00%	824.33	1,648.66
7	20,000.00	100.00%	882.03	1,764.06
8	20,000.00	100.00%	943.77	1,887.54
9	20,000.00	100.00%	1,009.83	2,019.66
10	20,000.00	100.00%	1,080.52	2,161.04
	合计			11,433.60

(4) 企业活动或年会收入

本项目拟于空闲时间出租给企业举办活动、年会等，预计每年举办 27 场，首年单价 10 万元/场，其后每三年上涨 7%，各年企业活动或年会收入详见下表：

企业活动、年会收入

单位：万元

年度	出租次数	出租单价	门票收入
1			-
2			-
3			-
4	27.00	100,000.00	270.00
5	27.00	100,000.00	270.00
6	27.00	100,000.00	270.00
7	27.00	107,000.00	288.90
8	27.00	107,000.00	288.90
9	27.00	107,000.00	288.90
10	27.00	114,490.00	309.12
	合计		1,985.82

(5) 场馆租赁收入

本项目建成后一场四馆除上级安排正式比赛外，其他空闲时间可租赁给专业体育公司，预计首年电竞馆 500.00 万元/年，体育场、体育馆、游泳馆、网球馆 200.00 万元/年，其后每年上涨 7%，各年一场四管租赁收入详见下表：

场馆出租收入

单位：万元/年

年度	体育场	体育馆	游泳馆	网球馆	电竞馆	收入合计
1						-
2						-
3						-
4	200.00	200.00	200.00	200.00	500.00	1,300.00
5	214.00	214.00	214.00	214.00	535.00	1,391.00
6	229.00	229.00	229.00	229.00	572.00	1,488.00
7	245.00	245.00	245.00	245.00	612.00	1,592.00
8	262.00	262.00	262.00	262.00	655.00	1,703.00
9	280.00	280.00	280.00	280.00	701.00	1,821.00
10	300.00	300.00	300.00	300.00	750.00	1,950.00
合计	1,730.00	1,730.00	1,730.00	1,730.00	4,325.00	11,245.00

(6) 广告业务收入

沿高速公路设置大型广告牌，预计可设置 12 个面，首年广告费按 50.00 万元/面，其后每年上涨 7%；场馆外墙设置广告牌，预计可设置 100 个面，首年广告费按 5.00 万元/面，其后每年上涨 7%。各年广告业务收入详见下表：

广告收入

单位：万元

年度	沿高速广告牌			场馆外墙广告			合计
	出租次数	出租单价	小计	出租次数	出租单价	小计	
1			-			-	-
2			-			-	-
3			-			-	-
4	12.00	500,000.00	600.00	100.00	50,000.00	500.00	1,100.00
5	12.00	535,000.00	642.00	100.00	53,500.00	535.00	1,177.00
6	12.00	572,450.00	686.94	100.00	57,245.00	572.45	1,259.39
7	12.00	612,522.00	735.03	100.00	61,252.00	612.52	1,347.55
8	12.00	655,399.00	786.48	100.00	65,540.00	655.40	1,441.88
9	12.00	701,277.00	841.53	100.00	70,128.00	701.28	1,542.81
10	12.00	750,366.00	900.44	100.00	75,037.00	750.37	1,650.81
合计			5,192.42			4,327.02	9,519.44

(7) 室外场地租赁收入

室外场地可出租给商家，用于产品展销，每年预计举办 6 场，首年租赁费按 8.00 万元/场，其后每年上涨 7%。各年室外场地租赁收入详见下表：

室外场地出租收入

单位：万元

年度	出租次数	出租单价（元）	门票收入
1			-
2			-
3			-
4	6.00	80,000.00	48.00
5	6.00	85,600.00	51.36
6	6.00	91,592.00	54.96
7	6.00	98,003.00	58.80
8	6.00	104,863.00	62.92
9	6.00	112,203.00	67.32
10	6.00	120,057.00	72.03
	合计		415.39

(8) 停车场收费收入

体育公园的停车场有停车位 1,640.00 个，预计运营率为 70%，车位每日平均收费 50.00 元/车位，其后每年上涨 7%。各年停车场收费收入详见下表：

停车场收入

单位：万元

年度	车位数量	运营率	年运营天数	车位每日平均收费	门票收入
1					-
2					-
3					-
4	1,640.00	70.00%	365.00	50.00	2,095.10
5	1,640.00	70.00%	365.00	54.00	2,262.71
6	1,640.00	70.00%	365.00	58.00	2,430.32
7	1,640.00	70.00%	365.00	62.00	2,597.92
8	1,640.00	70.00%	365.00	66.00	2,765.53
9	1,640.00	70.00%	365.00	71.00	2,975.04
10	1,640.00	70.00%	365.00	76.00	3,184.55
合计					18,311.17

9. 项目相关成本

参考周边同类项目建成后的运营状况，本项目建成后项目运营支出包括：外购原材料、外购燃料动力、工资及福利、修理费及其它费用。

（1）外购原材料：主要为体育场馆提供各项服务所需的消耗品，以及场馆保洁所用的耗材。项目外购原材料按当年体育服务收入的 1%计。

（2）外购燃料动力费用：体育场馆的外购燃料动力主要为水、电。测算体育公园建成后年耗水约 34.30 万吨，年耗电约 638.70 万 kwh。按水价 2.40 元/吨、电价 0.60 元/kwh，平均外购燃料动力费用

为 465.54 万元/年。

(3) 工资及福利费用：体育公园管理处拟配置人员 50 人，人均工资按 3.60 万元/人. 年，福利费按允许税前扣除比例 14%计，年工资福利费用总额为 205.20 万元。

(4) 修理费：参考同类型场馆的实际支出情况，修理费按项目总投资的 0.2%计，约为 247.11 万元/年。

(5) 其它费用：参考国内同类型场馆相关费用水平，项目其它费用按年工资福利费用总额的 35%计。各年相关成本见下表：

相关成本统计表

单位：万元

年度	原材料 (2%)	燃料及动力费	工资及福利	修理费	其他费用	合计
1	-					-
2	-					-
3	-					-
4	334.33	465.54	205.20	247.11	71.82	1,324.00
5	353.10	465.54	205.20	247.11	71.82	1,342.77
6	369.09	465.54	205.20	247.11	71.82	1,358.76
7	376.37	465.54	205.20	247.11	71.82	1,366.04
8	383.85	465.54	205.20	247.11	71.82	1,373.52
9	445.06	465.54	205.20	247.11	71.82	1,434.73
10	454.02	465.54	205.20	247.11	71.82	1,443.69
合计	2,715.82	2,715.82	1,436.40	1,729.77	502.74	9,643.51

10. 项目相关税费

本项目所得税按核定征收方式简易计算，预测税率约为 3%；本项目增值税按体育服务收入征收，预测征收率约为 5%；城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加分别为缴纳增值税的 7%、3%、2%，印花税按 0.03%预测。各年相关税费见下表：

相关税费统计表

单位：万元

年度	增值税（5%）	城建税（7%）	教育费附加（3%）	地方教育费附加（2%）	印花税（0.03%）	所得税（3%）	合计
1	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-
4	1,671.66	117.02	50.15	33.43	10.03	1,002.99	2,885.28
5	1,765.50	123.59	52.97	35.31	10.59	1,059.30	3,047.26
6	1,845.43	129.18	55.36	36.91	11.07	1,107.26	3,185.21
7	1,881.87	131.73	56.46	37.64	11.29	1,129.12	3,248.11
8	1,919.24	134.35	57.58	38.38	11.52	1,151.55	3,312.62
9	2,225.30	155.77	66.76	44.51	13.35	1,335.18	3,840.87
10	2,270.08	158.91	68.10	45.40	13.62	1,362.05	3,918.16
合计	13,579.08	950.55	407.38	271.58	81.47	8,147.45	23,437.51

11. 项目收益的压力测试

由于项目收益预测具有不稳定性，按照以项目收益的 100%、90%、80%的比例进行压力测试的情况列示如下：

项目收益压力测试表

单位：万元

年份	收入汇总	成本汇总	税费汇总	项目收益	项目收益90%	项目收益80%
1	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	33,433.10	1,324.00	2,885.28	29,223.82	26,301.44	23,379.06
5	35,309.99	1,342.77	3,047.26	30,919.96	27,827.96	24,735.97
6	36,908.65	1,358.76	3,185.21	32,364.68	29,128.21	25,891.74
7	37,637.35	1,366.04	3,248.11	33,023.20	29,720.88	26,418.56
8	38,384.85	1,373.52	3,312.62	33,698.71	30,328.84	26,958.97
9	44,506.05	1,434.73	3,840.87	39,230.45	35,307.41	31,384.36
10	45,401.63	1,443.69	3,918.16	40,039.78	36,035.80	32,031.82
合计	271,581.62	9,643.51	23,437.51	238,500.60	214,650.54	190,800.48

12. 资金平衡情况

假设在债券融资成本 4.50%的情况下，各项收入可以实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可

能影响项目收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设在融资成本 4.50%的情况下，预测了按照以项目收益的 100%、90%、80%比例进行压力测试下与融资成本平衡的情况，见下表：

项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益	项目收益90%	项目收益80%
	本金	利息	本息合计			
1		4,050.00	4,050.00	-	-	-
2		4,050.00	4,050.00	-	-	-
3		4,050.00	4,050.00	-	-	-
4		4,050.00	4,050.00	29,223.82	26,301.44	23,379.06
5		4,050.00	4,050.00	30,919.96	27,827.96	24,735.97
6		4,050.00	4,050.00	32,364.68	29,128.21	25,891.74
7		4,050.00	4,050.00	33,023.20	29,720.88	26,418.56
8		4,050.00	4,050.00	33,698.71	30,328.84	26,958.97
9		4,050.00	4,050.00	39,230.45	35,307.41	31,384.36
10	90,000.00	4,050.00	94,050.00	40,039.78	36,035.80	32,031.82
合计	90,000.00	40,500.00	130,500.00	238,500.60	214,650.54	190,800.48
项目收益覆盖本息倍数				1.83	1.64	1.46

项目资金平衡情况见下表:

项目资金流入流出平衡											
单位: 万元											
项 目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
一、项目现金流入	101,185.00	11,185.00	11,185.00	33,433.10	35,309.99	36,908.65	37,637.35	38,384.85	44,506.05	45,401.63	395,136.62
1. 业务活动现金流入	-	-	-	33,433.10	35,309.99	36,908.65	37,637.35	38,384.85	44,506.05	45,401.63	271,581.62
其中: 土地收入											-
商铺出租收入	-	-	-	1,440.00	2,465.28	3,297.32	3,528.12	3,775.08	4,039.32	4,322.08	22,867.20
场馆门票收入	-	-	-	26,460.00	26,460.00	26,460.00	26,460.00	26,460.00	31,752.00	31,752.00	195,804.00
运动员公寓收入	-	-	-	720.00	1,232.64	1,648.66	1,764.06	1,887.54	2,019.66	2,161.04	11,433.60
企业活动、年会收入	-	-	-	270.00	270.00	270.00	288.90	288.90	288.90	309.12	1,985.82
场馆出租收入	-	-	-	1,300.00	1,391.00	1,488.00	1,592.00	1,703.00	1,821.00	1,950.00	11,245.00
室外场馆出租收入	-	-	-	48.00	51.36	54.96	58.80	62.92	67.32	72.03	415.39
广告收入	-	-	-	1,100.00	1,177.00	1,259.39	1,347.55	1,441.88	1,542.81	1,650.81	9,519.44
停车场收入	-	-	-	2,095.10	2,262.71	2,430.32	2,597.92	2,765.53	2,975.04	3,184.55	18,311.17
											-
2. 融资活动现金流入	101,185.00	11,185.00	11,185.00	-	-	-	-	-	-	-	123,555.00
其中: 专项债券资金	90,000.00	-	-								90,000.00
银行贷款											-
资本金投入	11,185.00	11,185.00	11,185.00								33,555.00
二、项目现金流出	41,185.00	41,185.00	41,185.00	8,259.28	8,440.03	8,593.97	8,664.15	8,736.14	9,325.60	99,411.85	274,986.02
1. 业务活动现金流出	37,045.00	37,135.00	37,135.00	4,209.28	4,390.03	4,543.97	4,614.15	4,686.14	5,275.60	5,361.85	144,396.02
其中: 项目建设流出	37,045.00	37,135.00	37,135.00								111,315.00
相关税费流出	-	-	-	2,885.28	3,047.26	3,185.21	3,248.11	3,312.62	3,840.87	3,918.16	23,437.51
业务活动成本流出	-	-	-	1,324.00	1,342.77	1,358.76	1,366.04	1,373.52	1,434.73	1,443.69	9,643.51
											-
2. 融资活动现金流出	4,140.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	94,050.00	130,590.00
其中: 债券发行费用	90.00	-	-								90.00
偿还债券本金											90,000.00
支付债券利息	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	40,500.00
支付银行贷款利息											-
项目期初现金		60,000.00	30,000.00	-	25,173.82	52,043.78	80,358.46	109,331.66	138,980.37	174,160.82	-
项目期内现金变动	60,000.00	-30,000.00	-30,000.00	25,173.82	26,869.96	28,314.68	28,973.20	29,648.71	35,180.45	-54,010.22	120,150.60
项目期末现金	60,000.00	30,000.00	-	25,173.82	52,043.78	80,358.46	109,331.66	138,980.37	174,160.82	120,150.60	120,150.60

按照预计条件测算的项目存续期内可能的偿债资金覆盖率显示，本项目的还本付息资金有充分保障。

(三) 宜春市袁州古城复兴-春台公园改扩建项目

1. 项目名称及实施机构

项目名称：宜春市袁州古城复兴-春台公园改扩建项目

实施机构：宜春市城市建设投资开发有限公司

项目业主：宜春市城市建设投资开发有限公司

2. 所在地概况

(5) 地理位置

袁州区位于江西省西部，袁河上游，东经 $113^{\circ} 54'$ - $114^{\circ} 37'$ ，北纬 $27^{\circ} 33'$ - $28^{\circ} 05'$ 。东连新余，西临萍乡，南界安福，北接万载、上高和湖南浏阳。项目区属低山丘陵地形。南、西、北三面群山环抱，峰峦层叠，地势较高；中部和东部广布丘陵，地势较低。袁河自西向东于区境中部流过，形成一块狭长的河谷平原。按海拔高度和相对高度，全区可划分为山区、丘陵、平原三种地貌。山区主要分布在南面和北面的区境边缘，占全区总面积的 21.7%；丘陵分布在区境中部，占全区总面积的 60.7%；平原主要分布在区境东部和袁河两岸，以及丘陵地貌中夹插的小块平原，占全区总面积的 17.6%。

(6) 自然条件

袁州的主要河流为袁河。袁河发源于武功山金顶峰北麓，大致流向自西向东，经芦溪、袁州、分宜、渝水、樟树等区市县，汇入赣江。袁河流入袁州区，经西村、湖田、渥江、彬江等乡镇和中心城区，长

达 52 公里。袁河支流众多，分布均衡。袁河水系的控制流域面积占全区总面积的 86.3%。另外，还有慈化镇部分山溪流向万载，汇入锦江；慈化镇和水江乡的少数山溪，分别流向浏阳和萍乡，汇入湘江；洪江乡部分山溪流向安福，汇入泸水。全区年平均径流量约为 184 亿立方米，基本上能够满足工农业生产和人民生活的需要。

(7) 社会经济状况

据宜春市统计局统计显示，2017 年实现地区生产总值（GDP）2021.85 亿元，按可比价计算，比上年增长 9.0%。其中，第一产业增加值 288.76 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 922.75 亿元，增长 8.7%；第三产业增加值 810.35 亿元，增长 11.3%。三次产业结构比调整为 14.3:45.6:40.1，服务业增加值占 GDP 的比重较上年提升了 0.7 个百分点。人均 GDP 达到 36475 元，按年均汇率（1 美元=6.75 元人民币）折算为 5404 美元。非公经济活力持续增强。经初步核算，全市非公有制经济实现增加值 1206.2 亿元，增长 9.3%，占 GDP 的比重为 59.7%。

2017 年财政总收入 354.26 亿元，比上年增长 10.4%；其中一般公共预算收入 225.27 亿元，增长 2.4%。财政总收入占 GDP 的比重为 17.5%；税收收入 295.08 亿元，增长 10.5%，占财政总收入的比重为 83.3%，比上年提高 0.1 个百分点。财政总收入超 20 亿元县（市、区）达到 8 个，其中丰城市、高安市、袁州区、宜丰县分别跨上 70 亿元、40 亿元、30 亿元、20 亿元台阶。

旅游服务业活力迸发。全面启动国家全域旅游示范区创建，新增

国家 4A 级景区 2 个、5A 级乡村旅游点 1 个、4A 级乡村旅游点 1 个、省级工业旅游区 4 个、省级旅游度假区 1 个。成功举办了第 11 届月亮文化旅游节，明月山获评国家级旅游度假区，温汤镇获评世界温泉健康名镇。

(8)所在地财政收支情况

2016 年，全市国内生产总值 1,766.59 亿元，一般公共预算收入 220.05 亿元，政府性基金预算收入 101.81 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 95.26 亿元，政府性基金预算支出 116.67 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 104.28 亿元。

2017 年，全市国内生产总值 2,003.32 亿元，一般公共预算收入 225.27 亿元，政府性基金预算收入 121.57 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 112.98 亿元，政府性基金预算支出 137.63 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 127.22 亿元。

2018 年，全市国内生产总值 2,180.85 亿元，一般公共预算收入 236.37 亿元，政府性基金预算收入 236.09 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 222.49 亿元，政府性基金预算支出 222.49 亿元，其中国有土地使用权出让金支出 241.65 亿元。

表 宜春市财政支出情况

单位：亿元

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	1,766.59	2003.32	2180.85
一般公共预算收入	220.05	225.27	236.37
政府性基金预算收入	101.81	121.57	236.09
其中：国有土地使用权出让金收	95.26	112.98	222.49
政府性基金预算支出	116.67	137.63	258.16
其中：国有土地使用权出让金支	104.28	127.22	241.65

3. 项目概况

(1) 项目名称

宜春市袁州古城复兴-春台公园改扩建项目

(2) 项目建设周期

项目建设周期为 3 年。

(3) 项目拟建设地点

袁州区中山中路东段南侧，东风路东侧，春台公园地块。

(4) 项目建设内容与规模

建设内容主要包括新建建筑 4,773 m²，其中包括天成药号 337 m²，油茶博物馆 72 m²，箭道广场 58 m²，西侧入口建筑 398 m²，东侧入口建筑 218 m²，休息平台 238 m²，春台园中园 75 m²，7 处亭子 232 m²，韩文公祠 735 m²，昌黎书院 1,162 m²，考棚 911 m²，南广场廊桥 228 m²，滨水建筑 109 m²。改造建筑 5,460 m²，其中包括宜春台 1,175 m²，昌黎书院 770 m²，采茶剧院 3,515 m²。同时土方工程、铺装工程、景观绿化、硬化铺装、园内道路、给排水系统、供电、消防设施及环卫

配套等。总用地面积为改扩建春台公园 183.73 亩（即 122,485 m²），新建地下停车场 20,396 平方米，新建考棚路（806 米长，34 米宽）、文饶路（588 米长，16 米宽）和城隍庙路（481 米长，16 米宽），详见项目经济技术指标表。

表 1-1 项目主要技术经济指标表

序 号	指 标 名 称	单 位	数 量	备 注
1	建设规模			
1.1	春台公园用地面积	m ²	122485.00	约 183.73 亩
1.2	总建筑面积	m ²	30629.00	
1.2.1	新建建筑面积	m ²	4773.00	
1.2.2	改造建筑面积	m ²	5460	
1.2.3	地下车库建筑面积	m ²	20396.00	
1.3	绿地面积	m ²	86852.00	绿化率 70.91%
2	建设工期	月	36	2019 年 07 月 -2022 年 7 月
3	建设投资	万元	52576.84	
3.1	工程费用	万元	28003.41	
3.2	其他费用	万元	19793.72	含土地费用 17625.93 万元
3.3	预备费	万元	4779.71	
4	建设期利息	万元	3825.00	
5	流动资金	万元	104.03	
6	债券发行费用	万元	45.00	
7	项目总投资	万元	56550.87	
8	资金筹措	万元	56550.87	
8.1	建设单位资本金	万元	11550.87	
8.2	旅游债券资金	万元	45000.00	
9	年平均利润总额	万元	16695.30	投产年平均
10	投资利润率	%	29.52	

11	社会基准收益率	%	8	
12	税前财务内部收益率	%	24.22	
13	税后财务内部收益率	%	23.61	
14	税前财务净现值	万元	50070.52	
15	税后财务净现值	万元	47836.13	
16	税前静态投资回收期	年	6.34	含建设期
17	税后静态投资回收期	年	6.42	含建设期
18	税前动态投资回收期	年	7.24	含建设期
19	税后动态投资回收期	年	7.29	含建设期

(5) 项目建设的必要性和意义

A:是提高城市品位，满足城市发展建设需要

当今社会，城市化进程已成为一个必然的趋势，城市间的竞争也日趋激烈，社会经济的发展特别是大城市的发展把城市的品位放到了重要的位置。而城市生态公园建设已成为城市文化的标志和形象的代表。宜春市作为有自己独特气质的城市，正在不断地吸取各地的经验，努力提升和不断完善自己的城市形象和品位，提升自身可持续发展的综合竞争力。根据宜春市城市发展规划和目标，至 2030 年宜春中心城区建成面积将达到 88 平方公里左右，人口达 80 万，并成为赣西中心城市、最佳宜居城市、休闲旅游城市和特色产业基地。

根据《宜春市城市总体规划（2008-2030）》，将宜春市定位为“赣西中心城市、最佳宜居城市、休闲旅游城市和特色产业基地。”本项目定位为宜春中心城区重要的城市生态绿地，市民休闲娱乐的重要载体，以绿色生态为依托的城市公园。该项目的建设，符合宜春市城市规划的要求，是城市发展的必然需要。项目建成后，可进一步完善宜春市的城市功能，提高城市品位，为宜春城市形象提供一张新的

名片。

B:是完善基础设施，改善投资环境的需要

本项目建设，对于完善周边区域的基础设施，改善投资环境有重要意义。项目建成后能改善袁州区面貌，改善其投资环境，更好地向外界展示袁州区的文化形象，提高投资者对袁州区的印象，给当地带来更多的投资机遇。

C:是重构城市核心区景观节点的需要

两千多年的历史长河中，宜春台周边曾经存在过很多历代的古迹，规划采用多种形式将其进行提示或恢复，充分展示宜春台的历史积淀。

核心区内的景观节点以展示儒学、书院、师道等儒学相关文化为主线，同时兼顾展示孝道、释文化、道文化、名人文化、园林文化等多元文化。

D:改善居住环境和提高人民生活水平的需要

项目区现有居民的居住环境一般，周边居民休闲、娱乐空间只能局限在小区或其他地方。项目的建设为人民提供了一个交往、娱乐、休闲和集会的场所，丰富了人民业余的生活，提升了周边群众的生活质量，对于提高人民的生活水平起到重要作用。

4. 项目总投资

(1) 投资估算

(A) 估算依据

- (1) 《投资项目可行性研究指南》；

(2) 《2017 年版江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》；

(3) 《2017 年版江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》；

(4) 《2017 年版江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》；

(5) 《市政工程投资估算指标》建标【2007】240 号；

(6) 《江西省市政园林工程费用定额》（2006 年）；

(7) 2017 版《江西省建设工程定额》

(8) 《江西省造价信息》宜春市材料价；

(9) 《中华人民共和国土地管理法》及《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；

(10) 建设单位提供的相关文件和有关资料。

(2) 估算总额

经估算，项目工程费用为 28,003.41 万元。详见下表。

工程费用估算表

序号	项目名称	单位	工程量	单价（元）	合计（万元）
	工程费用				28003.41
(一)	新建建筑	m ²	4773.00		2003.85
1	天成药号	m ²	337.00	4500	151.65
2	油茶博物馆	m ²	72.00	4500	32.40
3	箭道广场	m ²	58.00	3500	20.30
4	西侧入口建筑	m ²	398.00	3500	139.30
5	东侧入口建筑	m ²	218.00	3500	76.30
6	休息平台	m ²	238.00	3500	83.30
7	春台园中园	m ²	75.00	3500	26.25
8	亭（共 7 处）	m ²	232.00	4000	92.80
9	韩文公祠	m ²	735.00	4500	330.75
10	昌黎书院	m ²	1162.00	4500	522.90
11	考棚	m ²	911.00	4500	409.95

12	南广场廊桥	m ²	228.00	3500	79.80
13	滨水建筑	m ²	109.00	3500	38.15
(二)	改造建筑	m ²	5460.00		2438.25
1	宜春台	m ²	1175.00	3500	411.25
2	昌黎书院	m ²	770.00	3500	269.50
3	采茶剧院	m ²	3515.00	5000	1757.50
(三)	其它设施工程				7049.13
1	铺装工程	m ²	23545.00	700	1648.15
2	水景工程	m ²	4834.00	700	338.38
3	绿化工程	m ²	86852.00	500	4342.60
4	给排水工程				200.00
5	供电工程				300.00
6	消防工程				150.00
7	环卫工程				50.00
8	土方工程	m ³	10000.00	20	20.00
(四)	地下车库	m ²	20396.00	4800	9790.08
(五)	道路工程				6722.10
1	考棚路	m ²	27404.00		5564.57
2	文饶路	m ²	9408.00		634.81
3	城隍庙路	m ²	7696.00		522.72

5. 资金筹措方案

(1) 资金筹措原则

本项目资金筹措考虑以下原则：

(A) 项目投入一定的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(B) 通过项目实施，可以进一步推动旅游等开业，从而通过旅游项目的专项收入实现融资平衡。

(C) 通过发行专项债券进行融资。

(2) 资金来源

本项目总投资 56,550.87 万元，本项目建设资金由发债资金及资本金构成。一是政府专项债券，规模为 45,000.00 万元，占总投资的 79.57%；二是资本金，规模为 11,550.87 万元，占总投资的 27.43%，全部由财政拨款；具体安排如下表：

表 资金筹措来源

序号	资金来源	金额（万元）	备注
1	政府专项债券	45,000.00	
2	资本金	11,550.87	

6. 项目资金保障措施

宜春市袁州古城复兴-春台公园改扩建项目将进行资金监管，确保项目每笔资金专款专用。

7. 资金使用计划

资金使用计划春市袁州古城复兴——春台公园改扩建项目前期已投入的 50 万元已用于项目可行性研究论证及工作经费；本次拟申请的 45,000 万元用于土方工程和考棚路、文饶路和城隍庙路建设，并新建天成药号、油茶博物馆、箭道广场、韩文公祠、昌黎书院等建筑及地下停车场；改建宜春台、昌黎书院、采茶剧院等。后续 5,275.84 万元资金主要铺装工程、景观绿化、给排水系统、供电等配套。

8. 项目收入

宜春市袁州古城复兴-春台公园改扩建项目收入主要来源于：门票收入、租赁收入、展台收入、广告收入、停车场收费收入、商业收入等综合性经营收入

(1) 门票收入

昌黎书院和考棚门票都按 10 元/人·次，参考万载县古城景区文化馆门票 35 元/人·次。根据袁州区 2017 年统计公报，旅游接待人次 1492 万人次，由于本项目是袁州区重点旅游项目，深得政府和百姓支持，考虑旅游淡季与旺季因素，全年综合暂按 14.68%-19.57%左

右的人次预测，即每日人次预测为 6,000-8,000 人次。从运营期开始每两年日参观人次增长 1,000 人次，至计算期第八年达到饱和状态。本项目参观人次年增长率约为 7.5%，根据宜春市历年统计公报，从 2014 年至 2017 年，每年旅游接待人次增长率都在 30%以上，各年门票收入见下表：

昌黎书院门票收入

单位：万元

年度	日接待游客数	年运营天数	门票单价	门票收入
1	—	—	—	
2	—	—	—	
3	—	—	—	
4	6,000.00	365.00	10.00	2,190.00
5	6,000.00	365.00	10.00	2,190.00
6	7,000.00	365.00	10.00	2,555.00
7	7,000.00	365.00	10.00	2,555.00
8	8,000.00	365.00	10.00	2,920.00
9	8,000.00	365.00	10.00	2,920.00
10	8,000.00	365.00	10.00	2,920.00
合计	50,000.00			18,250.00

袁州府考棚门票收入

单位：万元

年度	日接待游客数	年运营天数	门票单价	门票收入
1	—	—	—	
2	—	—	—	
3	—	—	—	
4	6,000.00	365.00	10.00	2,190.00
5	6,000.00	365.00	10.00	2,190.00
6	7,000.00	365.00	10.00	2,555.00
7	7,000.00	365.00	10.00	2,555.00
8	8,000.00	365.00	10.00	2,920.00
9	8,000.00	365.00	10.00	2,920.00
10	8,000.00	365.00	10.00	2,920.00
合计	50,000.00			18,250.00

(2) 春台剧院租赁收入

春台剧院设席位 1,200 座，入座率第 4-5 年按 70%预测、第 6-7 年按 85%预测、第 8-10 年按 100%预测，每日场次 4-6 场，每年运营天数 365 天，门票 120 元/人·次，参考宜春市文化艺术中心歌剧 280 元/人·次。春台剧院年收入增长率在 18%-23%之间，比宜春市近几年旅游综合收入年增长率要低，各年春台剧院租赁收入见下表：

春台剧院租赁收入

单位：万元

年度	座位数	入座率	每日场次	年运营天数	门票单价	门票收入	租赁分成	门票收入
1	—	—	—	—	—	—	—	—
2	—	—	—	—	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—	—	—	—
4	1,200.00	70%	4.00	365.00	120.00	14,716.80	0.60	8,830.08
5	1,200.00	70%	4.00	365.00	120.00	14,716.80	0.60	8,830.08
6	1,200.00	85%	5.00	365.00	120.00	22,338.00	0.60	13,402.80
7	1,200.00	85%	5.00	365.00	120.00	22,338.00	0.60	13,402.80
8	1,200.00	100%	6.00	365.00	120.00	31,536.00	0.60	18,921.60
9	1,200.00	100%	6.00	365.00	120.00	31,536.00	0.60	18,921.60
10	1,200.00	100%	6.00	365.00	120.00	31,536.00	0.60	18,921.60
合计						168,717.60		101,230.56

(3) 展台收入

展览收费属市场行为，参考宜春市体育中心展览，场地租赁费 3 天 8 万元。本项目暂定每展位每日收费 500 元。从运营期开始每两年展览收入增长 90 万元，至计算期第八年达到饱和状态。本项目展览收入年增长率在 15%-22%之间，比宜春市近几年旅游综合收入年增长率要低，各年展台出租收入见下表。

展台收入

单位：万元

年度	展台数	年展期数	单价	门票收入
1	—	—	—	—
2	—	—	—	—
3	—	—	—	—
4	10.00	36	5,000.00	180.00
5	10.00	36	5,000.00	180.00
6	10.00	36	7,500.00	270.00
7	10.00	36	7,500.00	270.00
8	10.00	36	10,000.00	360.00
9	10.00	36	10,000.00	360.00
10	10.00	36	10,000.00	360.00
合计				1,980.00

(4) 停车场收费收入

春台公园的停车场有停车位 1000 个，运营率第 4-5 年按 70%预测、第 6-7 年按 85%预测、第 8-10 年按 100%预测，每年运营天数 365 天，停车场收费 5 元/小时·个，本项目保守取费 50 元/个·日，各年停车场收入见下表：

停车场收入

单位：万元

年度	车位数量	运营率	年运营天数	车位每日平均收费	门票收入
1	—	—	—	—	—
2	—	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—
4	1,000.00	70.00%	365.00	50.00	1,277.50
5	1,000.00	70.00%	365.00	50.00	1,277.50
6	1,000.00	85.00%	365.00	50.00	1,551.25
7	1,000.00	85.00%	365.00	50.00	1,551.25
8	1,000.00	100.00%	365.00	50.00	1,825.00
9	1,000.00	100.00%	365.00	50.00	1,825.00
10	1,000.00	100.00%	365.00	50.00	1,825.00
合计					11,132.50

(5) 广告收入

灯箱广告，考棚路设灯箱 64 个，文饶路设灯箱 46 个，城隍庙路

设灯箱 38 个，园内设灯箱 150 个，共计灯箱 298 个。灯箱规格 1.1 米×1.6 米，3,000 元/个·年，灯箱广告年收入 89.40 万元。护栏广告，考棚路两侧设护栏 448 块，文饶路两侧设护栏 326 块，城隍庙路两侧设护栏 266 块，园内设护栏 160 块，共计护栏 1,200 块。护栏规格 1.2 米×2.4 米，2,000 元/块·年，护栏广告年收入 240 万元。灯箱与护栏广告年收入 329.40 万元，随着景区的成熟，还可以考虑其它广告，广告收入必将逐年增加，本项目保守考虑年广告收入取 300 万元。从运营期开始每两年广告收入增长 100 万元，至计算期第八年达到饱和状态。本项目广告收入年增长率在 12%-15%之间，比宜春市近几年旅游综合收入年增长率要低，各年广告收入见下表：

广告收入

单位：万元

年度	灯箱广告位	年收费标准	灯箱广告金额	护栏广告位	年收费标准	护栏广告金额	广告收入合计
1	—	—	—	—	—	—	
2	—	—	—	—	—	—	
3	—	—	—	—	—	—	
4	280	0.3	84.00	1,080.00	0.20	216.00	300.00
5	280	0.3	84.00	1,080.00	0.20	216.00	300.00
6	290	0.35	101.50	1,194.00	0.25	298.50	400.00
7	290	0.35	101.50	1,194.00	0.25	298.50	400.00
8	290	0.4	116.00	1,200.00	0.32	384.00	500.00
9	290	0.4	116.00	1,200.00	0.32	384.00	500.00
10	290	0.4	116.00	1,200.00	0.32	384.00	500.00
合计			719.00			2,181.00	2,900.00

(6) 商业收入

春台公园内设有天成药号等商铺，作为景区的商铺，人流量大，商业机会多。据调查，宜春市普通街面药房年收入 50-80 万元（建筑

面积 100 平方左右)，本项目约 1,000 平方米商铺不管是自己经营还是租赁经营，保守估计商业年收入超过 90 万元。从运营期开始每两年商业收入增长 15 万元，至计算期第八年达到饱和状态。本项目商业收入年增长率在 7%-8%之间，比宜春市近几年旅游综合收入年增长率要低，各年商业收入见下表：

商业收入

单位：万元

年度	商铺面积 (m ²)	单价	门票收入
1	—	—	—
2	—	—	—
3	—	—	—
4	1,000.00	0.09	90.00
5	1,000.00	0.09	90.00
6	1,000.00	0.11	105.00
7	1,000.00	0.11	105.00
8	1,000.00	0.12	120.00
9	1,000.00	0.12	120.00
10	1,000.00	0.12	120.00
合计			750.00

9. 项目相关成本

参考周边同类项目建成后的运营状况，本项目建成后项目运营支出包括：外购原材料、外购燃料动力、工资及福利费用、修理费及其它费用。

(1)、职工年工资及福利费

项目运营期劳动定员 29 人，其中管理人员 4 人，工资、福利费、津贴等综合每人 7 万元/年；一般员工 25 人，工资、福利费、津贴等综合每人 4 万元/年；年需工资及福利费总额 128.00 万元/年。

(2)、燃料及动力费

本项目用电、水价格均以当地现行市价为基础，预测年所需燃料

动力费按当年营业收入 0.8%计取。

(3)、辅助材料按当年营业收入 0.5%计取。

(4)、修理维护费按当年营业收入 0.3%计取。

(5)、营销费用

营销费用按当年营业收入的 1.0%计取。

(6)、其他费用

其它费用含管理费，按当年营业收入的 0.2%计取。

相关成本统计表

单位：万元

年度	修理及维护费 (0.3%)	营销费用 (1%)	燃料及动力费 (0.8%)	工资及福利	辅料费用 (0.5%)	其他费用 (0.2%)	合计
1							-
2							-
3							-
4	45.17	150.58	120.46	128.00	75.29	30.12	549.62
5	45.17	150.58	120.46	128.00	75.29	30.12	549.62
6	62.52	208.39	166.71	128.00	104.20	41.68	711.50
7	62.52	208.39	166.71	128.00	104.20	41.68	711.50
8	82.70	275.67	220.53	128.00	137.83	55.13	899.86
9	82.70	275.67	220.53	128.00	137.83	55.13	899.86
10	82.70	275.67	220.53	128.00	137.83	55.13	899.86
合计	463.48	1,544.95	1,235.93	896.00	772.47	308.99	5,221.82

10. 项目相关税费

本项目所得税按核定征收方式简易计算，预测税率约为 3%；本项目增值税按体育服务收入征收，预测征收率约为 5%；城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加分别为缴纳增值税的 7%、3%、2%；印花税按 0.03%预测。各年相关税费见下表：

相关税费统计表

单位：万元

年度	增值税（5%）	城建税（7%）	教育费附加（3%）	地方教育费附加（2%）	印花税（0.03%）	所得税（3%）	合计
1	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-
4	752.88	52.70	22.59	15.06	4.52	451.73	1,299.48
5	752.88	52.70	22.59	15.06	4.52	451.73	1,299.48
6	1,041.95	72.94	31.26	20.84	6.25	625.17	1,798.41
7	1,041.95	72.94	31.26	20.84	6.25	625.17	1,798.41
8	1,378.33	96.48	41.35	27.57	8.27	827.00	2,379.00
9	1,378.33	96.48	41.35	27.57	8.27	827.00	2,379.00
10	1,378.33	96.48	41.35	27.57	8.27	827.00	2,379.00
合计	7,724.65	540.72	231.75	154.51	46.35	4,634.80	13,332.78

11. 项目收益的压力测试

由于项目收益预测具有不稳定性，按照以项目收益的 100%、90%、80%的比例进行压力测试的情况列示如下：

项目收益表

单位：万元

年份	收入汇总	成本汇总	税费汇总	项目收益	项目收益90%	项目收益80%
1	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	15,057.58	549.62	1,299.48	13,208.48	11,887.63	10,566.78
5	15,057.58	549.62	1,299.48	13,208.48	11,887.63	10,566.78
6	20,839.05	711.50	1,798.41	18,329.14	16,496.23	14,663.31
7	20,839.05	711.50	1,798.41	18,329.14	16,496.23	14,663.31
8	27,566.60	899.86	2,379.00	24,287.74	21,858.97	19,430.19
9	27,566.60	899.86	2,379.00	24,287.74	21,858.97	19,430.19
10	27,566.60	899.86	2,379.00	24,287.74	21,858.97	19,430.19
合计	154,493.06	5,221.82	13,332.78	135,938.46	122,344.63	108,750.75

12. 资金平衡情况

假设在债券融资成本 4.50%的情况下，各项收入可以实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，

因此假设在融资成本 4.50%的情况下，预测了按照以项目收益的 100%、90%、80%比例进行压力测试下与融资成本平衡的情况，见下表：

项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益	项目收益90%	项目收益80%
	本金	利息	本息合计			
1		2,025.00	2,025.00	-	-	-
2		2,025.00	2,025.00	-	-	-
3		2,025.00	2,025.00	-	-	-
4		2,025.00	2,025.00	13,208.48	11,887.63	10,566.78
5		2,025.00	2,025.00	13,208.48	11,887.63	10,566.78
6		2,025.00	2,025.00	18,329.14	16,496.23	14,663.31
7		2,025.00	2,025.00	18,329.14	16,496.23	14,663.31
8		2,025.00	2,025.00	24,287.74	21,858.97	19,430.19
9		2,025.00	2,025.00	24,287.74	21,858.97	19,430.19
10	45,000.00	2,025.00	47,025.00	24,287.74	21,858.97	19,430.19
合计	45,000.00	20,250.00	65,250.00	135,938.46	122,344.63	108,750.75
项目收益覆盖本息倍数				2.08	1.88	1.67

项目资金平衡情况见下表:

项目资金流入流出平衡

单位: 万元

项 目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
一、项目现金流入	56,550.87	-	-	15,057.58	15,057.58	20,839.05	20,839.05	27,566.60	27,566.60	27,566.60	211,043.93
1. 业务活动现金流入	-	-	-	15,057.58	15,057.58	20,839.05	20,839.05	27,566.60	27,566.60	27,566.60	154,493.06
其中: 政府补贴收入											-
门票收入	-	-	-	4,380.00	4,380.00	5,110.00	5,110.00	5,840.00	5,840.00	5,840.00	36,500.00
舞台剧院租赁收入	-	-	-	8,830.08	8,830.08	13,402.80	13,402.80	18,921.60	18,921.60	18,921.60	101,230.56
展台收入	-	-	-	180.00	180.00	270.00	270.00	360.00	360.00	360.00	1,980.00
停车场收费收入	-	-	-	1,277.50	1,277.50	1,551.25	1,551.25	1,825.00	1,825.00	1,825.00	11,132.50
广告收入	-	-	-	300.00	300.00	400.00	400.00	500.00	500.00	500.00	2,900.00
商业收入	-	-	-	90.00	90.00	105.00	105.00	120.00	120.00	120.00	750.00
2. 融资活动现金流入	56,550.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,550.87
其中: 专项债券资金	45,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,000.00
银行贷款											-
资本金投入	11,550.87										11,550.87
二、项目现金流出	17,070.00	20,025.00	19,351.57	3,874.10	3,874.10	4,534.91	4,534.91	5,303.86	5,303.86	50,303.86	134,176.17
1. 业务活动现金流出	15,000.00	18,000.00	17,326.57	1,849.10	1,849.10	2,509.91	2,509.91	3,278.86	3,278.86	3,278.86	68,881.17
其中: 项目建设流出	15,000.00	18,000.00	17,326.57								50,326.57
相关税费流出	-	-	-	1,299.48	1,299.48	1,798.41	1,798.41	2,379.00	2,379.00	2,379.00	13,332.78
业务活动成本流出	-	-	-	549.62	549.62	711.50	711.50	899.86	899.86	899.86	5,221.82
2. 融资活动现金流出	2,070.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	47,025.00	65,295.00
其中: 债券发行费用	45.00	-	-								45.00
偿还债券本金											
支付债券利息	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	45,000.00	45,000.00
偿还银行贷款本金											20,250.00
支付银行贷款利息											-
项目期的期初现金		39,480.87	19,455.87	104.30	11,287.78	22,471.26	38,775.40	55,079.54	77,342.28	99,605.02	-
项目期内现金变动	39,480.87	-20,025.00	-19,351.57	11,183.48	11,183.48	16,304.14	16,304.14	22,262.74	22,262.74	-22,737.26	76,867.76
项目期的期末现金	39,480.87	19,455.87	104.30	11,287.78	22,471.26	38,775.40	55,079.54	77,342.28	99,605.02	76,867.76	76,867.76

按照预计条件测算的项目存续期内可能的偿债资金覆盖率显示，本项目的还本付息资金有充分保障。

三、 项目综合评价

(一) 国民经济评价

本项目的实施将为赣西经济转型提供坚实的基础，使赣西经济转型的环境更加优越，能给赣西经济转型带来许多直接间接效益。

本项目的实施将完善拟建地的旅游文化基础设施，改善项目区周边的生态环境，使项目所在地周边地块的地价增值，从而带来间接的经济效益。旅游文化产业涉及到经济社会的许多方面，具有关联带动作用大，吸收就业能力强等特点。旅游文化产业包含的吃、住、行、游、购、娱六大要素，所需和消耗的物质产品，又为第一、二产业的发展开发出新的市场。旅游文化产业的发展有力地带动了交通、建筑、通讯、工艺品、特产等相关行业的发展。旅游文化产业在拉动国民经济增长上起着重要作用，旅游文化产业的发展，必然带动相关行业尤其是第三产业的发展，有利于调整优化整个经济的产业结构。

本项目建设有利于推动宜春市旅游文化产业发展，实现宜春市旅游文化产业联动发展，增加旅游文化产业经济收入，对于活跃地方经济、改善当地投资环境也有积极的意义。因此，项目建成后，对于推动宜春市经济建设，提升旅游文化产业发展水平，实现经济的可持续发展具有明显作用。

本项目的实施还将对宜春市人民的物质和文化生活水平的提高起到很大的促进作用，为促进宜春市发展全域旅游文化提供了坚实的物质基础，在国民经济发展中发挥巨大的社会、环境和经济效益。

本项目是一项可持续发展工程，它将为宜春市后期建设创造更加便利的条件、为宜春市的经济腾飞起十分积极的作用，对提高工业、农副产品质量，促进宜春市全域旅游文化的发展，减少疾病，提高人民健康水平均具有十分重要的意义，因此，本项目的经济、社会、环境三大效益是非常显著的。

(二) 财务评价

本项目预测现金流充足，每期期末现金余额均为正数，不会出现因为现金链断裂而导致项目中断的情况。

(三) 社会评价

本项目建设使宜春市的旅游基础设施建设将得到进一步的完善，对宜春市的招商引资、招贤引智工作有着较好的促进作用，为把宜春市建设成为以禅文化为主题，氡泉养生、休闲度假为特色的文化旅游城市插上了腾飞的翅膀。

本项目的实施对改善和提高环境质量水平，美化城市起到重要作用。将改善投资环境，吸引外资，对发展经济具有积极作用。

本项目的实施将增加项目所在地居民收入；提高项目所在地人民的生活水平和生活质量；将增加项目所在地居民就业；将增大项目所在地社会服务容量和加快城市化进程。

四、 社会风险分析

(一) 资金风险

由于本项目涉及的区域较广，工作面较大，工程量较大，需要投入大量的资金。同时，作为宜春市市政基础设施的一部分，这些资

金的投入不能产生直接的经济效益。项目的建设资金较大，因此，项目的建设资金存在一定的不确定性和风险性。

主要控制措施：通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的进行科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。项目实施单位将加强项目管理，有效把控项目实施进度，确保项目收益能够如期实现。同时密切关注土地市场动态，及时跟踪土地市场需求，把握出让土地时点，获取较优效益。

（二） 工程风险

工程风险是指在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的工程设备、材料、建设中的建筑物，构筑物，承包方施工所用的工具和机械的灭失或损坏。由于工程施工的行业特殊性，工程风险主要存在以下两种风险因素。一种是地质勘探、设计技术、施工技术、生产工艺、应用设备、原材料等原因产生的技术风险；另一种是由于勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。工程事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

主要控制措施：要选择资质健全、资信记录良好的建筑施工方，工程施工是一种生产过程，要严格以施工图为蓝本，同时要审查施工

方是否有足够的专业的施工队伍及技术人员。工程施工要消耗大量的人力、财力，施工现场要有施工必须的水电路通讯等基本建设条件等等。周密充分的施工准备工作对于施工活动的正常进行是很有必要的。同时，为了使整个项目工程能在开工后做到连续地进行施工，在第一批单位工程开工后，就应该开始着手后续工程的施工准备，从而使得工程建设活动循序前进，不断发展和提高。

此外，工程质量是百年大计，工程质量的好坏，直接影响工程的使用价值，严重者甚至会造成人员、财产的损失，严重影响投资效果，因此，在工程建设过程中应十分重视工程质量管理。提高工程质量要做好以下一些方面的工作。

- 1、把好设计质量审查关。设计是决定工程质量的第一个也是关键的环节，建设单位在这方面的主要工作是选择好的设计、勘察单位，把好设计审核关，保证批准的设计质量都符合要求，同时要做好施工中的设计变更审查；
- 2、做好供应环节的质量管理。工程中使用的各种材料的质量和性能是直接影响工程质量的主要因素。可以说，原材料的好坏是关系到工程能否优质完工的重要前提。为此，要求建设单位现场管理人员具备较高的业务能力，同时具备良好的思想道德素质，不为利所动。对每一批进场材料均遵循严格的报验制度，抽样送检，检验合格后才允许使用，对关系到结构安全和建筑物使用功能的关键材料，必须采取抽检和普检相结合的原则，确保用材质量。
- 3、做好工程施工阶段的质量管理。建设单位在施工阶段的质量管理措施主要包括：选择资信度高的施工企业，工程承包合同中应明确规定承、发包双方的质量责任，明确对工程质量

的要求，坚持优质优价原则，建立施工优质工程受奖、劣质工程受罚的制度，以及对没有通过质检要求的工程进行返修、索赔的制度；项目方应派驻质检人员，审查施工方的施工技术方案，进行现场巡视，记录施工情况，原材料、半成品质量、隐蔽工程处理情况等，及时发现和处理施工质量问题；严格执行工程验收制度，不合格工程不允许结算工程价款，并实时督促施工方返工处理，不留隐患。

(三) 环境风险

从项目的环境生态影响分析来看，项目建设对环境最大的影响因素在于运营期间的污水及噪声。游客游玩活动产生的污水如不能妥善处理，势必对景区生态环境造成危害。噪声控制不力，更会影响居民的生活秩序。

主要控制措施：本项目产生的污水，将全部进入宜春市污水管网，送污水处理站处理达标后排放，体现了项目单位对环境保护的重视。启动风险排查，是防止环境影响风险发生的最有效方法，完善以预防为主的环境风险管理制度，实行动态和全过程管理。此外，还要完善信息公开机制。政府及时、准确地公开信息，有助于缓解突发紧急状态，使公众了解真相，避免群体性事件发生，有利于公众、社会团体和组织对环境应急主动参与，能起到好的参与效果，降低环境影响的处理成本。

(四) 组织机构风险

组织机构风险是指项目建设单位治理结构形同虚设，缺乏科学决策、良性运行机制和执行力，导致项目无法正常运行，难以实现项目

预期；内部机构设计不科学，权责分配不合理，可能导致机构重叠、职能交叉或缺失、推诿扯皮，运行效率低下的风险；对项目的主要经营层的权力缺乏有效的监督与约束；项目方、主管机构及业主方等相关参与主体在资产、财务、人员方面未能实现完全独立。项目资产、政府资产、企业资产几乎混同。

主要控制措施：①内部机构设置方面：合理设置项目内部职能机构，形成各司其职、各负其责、相互制约、相互监督、相互协调的工作机制；对内部机构进行职能分解，确定岗位的名称、职责和工作要求，明确各个岗位的权限及相互关系；在确定职权和岗位分工的过程中，应当体现不相容职责，以相互制约。②组织机构的运行方面：梳理项目现有的治理机构及内部设置，确保符合项目管理的制度要求；及时解决内部设置和运行中存在的职能交叉、缺失和运行低下等情形；定期对项目组织机构设计与运行的效率和效果进行全面评估，并不断优化。

（五） 施工技术风险

施工技术风险主要包括两个方面的内容，即设计和施工，这两方面都需要很强的专业技术，才能保证在项目实施时少出现错误，从而保证在工程施工时的施工人员的安全以及建设完成后的使用人员的安全。在整个建设工程项目中工程的设计是整个工程的基础，而设计方案的完美程度关系着企业招标以及合同的签订，对于整个工程有着至关重要的作用。所以在工程项目建设的前期要做好工程设计的工作，尽可能完善设计方案，尽量降低风险发生的概率。在确定好施工

方案后要测评该方案的风险大小，做好相应的准备工作。本次项目实施主体虽然对项目整体设计进行了严格的可行性论证，在经济、社会影响方面均具有良好的可行性，在一定程度上保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模大，建设周期较长，因此，在建设施工过程中，也将面临许多不确定性因素，如项目建设能否如期竣工、项目建设成本是否可控等存在一定的不确定性，可能会对项目实施主体的经营效益和未来发展造成影响。

主要控制措施：施工技术风险控制是工程项目管理中一种可预见可控制的风险，也是其他风险诸如工期、利润、信誉等风险控制的基础。在本次项目管理中要做到以下几点：1、加强论证、技术咨询，尤其是整个建筑工程施工中的勘察设计文件。2、加强招投标及施工前的运作，重视经济技术的公平公正；3、加强自我施工的管理，重视施工程序，做到程序化过程化控制，建立约束机制；4、要加强前道施工的审查把关，重视检测；5、加强与建设施工方的联系，重视风险预测评价；6、加强技术风险控制，重视疑难问题的技术科技攻关的投入。