

# 梁山县全民健身中心项目 实施方案

财政部门：梁山县财政局

实施单位：梁山县住房和城乡建设局

编制时间：2022年5月



## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

梁山县全民健身中心项目

### (二) 项目单位

梁山县住房和城乡建设局，负责人：庄保振；机构地址：山东省济宁市梁山县人民北路 25 号；统一社会信用代码证书：**11370832MB2799274T**。主要职责是：贯彻执行国家和省市有关住房和城乡建设的方针、政策和法律、法规。拟订全县住房和城乡建设发展战略、发展规划并组织实施；负责推进新型城镇化建设，提高城镇化质量；承担推进建筑节能、城镇减排的责任；指导全县建筑活动，组织实施房屋建筑、市政工程、环卫、园林等基础设施和人防工程招标投标活动的监督；执行工程建设实施阶段的国家、地方标准、统一定额和行业标准；承担房屋建筑、市政工程、环卫、园林等基础设施和人防工程质量安全监管责任；承担县政府确定的城市建设和重点基础设施建设工程组织实施责任等。

### (三) 项目规划审批

2020 年 3 月 5 日，梁山县行政审批服务局出具《关于梁山县全民健身中心项目拟使用宗地土地利用规划性质的说明》（梁审服土〔2020〕26 号），本项目建设用地符合梁山县土地利用总体规划。

2020 年 3 月 5 日，梁山县自然资源和规划局出具《关于梁山县全民健身中心项目的规划选址说明》（梁自然资规选〔2020〕30 号），同意本项目在梁山县新城区建设。

2020年3月5日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于梁山县全民健身中心项目可行性研究报告的批复》（梁审服投字〔2020〕35号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源、建设期限进行了批复。

#### （四）项目规模与主要建设内容

1. 项目区位：本项目位于梁山县水浒大道南侧，天罡路西侧，紧邻森林公园和梁山泊水库。

2. 项目建设规模和建设内容：本项目主要建设内容包括游泳馆1处、看台覆土建筑1处、田径场1个、篮球场6个、网球场3个、羽毛球场4个及水景、铺装、绿化、木廊等景观工程、电气工程、场馆装修装饰工程等。本项目总占地132,970.00平方米，其中建筑占地4,340.00平方米，绿化面积67,720.00平方米，水体面积4,560.00平方米，广场面积3,470.00平方米，道路面积17,080.00平方米，停车位面积480.00平方米，活动场地占地35,320.00平方米。

#### （五）项目建设期限

项目建设期为2020年4月至2022年12月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1. 编制依据及原则

（1）《投资项目可行性研究指南》

（2）《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》

- (3) 本项目的有关资料
- (4) 相关行业开发内容费用估算
- (5) 主要设备款市场价格
- (6) 参照近期类似工程技术经济指标和相关估算数据;
- (7) 《山东省建设工程概算定额》和相关费用标准文件;
- (8) 国家发展计划委员会关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行通知 (计价格 [1999] 1283 号);
- (9) 国家发展计划委员会、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知 (计价格 [2002] 125 号);
- (10) 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 [2002] 10 号);
- (11) 房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法 (建设部令第 134 号);
- (12) 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知 (财建 [2002] 394 号);
- (13) 项目《可行性研究报告》。

## 2. 估算总额

本项目总投资为 19,562.37 万元, 其中: 建筑工程费 14,347.95 万元, 工程建设其他费用 3,735.07 万元, 建设期利息 588.00 万元, 预备费 891.35 万元。

## (二) 资金筹措方案

### 1. 资金筹措原则

- (1) 项目投入一定资本金, 保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

## 2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	19,562.37	100%	
一、资本金	10,062.37	51.44%	
自有资金	10,062.37		
二、债务资金	9,500.00	48.56%	
专项债券	9,500.00		
银行借款			

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）运营收入预测

根据项目可行性研究报告，本项目的经营收入主要包括游泳馆日常运行收入、游泳馆定期举办活动租赁收入、田径场定期举办活动租赁收入、篮球场定期举办活动租赁收入、网球场及羽毛球场定期举办活动租赁收入。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	游泳馆日常运行收入	租赁收入	合计
2023 年	360.00	1,040.00	1,400.00
2024 年	360.00	1,040.00	1,400.00
2025 年	360.00	1,040.00	1,400.00
2026 年	360.00	1,040.00	1,400.00
2027 年	360.00	1,040.00	1,400.00
2028 年	360.00	1,092.00	1,452.00
2029 年	360.00	1,092.00	1,452.00

年度	游泳馆日常运行收入	租赁收入	合计
2030 年	360.00	1,092.00	1,452.00
2031 年	360.00	1,092.00	1,452.00
2032 年	360.00	1,092.00	1,452.00
2033 年	360.00	1,146.60	1,506.60
2034 年	360.00	1,146.60	1,506.60
2035 年	360.00	1,146.60	1,506.60
2036 年	360.00	1,146.60	1,506.60
2037 年	360.00	1,146.60	1,506.60
2038 年	360.00	1,203.93	1,563.93
2039 年	360.00	1,203.93	1,563.93
2040 年	360.00	1,203.93	1,563.93
2041 年	360.00	1,203.93	1,563.93
2042 年	360.00	1,203.93	1,563.93
合计	7,200.00	22,412.65	29,612.65

收入预测方法说明：年营运收入=数量×单价。

1. 游泳馆日常运行收入：游泳馆全年 300 天对市民开放，开放日日游泳人数约 400 人，人均收费约为 30 元，因此游泳馆日常运行年收入约为 360.00 万元。

2. 游泳馆定期举办活动租赁收入：游泳馆每年约举办活动 40 场，每场租赁收入约为 10 万元，因此游泳馆定期举办活动年租赁收入约为 400.00 万元，并按每 5 年上涨 5%计算。

3. 田径场定期举办活动租赁收入：田径场每年约举办活动 40 场，每场租赁收入约为 5 万元，因此田径场定期举办活动年租赁收入约为 200.00 万元，并按每 5 年上涨 5%计算。

4. 篮球场定期举办活动租赁收入：篮球场每年约举办活动 40 场，每场租赁收入约为 4 万元，因此篮球场定期举办活动年租赁收入约为 160.00 万元，并按每 5 年上涨 5%计算。

5. 网球场定期举办活动租赁收入：网球场每年约举办活动 30 场，

每场租赁收入约为 4 万元，因此网球场定期举办活动年租赁收入约为 120.00 万元，并按每 5 年上涨 5%计算。

6. 羽毛球场地定期举办活动租赁收入：羽毛球场每年约举办活动 40 场，每场租赁收入约为 4 万元，因此羽毛球场地定期举办活动年租赁收入约为 160.00 万元，并按每 5 年上涨 5%计算。

**（二）运营成本预测**

本项目运营成本主要为燃料动力消耗费、工资福利费、场馆场地维修费用。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	燃料动力消耗费	工资福利费	场馆场地维修费用	合计
2023 年	46.39	205.20	146.72	398.31
2024 年	46.39	205.20	146.72	398.31
2025 年	46.39	205.20	146.72	398.31
2026 年	46.39	205.20	146.72	398.31
2027 年	46.39	205.20	146.72	398.31
2028 年	46.39	215.46	146.72	408.57
2029 年	46.39	215.46	146.72	408.57
2030 年	46.39	215.46	146.72	408.57
2031 年	46.39	215.46	146.72	408.57
2032 年	46.39	215.46	146.72	408.57
2033 年	46.39	226.23	146.72	419.34
2034 年	46.39	226.23	146.72	419.34
2035 年	46.39	226.23	146.72	419.34
2036 年	46.39	226.23	146.72	419.34
2037 年	46.39	226.23	146.72	419.34
2038 年	46.39	237.54	146.72	430.65
2039 年	46.39	237.54	146.72	430.65
2040 年	46.39	237.54	146.72	430.65
2041 年	46.39	237.54	146.72	430.65
2042 年	46.39	237.54	146.72	430.65
合计	927.80	4,422.15	2,934.40	8,284.35

成本预测方法说明：

1. 燃料动力消耗费：按当地实际价格计算，共计 **46.39** 万元。

(1) 电费：本项目年耗电 **54.25** 万度，电费单价按 **0.75** 元/度计算，年需电费 **40.69** 万元。

(2) 水费：本项目年需水约 **1.62888** 万吨，水费单价按 **3.50** 元/吨计算，年需水费 **5.70** 万元。

2. 工资福利费：本项目定员 **40** 人，其中普通职工 **30** 人，管理财务人员 **10** 人。其中普通职工 **30** 人，人均年工资 **4** 万元；管理及财务人员 **10** 人，年人均工资 **6** 万元，因此工资总额为 **180.00** 万元。福利费按工资总额的 **14%** 计，福利费约为 **25.20** 万元。职工年工资及福利费共计 **205.20** 万元，并按每 **5** 年上涨 **5%** 计算。

3. 场馆场地维修费用：本项目将定期对场馆场地进行维修维护，每年的维护维修费用按当期折旧费的 **30%** 计，约为 **146.72** 万元

### (三) 相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。增值税税率为 **9%** 和 **6%**，城市维护建设税税率为增值税的 **5%**，教育费附加税率为增值税的 **3%**，地方教育费附加税率为增值税的 **2%**。

### (四) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 **9,500.00** 万元，2020 年 5 月已发行 **6,000.00** 万元，利率 **3.43%**，期限为 **15** 年；本期 2022 年 5 月拟发行专项债券 **3,500.00** 万元，利率 **4.2%**，期限 **20** 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 4-1：债券发行计划表（单位：万元）



序号	发行年份	发行规模	利率	期限
1	2020 年 5 月	6,000.00	3.43%	15 年
2	2022 年 5 月	3,500.00	4.20%	20 年

表 4-2：债券存续期还本付息测算表-汇总（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		6,000.00		6,000.00	102.90	102.90
2021 年	6,000.00			6,000.00	205.80	205.80
2022 年	6,000.00	3,500.00		9,500.00	279.30	279.30
2023 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2024 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2025 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2026 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2027 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2028 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2029 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2030 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2031 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2032 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2033 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2034 年	9,500.00			9,500.00	352.80	352.80
2035 年	9,500.00		6,000.00	3,500.00	249.90	6,249.90
2036 年	3,500.00			3,500.00	147.00	147.00
2037 年	3,500.00			3,500.00	147.00	147.00
2038 年	3,500.00			3,500.00	147.00	147.00
2039 年	3,500.00			3,500.00	147.00	147.00
2040 年	3,500.00			3,500.00	147.00	147.00
2041 年	3,500.00			3,500.00	147.00	147.00
2042 年	3,500.00		3,500.00		73.50	3,573.50
合计		9,500.00	9,500.00		6,027.00	15,527.00

表 4-3：债券存续期还本付息测算表-2020 年 5 月（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
----	--------	--------	--------	--------	----	--------	----------

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		6,000.00		6,000.00	3.43%	102.90	102.90
2021 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2022 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2023 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2025 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2026 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2027 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2030 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2031 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2032 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2033 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2034 年	6,000.00			6,000.00	3.43%	205.80	205.80
2035 年	6,000.00		6,000.00		3.43%	102.90	6,102.90
合计		6,000.00	6,000.00			3,087.00	9,087.00

表 4-4：债券存续期还本付息测算表-2022 年 5 月（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		3,500.00		3,500.00	4.20%	73.50	73.50
2023 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2024 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2025 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2026 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2027 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2028 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2029 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2030 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2031 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2032 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2033 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2034 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2035 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2036 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2037 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2038 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2039 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2040 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2041 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2042 年	3,500.00		3,500.00		4.20%	73.50	3,573.50
合计		3,500.00	3,500.00			2,940.00	6,440.00

#### （五）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

#### （六）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,452.00	1,452.00	1,452.00	1,452.00	1,452.00
营业成本	398.31	398.31	398.31	398.31	398.31	408.57	408.57	408.57	408.57	408.57
税金及附加	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	11.05	11.05	11.05	11.05	11.05
息税折旧及摊销前利润	991.07	991.07	991.07	991.07	991.07	1,032.38	1,032.38	1,032.38	1,032.38	1,032.38
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06
息税前利润	502.01	502.01	502.01	502.01	502.01	543.32	543.32	543.32	543.32	543.32
三、财务费用										
利息支出	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80
总财务费用	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80
税前利润	149.21	149.21	149.21	149.21	149.21	190.52	190.52	190.52	190.52	190.52
四、所得税										
所得税费用	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	47.63	47.63	47.63	47.63	47.63
五、净利润	111.91	111.91	111.91	111.91	111.91	142.89	142.89	142.89	142.89	142.89

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,506.60	1,506.60	1,506.60	1,506.60	1,506.60	1,563.93	1,563.93	1,563.93	1,563.93	1,563.93
营业成本	419.34	419.34	419.34	419.34	419.34	430.65	430.65	430.65	430.65	430.65
税金及附加	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.98	11.98	11.98	11.98	11.98
息税折旧及摊销前利润	1,075.75	1,075.75	1,075.75	1,075.75	1,075.75	1,121.30	1,121.30	1,121.30	1,121.30	1,121.30
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06	489.06
息税前利润	586.69	586.69	586.69	586.69	586.69	632.24	632.24	632.24	632.24	632.24
三、财务费用										
利息支出	352.80	352.80	249.90	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	73.50
总财务费用	352.80	352.80	249.90	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	73.50
税前利润	233.89	233.89	336.79	439.69	439.69	485.24	485.24	485.24	485.24	558.74
四、所得税										
所得税费用	58.47	58.47	84.20	109.92	109.92	121.31	121.31	121.31	121.31	139.69
五、净利润	175.42	175.42	252.59	329.77	329.77	363.93	363.93	363.93	363.93	419.05

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	29,612.65				1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,452.00	1,452.00
经营活动支出	8,284.35				398.31	398.31	398.31	398.31	398.31	408.57	408.57
支付的各项税费	225.80				10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	11.05	11.05
经营活动产生的现金净额	21,102.50				991.07	991.07	991.07	991.07	991.07	1,032.38	1,032.38
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	18,974.37	8,897.10	4,794.20	5,283.07							
建设期利息	588.00	102.90	205.80	279.30							
投资活动产生的现金净额	-19,562.37	-9,000.00	-5,000.00	-5,562.37							
三、融资活动产生的现金											
资本金	10,062.37	3,000.00	5,000.00	2,062.37							
专项债券	9,500.00	6,000.00		3,500.00							
银行借款											
偿还债券本金	9,500.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	5,439.00				352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	4,623.37	9,000.00	5,000.00	5,562.37	-352.80	-352.80	-352.80	-352.80	-352.80	-352.80	-352.80
四、期末现金	6,163.50				638.27	638.27	638.27	638.27	638.27	679.58	679.58
五、累计盈余					638.27	1,276.54	1,914.81	2,553.08	3,191.35	3,870.93	4,550.51

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金													
经营活动收入	1,452.00	1,452.00	1,452.00	1,506.60	1,506.60	1,506.60	1,506.60	1,506.60	1,563.93	1,563.93	1,563.93	1,563.93	1,563.93
经营活动支出	408.57	408.57	408.57	419.34	419.34	419.34	419.34	419.34	430.65	430.65	430.65	430.65	430.65
支付的各项税费	11.05	11.05	11.05	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.98	11.98	11.98	11.98	11.98
经营活动产生的现金净额	1,032.38	1,032.38	1,032.38	1,075.75	1,075.75	1,075.75	1,075.75	1,075.75	1,121.30	1,121.30	1,121.30	1,121.30	1,121.30
二、投资活动产生的现金													
建设成本支出													
建设期利息													
投资活动产生的现金净额													
三、融资活动产生的现金													
资本金													
专项债券													
银行借款													
偿还债券本金						6,000.00							3,500.00
偿还银行借款本金													
支付债券利息	352.80	352.80	352.80	352.80	352.80	249.90	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	73.50
支付银行借款利息													
融资活动产生的现金净额	-352.80	-352.80	-352.80	-352.80	-352.80	-6,249.90	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00	-3,573.50
四、期末现金	679.58	679.58	679.58	722.95	722.95	-5,174.15	928.75	928.75	974.30	974.30	974.30	974.30	-2,452.20
五、累计盈余	5,230.09	5,909.67	6,589.25	7,312.20	8,035.15	2,861.00	3,789.75	4,718.50	5,692.80	6,667.10	7,641.40	8,615.70	6,163.50

## （七）其他需要说明的事项

1. 本项目计划发行专项债券 9,500.00 万元，于 2020 年 5 月已发行 6,000.00 万元，利率 3.43%，期限为 15 年；假设本期 2022 年 5 月拟发行专项债券 3,500.00 万元，利率 4.2%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，测算项目收益与融资自求平衡时，后续发行专项债券自 2022 年开始偿还利息，已发行债券按照整年度测算利息。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

## （八）小结

本项目主要收入来源是运营收入和租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 21,102.50 万元，融资本息合计为 15,527.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	9,500.00	6,027.00	15,527.00	
融资合计	9,500.00	6,027.00	15,527.00	21,102.50
覆盖倍数				1.36

## 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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门



的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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收入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

#### 1. 政策性风险

国家产业政策及地方政府的政策对各行各业具有较大影响。尤其是在我国经济进入第十三个五年计划发展阶段，国家经济高速发展，通货膨胀问题显现，国家财政、货币等调控政策频频出台，对部分行业投资和投机的强制性遏制等证明，政策性风险是投资开发项目最大的风险。

本项目的政策性风险主要是指因济宁市、梁山县经济条件发生改变或者政府政策作出调整，导致项目原定目标难以实现 或者无法实现。

#### 2. 资金筹措风险

项目的资金风险主要来自于各方面的影响使得工程方案变动造成的工程量增加、工期延长以及人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高。

#### 3. 技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适应性等存在的不确定性可能给项目带来的风险。

#### 4. 工程风险

本项目的工程风险主要包括设计方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1.经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

### 2.价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知,项目收益对价格较为敏感,如果市场供需态势发生较大变化,价格波动较大,将会对项目的收益带来一定风险。

### 3. 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正常安全运营及运营效益。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

梁山县全民健身中心项目实施单位为梁山县住房和城乡建设局,拟申请专项债券 9,500.00 万元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

## （1）城市建设发展和完善城市基础设施的需要

梁山县全民健身中心项目的建设，既完善了城市基础设施，解决城市体育用地和体育设施不足的矛盾，又使城市整体功能得到充分发挥，给城市发展注入新的生机和活力。项目选址于梁山县新城区，全民健身中心周边覆盖梁山县重要的居民集聚区，地理位置十分优越。项目的建设，可以有效推动附近其它建设项目的快速发展，提高梁山县城市化水平，这也与梁山县城市建设开发发展思路一脉相承。

体育场馆的建设是现代化城市建设的需要，它不但体现了城市的发展水平和综合实力，也是衡量城市文化素质和文明修养水平的标志之一。梁山县全民健身中心项目建成后，将成为梁山县的地标性建筑，对于体现新时期梁山县的城市建设水平、树立梁山县城市形象，完善城市功能以及提高城市知名度都将起到重要的作用。同时因全民健身中心及其周边设施绿化用地较多，还具有较好的环境效益。梁山县全民健身中心项目建设完成后将有效改善梁山的城市发展环境，进一步塑造城市景观，对梁山县城市形象的树立，城市品位的提高以及城市功能的完善均具有积极的意义。

## （2）项目建设推动梁山县经济发展的需要

梁山县体育场馆的建设，可提高梁山县的知名度和竞争力，通过举办大型的体育比赛和文娱、商贸活动等，可吸引大量的外地人员来梁山参观、游览，从而带动交通、商业、旅游、宾馆服务业等相关产业的发展，提供更多的就业岗位，增加就业人口，保持社会

稳定，推动梁山经济的发展，同时也可以促进梁山县对外经济技术和文化的交流。

### （3）项目建设是发展体育事业，推动全民健身运动的需要

在社会经济发展进程中，文化体育既为经济社会全面协调发展提供强大的精神动力，也是社会发展的重要内容。当前，梁山县群众性体育活动蓬勃开展，参加体育活动的人数不断增加，群众性体育活动的内容和形式更加丰富多彩，体育在提高人民整体素质，促进社会主义精神文明和物质文明建设方面发挥着越来越显著的作用。但是，经济建设和社会发展对人民的整体素质提出了新的更高要求，随着城市发展和人们生活水平不断提高，梁山县群众的体育基础设施还相对缺乏，现有体育场地设施无法有效满足群众开展体育锻炼的迫切需求，群众性体育活动的开展还不够广泛，经常参加体育锻炼的人数还不够多，全民健身工作的现状还不能适应社会主义现代化建设的需要。

### （4）项目建设是促进梁山精神文明建设的需要

“国运盛、体育兴”。随着人们物质和文化生活水平的不断提高，人们有更多的休闲时间和更强的经济能力，人们更需要有一个健康的体魄投入到经济建设的大潮中。因此，体育运动与全民健身活动日益成为人们关注的热门话题。人们需要健康，健康离不开运动，体育设施的建设和体育运动水平的高低已成为一个国家和地区综合竞争力的象征。同时，依托先进的体育设施，有利于开展各类体育比赛，可以激发人们积极进取、永不言败的拼搏精神和昂扬斗志，

提高民族的凝聚力和爱国心，成为爱国主义教育的一个窗口。群众性体育健身活动的开展已成为我国社会主义精神文明建设的重要组成部分，成为社会进步与文明发展的重要标志之一。

## 2、项目实施的公益性

### （1）推进健身服务业发展

积极研究制定体育健身服务行业标准，促进行业规范发展。支持各行业和社会力量组建体育社会组织，兴办健身俱乐部，成立体育服务企业，开发新兴时尚健身项目，拓展中高档健身市场，鼓励经营性体育健身企业跨区域连锁经营，为群众提供多元化、个性化体育项目健身场所和技能培训、健身指导、赛事组织等服务。大力发展体育培训、策划、咨询、经纪、营销和中介服务业，为社会提供专业化服务。加强国民体质监测中心、监测站建设，常年开展体质监测服务，出具“运动处方”，科学指导健身。鼓励医疗卫生机构在常规体检中增加体质检查项目，根据医保基金结余情况，积极探索“社会保障卡健身”制度，医疗保险个人账户资金用于支付定点健身场所的健身活动费用，促进体育与运动康复、医疗卫生融合发展。

### （2）强化全民健身发展重点

推进公共体育服务均等化。按照城乡一体化要求，推进基本公共体育服务向农村延伸。以健康为主题，整合基层宣传、卫生计生、文化、教育、民政、养老、残联、旅游等部门相关工作，在街道、乡镇层面探索建设健康促进服务中心，乡镇和农村社区全面建成基

层综合性文体服务中心。实现行政村农民体育健身工程、健身组织、健身活动、健身指导全覆盖。各乡镇（街道）普遍建立“1+4”发展模式（“1”：即1个体育总会；“4”：即1个老年人体育协会、1个社会体育指导员协会和2个以上单项体育协会），每年组织开展文体活动不少于30次。各行政村（社区）成立1—2个健身团队，每年开展文体活动不少于5次。

### （3）重点发展青少年体育

大力普及青少年体育活动，提高青少年身体素质。全面实施《国家学生体质健康标准》，广泛开展青少年阳光体育运动，确保学生校内每天体育活动时间不少于1小时，每名学生掌握2项以上体育运动技能，养成锻炼习惯。加强学生体质状况和参加体育锻炼情况的考核评价，将考核结果纳入初高中学生综合素质档案，作为升学的重要依据或参考。进一步开展市、县两级青少年阳光体育活动和超体重少年儿童健康夏令营、游泳普及、校园足球等活动；继续深入开展大学生“走下网络、走出宿舍、走向操场”主题群众性课外体育锻炼活动。继续组织举办好全市大、中、小学生运动会，开展好中小学生联赛，不断提高办赛水平。积极整合体育和教育系统资源，推动校外体育设施对青少年优惠或免费开放。大力开展“品牌学校”创建活动，形成“一校一品”的体育特色，不断拓展青少年体育后备人才培养渠道。

### （4）完善老年人健身保障体系

实现老年人体育工作有组织、有人员、有阵地、有经费，并确

保持持续健康发展。在乡镇（街道）、行政村（社区）普遍建立老年人体育设施、体育组织，做好老年人体育工作骨干队伍免费培训，支持行政村（社区）组织开展适合老年人的体育健身活动，为老年人提供科学健身指导。到 2020 年，经常参加健身活动的老年人达到 50% 以上。

大力实施“助残健身工程”。加大残疾人自强健身示范点建设。完善残疾人体育训练和康复设施，严格执行国家无障碍标准，为残疾人健身提供便利。传播残疾人健身体育知识，研发推广适合各类残疾人特点和需要的健身康复体育项目。重视并推动残疾人体育社会组织发展，继续办好市残疾人运动会。

#### （5）着力推进职工体育

政府机关、企事业单位、社会团体要把职工健身列入工作计划，积极建设职工健身设施，广泛建立职工体育俱乐部和体育健身团队，开展符合单位特点和职工喜闻乐见的体育健身和竞赛活动。倡导每周健身 3—4 次，每次不少于 1 小时。将各单位坚持“工间（前）操”制度、开展国民体质测试、举办职工运动会、职工健身活动项目等情况纳入精神文明单位创建内容。

### 3、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可创收 1,400.00 万元。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.36 倍，因此该项目实施的收益性可观。

### 4、项目投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划，是全面提高经济效益的必然要求。2020年3月5日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于梁山县全民健身中心项目可行性研究报告的批复》（梁审服投字〔2020〕35号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源、建设期限进行了批复。

## 5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

## 6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 10,062.37 万元，占总投资 51.44%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 9,500.00 万元，占总投资 48.56%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 19,562.37 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

## 8、债券资金需求合理性

项目总投资为 19,562.37 万元，资本金 10,062.37 万元，占总投资 51.44%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 9,500.00



万元，占总投资 48.56%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入为场地运营收入和租赁收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

### 10、绩效目标合理性

#### （1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

#### （2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

### （三）评估结论

梁山县全民健身中心项目累计可用于还本付息的净现金流入为 **21,102.50** 万元, 累计需支付融资债券本金和利息共 **15,527.00** 万元, 本息覆盖倍数为 **1.36** 倍, 符合专项债发行要求。项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措, 为本项目提供足够的资金支持, 保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平, 能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。总的来说, 本项目绩效目标指向明确, 与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关, 项目绩效可实现性较强, 实施方案比较有效, 资金投入风险基本可控, 本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。