

泰安市泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆
提升改造项目实施方案

项目单位：泰安市城市发展投资有限公司

主管部门：泰安旅游经济开发区管理委员会

财政部门：泰安旅游经济开发区财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆提升改造项目。

（二）立项单位

1、项目立项主体名称：泰安市城市发展投资有限公司

2、企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

3、法人代表：陈强

4、开办资金：30000 万元

5、经营范围：城市基础设施、市政公用事业项目投资；授权的国有资产经营、管理及资本运营；房地产开发经营；建筑工程机械、建筑材料销售。（需许可经营的，须凭许可证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）项目规划审批

2024 年 2 月 2 日，获得泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆提升改造项目备案证明，项目代码：2402-370911-04-01-218217。

（四）项目规模与主要内容

该项目为泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆提升改

造项目，项目位于泰安旅游开发区，占地面积 30 亩（约 20000 平方米），主要对现有综合体育场地进行提升改造，改建运动场馆 15410 平方米，其中羽毛球馆 4200 平方米，游泳馆 3150 平方米，乒乓球馆 1600 平方米，篮球场地 6 处，体操场地 3 处，配套建设活动中心及文化艺术中心 35000 平方米，停车位 165 个，同步完善场地内管网、道路等基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、估算依据及原则

- （1）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）；
- （2）《山东省建设工程工程量清单计价规则》（2016 年）；
- （3）《山东省建筑工程消耗量定额》2016 年版；
- （4）《山东省安装工程消耗量定额》2016 年版；
- （5）《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2022 年）；
- （6）泰山区同类工程造价情况；
- （7）建设单位提供的相关资料。

2、项目《可行性研究报告》

3、其他费计算依据

(1) 项目用地费用暂不考虑。

(2) 勘察、设计费分别参照建设部[2002]计价格 10 号文件《工程勘察收费标准》收费标准并结合市场行情暂按工程费的 1.8%计取；

(3) 工程监理费按工程费用的 1.5%计算；

(4) 建设单位管理费按财建[2016]504 号文件计取，按工程费用的 1%计算；

(5) 跟踪审计费参照鲁价费发[2007]205 号计取，暂按工程费用的 0.5%计算；

(6) 场地准备及临时设施费按工程费用的 0.5%计算；

(7) 人防工程异地建设费：根据《泰安市人民防空工程建设管理办法》和《山东省城市新建民用建筑防空地下室易地建设费减免管理暂行办法》泰安市收费标准 1800 元/m²征收，除地下建筑外需缴纳防空地下室易地建设费。

(8) 根据《泰安市城市基础设施配套费征收使用管理办法》，项目考虑综合配套费 252 元/平方米；

(9) 工程招标费用按计价格[2002]1980 号文件及发改办价格[2011]534 号文件计取；

(10) 工程保险费按工程费用 0.3%计算；

(11) 建筑垃圾处置费 4 元/平方米。

(12) 预备费包括基本预备费和涨价预备费两部分，其中：基本预备费指在初步设计和概算中难以预料的费用，根据原国家计委、中华人民共和国建设银行印发《关于改进工程建设概预算定额管理工作的若干规定》（计标〔85〕352号），基本预备费按工程费用与工程建设其他费用之和的 5.0% 计取；涨价预备费是指在建设期内可能发生的材料、人工、设备、施工机械等价格上涨，以及费率、利率、汇率等变化，而引起项目投资的增加，需要事先预留的费用，根据原国家发展计划委员会《关于加强基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》（计投资〔1999〕1340号文）规定，项目不计涨价预备费；

(13) 债券利率暂按 4.00%。

4、估算范围

该项目投资估算是在对项目的建设规模、技术方案、工程方案及项目实施进度等进行研究并基本确定的基础上，估算项目投资总资金。

本项目投资估算范围包括：工程费、工程建设其它费、预备费和建设期利息等。工程费用包括建筑工程费、设备购置及安装工程费。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 17,851.00 万元，其中：建设投资 17,851.00 万元，包含工程费用 13,929.78 万元，工程建设其他费用 2,758.79 万元，预备费 1,086.11 万元，建设期利息 76.32 万元。

项目资金来源情况

| 资金来源 | 金额（万元） | 占比 | 备注 |
|-------------------|-----------|---------|----|
| 估算总投资 | 17,851.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 8,151.00 | 45.66% | |
| （一）自有资金 | 8,151.00 | 45.66% | |
| （二）专项债券 | | | |
| 1、已发行专项债券 | | | |
| 2、本期拟发行专项债券 | | | |
| 3、后续拟发行专项债券 | | | |
| 二、债务资金（不含用作资本金部分） | 9,700.00 | 54.34% | |
| （一）已发行专项债券 | 3,600.00 | 20.17% | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 3,500.00 | 19.61% | |
| （三）后续拟发行专项债券 | 1,500.00 | 8.40% | |
| （四）银行融资 | 1,100.00 | 6.16% | |

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

项目资金平衡测算表（单位：万元）

| 项目/年度 | 公式 | 合计 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|-------------|-----------------|------------|-----------|------------|----------|----------|----------|----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | A | 35,671.00 | - | - | 3,567.10 | 3,567.10 | 3,567.10 | 3,567.10 |
| 经营活动支出 | B | 6,711.00 | - | - | 671.10 | 671.10 | 671.10 | 671.10 |
| 支付的各项税费 | C | 5,424.02 | - | - | 511.34 | 529.89 | 529.89 | 529.89 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 23,535.98 | - | - | 2,384.66 | 2,366.11 | 2,366.11 | 2,366.11 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 17,774.68 | 4,150.00 | 13,624.68 | | | | |
| 流动资金支出 | F | | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | -17,774.68 | -4,150.00 | -13,624.68 | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | H | 8,151.00 | 550.00 | 7,601.00 | | | | |
| 专项债券 | I | 8,600.00 | 3,600.00 | 5,000.00 | | | | |
| 银行借款 | J | 1,100.00 | | 1,100.00 | | | | |
| 偿还债券本金 | K | 8,600.00 | | | | | | |
| 偿还银行借款本金 | L | 1,100.00 | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 2,534.24 | - | 76.32 | 276.32 | 276.32 | 276.32 | 276.32 |
| 支付银行借款利息 | N | 269.50 | - | - | 53.90 | 53.90 | 53.90 | 53.90 |
| 融资活动现金净流量 | O=H+I+J-K-L-M-N | 5,347.26 | 4,150.00 | 13,624.68 | -330.22 | -330.22 | -330.22 | -330.22 |

| | | | | | | | | |
|--------|---------|-----------|---|---|----------|----------|----------|----------|
| 四、期初现金 | P | - | | - | - | 2,054.44 | 4,090.33 | 6,126.22 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 11,108.56 | - | - | 2,054.44 | 2,035.89 | 2,035.89 | 2,035.89 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 83,738.30 | - | - | 2,054.44 | 4,090.33 | 6,126.22 | 8,162.11 |

(续)

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | A | 3,567.10 | 3,567.10 | 3,567.10 | 3,567.10 | 3,567.10 | 3,567.10 |
| 经营活动支出 | B | 671.10 | 671.10 | 671.10 | 671.10 | 671.10 | 671.10 |
| 支付的各项税费 | C | 529.89 | 543.36 | 562.44 | 562.44 | 562.44 | 562.44 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 2,366.11 | 2,352.64 | 2,333.56 | 2,333.56 | 2,333.56 | 2,333.56 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | | | | | | |
| 流动资金支出 | F | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 资本金 (自有资金) | H | | | | | | |
| 专项债券 | I | | | | | | |
| 银行借款 | J | | | | | | |
| 偿还债券本金 | K | | 3,600.00 | | - | - | 5,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | L | 1,100.00 | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 276.32 | 276.32 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 |
| 支付银行借款利息 | N | 53.90 | - | - | - | - | - |
| 融资活动现金净流量 | O=H+I+J-K-L-M-N | -1,430.22 | -3,876.32 | -200.00 | -200.00 | -200.00 | -5,200.00 |
| 四、期初现金 | P | 8,162.11 | 9,098.00 | 7,574.32 | 9,707.88 | 11,841.44 | 13,975.00 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 935.89 | -1,523.68 | 2,133.56 | 2,133.56 | 2,133.56 | -2,866.44 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 9,098.00 | 7,574.32 | 9,707.88 | 11,841.44 | 13,975.00 | 11,108.56 |

(二) 应付本息情况

本项目本次拟发行专项债券 3,500.00 万元，预计 2025 年下半年拟发行专项债券 1,500.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，2024 年 8 月已发行地方政府专项债券 3,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.12%，每年还本付息，到期一次性偿还本金；预计 2025 年银行贷款 1,100.00 万元，假设银行贷款 5 年，利率 4.9%，每年还本付息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

(1) 2024 年 8 月已发行债券 3,600.00 万元

本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

| 债券存续期 | 期初本金 余额 | 本期增加金 额 | 本期偿还金 额 | 期末本金余 额 | 融资利 率 | 应付利息 | 还本付息合 计 |
|--------|------------|------------|------------|------------|----------|--------|------------|
| 2024 年 | | 3,600.00 | | 3,600.00 | 2.12% | | |
| 2025 年 | 3,600.00 | | | 3,600.00 | 2.12% | 76.32 | 76.32 |
| 2026 年 | 3,600.00 | | | 3,600.00 | 2.12% | 76.32 | 76.32 |
| 2027 年 | 3,600.00 | | | 3,600.00 | 2.12% | 76.32 | 76.32 |
| 2028 年 | 3,600.00 | | | 3,600.00 | 2.12% | 76.32 | 76.32 |
| 2029 年 | 3,600.00 | | | 3,600.00 | 2.12% | 76.32 | 76.32 |
| 2030 年 | 3,600.00 | | | 3,600.00 | 2.12% | 76.32 | 76.32 |
| 2031 年 | 3,600.00 | | 3,600.00 | 3,600.00 | 2.12% | 76.32 | 3,676.32 |
| 合计 | | 3,600.00 | 3,600.00 | | | 534.24 | 4,134.24 |

(2) 本次拟发行专项债券 3,500.00 万元

本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

| 债券存续期 | 期初本金 余额 | 本期增加金 额 | 本期偿还金 额 | 期末本金余 额 | 融资利 率 | 应付利息 | 还本付息合 计 |
|--------|------------|------------|------------|------------|----------|------|------------|
| 2025 年 | | 3,500.00 | | 3,500.00 | 4.00% | | 0.00 |

| 债券存续期 | 期初本金 余额 | 本期增加金 额 | 本期偿还金 额 | 期末本金余 额 | 融资利 率 | 应付利息 | 还本付息合 计 |
|--------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|------------|
| 2026 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 4.00% | 140.00 | 140.00 |
| 2027 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 4.00% | 140.00 | 140.00 |
| 2028 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 4.00% | 140.00 | 140.00 |
| 2029 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 4.00% | 140.00 | 140.00 |
| 2030 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 4.00% | 140.00 | 140.00 |
| 2031 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 4.00% | 140.00 | 140.00 |
| 2032 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 4.00% | 140.00 | 140.00 |
| 2033 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 4.00% | 140.00 | 140.00 |
| 2034 年 | 3,500.00 | | | 3,500.00 | 4.00% | 140.00 | 140.00 |
| 2035 年 | 3,500.00 | | 3,500.00 | 3,500.00 | 4.00% | 140.00 | 3,640.00 |
| 合计 | | 3,500.00 | 3,500.00 | | | 1,400.00 | 4,900.00 |

（3）预计 2025 年下半年发行专项债券 1,500.00 万元

本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

| 债券存续期 | 期初本金 余额 | 本期增加金 额 | 本期偿还金 额 | 期末本金余 额 | 融资利 率 | 应付利息 | 还本付息合 计 |
|--------|------------|------------|------------|------------|----------|--------|------------|
| 2025 年 | | 1,500.00 | | 1,500.00 | 4.00% | | 0.00 |
| 2026 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 4.00% | 60.00 | 60.00 |
| 2027 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 4.00% | 60.00 | 60.00 |
| 2028 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 4.00% | 60.00 | 60.00 |
| 2029 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 4.00% | 60.00 | 60.00 |
| 2030 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 4.00% | 60.00 | 60.00 |
| 2031 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 4.00% | 60.00 | 60.00 |
| 2032 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 4.00% | 60.00 | 60.00 |
| 2033 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 4.00% | 60.00 | 60.00 |
| 2034 年 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 4.00% | 60.00 | 60.00 |
| 2035 年 | 1,500.00 | | 1,500.00 | 1,500.00 | 4.00% | 60.00 | 1,560.00 |
| 合计 | | 1,500.00 | 1,500.00 | | | 600.00 | 2,100.00 |

(4) 预计 2025 年拟银行贷款 1100 万元

本项目专项债券还本付息情况 (单位: 万元)

| 借款存续期 | 期初本金 | 本期增加 | 本期偿还 | 期末本金 | 融资利率 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|----------|
| 2025 年 | | 1,100.00 | | 1,100.00 | 4.90% | | - |
| 2026 年 | 1,100.00 | | | 1,100.00 | 4.90% | 53.90 | 53.90 |
| 2027 年 | 1,100.00 | | | 1,100.00 | 4.90% | 53.90 | 53.90 |
| 2028 年 | 1,100.00 | | | 1,100.00 | 4.90% | 53.90 | 53.90 |
| 2029 年 | 1,100.00 | | | 1,100.00 | 4.90% | 53.90 | 53.90 |
| 2030 年 | 1,100.00 | | 1,100.00 | 0.00 | 4.90% | 53.90 | 1,153.90 |
| 合计 | | 1,100.00 | 1,100.00 | | | 269.50 | 1,369.50 |

(三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 23,535.98 万元，融资本息合计 12,503.74 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.88。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目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

项目实施过程中可能会出现劳资纠纷引发不安全因素，工程建设给周边住户带来的不便等问题引发的群体性事件。

1、政策风险：本项目的建设符合国家有关政策的要求，符合山东省及泰安市区域发展规划，从政策角度，本项目不存在风险。

2、社会风险：项目的建设得到当地政府部门和当地居民的积极支持，本项目社会风险极其微小。

3、资金风险：资金筹措是保障建设资金是项目顺利实施的首要条件，需要项目的组织机构和法人切实做好项目的前期工作，加强同各级政府组织机构及上级单位的沟通，获取各方面的支持，保证项目如期开工。项目的组织、设计及实施应符合国家政策及国家和地区的长远规划，本着“以人为本”的原则进行，否则会违背项目可持续性的宗旨。

4、施工与运营风险：建设工程的扰动规模小、技术难度低，只要按要求选择具有相应资质的施工企业和施工队伍，基本无施工期间的风险。

（二）与项目收益相关的风险

1、需求达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，如果市场供需态

势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆提升改造项目，项目主管部门为泰安旅游经济开发区管理委员会，实施单位为泰安市城市发展投资有限公司，本次拟申请专项债券 **3,500.00** 万元用于泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆提升改造项目，年限为 **10** 年。

项目位于泰安旅游开发区，占地面积 **30** 亩（约 **20000** 平方米），主要对现有综合体育场地进行提升改造，改建运动场馆 **15410** 平方米，其中羽毛球馆 **4200** 平方米，游泳馆 **3150** 平方米，乒乓球馆 **1600** 平方米，篮球场地 **6** 处，体操场地 **3** 处，配套建设活动中心及文化艺术中心 **35000** 平方米，停车位 **165** 个，同步完善场地内管网、道路等基础设施。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策的要求

本项目属于《产业结构调整指导目录》（2024 年本）中第三十九项“体育”第 1 条“体育竞赛表演活动”第三十四“旅游业”第 2 条“旅游新业态：文化旅游、康养旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、湿地旅游、湖泊旅游、冰雪旅游、红色旅游、城市旅游、工业旅游、体育旅游、游乐及其他旅游资源综合开发、旅游基础设施建设和运营、旅游信息等服务，智慧旅游、科技旅游、休闲度假旅游、自驾游、低空旅游、邮轮游艇旅游及其他新兴旅游方式服务体系建设”属鼓励类建设项目。

（2）符合国家、山东省和泰安市发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》第十章促进服务业繁荣发展中第二节指出：“加快生活性服务业品质化发展。以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。持续推动家政服务业提质扩容，与智慧社区、

养老托育等融合发展。鼓励商贸流通业态与模式创新，推进数字化智能化改造和跨界融合，线上线下全渠道满足消费需求。加快完善养老、家政等服务标准，健全生活性服务业认证认可制度，推动生活性服务业诚信化职业化发展。”

《山东省国民经济和社会发展十四五规划和二〇三五年远景目标》中指出：“建设体育强省。实施全民健身计划，加强全民健身场地设施建设，建立更高水平的全民健身公共服务体系。以青少年为重点，开展国民体质监测和干预。大力发展体育科技、体育产业，加快发展体育“新基建”、体育高端制造、体育服务和“体育+”等新业态新模式，加强体育品牌创建，打造国家级体育产业基地和体育产业创新试验区，培育一批体育产业联系点城市和体育消费试点城市。推动建设体育公园，加快社会足球场地设施建设，支持济南、青岛承办世俱杯足球赛和亚洲杯足球赛分赛场比赛。高水平发展竞技体育，提升奥运争光能力和可持续发展水平，办好第**25**届省运会、第**11**届省残运会。

《泰安市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和**2035**年远景目标纲要》中指出：“完善公共文化服务体系。大力实施“文旅+”战略，加快文化旅游与康养、工业、教育、体育

等多业态高质量融合发展。紧抓当下热点，采用市场化的运营模式，在直播经济、智慧经济及网红经济上开发旅游新业态。

（3）促进第三产业发展，拉动内需，发展地方经济

随着泰安市经济不断发展，公众的生活质量也得到了提高。公众生活质量的提高，反过来又对公共服务设施等提出了较高需求。服务业等第三产业的迅猛发展，极大的促进了泰安市经济繁荣与发展，而且改善了环境状况，并完善了泰安的城市功能。因此可以说，第三产业的迅猛发展，与泰安市的环境改善项目的实施相辅相成，同时，也方便了公众的日常生活。

该项目的实施建设有利于拉动内需，将带动几十个相关行业的发展，促进地区经济繁荣。

因此，项目的建设是十分必要的，也是可行的。

2、项目实施的公益性

项目建成后，直接经济效益每年将增加多场国内赛事，直接增加经济收入。在扩大会展业自身发展的同时，发挥其先导性带动作用，间接带动社会经济的全面发展。体育经济是一种低投入、高产出、无污染且效益极高的经济形式，是城市经济发展的助推器，会展经济的发展能够有力促进城市经济的发展。另一方面，城市经济的发展又增强城市会展经济的市场竞争力。该项目的实施建设有利于拉动内需，将带动几十个相关行业的

发展，促进地区经济繁荣。

因此，本项目建设具有良好的公益性。

3、项目实施的收益性

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 **23,535.98** 万元，融资本息合计 **12,503.74** 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 **1.88**。

评估认为，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

4、项目建设投资合规性

本项目属于《产业结构调整指导目录》（**2024** 年本）中第三十九项“体育”第 1 条“体育竞赛表演活动”第三十四“旅游业”第 2 条“旅游新业态：文化旅游、康养旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、湿地旅游、湖泊旅游、冰雪旅游、红色旅游、城市旅游、工业旅游、体育旅游、游乐及其他旅游资源综合开发、旅游基础设施建设和运营、旅游信息等服务，智慧旅游、科技旅游、休闲度假旅游、自驾游、低空旅游、邮轮游艇旅游及其他新兴旅游方式服务体系建设”属鼓励类建设项目。项目建设投资合规。

5、项目成熟度

泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆提升改造项目已经取得《山东省建设项目备案证明》和《可行性研究报告》。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 17,851.00 万元，其中：工程费用 13,929.78 万元，工程建设其他费用 2,758.79 万元，预备费 1,086.11 元，建设期利息 76.32 万元。

本项目本次拟发行专项债券 3,500.00 万元，预计 2025 年下半年拟发行专项债券 1,500.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，2024 年 8 月已发行地方政府专项债券 3,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.12%，每年还本付息，到期一次性偿还本金；预计 2025 年银行贷款 1,100.00 万元，假设银行贷款 5 年，利率 4.9%，每年还本付息，到期一次性偿还本金。

项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆提升改造项目拟收入来源主要为停车场及服务收入、商铺租赁收入、物业管理收入、广告收入及场馆冠名权收入等。总成本费用包括：生产成本、管理费用、财务费用和销售费用等（或者说包括外购原材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、折旧及摊销费、修理费、利息支出和其他费用等）等。收入扣除掉成本后用于

衡债务融资本息。

8、债券资金需求合理性

泰安市城市发展投资有限公司将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《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）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 **23,535.98** 万元，融资本息合计 **12,503.74** 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 **1.88**。项目偿债计划可行。

影响项目收益的风险主要是收入变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中交易者因市场条件的不利变动而蒙受损失、影响项目收入规模的风险，偿债能力减弱，影响还本付息。

（1）制定“预防为主、安全第一、综合治理”的安全工作方针，施工作业人员实行三级安全教育；特殊工种和高危岗

位的工作人员要通过国家相关部门的考试后持证上岗。

(2) 项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

(3) 在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付，专项预算项目，以确保按时支付本息。

10、绩效目标合理性

一是绩效目标与项目预计解决的问题的匹配性，绩效目标与项目预计解决的问题完全匹配，项目实施后可以满足项目预计需求。

二是绩效目标与现实需求的匹配性，绩效目标与项目现实需求完全匹配，项目实施后可以满足项目现实需求。

三是绩效目标前瞻，绩效目标具有一定的前瞻性。

四是绩效指标细化、量化、指标值合理性，项目绩效指标值合理，指标基本细化和量化，但产出指标需进一步细化，并结合技术标准，对效益指标进一步量化。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 23,535.98 万

元，融资本息合计 **12,503.74** 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 **1.88**。符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。