

2022 年山东省济宁高新技术产业开发区

全民健身中心项目

专项债券项目实施方案



济宁东发项目管理有限公司

2022 年 1 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

济宁高新区全民健身中心项目

(二) 项目单位

济宁东发项目管理有限公司，法定代表人：黄璐璐，统一社会信用代码：91370800MA94M7PL75；地址：山东省济宁市高新区黄屯街道办事处德源路西、市场路北2楼201室；经营范围：一般项目：规划设计管理；工程和技术研究和试验发展；工程管理服务；园林绿化工程施工；建筑材料销售；日用百货销售；食用农产品批发；广告设计、代理；会议及展览服务；第一类医疗器械销售；企业管理咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；国内贸易代理；生物化工产品技术研发；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；商务代理代办服务；安防设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；施工专业作业；检验检测服务；食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

(三) 项目规划审批

济宁高新技术产业开发区经济发展局出具济高新核准字【2021】9号文件。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目项目规划总占地面积 19513.60 m²（约 29.27 亩），总建

筑面积 18000.00 m² (计容建筑面积 20217.21 m²), 建设内容包括健身中心主体建设以及室外绿化、道路广场、市政管网等配套设施建设。

(五) 项目建设期限

本项目建设期 18 个月, 预计工期为 2021 年 11 月至 2023 年 5 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) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
- (2) 《投资项目可行性研究指南》(试用版)
- (3) 《山东省建筑工程工程量清单计价办法》
- (4) 《山东省建筑工程概算定额》
- (5) 国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录(2019 年本)》
- (6) 类似工程的建设投资指标
- (7) 建设单位提供的相关资料。

2. 估算总额

本项目总投资为 12,076.61 万元。其中, 建安工程费用 8,826.96 万元, 建设其他费用 2,900.79 万元(含建设期利息), 预备费 348.86 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	12,076.61	100%	
一、资本金	10,076.61	83.44%	
自有资金	10,076.61		
二、债务资金	2,000.00	16.56%	
专项债券	2,000.00	16.56%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目主要收入为游泳馆收入、配套服务用房租赁收入和培训收入。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	游泳馆收入	培训收入	商业租赁收入	合计
2023 年	240.00	150.00	285.06	675.06
2024 年	240.00	150.00	285.06	675.06
2025 年	240.00	150.00	285.06	675.06
2026 年	252.00	157.50	299.31	708.81
2027 年	252.00	157.50	299.31	708.81
2028 年	252.00	157.50	299.31	708.81

年度	游泳馆收入	培训收入	商业租赁收入	合计
2029 年	264.64	165.38	313.56	743.58
2030 年	264.64	165.38	313.56	743.58
2031 年	264.64	165.38	313.56	743.58
2032 年	277.84	173.64	329.40	780.88
2033 年	277.84	173.64	329.40	780.88
2034 年	277.84	173.64	329.40	780.88
2035 年	291.76	182.33	345.24	819.33
2036 年	291.76	182.33	345.24	819.33
2037 年	291.76	182.33	345.24	819.33
合计	3,978.72	2,486.53	4,717.71	11,182.96

收入预测方法说明：

年营运收入=游泳馆收入+配套服务用房租赁收入+培训收入。

1. 游泳馆收入：参考济宁地区同等规模及标准的正在运营中游泳馆，同时考虑本项目区位优势等特点，预计正常年可接待顾客8万人次/年，票价暂按30元/次（每三年增长5%），经估算，运营期第1年该项收入约240.00万元。

2. 培训收入：暂按年接待健身培训人数600人，价格为2500元/年.人（每三年增长5%），运营期第1年该项收入约150.00万元。

3. 配套服务用房租赁收入：本项目配建服务用房建筑面积约4338.79 m²，运营期全部为租赁经营，租赁价格参考附近周边商铺出租价格，项目区内目前商业出租价格均在1.8-2.5元/m².天之间，本项目保守计算，租赁价格暂按1.80元/m².天（每三年增长5%），运营期第1年该项收入约285.06万元。

（二）运营成本预测

本项目运营成本主要为燃料动力费、职工工资及福利费、修理

费和其他费用，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	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	152.30	139.65	49.19	6.75	347.89
2024 年	152.30	139.65	49.19	6.75	347.89
2025 年	152.30	139.65	49.19	6.75	347.89
2026 年	152.30	146.63	49.19	7.09	355.21
2027 年	152.30	146.63	49.19	7.09	355.21
2028 年	152.30	146.63	49.19	7.09	355.21
2029 年	152.30	153.96	49.19	7.44	362.89
2030 年	152.30	153.96	49.19	7.44	362.89
2031 年	152.30	153.96	49.19	7.44	362.89
2032 年	152.30	161.66	49.19	7.81	370.96
2033 年	152.30	161.66	49.19	7.81	370.96
2034 年	152.30	161.66	49.19	7.81	370.96
2035 年	152.30	169.74	49.19	8.19	379.42
2036 年	152.30	169.74	49.19	8.19	379.42
2037 年	152.30	169.74	49.19	8.19	379.42
合计	2,284.50	2,314.92	737.85	111.84	5,449.11

成本预测方法说明：

1. 燃料及动力：本项目运营期主要为水费、电费，用水量采用本项目建设方案数据。水价采用本公司水厂优惠后水价 2.95 元/m³，电价依据《山东省关于合理调整电价结构有关事项的通知》鲁价格一发[2017]60 号文件精神，济宁市一般工商业电度电价采用 0.7339 元/kwh 计，蒸汽费按 167.64 元/吨。经估算，本项目运营期年水、电、蒸汽费合计 152.30 万元。

2. 职工工资及福利费：本项目经营劳动定员 23 人，包括普通职工 15 人、管理人员 8 人。普通职工人均年工资 5.50 万元、管理人员人均年工资 8 万元（每 3 年增长 5%），福利费按年工资总额的

14%考虑。运营期第1年工资福利费用共计167.01万元。

3. 修理费：修理费按年折旧费用的30%计算，年固定资产折旧费163.96万元，年修理费为49.19万元。

4. 其他费用：其他费用包括差旅费、交通费、办公费用、工会经费、职工养老保险费、医疗保险费、失业保险费等，按经营收入的1%测算，年其他费用为6.75万元。

（三）相关税费

相关税费，结合本项目涉及的行业性质，本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及企业所得税，其中增值税按6.00%计取，城市维护建设税按照增值税的7.00%计取，教育费附加按照增值税的5.00%计取（含2.00%的山东省地方教育费附加），企业所得税税率按25.00%计取。

（三）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2,000.00万元，2022年本期发行2,000.00万元，假设年利率4.50%，期限15年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表4：专项债券还本付息测算表（金额单位：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	当期偿还利息	当期还本付息合计
第一年		2,000.00		2,000.00	90.00	90.00
第二年至第十四年	2,000.00			2,000.00	1,170.00	1,170.00
第十五年	2,000.00		2,000.00		90.00	2,090.00
合计		2,000.00	2,000.00		1,350.00	3,350.00

(四) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

(五) 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
一、收入/成本/税金								
营业收入	675.06	675.06	675.06	708.81	708.81	708.81	743.58	743.58
营业成本	347.89	347.89	347.89	355.21	355.21	355.21	362.89	362.89
税金及附加	24.73	24.73	24.73	25.96	25.96	25.96	27.26	27.26
息税折旧及摊销前利润	302.44	302.44	302.44	327.64	327.64	327.64	353.43	353.43
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90
息税前利润	57.54	57.54	57.54	82.74	82.74	82.74	108.53	108.53
三、财务费用								
利息支出	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
总财务费用	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
税前利润	-32.46	-32.46	-32.46	-7.26	-7.26	-7.26	18.53	18.53
四、所得税								
所得税费用							4.63	4.63
五、净利润	-32.46	-32.46	-32.46	-7.26	-7.26	-7.26	13.90	13.90

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金							
营业收入	743.58	780.88	780.88	780.88	819.33	819.33	819.33
营业成本	362.89	370.96	370.96	370.96	379.42	379.42	379.42
税金及附加	27.26	28.63	28.63	28.63	30.06	30.06	30.06
息税折旧及摊销前利润	353.43	381.29	381.29	381.29	409.85	409.85	409.85
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90
息税前利润	108.53	136.39	136.39	136.39	164.95	164.95	164.95
三、财务费用							
利息支出	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
总财务费用	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
税前利润	18.53	46.39	46.39	46.39	74.95	74.95	74.95
四、所得税							
所得税费用	4.63	11.60	11.60	11.60	18.74	18.74	18.74
五、净利润	13.90	34.79	34.79	34.79	56.21	56.21	56.21

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
		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	11,182.96			675.06	675.06	675.06	708.81	708.81	708.81	743.58
经营活动支出	5,449.11			347.89	347.89	347.89	355.21	355.21	355.21	362.89
支付的各项税费	514.83			24.73	24.73	24.73	25.96	25.96	25.96	31.89
经营活动产生的现金净额	5,219.02			302.44	302.44	302.44	327.64	327.64	327.64	348.80
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	14,076.61	7,245.97	6,830.64							
流动资金支出										
投资活动产生的现金净额	-14,076.61	-7,245.97	-6,830.64							
三、融资活动产生的现金										
资本金 1	12,076.61	7,245.97	4,830.64							
资本金 2（专项债券）	2,000.00		2,000.00							
银行借款										
偿还债券本金	2,000.00									
偿还银行借款本金										
支付债券利息	1,350.00			90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	3,350.00	7,245.97	6,830.64	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期末现金	1,869.02			212.44	212.44	212.44	237.64	237.64	237.64	258.80
五、累计盈余				212.44	424.88	637.32	874.96	1,112.60	1,350.24	1,609.04

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	10	11	12	13	14	15	16	17
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	743.58	743.58	780.88	780.88	780.88	819.33	819.33	819.33
经营活动支出	362.89	362.89	370.96	370.96	370.96	379.42	379.42	379.42
支付的各项税费	31.89	31.89	40.23	40.23	40.23	48.80	48.80	48.80
经营活动产生的现金净额	348.80	348.80	369.69	369.69	369.69	391.11	391.11	391.11
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
资本金 1								
资本金 2 (专项债券)								
银行借款								
偿还债券本金								2,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-2,090.00
四、期末现金	258.80	258.80	279.69	279.69	279.69	301.11	301.11	-1,698.89
五、累计盈余	1,867.83	2,126.63	2,406.32	2,686.01	2,965.71	3,266.81	3,567.92	1,869.02

（六）其他需要说明的事项

1. 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。

（七）小结

本项目收入主要是游泳馆收入、配套服务用房租赁收入、培训收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 5,219.02 万元，融资本息合计为 3,350.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.56 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：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	2,000.00	1,350.00	3,350.00	
特别国债				
融资合计	2,000.00	1,350.00	3,350.00	5,219.02
覆盖倍数				1.56

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. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给项目建设者和经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

2. 技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给项目建设者和经营者可能带来的损失。包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

3. 内部决策和管理风险

内部决策和管理风险是指由于投资建设者策划失误、决策失误或经营管理不善导致预期的收入水平不能够实现，包括投资方式、地点、类型风险选择、人、财、物组织管理风险等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 价格达不到预期风险

项目收益对价格较为敏感，如果市场价格态势发生较大变化，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，特别是燃料动力、人工工资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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济宁高新区全民健身中心项目，实施单位为济宁东发项目管理有限公司，本项目计划分期发行专项债券 2,000.00 万元用于全民健身中心建设，建设年限为 18 个月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）促进全市人文体育事业发展的现实需要

项目位置位于高新区体育馆南，填补了高新区缺少休闲健身场所的空白。增加了休闲娱乐健身设施的建设，也是进行对外人文体育文化交流的窗口。加快对健身休闲综合体的建设，将有效增强城市的体育文化集聚和辐射功能，促进人文事业和体育产业的发展。本项目的建成，主要服务市民群众的休闲和体育健身。本项目区位优势明显，生态环境优越，本项目的建成，将有效地推动高新区的人文和体育事业的发展。

（2）改变体育设施落后面貌，适应体育运动发展的需要

高新区体育发展规划中指出，要积极推行全民健身计划，增强人民体质，并以全民健身计划为指导，普及体育运动，做到提高竞技水平，积极开展群众性体育活动，进一步推进城乡体育社会化，

推进高新区体育事业的全面发展，力争把高新区建成群众体育普及、体育科技和教育比较先进、场地设施比较完善、竞技运动水平争取达到全省中上水平，成为全省的体育发达地区之一。

2、项目实施的公益性

高新区全民健身中心项目的实施，不仅为市民提供体育运动的现代化场所，也是倡导良好健康生活学习习俗，引导体育消费的有力举措。因此该项目的建成将有利于丰富人们的生活，提高人民群众生活的质量及文化知识普及。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常可创收入年平均 745.53 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 1.56 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设的投资合规性

济宁高新技术产业开发区经济发展局出具济高新核准字【2021】9 号文件。该项目建设投资合规。

5、项目成熟度

项目建设场址地质稳定，水、电、气、暖等基础设施配备良好，具备建设条件。项目建设规模、规划布局、建设方案、实施进度安排，项目组织与管理，资金筹措方案合理可行。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

本项目总投资为 12,076.61 万元，其中，项目资本金 10,076.61

万元，占总投资 83.44%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 2,000.00 万元，占总投资 16.56%，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

本项目根据国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）对项目的财务状况、经济效益进行分析、预测和评价，估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 12,076.61 万元，其中，项目资本金 10,076.61 万元，占总投资 83.44%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 2,000.00 万元，占总投资 16.56%，。项目资本金高于项目总投资的 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

本项目收入来源于游泳馆收入、配套服务用房租赁收入和培训收入，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，济宁高新技术产业开

发区财政金融局拟通过增加项目资本金、提供财政补助等方式进行弥补，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

高新区全民健身中心项目累计可用于还本付息的净现金流入为 5,219.02 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 3,350.00 万元，本息覆盖倍数为 1.56 倍。符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。