

# 2022 年山东省德州市体育公园建设项目

## 实施方案



## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

德州市体育公园建设项目

### (二) 项目单位

德州市城市建设投资发展集团有限公司。

### (三) 项目规划审批

项目已取得立项批复。

### (四) 项目规模与主要建设内容

项目占地面积 521 亩，总建筑面积约 14.6 万平方米，其中：地上建筑面积 11.6 万平方米，地下建筑面积 3 万平方米，主要建设公共体育场、游泳馆、慢跑步道、骑行道、文化体育教育培训、工人文化宫、停车场、服务中心等设施，进行德州体育馆、全民健身中心及附属配套设施改造提升、装修升级，智能化改造等。

### (五) 项目建设期限

本项目建设期 30 个月，预计工期为 2022 年 4 月至 2024 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)《产业结构调整指导目录(2019 年本)》；
- (2)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- (3)《体育发展“十三五”规划》；

- (4)《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- (5)《山东省体育产业发展“十三五”规划》;
- (6)《山东省全民健身实施计划（2016-2020年）》;
- (7)《德州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- (8)《城市公共体育场馆用地控制指标》;
- (9)《公共体育场馆建设标准系列-1（体育场建设标准）》（建标-2009）征求意见稿；
- (10)《公共体育场馆建设标准系列-2（体育馆建设标准）》（建标-2009）征求意见稿；
- (11)《公共体育场馆建设标准系列-3（游泳馆建设标准）》（建标-2009）征求意见稿；
- (12)《体育建筑设计规范》（JGJ31-2003）；
- (13)《德州市全民健身实施计划》（2016-2020）；
- (14)《德州市城市总体规划》（2011-2020）；
- (15)德州东部城区核心区控制性详细规划；
- (16)国家、省、市有关政策、法规、规定；
- (17)现行有关技术经济规范、标准和定额资料；
- (18)项目建设单位提供的有关基础资料和数据。

## 2. 估算总额

本项目估算总投资 150,000.00 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。

(3) 通过市场融资银行贷款等其他途径解决。

## 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	150,000.00	100%	
一、资本金	30,000.00	20.00%	
自有资金	30,000.00		
二、债务资金	120,000.00	80.00%	
专项债券	120,000.00		

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 运营收入预测

本项目收入主要来自本项目收入主要来自出租收入及广告收入等。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	广告收入	出租收入	停车位出租收入	合计
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	359.59	7,118.83	399.00	7,877.41
2026	462.32	9,152.78	513.00	10,128.10
2027	513.69	10,169.75	570.00	11,253.44
2028	529.10	10,474.84	587.10	11,591.05
2029	544.98	10,789.09	604.71	11,938.78
2030	561.33	11,112.76	622.85	12,296.94

2031	578.17	11,446.14	641.54	12,665.85
2032	595.51	11,789.53	660.79	13,045.83
2033	613.38	12,143.21	680.61	13,437.20
2034	631.78	12,507.51	701.03	13,840.32
2035	650.73	12,882.74	722.06	14,255.53
2036	670.25	13,269.22	743.72	14,683.19
2037	690.36	13,667.29	766.03	15,123.69
2038	711.07	14,077.31	789.01	15,577.40
2039	732.40	14,499.63	812.68	16,044.72
2040	754.38	14,934.62	837.06	16,526.06
2041	777.01	15,382.66	862.18	17,021.84
2042	800.32	15,844.14	888.04	17,532.50
2043	824.33	16,319.46	914.68	18,058.47
2044	849.06	16,809.05	942.12	18,600.23
2045	874.53	17,313.32	970.39	19,158.23
2046	900.76	17,832.72	999.50	19,732.98
2047	927.79	18,367.70	1,029.48	20,324.97
2048	955.62	18,918.73	1,060.37	20,934.72
2049	984.29	19,486.29	1,092.18	21,562.76
2050	1,013.82	20,070.88	1,124.94	22,209.64
2051	1,044.23	20,673.01	1,158.69	22,875.93
2052	1,075.56	21,293.20	1,193.45	23,562.21
2053	1,107.83	21,931.99	1,229.26	24,269.08
2054	380.35	7,529.98	422.04	8,332.38
合计	22,114.54	437,808.38	24,538.54	484,461.45

### 收入预测方法说明：

#### 1、电梯广告收入

项目布设 6 部电梯，每部电梯内布置 3 幅广告牌，参考现在的市场行情，广告牌按 300 元/幅/周计算，年增长率暂按 3% 考虑。

#### 2、楼体外墙广告收入

项目规划建筑楼体户外广告 2000 平方米，参考现在的市场行情，暂按楼体广告 5 元/平方米/月，年增长率暂按 3% 考虑。

#### 3、路灯广告收入

项目共设置路灯约 320 个，每个路灯设置两幅广告牌，参考现

在的市场行情，按 150 元/幅/周计算，年增长率暂按 3% 考虑。

#### 4、场馆出租收入

项目规划建设体育健身场馆建筑面积为 116000 平方米，设有餐饮、购物商铺、室内健身场、会议区等，参考现在的市场行情，综合考虑租金按 2.5 元/平方米/天出租计算，每年租金增长 3%。

#### 5、停车位出租收入

项目建设地下停车位 1000 个，参考现在的市场行情，每个车位按 500 元/月出租计算，每年租金增长 3%。

#### 6、户外场地出租

项目建设有篮球场、网球场等 50 个户外运动场，参考现在的市场行情，每个场地按 2000 元/月计算，每年租金增长 3%。

出租率运营期第一年按 70% 计算，第二年 90%，第三年达到满负荷运营。

### （二）运营成本预测

本项目总成本费用包括辅助材料费、动力费、人员费用、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-
2025	238.41	143.64	133.11	89.94	605.10
2026	238.41	147.95	133.11	118.26	637.73
2027	238.41	152.39	133.11	134.97	658.88
2028	238.41	156.96	133.11	139.02	667.50
2029	238.41	161.67	133.11	143.19	676.38
2030	238.41	166.52	133.11	147.49	685.53
2031	238.41	171.51	133.11	151.91	694.95

2032	238.41	176.66	133.11	156.47	704.65
2033	238.41	181.96	133.11	161.16	714.64
2034	238.41	187.42	133.11	166.00	724.94
2035	238.41	193.04	133.11	170.98	735.54
2036	238.41	198.83	133.11	176.11	746.46
2037	238.41	204.80	133.11	181.39	757.71
2038	238.41	210.94	133.11	186.83	769.29
2039	238.41	217.27	133.11	192.44	781.23
2040	238.41	223.79	133.11	198.21	793.52
2041	238.41	230.50	133.11	204.16	806.18
2042	238.41	237.42	133.11	210.28	819.22
2043	238.41	244.54	133.11	216.59	832.65
2044	238.41	251.87	133.11	223.09	846.48
2045	238.41	259.43	133.11	229.78	860.73
2046	238.41	267.21	133.11	236.67	875.41
2047	238.41	275.23	133.11	243.77	890.52
2048	238.41	283.49	133.11	251.09	906.09
2049	238.41	291.99	133.11	258.62	922.13
2050	238.41	300.75	133.11	266.38	938.65
2051	238.41	309.77	133.11	274.37	955.66
2052	238.41	319.07	133.11	282.60	973.19
2053	238.41	328.64	133.11	291.08	991.24
2054	119.21	164.32	66.55	145.54	495.62
合计	7,033.18	6,659.55	3,926.70	5,848.37	23,467.81

### 成本预测方法说明：

#### 1、原辅材料及燃料动力

外购电按 0.75 元/度计取，每年用电量按 282.75 万 kW•h 考虑。

外购水按 3 元/立方米计取，每年用水量按 5 万吨考虑。

#### 2、工资及福利

本项目定员工作人员 20 人，工资按 6 万元/人•年考虑，假设年增长率 3%；福利费按工资总额的 14%计取。费用每年上浮 3%。

#### 3、折旧及摊销

固定资产中房屋建筑物折旧年限为 30 年，净残值率为 5%；机器

设备折旧年限为 20 年，净残值率为 5%。无形资产土地和其他资产摊销年限分别为 40 年和 10 年。每年折旧额为 4,225.83 万元，摊销额为 390.75 万元。

#### 4、修理费

按当期折旧费的一定比例估算，每年为 126.77 万元。

#### 5、其他费用

其他费用包含其他管理费及其他营业费用，其他管理费用按工资及福利费总额的 2% 计取，其他营业费用按销售收入的 1% 估算；正常年项目其他费用 121.19 万元。费用每年上浮 3%。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销、燃料动力）上浮 5.00% 进行项目净现金流出测算。

#### 6、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程费用、出租收入、停车收入、广告收入
	6%	其他服务类费用、
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	出租收入
企业所得税	25%	

#### 7. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券

28,3000.00 万元,假设年利率 4.50%,期限 30 年,每半年付息一次,

到期一次偿还本金

本项目还本付息预测如下:

表 5: 专项债券还本付息测算表 (金额单位: 万元)

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022		35,000.00		35,000.00	751.58	751.58
2023	35,000.00	45,000.00		80,000.00	2,515.65	2,515.65
2024	80,000.00	40,000.00		120,000.00	4,428.15	4,428.15
2025	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2026	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2027	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2028	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2029	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2030	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2031	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2032	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2033	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2034	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2035	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2036	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2037	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2038	120,000.00			120,000.00	5,328.15	5,328.15
2039	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2040	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2041	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2042	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2043	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2044	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2045	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2046	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2047	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2048	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2049	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2050	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2051	120,000.00		-	120,000.00	5,328.15	5,328.15
2052	120,000.00		35,000.00	85,000.00	4,576.58	39,576.58
2053	85,000.00		45,000.00	40,000.00	2,812.50	47,812.50

2054	40,000.00		40,000.00	-	900.00	40,900.00
合计		120,000.00	120,000.00		159,844.50	281,464.50

### (三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

### (四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	-	-	-	7,226.98	9,291.83	10,324.26	10,633.99	10,953.01	11,281.60	11,620.05
税金及附加	-	-	-	858.64	1,104.67	1,227.67	1,264.57	1,302.59	1,341.74	1,382.07
营业成本	751.58	2,515.65	4,428.15	10,523.71	10,554.73	10,574.94	10,583.33	10,591.97	10,600.88	10,610.05
利润总额	-751.58	-2,515.65	-4,428.15	-4,155.37	-2,367.57	-1,478.35	-1,213.91	-941.55	-661.02	-372.07
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-	-2,515.65	-4,428.15	-4,155.37	-2,367.57	-1,478.35	-1,213.91	-941.55	-661.02	-372.07

续上表：

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业收入	11,968.65	12,327.71	12,697.54	13,078.46	13,470.82	13,874.94	14,291.19	14,719.93	15,161.52	15,616.37	16,084.86
税金及附加	1,423.60	1,466.39	1,510.46	1,555.85	1,602.60	1,650.75	1,700.35	1,751.43	1,804.05	1,858.25	1,914.07
营业成本	10,619.49	10,629.22	10,639.24	10,649.56	10,660.19	10,671.14	10,682.42	10,694.03	10,706.00	10,718.32	10,731.01
利润总额	-74.45	232.10	547.84	873.06	1,208.03	1,553.05	1,908.43	2,274.46	2,651.48	3,039.80	3,439.78
企业所得税	-	58.02	136.96	218.26	302.01	388.26	477.11	568.62	662.87	759.95	859.94
净利润	-74.45	174.07	410.88	654.79	906.02	1,164.79	1,431.32	1,705.85	1,988.61	2,279.85	2,579.83

续上表：

年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
营业收入	16,567.41	17,064.43	17,576.36	18,103.65	18,646.76	19,206.17	19,782.35	20,375.82	20,987.10	21,616.71	22,265.21	7,644.39
税金及附加	1,971.57	2,030.79	2,091.79	2,154.62	2,219.34	2,285.99	2,354.65	2,425.36	2,498.20	2,573.22	2,650.50	909.30
营业成本	10,744.09	10,757.55	10,089.59	10,103.88	10,118.59	10,133.75	10,149.36	10,165.44	10,182.00	9,447.48	7,700.98	3,344.24
利润总额	3,851.75	4,276.08	5,394.98	5,845.15	6,308.83	6,786.42	7,278.34	7,785.02	8,306.89	9,596.00	11,913.74	3,390.85
企业所得税	962.94	1,069.02	1,348.74	1,461.29	1,577.21	1,696.61	1,819.59	1,946.25	2,076.72	2,399.00	2,978.43	847.71
净利润	2,888.81	3,207.06	4,046.23	4,383.86	4,731.62	5,089.82	5,458.76	5,838.76	6,230.17	7,197.00	8,935.30	2,543.14

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金流	-	-	-	-	7,877.41	10,128.10	11,253.44	11,591.05	11,938.78
2.经营活动支付的现金流	-	-	-	-	605.10	637.73	658.88	667.50	676.38
3.经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	1,482.95	1,913.21	2,128.18	2,192.73	2,259.22
4.经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	5,789.36	7,577.16	8,466.38	8,730.81	9,003.18
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	37,300.00	57,300.00	47,300.00	-	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.投资活动产生的现金流小计	-37,300.00	-57,300.00	-47,300.00	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流									
1.项目资本金	5,000.00	15,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-
2.债券及银行借款筹资款	35,000.00	45,000.00	40,000.00						
3.偿还债券及银行借款本金									
4.支付融资利息	751.58	2,515.65	4,428.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15
5.筹资活动产生的现金流合计	39,248.43	57,484.35	45,571.85	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15
四、现金流总计									
1.期初现金	-	1,948.43	2,132.78	404.63	865.84	3,114.84	6,253.08	9,655.74	13,330.76
2.期内现金变动	1,948.43	184.35	-1,728.15	461.21	2,249.01	3,138.23	3,402.66	3,675.03	3,955.56
3.期末现金	1,948.43	2,132.78	404.63	865.84	3,114.84	6,253.08	9,655.74	13,330.76	17,286.32

续上表：

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流										
1.经营活动产生的现金流	12,665.85	13,045.83	13,437.20	13,840.32	14,255.53	14,683.19	15,123.69	15,577.40	16,044.72	16,526.06
2.经营活动支付的现金流	694.95	704.65	714.64	724.94	735.54	746.46	757.71	769.29	781.23	793.52
3.经营活动支付的各项税金	2,398.24	2,470.90	2,603.76	2,759.77	2,920.46	3,085.98	3,256.46	3,432.06	3,612.92	3,799.21
4.经营活动产生的现金流小计	9,572.66	9,870.28	10,118.80	10,355.61	10,599.52	10,850.75	11,109.52	11,376.05	11,650.57	11,933.33

二、投资活动产生的现金流量										
1.支付项目建设资金										
2.支付的铺底资金										
3.投资活动产生的现金流小计										
三、筹资活动产生的现金流										
1.项目资本金										
2.债券及银行借款筹措款										
3.偿还债券及银行借款本金										
4.支付融资利息	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15
5.筹资活动产生的现金流合计	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15
四、现金流总计										
1.期初现金	17,286.32	21,530.83	26,072.96	30,863.62	35,891.08	41,162.45	46,685.05	52,466.42	58,514.31	64,836.74
2.期内现金变动	4,244.51	4,542.13	4,790.65	5,027.46	5,271.37	5,522.60	5,781.37	6,047.90	6,322.42	6,605.18
3.期末现金	21,530.83	26,072.96	30,863.62	35,891.08	41,162.45	46,685.05	52,466.42	58,514.31	64,836.74	71,441.92

续上表

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金流										
1.经营活动产生的现金流	17,021.84	17,532.50	18,058.47	18,600.23	19,158.23	19,732.98	20,324.97	20,934.72	21,562.76	22,209.64

2.经营活动支付的现金流	806.18	819.22	832.65	846.48	860.73	875.41	890.52	906.09	922.13	938.65
3.经营活动支付的各项税金	3,991.09	4,188.72	4,392.29	4,601.96	4,988.37	5,210.81	5,439.93	5,675.91	5,918.98	6,169.34
4.经营活动产生的现金流小计	12,224.58	12,524.56	12,833.54	13,151.79	13,309.13	13,646.76	13,994.52	14,352.71	14,721.65	15,101.66
二、投资活动产生的现金流量										
1.支付项目建设资金										
2.支付的铺底资金										
3.投资活动产生的现金流小计										
三、筹资活动产生的现金流										
1.项目资本金										
2.债券及银行借款筹措款										
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15	5,328.15
5.筹资活动产生的现金流合计	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15	-5,328.15
四、现金流总计										
1.期初现金	71,441.92	78,338.35	85,534.75	93,040.14	100,863.78	108,844.76	117,163.37	125,829.74	134,854.31	144,247.81
2.期内现金变动	6,896.43	7,196.41	7,505.39	7,823.64	7,980.98	8,318.61	8,666.37	9,024.56	9,393.50	9,773.51
3.期末现金	78,338.35	85,534.75	93,040.14	100,863.78	108,844.76	117,163.37	125,829.74	134,854.31	144,247.81	154,021.32

续上表：

年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金流	22,875.93	23,562.21	24,269.08	8,332.38	484,461.45
2.经营活动支付的现金流	955.66	973.19	991.24	495.62	23,467.81
3.经营活动支付的各项税金	6,427.20	6,880.70	7,595.29	2,426.25	116,550.60
4.经营活动产生的现金流小计	15,493.07	15,708.32	15,682.55	5,410.51	344,443.04
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	141,900.00
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-141,900.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	30,000.00
2.债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	120,000.00
3.偿还债券及银行借款本金	-	35,000.00	45,000.00	40,000.00	120,000.00
4.支付融资利息	5,328.15	4,576.58	2,812.50	900.00	159,844.50
5.筹资活动产生的现金流合计	-5,328.15	-39,576.58	-47,812.50	-40,900.00	-129,844.50
四、现金流总计					
1.期初现金	154,021.32	164,186.23	140,317.98	108,188.03	-

2.期内现金变动	10,164.92	-23,868.25	-32,129.95	-35,489.49	72,698.54
3.期末现金	164,186.23	140,317.98	108,188.03	72,698.54	72,698.54

## (五) 其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2054 年仅计算 6 个月。

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。

## (六) 小结

本项目收入主要是项目运营收入主要来自租金收入、停车收入、广告收入等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入以及相关营运成本、税费的估算，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 344,443.04 万元，融资本息合计为 281,464.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.23 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-德州市体育公园建设项目（金额  
单位：万元）

项目名称	拟发行额度（期限：30 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
德州市体育公园建设项目	120,000.00	344,443.04	281,464.50	1.23

## 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、项目可能存在的风险及其评价

根据对项目实施过程中易发生的社会风险的经验判断，并结合本项目的具体情况，可能会诱发的异议、损失或不适等诸多社会风险及其评价主要如下：

(1) 本项目合法，属于非营利性和社会公益性，土地为政府划拨。

(2) 本项目符合区域体育设施发展需要及人民群众的切身利益

本项目作为中心城区主要文化体育设施的一部分，建成后将为辖区工作人员和当地居民提供体育设施和大众健身、竞技体育比赛观赏的场所和载体，完善中心城区及整个德州市的体育公共文化服务设施，满足人民群众日益增长的多样化体育设施需求。

(二) 项目造成环境破坏的风险较小

施工期间的噪声、粉尘、飞起土石方会对周边环境产生一定的影响。项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格按照环境保护和水土保持投资预算投入保护措施建设，做好各项防止，飞起土石方集中堆放，对路面进行洒水处理粉尘，在白天进行施工作业，基本上对周边环境影响不大，不会产生噪声扰民现象。

(三) 土地征收方面的风险很小

现状土地地上附着物为苗树及个别村民用房。按照《山东省(中

华人民共和国土地管理办法)实施办法》等有关文件精神,结合当地实际情况,拟定征地补偿方案。补偿方案应获得村民的认可并签订协议。由此认为,该项目遭群众抵制的风险很小。

#### (四) 群众对生活环境变化的不适风险较小

本项目在施工期间聚集形成一个相对稳定的施工群体,施工车辆的进出会对村民生活造成的干扰较小,不会让村民感到不适应。

### 二、项目风险综合评价

上文对项目可能引发的不利于社会稳定的四大类风险可能性大小进行了单向评价,为便于度量该项目整体的风险大小,有必要对各类风险的可能性大小进行量化,然后得到项目的综合风险大小。

首先根据当地以往征地经验和民意调研结果确定每类风险因素的权重  $W$ ,取值范围为  $[0, 1]$ ,  $W$  取值越大表示某类风险在所有风险中的重要性越大。其次确定风险可能性大小的等级值  $C$ ,本报告将风险发生的可能性的大小划分为 5 个等级,可能性由小到大依次表述为:很小、较小、中等、较大、很大,等级值  $C$  按风险可能性由小至大分别取为 0.2、0.4、0.6、0.8、1.0。然后将每类风险因素的权重与等级值相乘,求出该类风险因素的得分(即为  $W \times C$ ),把各类风险的得分总求和即得到综合风险的分值,即  $\sum W \times C$ 。综合风险的分值越高,说明项目的风险越大。一般而言,综合风险分值为 0.2-0.4 时,表示该项目风险低,有引发个体矛盾冲突的可能;分值为 0.41-0.7 时,表示该项目风险中等,有引发一般性群体事件的可能;分值为 0.71-1.0 时,表示该项目风险高,又引发大规模群体事件的可能。

## 六、事前项目绩效评估报告

### (一) 项目概况

德州市经济开发区德州市体育公园建设项目，实施单位为德州市城市建设投资发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 2.83 亿元用于德州市经济开发区德州市体育公园项目建设，年限为 30 年。

### (二) 评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### (1) 项目的建设符合国家有关产业政策

本项目属于国家发展和改革委印发的《产业结构调整指导目录(2019 年本)》第三十九项“体育”中“体育场地设施建设、体育场地和设施管理”。本项目是体育场馆建设，符合国家产业政策鼓励类发展项目的要求。

##### (2) 项目的建设符合国家相关政策规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：实施全民健身战略。发展体育事业，加强群众健身活动场地和设施建设，推行公共体育设施免费或低收费开放。实施青少年体育活动促进计划，培育青少年体育爱好和运动技能，推广普及足球、篮球、排球、冰雪等运动，完善青少年体质健康监测体系。发展群众健身休闲项目，鼓励实行工间健身制度，实行科学健身指导。促进群众体育与竞技体育全面协调发展。鼓励社会力量发展体育产业。

《体育发展“十三五”规划》提出：体育事业发展要坚持以人为本。必须牢固树立以人民为中心的发展思想，以保障人民群众的

体育权益为着眼点，充分调动人民参与体育的积极性、主动性、创造性，进一步激发和调动各方活力，不断满足人民群众日益增长的多元化体育需求。加强健身场地设施建设与管理：统筹规划，合理布局，规范标准，节约集约，重点建设一批便民利民的健身场地设施，逐步建成县（市、区）、街道（乡镇）、社区（村）三级群众健身场地设施网络，推进建设城市社区 15 分钟健身圈。推动休闲健身场地设施建设，构建休闲健身运动场地设施网络。结合基层综合性文化服务中心、农村社区综合服务设施建设及区域特点，加强乡镇体育场地设施建设。优化健身场地设施投资结构，鼓励社会资本投入健身设施建设，落实国家财税优惠政策。加强健身场地设施管理与维护，坚持建管并举，提高健身场地设施使用率。

### （3）项目的建设符合山东省相关政策规划

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划》提出：加快发展体育健康产业。以增强全民体质为中心，深入实施全民健身国家战略，统筹推进全民健身和竞技体育发展。加强全民健身设施建设，普及推广体育健身项目，推进健身技能入户工程和校园足球行动。加强足球场地、县级公共体育场、县级以下中小型全民健身活动中心、农民体育健身工程、社区多功能运动场等设施建设，构建城市社区 15 分钟健身圈。新建社区体育设施覆盖率 100%。

《山东省体育产业发展“十三五”规划》提出：“十三五”期间我省体育产业将力争实现三大发展目标：一是产业规模不断扩大，全省体育产业总规模达到 3500 亿元，实现增加值持续增长，占全省

GDP 比重达到 1.2%，从业人员超过 70 万人；二是产业基础稳步夯实，大力推进公共体育场地设施建设，人均体育场地面积达到 2 平方米，城市社区建成 15 分钟健身圈，新建社区和乡镇、行政村公共体育设施覆盖率达到 100%，基本实现体育公共服务全覆盖，经常参加体育锻炼人数占全省总人口 38% 以上，人均体育消费支出明显提高，全省每万人体育社会组织数量超过 3 个；三是产业主体日益壮大，培育一批具有市场竞争力的体育骨干企业和企业集团，兴建一批社会力量投资的体育产业主体，形成一批具有规模优势的体育产业园区，国家级体育产业示范基地、单位、项目达到 10 个左右，省级超过 40 个。

《山东省全民健身实施计划（2016—2020 年）》提出：统筹建设全民健身场地设施。编制省、市、县“十三五”公共体育设施建设规划和公共体育设施布局规划，有计划地加快推进公共体育设施建设。到 2020 年，全省人均体育场地面积达到 2.0 平方米以上。县（市、区）全部建有“三个一”工程（一个公共体育场、一个全民健身活动中心、一个体育公园或健身广场），乡镇（街道）普遍建有“两个一”工程（一个全民健身活动中心或灯光篮球场、一个多功能运动场），行政村（社区）建成一个多功能的文体广场，实现体育健身设施全覆盖；县级以上主城区建成 15 分钟健身圈。严格落实新建居住区和社区公共体育设施配套建设标准，公共体育设施与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用，不得挪用或侵占。支持利用公园、广场、公共绿地及空置场地，统筹推进多功能公共运动场项目

建设。充分利用旧厂房、仓库、老旧商业设施和空闲地等闲置资源改造建设健身场地设施，合理做好城市空间的二次利用，增加群众健身的设施。重点扶持建设公共运动场、多功能运动场、足球场、拼装式游泳池等室外健身设施。创造条件盘活存量资源，引入和运用现代企业制度，增强大型体育场馆复合经营能力。

#### （4）项目的建设符合德州市相关政策规划

《德州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：提高体育发展水平。以增强人民体质、提高身体素质为目标，广泛开展全民健身运动。加强全民健身设施建设，普及推广体育健身项目，推进健身技能入户工程和校园足球行动。实施市体育中心二期、德城文体教育中心等工程，鼓励有条件的县市区建设大型文体中心，实现城乡体育设施全覆盖，推进各类体育场地设施向社会开放。大力推进竞技体育训练体制改革，加强县级少儿竞技体校建设，发现和培育竞技体育人才，不断提高竞技体育水平。

《德州市全民健身实施计划》（2016—2020）提出：科学布局全民健身设施，为群众健身创造便利条件。按照配置均衡、规模适当、方便实用、安全合理的原则，编制市、县“十三五”公共体育设施建设规划和公共体育设施布局规划。按照服务人口和服务半径，完善市、县（市、区）、乡镇（街道）、村（社区）四级基本公共体育设施体系，优化场地设施布局。重点建设一批便民利民的中小型体育场馆、全民健身活动中心、户外多功能运动场等场地设施。到2020年，全市人均体育场地面积达到2.0平方米以上。规划建设德州市

体育中心二期工程；以减河、岔河、运河为基础，打造三河沿岸绿色体育健身休闲带。县（市、区）全部建有“三个一”工程（一个公共体育场、一个全民健身活动中心、一个体育公园或健身广场），乡镇（街道）普遍建有“两个一”工程（一个全民健身活动中心或灯光篮球场、一个多功能运动场），行政村（社区）建成一个多功能的文体广场，实现体育健身设施全覆盖；县级以上主城区建成“15分钟健身圈”。

## 2、项目实施的公益性

（1）本项目作为中心城区主要体育设施的一部分，建成后将扩大文化体育资源供给，缓解体育设施紧缺的情况，为城区居民提供体育设施和大众健身、竞技体育比赛观赏的场所和载体，完善体育公共文化服务设施，满足人民群众日益增长的多样化体育设施需求，满足中心城区及整个德州市市民多样化的体育设施需求，整合德州市体育中心，打造体育特色片区，有力促进德州市体育事业的发展。

### （2）项目对地方经济社会发展的促进

本项目属于文化体育设施项目建设，其建设会对德州市中心城区经济社会发展将产生直接的支撑和促进作用。项目建成后，在扩大体育资源供给，缓解体育设施紧缺状况的同时，更能带动中心城区乃至德州市体育产业的发展。

### （3）对所在地居民就业和收入的影响

本项目的建设将为该地区居民创造一定的就业机会，提高区域居民收入；在项目建设过程中，各项建设工程会对劳动力产生直接

的需求，直接为区域的部分居民创造就业机会；此外，项目建设对建筑材料、绿化、餐饮、住宿、交通产生一定的需求，势必在短期内促进相关行业的发展，从而间接创造就业机会，提高居民收入。

### **3、项目实施的收益性**

本项目建成后可通过租金收入、停车收入、广告收入等实现。项目收益可观，能满足项目融资本息总额覆盖倍数，确保专项债券按时还本付息。

### **4、项目建设投资合规性**

2022 年 2 月该项目取得项目代码为 2110-371471-04-01-988918 的《山东省建设项目备案证明》。

### **5、项目成熟度**

2022 年 3 月，建银工程咨询有限责任公司山东分公司对该项目出具了《德州市体育公园建设项目可行性研究报告》；2022 年 2 月该项目取得项目代码为 2110-371471-04-01-988918 的《山东省建设项目备案证明》。

### **6、项目资金来源和到位可行性**

本项目总投资 150,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 120,000.00 万元，约占项目总投资的 80%，其余由项目单位自筹解决。

### **7、项目收入、成本、收益预测合理性**

项目收入参考当地类似项目收入，成本按照各项支出的现行市场价格，项目收益预测较为合理。

### **8、债券资金需求合理性**

本项目总投资为 150,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 120,000.00 万元，约占项目总投资的 80%，由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 20%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 344,443.04 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 281,464.50 万元，本息覆盖倍数为 1.30 说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

## 10、绩效目标合理性

(1) 德州市体育公园建设项目产出指标有：

①产出数量方面：本项目根据德州市总体规划、相关建设标准，确定项目占地约 25.81 公顷（约 387 亩），新建体育综合体、体育公园及地下车库，总建筑面积约 10.04 万平方米。

项目新建以体育综合体、体育公园为核心的功能区，丰富市民文体休闲平台。其中：

占地面积 521 亩，地上建筑面积 11.6 万平方米，地下建筑面积 3 万平方米，主要建设公共体育场、游泳馆、慢跑步道、骑行道、文化体育教育培训、工人文化宫、停车场、服务中心等设施，完成德州体育馆、全民健身中心及附属配套设施改造提升、装修升级，智能化改造等。

②产出质量方面：各项建设内容质量达标率和验收合格率均要达到使用要求，各建筑单体建成后需满足训练、竞赛、出租要求；完善竞技体育基础设施，提升德州市公共服务水平。

③产出时效方面：本项目建设期为 30 个月，自 2022 年 4 月开始建设，预计 2024 年 12 月竣工投入使用

④产出成本方面：保证结算单价在批复概算单价以内。

(2) 项目效益指标为：

①经济效益指标：本项目可实现正常年均运营收益 13,570.32 万元，利润总额 3,207.51 万元，净利润 2,369.43 万元，项目总投资收益率为 3.64%，资本金净利润率为 3.98%，项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

②社会效益方面：该项目作为中心城区主要体育设施的一部分，建成后将扩大文化体育资源供给，缓解体育设施紧缺的情况，为城区居民提供体育设施和大众健身、竞技体育比赛观赏的场所和载体，完善体育公共文化服务设施，满足人民群众日益增长的多样化体育设施需求，满足中心城区及整个德州市市民多样化的体育设施需求，整合德州市体育中心，打造体育特色片区，有力促进德州市体育事业的发展。

③可持续影响方面：能够提升德州市服务水平，带动全民健身，在进一步提高全民身体素质的同时，增强人民群众的获得感和幸福感，带动全市体育产业和社会经济的发展。

④满意度方面：保证社会公众或服务对象的满意度在 90%以上。经专家论证，该项目绩效目标设置比较明确，绩效目标设置与部门长期规划目标，年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。

与德州市体育公园建设项目亟需解决的现实需求相匹配；绩效目标的设置基本实现了细化、量化，比如，项目建设面积、病床规模等指标运用了定量指标，对不能定量的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理。该项目绩效指标的设置主要注重当下，前瞻性和挑战性方面有待进一步提高。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

### （三）评估结论

德州市体育公园建设项目收益 34.44 亿元，项目债券本息合计 27.98 亿元，本息覆盖倍数为 1.23，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。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。