

梁山县全民健身中心扩建项目 实施方案

项目单位：梁山城发商业集团有限公司

财政部门：梁山县财政局

2025 年 3 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

梁山县全民健身中心扩建项目

(二) 立项单位

梁山城发商业集团有限公司，法定代表人：魏相东；法定地址：山东省济宁市梁山县水泊街道水浒大道中银大厦；统一社会信用代码：91370832MA3C94310J。

(三) 项目规划审批

2023 年 9 月 7 日，本项目完成山东省建设项目备案（项目代码：2309-370832-04-01-532540），对项目建设地点、建设规模及内容、总投资、建设期限进行了登记备案。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目占地总面积 132375 m²；建筑面积 8185 m²，包括气膜滑雪场、足球场、篮球场、羽毛球场、网球场以及极限攀岩、水上乐园等健身项目；绿化面积 61580 m²，活动场地面积 40652 m²，水景面积 5000 m²，道路、广场、停车位等面积 16958 m²。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2026 年 11 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

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的通知(计价格篮球场[1999]篮球场 1283 篮球场号);
- 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 (计价格篮球场[2002]篮球场 125 篮球场号);
- 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 (计价格篮球场[2002]篮球场 10 篮球场号);
- 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 (建设部令第篮球场 134 篮球场号);
- 12、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建篮球场[2002]篮球场 394 篮球场号)。

(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 30,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 15,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 9,000.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

表 1 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	30,000.00	100.00%	
一、资本金	15,000.00	50.00%	
（一）自有资金	15,000.00	50.00%	
（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）	15,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	20.00%	
（三）后续拟发行专项债券	9,000.00	30.00%	
（四）银行融资			

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

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	61,107.70			1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00
经营活动支出	B	16,816.80			499.94	499.94	499.94	499.94	499.94
支付的各项税费	C	504.60			13.08	13.08	13.08	13.08	13.08
经营活动现金净流量	D=A-B-C	43,786.30			1,070.98	1,070.98	1,070.98	1,070.98	1,070.98
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	30,000.00	20,800.00	9,200.00					
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-30,000.00	-20,800.00	-9,200.00					
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	15,000.00	7,000.00	8,000.00					
专项债券	I	15,000.00	13,800.00	1,200.00					
银行借款	J								
偿还债券本金	K	15,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	19,291.50			675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M-N	-4,291.50	20,800.00	9,200.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00
四、期初现金	P					395.98	791.96	1,187.94	1,583.92
期内现金变动	Q=D+G+O	9,494.80			395.98	395.98	395.98	395.98	395.98
五、期末现金	R=P+Q	9,494.80			395.98	791.96	1,187.94	1,583.92	1,979.90

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,742.40	1,742.40	1,742.40	1,742.40	1,742.40	1,916.64	1,916.64	1,916.64
经营活动支出	B	522.62	522.62	522.62	522.62	522.62	546.43	546.43	546.43
支付的各项税费	C	14.39	14.39	14.39	14.39	14.39	15.83	15.83	15.83
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,205.39	1,205.39	1,205.39	1,205.39	1,205.39	1,354.38	1,354.38	1,354.38
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								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00
四、期初现金	P	1,979.90	2,510.29	3,040.68	3,571.07	4,101.46	4,631.85	5,311.23	5,990.61
期内现金变动	Q=D+G+O	530.39	530.39	530.39	530.39	530.39	679.38	679.38	679.38
五、期末现金	R=P+Q	2,510.29	3,040.68	3,571.07	4,101.46	4,631.85	5,311.23	5,990.61	6,669.99

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,916.64	1,916.64	2,108.30	2,108.30	2,108.30	2,108.30	2,108.30	2,319.14
经营活动支出	B	546.43	546.43	571.43	571.43	571.43	571.43	571.43	597.69
支付的各项税费	C	15.83	15.83	17.41	17.41	17.41	17.41	17.41	19.15
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,354.38	1,354.38	1,519.46	1,519.46	1,519.46	1,519.46	1,519.46	1,702.30
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								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00
四、期初现金	P	6,669.99	7,349.37	8,028.75	8,873.21	9,717.67	10,562.13	11,406.59	12,251.05
期内现金变动	Q=D+G+O	679.38	679.38	844.46	844.46	844.46	844.46	844.46	1,027.30
五、期末现金	R=P+Q	7,349.37	8,028.75	8,873.21	9,717.67	10,562.13	11,406.59	12,251.05	13,278.35

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	2,319.14	2,319.14	2,319.14	2,319.14	2,551.06	2,551.06	2,551.06	2,551.06	2,551.06
经营活动支出	B	597.69	597.69	597.69	597.69	625.25	625.25	625.25	625.25	625.25
支付的各项税费	C	19.15	19.15	19.15	19.15	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,702.30	1,702.30	1,702.30	1,702.30	1,904.75	1,904.75	1,904.75	1,904.75	1,904.75
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								13,800.00	1,200.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	364.50	27.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-14,164.50	-1,227.00
四、期初现金	P	13,278.35	14,305.65	15,332.95	16,360.25	17,387.55	18,617.30	19,847.05	21,076.80	8,817.05
期内现金变动	Q=D+G+O	1,027.30	1,027.30	1,027.30	1,027.30	1,229.75	1,229.75	1,229.75	-12,259.75	677.75
五、期末现金	R=P+Q	14,305.65	15,332.95	16,360.25	17,387.55	18,617.30	19,847.05	21,076.80	8,817.05	9,494.80

(二) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 9,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 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		13,800.00		13,800.00	4.50%	310.50	310.50
2026 年	13,800.00	1,200.00		15,000.00	4.50%	648.00	648.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2037 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2038 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2039 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2040 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00

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
2041 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2042 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2043 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2044 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2045 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2046 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2047 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2048 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2049 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2050 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2051 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2052 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2053 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2054 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2055 年	15,000.00		13,800.00	1,200.00	4.50%	364.50	14,164.50
2056 年	1,200.00		1,200.00		4.50%	27.00	1,227.00
合计		15,000.00	15,000.00			20,250.00	35,250.00

(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 43,786.30 万元，融资本息合计 35,250.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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

1、市场风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。它的损失主要表现在项目平台利用率低，以至营业收入达不到预期目标。本项目的市场风险主要来源于两个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力发生重大变化。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

(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

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、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

梁山县全民健身中心扩建项目，项目实施单位为梁山城发商业集团有限公司，本次拟申请发行专项债券 6,000.00 万元用于项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目建设符合产业发展政策

本项目符合《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013

年修订版)》中“鼓励类”第三十六项“教育、文化、卫生、体育服务业”的第33条“体育竞赛表演、体育场馆设施建设及运营、大众体育健身休闲服务”的相关内容，为国家鼓励发展的项目。因此，本项目的建设符合国家产业政策。

(2) 是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扩建项目的建设，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區，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他建设项目的快速发展，提高梁山县城市化水平。

本项目建成后，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扩建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。

(3) 是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。

（4）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。

（5）是促进梁山县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

梁山县全民健身中心扩建项目的建设，是一项社会公益事业，有利于发展体育运动，推广全民健身计划，不断提高体育运动水平，也是梁山县经济发展与社会进步的体现，还可以满足各年龄层次的人群运动、休闲场所。此外它对改善城市生态环境、美化城市、提升城市景观品位等都有十分重要的意义；可以进一步提高梁山县体育文化水平，促进梁山县经济、社会 and 环境的协调发展，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。

3、项目实施的收益性

本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，预期收入主要来源于举办活动租赁收入、停车位收入、广告牌收入。本项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2023年9月7日，本项目完成山东省建设项目备案（项目代码：2309-370832-04-01-532540），对项目建设地点、建设规模及内容、总投资、建设期限进行了登记备案。本项目的实施计划基本完整、可行、合

理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。因此本项目建设投资满足合规性。

5、项目成熟度

通过工程分析，本项目的选址合理，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

项目总投资 30,000.00 万元，综合考虑各方情况，确定本项目申请专项债 15,000.00 万元，项目资本金为 15,000.00 万元。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 30,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是通过发行专项债券进行筹集，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

本项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，主要参照国家发改委、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。本项目收益是在项目收入、成本预测合理的前提下，结合国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的相关规定计算得出。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 30,000.00 万元，资本金 15,000.00 万元，占总投资 50.00%；发行专项债券筹资 15,000.00 万元，占总投资 50.00%。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

本项目收入主要来源于举办活动租赁收入、停车位收入、广告牌收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑本项目的运营期收入，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

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 43,786.30 万元,融资本息合计为 35,250.00 万元,项目本息覆盖倍数为 1.24,符合专项债发行要求;项目可以通过自筹、发行专项债券的方式完成资金筹措,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。