

# 天桥区电竞运动中心项目 实施方案

项目单位：济南百益置业有限公司  
财政部门：济南市天桥区财政局  
2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

天桥区电竞运动中心

### （二）立项单位

项目立项单位名称为济南百益置业有限公司，主要经营范围包括：房地产开发经营；工程项目管理；资产管理；商品房销售；自有房屋租赁；物业管理；室内外装饰装修工程；建筑工程；建筑材料的销售；园林绿化工程；餐饮服务（仅限分支机构经营）；酒店管理；商务信息咨询；会议及展览服务以及其他法律法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。

### （三）项目规划审批

2022 年 12 月 12 日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码为 2212-370105-04-01-100395。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南市天桥区药山街道，三箭瑞景苑以东，药山东路以西二环北路以南，蓝翔中路以北。项目规划用地面积约 49.56 亩，总建筑面积约 51818.36 平米，主要建设电竞产业园，电子竞技产业孵化中心 14210 平米，电竞元宇宙体验空间 2733.5 平米，电竞人才培训中心 7029.34 平米，配套建设地下

停车场 27845.52 平米，项目同时配套建设供排水、供气、强弱电等管线共计约 2376 米。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 9 月至 2026 年 12 月。

#### 二、项目投资估算及资金筹措方案

##### 编制依据

1、《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》

2、《山东省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》

3、《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

4、《济南市天桥区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

5、《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》

6、《济南市黄河流域生态保护和高质量发展规划》

7、《济南城市发展战略规划（2018-2050 年）》

8、《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月 24 日修订）

9、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）

10、《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016 年 2 月）

11、《济南市 2023 年政府工作报告》

12、《投资项目可行性研究指南》（试用版）

13、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

14、国家、省、市有关政策、法规、规定

15、现行有关技术经济规范、标准和定额资料

16、项目建设单位提供的有关基础资料和数据

17、《天桥电竞运动中心项目可行性研究报告》

## （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 38,950.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,950.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，拟通过银行融资 20,000.00 万元。

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	38,950.00	100.00%	
一、资本金	8,950.00	22.98%	
（一）自有资金	8,950.00	22.98%	
（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）	30,000.00	77.02%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	25.67%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	20,000.00	51.35%	

### 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 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	116,010.59				-	3,470.21	3,504.75	3,539.65	3,574.89	3,610.48	3,646.43
经营活动支出	B	6,461.31				-	217.50	217.85	218.20	218.55	218.90	219.26
支付的各项税费	C	33,348.04				-	-	-	-	329.33	1,112.81	1,128.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	76,201.24	-	-	-	-	3,252.71	3,286.90	3,321.45	3,027.01	2,278.77	2,298.50
二、投资活动产生的现金	—	-										
建设成本支出	E	37,540.00	895.00	2,000.00	16,952.50	17,692.50						
流动资金支出	F	-	-	-	-	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-37,540.00	-895.00	-2,000.00	-16,952.50	-17,692.50	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-										
资本金（自有资金）	H	8,950.00	895.00	2,000.00	2,300.00	3,755.00						
专项债券	I	10,000.00	-		10,000.00			-	-	-	-	-
银行借款	J	20,000.00	-	-	5,000.00	15,000.00	-	-		-	-	-
偿还债券本金	K	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	13,500.00	-	-	225.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	19,600.00	-	-	122.50	612.50	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00

融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-24,150.00	895.00	2,000.00	16,952.50	17,692.50	- 1,430.00	- 1,430.00	- 1,430.00	- 1,430.00	- 1,430.00	-1,430.00
四、期初现金	P			-	-	-	-	1,822.71	3,679.61	5,571.06	7,168.07	8,016.84
期内现金变动	Q=D+G+O	14,511.24	-	-	-	-	1,822.71	1,856.90	1,891.45	1,597.01	848.77	868.50
五、期末现金	R=P+Q	14,511.24	-	-	-	-	1,822.71	3,679.61	5,571.06	7,168.07	8,016.84	8,885.34

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	3,682.74	3,719.41	3,756.45	3,793.86	3,831.64	3,869.80	3,908.34	3,947.27	3,986.59	4,026.30	4,066.41
经营活动支出	B	219.63	219.99	220.36	220.74	221.12	221.50	221.88	222.27	222.67	223.06	223.46
支付的各项税费	C	1,144.67	1,160.85	1,177.19	1,193.69	1,210.35	1,227.18	1,244.17	1,261.35	1,278.69	1,296.21	1,313.90
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,318.44	2,338.56	2,358.90	2,379.43	2,400.18	2,421.12	2,442.28	2,463.65	2,485.23	2,507.03	2,529.05
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	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00
四、期初现金	P	8,885.34	9,773.78	10,682.34	11,611.24	12,560.67	13,530.84	14,521.96	15,534.25	16,567.90	17,623.13	18,700.16



期内现金变动	Q=D+G+O	888.44	908.56	928.90	949.43	970.18	991.12	1,012.28	1,033.65	1,055.23	1,077.03	1,099.05
五、期末现金	R=P+Q	9,773.78	10,682.3 4	11,611.2 4	12,560.6 7	13,530.8 4	14,521.9 6	15,534.2 5	16,567.9 0	17,623.1 3	18,700.16	19,799.21

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	4,106.92	4,147.83	4,189.15	4,230.89	4,273.04	4,315.62	4,358.62	4,402.05	4,445.91	4,490.22
经营活动支出	B	223.87	224.28	224.69	225.11	225.53	225.96	226.39	226.82	227.26	227.70
支付的各项税费	C	1,331.77	1,349.81	1,368.03	1,386.44	1,405.03	1,423.82	1,442.78	1,461.93	1,481.29	1,500.82
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,551.28	2,573.74	2,596.43	2,619.35	2,642.48	2,665.85	2,689.46	2,713.30	2,737.37	2,761.70
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	-	5,000.00	15,000.00				-	-	-	-
支付债券利息	M	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	980.00	857.50	367.50	-	-	-	-	-	-	
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,430.00	-6,307.50	-15,817.50	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、期初现金	P	19,799.21	20,920.49	17,186.73	3,965.66	6,135.01	8,327.49	10,543.34	12,782.80	15,046.09	17,333.46
期内现金变动	Q=D+G+O	1,121.28	-3,733.76	-13,221.07	2,169.35	2,192.48	2,215.85	2,239.46	2,263.30	2,287.37	2,311.70
五、期末现金	R=P+Q	20,920.49	17,186.73	3,965.66	6,135.01	8,327.49	10,543.34	12,782.80	15,046.09	17,333.46	19,645.16

项目/年度	公式	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—		
经营活动收入	A	4,534.96	4,580.16
经营活动支出	B	228.15	228.60
支付的各项税费	C	1,520.55	1,596.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,786.26	2,754.82
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	-	10,000.00
偿还银行借款本金	L		
支付债券利息	M	450.00	225.00
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	-450.00	-10,225.00
四、期初现金	P	19,645.16	21,981.42
期内现金变动	Q=D+G+O	2,336.26	-7,470.18
五、期末现金	R=P+Q	21,981.42	14,511.24

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 10000 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%，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		10,000.00		10,000.00	4.5%	225.00	225.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00

2043 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	4.5%	450.00	450.00
2055 年	10,000.00		10,000.00	-	4.5%	225.00	10,225.00
合计		10,000.00	10,000.00			13,500.00	23,500.00

## 2、银行贷款

本项目拟通过银行贷款 20000 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.9%，还本付息情况如下。

表 3 本项目银行贷款还本付息情况（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	-	5,000.00		5,000.00	4.90%	122.50	122.50
2026 年	5,000.00	15,000.00		20,000.00	4.90%	612.50	612.50
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00

2032 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2036 年	20,000.00		-	20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2045 年	20,000.00		5,000.00	15,000.00	4.90%	857.50	5,857.50
2046 年	15,000.00		15,000.00	-	4.90%	367.50	15,367.50
合计		20,000.00	20,000.00			19,600.00	39,600.00

### （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 76,201.24 万元，融资本息合计 63,100.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

济南百益置业有限公司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

配套条件方面的影响：交通运输、供水、供电等外部配套设施和原材料市场发生重大变化，会给项目建设、生产和运营带来困难。近年来，能源价格一直呈上涨趋势，如果今后国家继续调整水、电及运输的价格，将对企业生产成本和利润带来一定的影响。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1、产品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，项目收益对产品价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，产品价格下浮，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

天桥区电竞运动中心,项目单位为济南百益置业有限公司,本次拟申请专项债券 1 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

全面建设社会主义现代化国家,必须坚持中国特色社会主义文化发展道路,增强文化自信,围绕举旗帜、聚民心、育新人、兴文化、展形象建设社会主义文化强国,发展面向现代化、面向世界、面向未来的,民族的科学的大众的社会主义文化,激发全民族文化创新创造活力,增强实现中华民族伟大复兴的精神力量。

同时为落实习近平总书记主持召开黄河流域生态保护和高质量发展座谈会,对黄河流域生态保护和高质量发展进行战略谋划、作出重大部署,根据济南市委十一届十一次全会出台《关于实施黄河流域生态保护和高质量发展国家战略行动的意见》和济南市“十四五”发展主要目标任务,为全面实施“强省会”战略,加快将济南建设成为“强新优富美高”现代化国际大都市,济南市人民政府办公厅、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局等相关部门相继出台一系列政策文件。



## 2、项目实施的公益性

项目建设将有效提升周边地区的社会、经济发展环境，同时项目建设过程中及建成使用后，将加快济南市天桥区的建设和完善，通过全面实施“强省会”战略，加快将济南建设成为“强新优富美高”现代化国际大都市。项目的实施建设对于提升城市综合服务功能，对促进区域城镇现代化建设具有重要意义，具有良好的社会效益和经济效益。

## 3、项目实施的收益性

项目财务内部收益率、投资回收期等财务评价指标均优于行业基准值，项目盈亏平衡点也较低，经营安全率高，抗风险能力强。

## 4、项目建设的投资合规性

根据项目可行性研究报告，该项目依据以下几个方面来进行投资估算；国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；材料生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理，成本测算依据充分。

## 5、项目成熟度

该项目建设期计划为 3 年，工程计划于 2023 年开工建设，

预计 2026 年工程全部竣工，项目设立期限明确。项目用地、环评等前期相关手续齐全。

## 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 38950 万元，项目单位自有资金 8950 万元，占项目总投资的 22.98%，债务资金共 30000 万元，占项目总投资的 77.02%，资金来源渠道符合相关规定；根据项目可行性研究报告，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

### （1）项目收入合理性

根据项目可行性研究报告，项目建成后，本项目投资建设完成后，采用“出租”经营模式。本项目收益分别为体育中心出租收入、停车费、广告收入等，收入结构合理。

### （2）项目成本合理性

根据项目可行性研究报告，该项目的成本构成主要包括：外购燃料及动力费、工资及福利费、其他费用、折旧费用、利息支出。其中，其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

### （3）项目收益合理性

根据项目可行性研究报告，该项目可实现年均净利润在相关行业收益测算的合理范围内。

## 8、债券资金需求合理性

依据项目可行性研究报告，本项目总投资金额为 38950 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 10000 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，关论证程序较完善。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）项目偿债计划可行性

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20% 的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 8950 万元（全部为单位自筹资金），资本金比例 22.98%；发行地方政府专项债券 10000 万元，期限 30 年，利息每年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，还本付息资金来源为电竞运动中心出租收入、停车费、广告收入等。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

### （2）偿债风险可控性

依据项目可行性研究报告，本项目的主要风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目制定了完善的运营计划，并计划聘用专业的运营管理机构进行后续的运营管理工作；聘用专业的财务团队对项目

运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

#### 绩效目标合理性

一是依据《关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》、财政部门绩效指标框架及行业绩效指标体系，结合项目及行业特点，科学设计本项目的绩效指标，包括产出指标、效益指标、服务对象满意度指标。产出指标具体包括数量指标、质量指标、时效指标，效益指标具体包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等。

二是对各个指标提出量化目标，量化目标不能过高，否则实施结果可能完不成预期目标，也不能过低，使项目单位成本远高于行业通常的标准。

该项目绩效目标科学合理、细化量化、可比可测。

#### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 76,201.24 万元，融资本息合计 63,100.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。