

2025 年礼泉县全民健身中心建设项目 专项债券实施方案

主管部门：礼泉县体育活动中心

财政部门：礼泉县财政局

实施单位：礼泉县体育产业运营有限公司

编制日期：二〇二五年十一月



目录

一、项目基本情况	1
（一）项目总体情况介绍	1
（二）项目实施的具体方案	4
（三）经济社会环境效益分析	10
（四）项目立项、备案及前期手续情况	12
（五）项目实施绩效目标	13
（六）项目运营主体基本情况	15
二、项目投资及资金筹措方案	15
（一）项目投资	15
（二）资金筹措方案	20
三、项目预期收益、成本、资金平衡	21
（一）与项目相关的收支情况	21
（二）资金测算平衡表	31
（三）其他需要说明的事项	35
四、项目风险评估及控制措施	35
（一）影响项目收益和资金平衡结果的风险因素	35
（二）主要风险控制措施	37
五、债券发行方案	38
（一）发行依据	38
（二）发行计划	40
（三）发行场所	40
（四）品种和数量	40
（五）时间安排	40
（六）上市安排	41
（七）兑付安排	41
（八）发行费用	41
（九）招投标	41

(十) 分销	42
(十一) 发行款缴纳	42
六、信息披露计划	42
(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露	42
(二) 每期债券发行结束当日披露	42
(三) 每期债券每个付息日五个工作日前披露	43
(四) 每期债券兑付日五个工作日之前披露	43
(五) 每期债券存续期内定期披露内容	43
(六) 每期债券存续期内随时披露内容	43
七、其他需要说明的事项	43

前言

2017年，财政部印发了《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预(2017)89号)，围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。对完善地方政府专项债券管理，坚决遏制地方政府隐性债务增量，有序推进试点发行地方政府专项债券工作，探索建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度提供了政策性依据文件，进一步发挥政府规范适度举债改善基础设施建设的积极作用。根据省财政厅统一部署，组织各市、县(区)部门、财政局开展2025年陕西省地方政府专项债券需求项目的上报工作。

陕西省财政厅严格按照上报需求、项目评审、信用评级、项目绩效、偿债分析、风险预警、债务公开、监督使用、责任追究等程序，对全省申请专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，专项债券资金纳入政府性基金预算管理，并由本级主管部门专项用于具体项目，明确专项债券资金不得用于除本项目以外的项目，不得用于经常性支出，禁止任何单位和个人截留、挤占和挪用专项债券资金，违反以上规定，严肃问责。

新《中华人民共和国预算法》实施以来，陕西省严格落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发(2014)43号)等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障基础设施和民生工程合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行2025年陕西省咸阳市礼泉县全民健身中心建设项目专项债券，是按照《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发(2014)43号)、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预(2017)89号)，在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府资金筹措的又一重大举措。本次

专项债券还本付息来源于项目经营收入，债务风险锁定在项目之内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

1.项目区位概况

（1）地理位置

礼泉县地处关中平原腹地，境内山塬各半，面积 1018 平方公里，东邻泾阳，西邻乾县，南与兴平、咸阳相连，北与淳化、永寿接壤。介于东经 $108^{\circ} 17' 40''$ - $108^{\circ} 41' 46''$ 和北纬 $34^{\circ} 20' 50''$ - $34^{\circ} 50' 02''$ 之间。距西安市 57 公里，咸阳市 28 公里。

（2）地形、地貌

礼泉县地势西北高而东南低，呈阶梯型跌落，分山、塬、川三种地貌。北部属丘陵沟壑区，内有五峰山（海拔 1467 米）、九峻山、朝阳山和方山等，由西向东走向，绵延 40 余里，占全县总面积的 34%。北部山区又有 30 万亩天然草场，待开发的荒山、荒坡、荒沟面积 8 万亩，土层深厚，光照充足，昼夜温差大，是苹果最佳适生区。中部是黄土丘陵区，海拔在 580—850 米之间，占全县总面积 16%，南部属黄土台原区，海拔在 450—560 米之间，为川原平地，占全县总面积 50%。

（3）气候

礼泉县属暖温带半干旱大陆性季风气候，年平均气温 12.96°C ，无霜 214 天，年平均降水量 537—546 平方毫米。四季分明，雨热同季，冷暖适中。

（4）水文条件

泾河是流经礼泉县最大的河流。发源于宁夏泾源县，流经礼泉县的北部和东北部边界。全长 25 千米，河床多在深山峡谷地带，难以利用。中华人民共和国成立后，经过多年的努力，在沿泾河的东、北部建有北屯、临泾等 17 座抽水站，年提水合计

624.67 万立方米。泔河是流经礼泉县的第二条河流，发源于永寿县高泉山，经乾县流入礼泉县境内，全长 30.1 千米，横贯东西，汇入泾河。泔河全年径流量 630 万立方米。历史上由于河床比较深，流量又少，可利用量很小。中华人民共和国成立后，先后在泔河入境的上游和中游修筑水库两座，常年蓄水，即泔河一库和二库。

（5）环境保护条件

项目所在地周边无森林、公园、名胜古迹、风景旅游区和重要建筑物等，尚未发现地下、地上文物，环保条件较好，不会对周围环境造成很大的影响。

2.项目实施必要性

（1）是实现国家“建设体育强国”战略发展的需要

体育是一个国家和地区综合实力与社会文明程度的重要体现。大力发展体育运动，不仅能够增强人民体质、提高人民的健康水平，而且能够培养人们健康合理的生活方式，创造文明和谐的社会环境，对于全面建设小康社会、构建和谐社会具有重要意义。体育事业的蓬勃发展和体育健儿取得的优异成绩，将极大地增强国民的自信心、自豪感和凝聚力、向心力，有力地推进全面建设小康社会。要想发展体育事业，离不开体育场馆的建设，没有足够的体育设施和体育场馆，发展体育将成为空谈。礼泉县目前还没有一座能够满足社会需要的高标准的全民健身中心，因此为全面贯彻落实《“十四五”体育发展规划》，加强体育场地基础设施建设，礼泉县县委、县政府立足长远，为加快体育事业的发展，拟建礼泉县全民健身中心建设项目是很有必要的。

（2）是改善礼泉县体育基础设施，提高全县体育全面发展的需要

随着人们生活水平的不断提高，均衡饮食、规律作息、适量运动等健康生活理念已深入人心，热爱运动的人越来越多，相应运动场地的增加和运动设施的完善，也成为礼泉县为民服务的基础。

本项目建设以广泛开展全民健身运动为指引，推进礼泉县体育场馆建设。项目的建设促进当地居民持续参与体育运动的热情，在运动中提升幸福感、获得感。

项目建设将使礼泉县体育中心更加完善，促进当地居民持续参与体育运动的热情，保障礼泉县体育中心基础设施的进一步完善，其辐射区域和社会服务能力也将显著增强，从而对礼泉县的社会事业全面发展起到良好的引领和示范作用。

（3）是提升礼泉县青少年文明教育的基础需要

2020年4月21日习近平总书记来到陕西省安康市平利县老县镇考察调研时的讲话提出“文明其精神，野蛮其体魄”对教育内涵有着高度概括。要求我们加强青少年精神与体魄的全面教育，培养出体魄强健、人格健全、品学兼优、充满朝气的新时代接班人，在一代又一代接续奋斗中，努力实现国家富强、民族振兴、人民幸福的宏伟目标。少年强则国强，青少年不仅担负着自身健康的发展，更关系着祖国的未来。本项目的实施，不仅能锻炼增强青少年体质，促进青少年健康成长，又能对青少年的健康体魄、思想品德、智力发育、审美素质、价值观念的形成有着不可替代的作用。

（4）是实现当地基础教育均衡发展的需要

实施素质教育，深化教育改革是当前教育改革一项十分紧迫且重要的任务，体育设施建设是素质教育发展的必备条件。体育运动对提高全民族身体素质、为国家体育事业培养后备人才奠定基础，促进社会主义教育现代化建设资源配置的全局性、基础性和先导性都能起到非常重要的作用。保持教育适度超前发展，必须把素质教育摆在优先地位并作为基础设施建设和教育事业发展的重点领域，切实予以保障。

中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》，部署实施“双减”工作，加快解决非学科类培训出现的问题，全面规范非学科类培训行为，维护广大学生及家长合法权益。要求各级

政府将规范非学科类培训作为重大民生工程进行部署。

因此，项目建设是十分必要的。

3.项目所在位置

本项目位于礼泉县兴华街东段，县体育中心内。



图 1-1 项目区域位置图

（二）项目实施的具体方案

1.项目名称

礼泉县全民健身中心建设项目

2.项目性质

新建

3.项目建设规模及内容

依据《礼泉县全民健身中心建设项目初步设计批复》文件，本项目建设内容为：

总建筑面积 7806 m²，其中地上 5084 m²，地下 2722 m²，地上主要建设健身器械区、球类运动区、操课及舞蹈区、儿童活动区及游泳馆区，配套建设停车场及室外管网、硬化等基础设施。

4.项目主管部门

礼泉县体育活动中心

5.项目实施单位

礼泉县体育产业运营有限公司

成立于 2019 年 06 月 17 日，注册地位于陕西省咸阳市礼泉县西兰大街，注册资本 3000 万元。经营范围包括体育设施建设，体育场馆管理；体育竞赛（高危竞技除外）、演艺活动、会展博览和商业节会的组织、策划和筹备服务；体育场地门面房和广告位租赁、停车位经营，体育用品销售。（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）（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）。

6.项目建设期

本项目建设期为 2025 年 4 月至 2027 年 3 月，共 24 个月。

7.项目总投资

依据《礼泉县全民健身中心建设项目初步设计批复》文件本项目总投资 7993.32 万元，其中：工程费用 6703.50 万元，占项目总投资的 83.86%；建设工程其他费 563.15 万元，占项目总投资的 7.05%；预备费 726.67 万元，占项目总投资的 9.09%。

8.项目进展情况

截止目前，礼泉县全民健身中心建设项目已完成了项目立项、初步设计批复、土地证、建设工程规划许可证、稳评备案等各类前置手续，已完成场地维护等施工

准备工作，具备开工条件。

9.建设方案

(1) 建筑设计

本项目建设礼泉县全民健身中心建设项目，总建筑面积 7806 m²，其中地上 5084 m²，地下 2722 m²。主要建筑包括:1 栋健身活动区建筑、1 栋游泳区建筑、以及室外工程。建筑分类均为单层公共建筑，建筑耐火等级地上为二级，地下耐火等级为一级，工程防水等级为一级，设计使用年限 50 年，结构类型为框架结构。地上建筑外墙填充墙采用蒸压加气混凝土砌块，内墙填充墙采用蒸压加气混凝土砌块及承重多孔砖;地下室外墙为抗渗钢筋混凝土墙体，内墙填充墙为蒸压加气混凝土砌块。无障碍为建筑主要出入口、平台、公共走道、卫生间及其他无障碍设施。上人屋面、楼梯等均有防护措施。

(2) 结构设计

本项目采用混凝土框架和型钢混凝土框架结构，结构安全等级为二级，设计使用年限均为 50 年，抗震设防为标准设防类(丙类)，抗震设防烈度 7 度，基本地震加速值为 0.15g，地基基础设计等级为乙级，采用水泥土挤密桩法处理地基，基础采用筏板加柱墩基础。抗震等级为二/三级。钢筋采用 HPB300、HRB400,钢材采用 B 级 Q355 碳素结构钢基础垫层采用 C20 混凝土，构造柱、过梁采用 C25 混凝土其余部分采用 C30-C45 混土。

(3) 给排水设计

本项目以城市自来水为水源。根据甲方提供的本地块周围的市政给水管网现状，由地块北侧兴华街东段上市政给水管网引入一根 DN150 市政给水管，引入管上设水表计量。为了满足不同用水性质需求，本项目分设计量水表，室外给水水表设置位置详见总图。给水系统竖向不分区，均由市政直供供给;本项目局部预留电热水器，

饮水采用饮水机。用水量大的建筑(淋浴间)采用太阳能热水系统+空气源热泵，具体由专业厂家二次设计完成。排水系统室内采用污、废合流，室外采用雨、污分流排水系统，对生活污水和雨水分系统进行排放;屋面雨水设计重现期采用 10 年，雨水排水系统和溢流设施的总排水能力按不小于 50 年设计重现期设计，室外场地雨水设计重现期采用 3 年。屋面雨水采用内排水，雨水经雨水斗、立管收集排至室外雨水系统。

(4) 暖通设计

本项目游泳区采用除湿热泵机组，健身活动中心区采用高大空间专用空调，其它配套用房均采用分体空调制冷制热。泳池四周采用低温热水辐射供暖系统。地上卫生间、更衣室采用机械排风，地下车库设置机械排风、排烟系统。地下一层二等人员掩蔽所设置清洁式、滤毒式和隔绝式通风方式。建议下阶段进一步复核冷、热源情况，确保满足使用要求。

(5) 电气设计

本项目电源由就近 10KV 市政开闭所引来,引入一路 10kv 高压市电，引至本项目北侧室外箱式变电站内，并在旁边设置室外一体化柴油发电机组，作为二级负荷备用电源，同时南侧游泳区旁设置一处室外箱变，高压进线由北侧箱变引来。两处箱变分别选用 1 台 1250KVA 干式变压器。建筑单体防雷等级为二类;电子信息系统雷电防护等级为 D 级。弱电系统包含有:消防火灾报警及联动控制系统、通信和综合布线系统、公共广播系统、安防监控系统、车辆出入管理系统、楼宇设备自动化管理系统等。电气机电抗震设计符合《建筑机电工程抗震设计规范》规范要求。

(6) 消防设计

总平面设计环形消防车道，道路宽度为 4.00m，道路转弯半径 9.00m，满足防火规范要求。

建筑分类为单层公共建筑，建筑耐火等级地上为二级:地下耐火等级为一级，设计均满足防火规范中最大允许建筑面积要求，各防火分区安全出口数量、宽度、距离均符合防火规范的规定。

消防水源为市政给水，室外埋地成品消防水池有效容积 660m³(室内消防用水量 15L/s，火灾延续时间 2h，室外消防用水量 40L/s，火灾延续时间 2h，自动喷淋用水量 30L/S;火灾延续时间 1h，水炮用水量 40L/s，火灾延续时间 1h，一次消防最大用水量 648m³(原体育馆)，室内外设置临高压消防给水系统，管网在室外成环，管网引出若干个室外消火栓设置于周围。本项目采用一体化消防泵站，消防水池总容积为 660m³，在水池顶设置取水口 2 个，满足消防车 6m 的取水要求。室外消防给水应布置为环状，保护半径 150m，间距 120m，距路边不大于 2m，距本建筑物建筑距离保持在 5-40m。室内消火栓按两股水柱同时达到每一部位设置，建筑物消火栓系统管道为环状管网。屋顶设 18m 消防水箱，安装高度不满足最不利点消火栓处的静水压力为 7m 的要求。本项目采用湿式自动喷水灭火系统，在各层设自动喷水灭火系统，设计喷水强度 8L/min,作用面积 160m²,设计秒流量为 30L/S.体育馆水炮设计流量为 40L/s。本项目灭火器配置建筑火灾类型为 A 类，危险等级为中危险级。各楼内在每层适当位置设普通磷酸铵盐手提式灭火器

本项目已建体育馆一层设有消防控制室，负责实时消防信息的监控、采集、处理、执行，各单体内设置火灾自动报警系统;消防负荷等级为二级;消防用电设备均配备备用电源，水泵:其正常电源为市电，备用电源均为柴油发电机发电，发电机工作时长不小于 3H。采用集中电源集中控制型消防应急照明和疏散指示系统。系统由应急照明控制器、集中电源、消防应急灯具组成。疏散走道、疏散通道、安全出口外面及附近区域地面水平最低照度不应低于 10.0lx。系统线缆均采用无卤低烟阻燃耐火型;

1)防火门监控系统,由常开防火门所在防火分区内的两只独立的火灾探测器或一只火灾探测器与一只手动火灾报警按钮的报警信号作为常开防火门关闭的联动触发信号,联动触发信号应由消防联动控制器发出,并应由防火门监控器联动控制防火门关闭

2)消防电源监控系统,消防设备电源状态监控器在各类消防设备供电的交流或直流(包括主电源和备用电源)发生中断供电、过压、欠压、缺相等故障时发出声光报警信号;并将工作状态和故障信息传输给消防控制室图形显示装置。

3)电气火灾监控报警系统,为防范电气火灾,设防火漏电报警系统。剩余电流检测点设在楼层配电箱进线处或变电所低压柜的出线端,控制器安装在消防控制室内统一管理封闭楼梯间采用自然防烟,地上走道和房间均采用自然排烟,地下一层的车库采用机械排烟,机械补风。

(7) 建筑节能与环保设计

本项目健身活动区屋面为钢筋混凝土板,游泳区屋面为网架。保温材料采用80mm厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料(带表皮)(B1级),外墙为蒸压加气混凝土砌块,保温材料采用100mm厚岩棉板(A级)。外墙饰面选用灰白色为主色调、以达到既美观又实用的效果。

采用雨污分流系统,污水在室外收集经化粪池处理后排入市政污水管网。所有给水及热水管道均选用环保型管道。以保证生活水质。为减少噪声污染,所有水泵的进水管均设橡胶柔性接头,泵房内的管道设弹性支架及吊架。水泵基础均采用隔振减振基础。为防止水锤,水泵出水管上止回阀均为微阻缓闭消声止回阀。

10.项目实施进度

根据本项目建设规模及内容,拟定建设期从2025年4月至2027年3月。其中,2025年4月-2025年5月为项目前期准备阶段;

2025 年 6 月至 2027 年 1 月为项目施工阶段；

2027 年 2 月-2027 年 3 月为竣工验收交付阶段。

（三）经济社会环境效益分析

1.社会效益分析

全面贯彻落实《全民健身条例》，加快全民健身中心建设步伐，是不断促进群众体育发展、满足其日益增长的体育文化需求的需要，是全面参与社会经济竞争与合作的需要，也是促进社会主义经济建设、政治建设、文化建设的需要。礼泉县群众健身严重缺乏专业锻炼地点。近年来，随着我国经济的迅速发展和生活水平不断提高，注重自身价值的实现正成为人们的共识，许多人把参加体育活动当作生活的一部分，“健康第一”“花钱买健康”的观念逐步形成，特别是随着全民健身计划的推广，参与体育活动更是成为一种时尚。礼泉县全民健身中心项目的建设将切实改善群众健身条件，使礼泉县人民在家门口实现专业的健身愿望。

2.经济效益分析

项目建成后形成固定资产投资 7993.32 万元。债券存续期内总收入 14414.14 万元，经营成本 4027.69 万元，可偿债净收益 7986.45 万元，还本付息总额 6400 万元（其中本金 4000 万元、利息 2400 万元），本息保障覆盖倍数 1.25，项目还本付息资金有充分保障，可满足发债要求。

3.环境效益分析

本项目在实施过程中对环境存在的两种形式的影响，即建设施工期间的短期影响和竣工后使用期间日常影响。

本项目在施工期间会对环境带来一定的影响，主要包括对大气环境、声环境、生态环境影响。

（1）对大气环境的影响

本项目建设施工期间大气污染主要是混凝土搅拌、物料运输时，易引起扬尘污染，施工机械排放给的污染物，沥青烟以及填土扬尘、粉尘和施工运输车辆排放污染物，临时及未铺装路面起尘。施工期间污染主要为尘污染，这种污染物着工程建设期的结束而消失，因此污染是短期的。

（2）对声环境的污染

施工期间的噪声主要来自各种施工机械和运输车辆声在一定范围内污染声环境，但项目竣工后也会自行消失。

（3）对生态环境的影响

施工期间产生大量土方，短期内会导致土壤的破坏，但对生态环境的影响十分有限。

（4）竣工后使用期间日常影响

项目竣工后主要存在生活废水及生活垃圾等污染，对周围环境造成一定影响。

2.保护措施

（1）施工期的环境保护措施

①合理规划现场物流布局，对建筑物料、垃圾等固体物，实行“定点堆放，及时清理”，集中清运至城建部门指定地点进行处理，严禁随意倾倒。

②加强施工期扬尘污染管理，对易起尘的场地、物料、同填土和建筑垃圾进行覆盖防护。运输建筑物料，适量用水喷洒，防止二次扬尘污染。

③对进入现场的施工机械要进行相应的设备噪声监测，必要时要设置相应的隔声设施，保证施工机械噪声达到国家有关规定的要求，同时要合理安排施工时间和进度，严禁夜间施工，保证周围单位和居民正常的工作和生活秩序。

④建立健全建设单位和施工单位间的环境保护协调管理制度。确定现场环保监督员，对施工现场出现的环境影响因素，积极协调，及时采取有效措施进行处置。

对无法协调解决的，可通报当地环保主管部门进行协调处理，使之影响最小化。

⑤在施工过程中，为减少施工对当地生态环境的不利影响，在涉及管道施工中，应分层开挖、分层回填、以保持表层沃土回填至表层，使施工时对植被的破坏得以尽快恢复。

(2) 使用期间的环境保护措施

①施工场地内建垃圾点一个，废水处理池一个。

②生活垃圾及时清运至垃圾处理场集中处理，对周围环境影响不大。

③合理规划区域用地。施工场地要尽可能减少破坏草地、树木，施工结束后做好环境绿化工作，创造良好的生活环境。

(四) 项目立项、备案及前期手续情况

本项目已完成了项目建议书及批复、可行性研究报告及批复、初步设计批复、规划许可证等各类前置手续，项目编码 2411-610425-04-01-631729 已办理各类审批文件及文件号见下表 1-1。

表 1-1 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号/编号
1	项目建议书的批复	礼发改〔2024〕288 号
2	土地证	/
3	咸阳市重大决策社会稳定风险评估报告备案表	/
4	可行性研究报告的批复	礼发改〔2024〕321 号
5	节能承诺	/
6	初步设计的批复	礼发改〔2025〕12 号
7	环评复函	/
8	中标通知书	
9	规划许可证	
10	自有资金情况说明	
11	存量债务说明	/

（五）项目实施绩效目标

根据《财政部关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61号）和《陕西省财政厅关于印发政府专项债券项目事前绩效评估操作指南的通知》（陕财办政债函〔2021〕42号）等文件的要求，拟申请政府专项债券支持的项目都要开展事前绩效评估。

本项目按照以上相关要求委托第三方咨询机构组织开展了事前绩效评估，评估过程中遵循了客观公正、科学规范、依据充分、及时高效的原则，采用了资料审核、实地核查、专家咨询、问卷调查、走访座谈等评估方式和比较法、因素分析法、成本效益分析法、公众评判法等评估方法，按照评估准备、资料收集、正式评估和形成评估结论的程序进行了评估，并编制完成了《礼泉县全民健身中心建设项目专项债券资金事前绩效评估报告》。

本项目立项依据充分，具备实施的必要性、公益性和收益性要求；本项目建设投资合规，资本金来源和到位有保证，债券资金需求合理，项目成熟度较高；本项目建成后能够获得持续稳定的收益，具有良好的经济效益、社会效益，可以满足项目还本付息及日常运营支出，并做出了应对偿债风险的各类措施；本项目绩效目标和指标设置合理（详见表 1-2）。同时，礼泉县财政局根据《陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法》的要求对评价指标进行了打分，并出具了《政府专项债券项目事前绩效评估财政审核意见表》，审核结果等级为优。

本项目的绩效目标及指标详见表 1-2。

表 1-2 专项债券项目绩效目标及指标表

项目性质		<input checked="" type="checkbox"/> 新建项目		<input type="checkbox"/> 续建项目	项目编号	2411-610425-04-01-631729			
项目名称		礼泉县全民健身中心建设项目							
项目单位		礼泉县体育产业运营有限公司							
主管部门		礼泉县体育活动中心							
计划开工时间		2025 年 4 月			计划竣工时间		2027 年 3 月		
项目实施周期		2025 年 4 月至 2027 年 3 月			收益实现时间		2027 年		
项目资金来源及落实情况	资金来源			金额(万元)	利率(%)	占比(%)	已到位资金	到位时间	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，具体如下：
	上级财政拨款(含预算内基建资金等)	中央		—					
		省/自治区		—					
	专项债券资金			4000	3	50.00%			
	自有资金			3993.32	—	49.96%			
	其他资金								
	其中：银行贷款								
	其他融资资金								
总体目标	目标 1	改善礼泉县全民健身中心设施条件，提高了礼泉县竞技体育和全民健身设施保障能力，增强了礼泉县体育工作开展与体育发展实力，项目建设优化了区域投资环境；项目建成运营后，可以使礼泉县全民健身中心的功能更加完善，项目将成为市民健身、消暑的必要场所，成为全体市民运动健身、休闲娱乐、陶冶情操的最佳场所，有利于全民健身活动的开展，促进全民身体素质的提升，同时，全民健身中心的建成也可大幅提升城市品位增加就业机会。							
	目标 2	新建礼泉县全民健身中心建设项目，总建筑面积 7806 m ² ，其中地上 5084 m ² ，地下 2722 m ² ，地上主要建设健身器械区、球类运动区、操课及舞蹈区、儿童活动区及游泳馆区，配套建设停车场及室外管网、硬化等基础设施。							
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位				指标值	
	成本指标	经济成本	指标 1	项目静态投资额(万元)				7993.32	
			指标 2	按时还本付息率(%)				100	
			指标 3	初设批复投资偏离（±%）				≤10%	
		融资成本	指标 1	债券利息支出(万元)				2400	
	产出指标	产出数量	指标 1	总建筑面积（m ² ）				7806	
			指标 2	地上建筑（m ² ）				5084	
			指标 3	地下建筑（m ² ）				2722	
		产出质量	指标 1	项目建成合格率（%）				100	
			指标 2	债券资金使用合规率（%）				100	
			指标 3	工程验收合格率（%）				100	
		产出时效	指标 1	按规定及时、规范披露信息程度（%）				100	
			指标 2	债券发行后年度使用率（%）				100	
			指标 2	及时足额还本付息程度（%）				100	
			指标 3	竣工日期				2027 年 3 月	
	效益指标	经济效益	指标 1	债券存续期项目总收益（万元）				14414.14	
			指标 2	债券存续期内项目运营收益偏离（±%）				≤10%	

			指标 3	收益覆盖融资本息倍数	1.25
			指标 4	固定资产增加值(万元)	7993.32
		社会效益	指标 1	惠及人口(人)	≥10 万
			指标 2	提供就业岗位(人)	≥20
		生态效益	指标 1	施工期对周边地区生态破坏度	0%
			指标 2	碳排放指标控制度 (%)	100
		可持续发展指标	指标 1	项目持续发挥作用期限 (年)	20
			指标 2	对本行业未来可持续发展影响度	≥95%
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1	当地群众满意度 (%)	≥95
			指标 2	客户满意度 (%)	≥95

（六）项目运营主体基本情况

本项目建设完成后，由礼泉县体育产业运营有限公司负责本项目的运营管理工作。公司成立于 2019 年 06 月 17 日，注册地位于陕西省咸阳市礼泉县西兰大街，注册资本 3000 万元。经营范围包括体育设施建设，体育场馆管理；体育竞赛（高危竞技除外）、演艺活动、会展博览和商业节会的组织、策划和筹备服务；体育场地门面房和广告位租赁、停车位经营，体育用品销售。（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）（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）。

二、项目投资及资金筹措方案

（一）项目投资

1.编制依据及原则

- （1）国家关于可行性研究阶段投资估算的编制办法；
- （2）《市政工程投资估算指标》(HGZ47-2007)
- （3）《市政工程投资估算编制办法》(建标(2007)164 号)
- （4）《关于工程质量监督机构监督范围和取费标准的补充通知》(计施(1986)1695 号)

- (5) 《基本建设财务管理规定》(财建(2002)394号)
- (6) 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格(2007)670号)
- (7) 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格(1999)1283号)
- (8) 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格(2002)10号)
- (9) 《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》(建标造函(2007)8号)
- (10) 《建设工程造价咨询规范》(GB/T51095-2015)；
- (11) 人工费执行陕西省住建厅《关于调整房屋建筑和市政基础设施工程工程量清单计价综合人工单价的通知》(准陕建发〔2021〕1097号)；
- (12) 其他费用参照《陕西省建设工程其他费用定额》(陕发改[2012]241号)、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号)的有关规定计取。

2.项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

本项目估算总投资 7993.32 万元，其中：工程费用 6703.50 万元，建设工程其他费 563.15 万元，预备费 726.67 万元。详见表 2-1，项目分年度投资计划如表 2-2、续表 2-2 所示：

表 2

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算价值（万元）
一	工程费	6703.5
(一)	健身活动区	1320.28
1	建筑工程	793.52
2	装饰装修工程	284.33
3	给排水工程	29.56
4	消防工程	25.16
5	通风工程	26.8
6	电力照明	61.53
7	弱电工程	5.91
8	空调工程	93.47
(二)	游泳区	2269.4
1	建筑工程	1289.16
2	装饰装修工程	446.6
3	给排水工程	72.55
4	消防工程	47.5
5	通风工程	119.08
6	电力照明	98.2
7	弱电工程	25.52
8	空调工程	170.8
(三)	地下部分	2407.27
1	建筑工程	1838.73
2	装饰装修工程	164.63
3	给排水工程	72.63
4	消防工程	65.97
5	通风工程	108.44
6	电力照明	128.43
7	弱电工程	28.44
(四)	室外配套工程	706.56
	绿化工程	131.84
	硬化工程	219.11
3	室外管网工程	192.04
4	安装工程	163.56
二	建设工程其他费	563.15
1	工程勘察费	53.84
2	工程设计费	186.44
3	项目前期费（可研、申请等）	31.61
4	招标代理费	19.95
5	工程造价咨询服务费	35.95
6	环境影响评价费	5.45
7	工程监理费	146.26
8	原有配电箱移位	50
9	技术经济评估审查费	33.65
三	预备费	726.67
1	基本预备费	726.67

2	涨价预备费	0
四	建设期利息	0
五	总投资	7993.32

表 2-2

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	总投资	比例	2025 年	2026 年	2027 年
一	工程费用	6703.50	83.86%	3986.00	2417.50	300.00
二	工程建设其他费用	563.15	7.05%	320.02	193.13	50.00
三	预备费	726.67	9.09%	200.00	326.67	200.00
总投资		7993.32	100%	4506.02	2937.30	550.00

续表 2-2

2025 年项目分月建设支出计划表

单位：万元

序号	项目	合计	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
一	工程费用	3986.00	150.00	200.00	519.43	519.43	519.43	519.43	519.43	519.43	519.43
二	工程建设其他费用	320.02	50.00	50.00	31.43	31.43	31.43	31.43	31.43	31.43	31.43
三	预备费	200.00	0.00	5.00	27.86	27.86	27.86	27.86	27.86	27.86	27.86
总投资		4506.02	200.00	255.00	578.72	578.72	578.72	578.72	578.72	578.72	578.72

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

（1）筹措渠道多样化

项目的建安工程是项目主要支出，所以在资金筹措时尽量确保资金渠道多样化，以不同的组合来降低潜在的风险，提高资金筹措的有效性和稳定性。

（2）筹措计划科学化

不同渠道或者不同时期的项目资金来源可能存在差别，在筹措资金时，应当根据实际的项目性质和实施过程制定科学合理的计划，为项目实施提供坚实的资金保障。

（3）筹措过程规范化

筹措过程需遵循国家法律法规和相应的规章制度，有秩序地进行资金筹措，以减少不必要的法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定发展。

2.项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

项目总投资额为 7993.32 万元，资金构成为：

（1）2025 年申请地方政府专项债券 4000.00 万元，占项目总投资的 50.04%。

（2）项目资本金为 3993.32 万元，来源为财政资金，占项目总投资的 49.96%，根据项目实施进度逐步到位。见建设单位提供自有资金落实情况说明。

表 2-3

资金筹措计划表

单位：万元

序号	类别	合计	比例	2025 年	2026 年	2027 年
1	资金筹措	7993.32	100.00%	4506.02	2937.30	550.00
1.1	项目资本金	3993.32	49.96%	506.02	2937.30	550.00
1.2	债券资金	4000	50.04%	4000	0	0

3.专项债券拟发行计划

本项目计划申请专项债券 4000.00 万元。发行计划为：2025 年发行 20 年期专项

债券，债券发行计划详见表 2-4。

表 2-4 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	4000	20 年期
合计	4000	

三、项目预期收益、成本、资金平衡

（一）与项目相关的收支情况

1. 项目收入预测

本项目 2027 年 4 月正式投入运营，主要营业收入为篮球馆收入、羽毛球馆收入、乒乓球馆收入、游泳馆收入、广告费收入、停车场收入、服务中心租赁收入。本项目运营负荷为：2027-2029 每年负荷率为 55%、60%、70%；2030-2034 年负荷率为 80%；2035 年之后各年负荷率为 90%后不再增加。

（1）篮球馆收入

目前，礼泉县现有标准室内篮球场管较少，本项目建成后将新增 4 个篮球场地，在硬件设施及专业程度上都将遥遥领先市场现有球场。1 个篮球场标准尺寸为 28×15 米，每人活动面积按 20 m² 计算，每小时可供 84 人同时参与该活动，每人平均运动时长按照 2 小时计算，每日可接待上限人数为 420 人。根据同类型项目运营状况，出于谨慎性原则，本项目篮球场每天运营时长按 10 小时计算，收费为 21 元/人次，负荷率按照 70% 计算，每天预计 300 人次参与本项目，每年可对外开放日期预计为 330 天。陕西省 2021 年-2024 年 CPI 平均指数为 2.3%，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，收费标准每 5 年上涨 5%。

篮球馆标准参考一览表

场馆名称	收费标准
哈林篮球俱乐部	35 元/人次
主场篮球生活馆	30 元/人次
莱奥尼特篮球馆	30 元/人次
本场馆	30 元/人次

经测算，运营首年篮球馆收入 160.08 万元，债券存续期内篮球场馆总收入 4944.73 万元。

（2）羽毛球馆收入

本项目投入运营后，计划建成羽毛球场地 15 个，1 个双打场地羽毛球场地标准尺寸为 13.4×6.1 米，在针对不同场馆出租率的调研情况，同时参考咸阳区域内现有羽毛球场馆价格及每日运营时长，本着谨慎性原则，本场馆每日对外开放时长为 12 小时，每年可对外开放天数为 330 天。租金标准为 30 元/小时。陕西省 2021 年-2024 年 CPI 平均指数为 2.3%，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，收费标准每 5 年上涨 5%。

羽毛球馆收费标准参考一览表

场馆名称	收费标准	运营时长
搏冠羽毛球场	50 元/小时	13 小时/天
天天游泳健身中心	50 元/小时	12 小时/天
一〇〇二库羽毛球馆	45 元/小时	12 小时/天
本场馆	50 元/小时	12 小时/天

经测算，运营首年期羽毛球场地收入为 98.01 万元。债券存续期内羽毛球馆总收入 3027.39 万元。

（3）乒乓球馆收入

本项目投入运营后，计划建成乒乓球场地，标准乒乓球桌尺寸为 2740*1525mm，本场馆可使用面积 350 m²，乒乓球活动面积按 15 m²/张计算，可设置 20 张乒乓球桌。

本场馆预计每日可对外开放营业时长为 10 小时，每年对外营业天数为 330 天，期初租金为 10 元/小时。陕西省 2021 年-2024 年 CPI 平均指数为 2.3%，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，收费标准每 5 年上涨 5%。

乒乓球场地收费标准参考一览表

场馆名称	收费标准	运营时长
硕力智达乒乓球运动馆	30 元/小时	12 小时/天
展辉乒乓球俱乐部	30 元/小时	12 小时/天
本场馆	20 元/小时	10 小时/天

经测算，运营首年乒乓球场地为 27.23 万元，债券存续期内乒乓球馆总收入 840.94 万元。

(4) 游泳馆收入

本项目游泳跳水馆建筑面积 3300.00 m²，参考同类型室内体育场馆人均使用面积为 8 m²/人，本着谨慎性原则，本项目人均使用面积按照 10 m²/人计算，则同时段可容纳 330 人活动，每日营业时长按照 10 小时计算，本项目游泳馆日接待人数上限为 3300 人次。参考同等标准的泳池开放时间，结合本项目区位交通、淡旺季等实际情况，本场馆旺季（7 月、8 月、9 月）日接待人数按照日接待人数上限的 30% 计算，则每年可预计接待 90000 人次。参考调研周边现有的游泳场馆收费标准，本场馆收费标准按 25 元/人次计算。考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，收费标准每 5 年上涨 5%。

游泳馆收入收费标准参考一览表

场馆名称	日常游泳收费标准	培训费用
天天游泳健身中心	60 元/人次	—
天运游泳健身中心	80 元/人次	成人：1300 元/10 课时·人 青少年：1380 元/10 课时·人
绿色能源游泳中心	80 元/人次	200 元/课时·人
菲奥健身	60 元/人次	—
本场馆	60 元/人次	—

经测算，运营首年游泳馆收入为123.75万元，债券存续期内游泳馆总收入3822.79万元。

（5）少儿培训区租赁收入

本项目建后有 500 m²少儿培训区对外租赁，主要设置舞蹈、操课等课程，参考周边商业广场租赁价格（兴华街有临街商铺 35 元/平方米/月，兴礼北路租金 28 元/平方米/月）本项目租金按照 30 元/平方米/月，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，收费标准每 5 年上涨 5%。经测算，运营期首年少儿培训区租赁收入 9.90 万元，债券存续期内少儿培训区租赁收入合计 305.80 万元。

（6）服务中心租赁收入

本项目建成后有 174.30 平服务中心对外租赁，主要用于为健身人员提供饮料食品、健身器械等服务，参考周边商业广场租赁价格（兴华街有临街商铺 35 元/平方米/月，兴礼北路租金 28 元/平方米/月）本项目租金按照 30 元/平方米/月，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，收费标准每 5 年上涨 5%。经测算，运营期首年服务中心租赁收入 3.45 万元，债券存续期内服务中心租赁收入合计 106.60 万元。

（7）广告收入

本项目全民健身中心设置广告牌 35 块，平均每块收费 1600 元/月，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，收费标准每 5 年上涨 5%。运营期首年广告收入 36.96 万元，债券存续期内总收入 1141.64 万元。

（8）停车位收入

项目建设后设置地下停车位 20 个，停车单价参考《咸阳市机动车停放服务管理办法》（咸政办发〔2019〕69 号）按 2.0 元/小时收费(半小时内不收费)，单价每 10 年增长 1.0 元/小时，停车时长按每天 10 个小时，运营时间按每年 330 天进行预测，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，收费标准每 5 年上涨 5%。经测算，

运营期首年停车位收入 7.26 万元，债券存续期内停车位收入为 224.25 万元。

汇总以上各项收入，测算得出债券存续期内项目运营收入共计 14414.14 万元。

详见表 3-1、续表 3-1：

表 3-1

项目经营收入表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	负荷率		55.00%	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	90%
1	篮球馆收入	4944.73	160.08	174.64	203.74	232.85	232.85	244.49	244.49	244.49	275.05
	租价（元·人次）		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	22.05
	人数（人/天）		420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
2	羽毛球馆收入	3027.39	98.01	106.92	124.74	142.56	142.56	149.69	149.69	149.69	168.40
	租价（元/小时）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50
	数量（个）		15	15	15	15	15	15	15	15	15
3	乒乓球馆收入	840.94	27.23	29.70	34.65	39.60	39.60	41.58	41.58	41.58	46.78
	租价（元/小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50
	数量（个）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4	游泳馆收入	3822.79	123.75	135.00	157.50	180.00	180.00	189.01	189.01	189.01	212.64
	租价（元/人次）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25
	数量（人次/年）		90000.00	90000.00	90000.00	90000.00	90000.00	90005.00	90005.00	90005.00	90005.00
5	少儿培训区	305.80	9.90	10.80	12.60	14.40	14.40	15.12	15.12	15.12	17.01
	租价（元/m²/月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50
	面积（m²）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
6	服务中心租赁	106.60	3.45	3.76	4.39	5.02	5.02	5.27	5.27	5.27	5.93
	租价（元/m²/月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50
	面积（m²）		174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30
7	广告费收入	1141.64	36.96	40.32	47.04	53.76	53.76	56.45	56.45	56.45	63.50
	广告牌/个		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	单价（元/月）		1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00
8	停车场	224.25	7.26	7.92	9.24	10.56	10.56	11.09	11.09	11.09	12.47
	停车位(个)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价(元/小时)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.10
	合计	14414.14	466.64	509.06	593.90	678.75	678.75	712.70	712.70	712.70	801.78

续表 3-1

项目经营收入表

单位：万元

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1	篮球馆收入	4944.73	275.05	288.80	288.80	288.80	288.80	288.80	303.24	303.24	303.24	303.24
	租价（元·人次）		22.05	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	24.31
	人数（人/天）		420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
2	羽毛球馆收入	3027.39	168.40	176.82	176.82	176.82	176.82	176.82	185.66	185.66	185.66	185.66
	租价（元/小时）		31.50	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	34.73
	数量（个）		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
3	乒乓球馆收入	840.94	46.78	49.12	49.12	49.12	49.12	49.12	51.57	51.57	51.57	51.57
	租价（元/小时）		10.50	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58
	数量（个）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4	游泳馆收入	3822.79	212.64	223.28	223.28	223.28	223.28	223.28	234.46	234.46	234.46	234.46
	租价（元/人次）		26.25	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94
	数量（人次/年）		90005.00	90010.00	90010.00	90010.00	90010.00	90010.00	90015.00	90015.00	90015.00	90015.00
5	少儿培训区	305.80	17.01	17.86	17.86	17.86	17.86	17.86	18.75	18.75	18.75	18.75
	租价（元/㎡/月）		31.50	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	34.73
	面积（㎡）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
6	服务中心租赁	106.60	5.93	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.54	6.54	6.54	6.54
	租价（元/㎡/月）		31.50	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	34.73
	面积（㎡）		174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30
7	广告费收入	1141.64	63.50	66.68	66.68	66.68	66.68	66.68	70.01	70.01	70.01	70.01
	广告牌/个		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	单价（元/月）		1680.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1852.20	1852.20	1852.20	1852.20
8	停车场	224.25	12.47	13.10	13.10	13.10	13.10	13.10	13.75	13.75	13.75	13.75
	停车位(个)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价(元/小时)		2.10	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.32
	合计	14414.14	801.78	841.88	841.88	841.88	841.88	841.88	883.99	883.99	883.99	883.99

2. 项目支出预测

本项目 2027 年 4 月正式投入运营，运营支出主要是燃料动力及水费、薪酬及福利、修理费用、其他管理费用及相关税费支出。

（1）运营支出

1) 燃料动力费

水费：根据《礼泉县全民健身中心建设项目可行性研究报告》，项目年约用水量为 10.97 万 t/年，参考《关于调整城区自来水价格的通知》（礼发改〔2022〕350 号），水费按 5.10 元/m³ 测算，每 5 年上涨 5%。经测算，运营期首年水费约 55.95 万元，债券存续期内水费为 1140.93 万元。

电费：根据《礼泉县全民健身中心建设项目可行性研究报告》，项目年约耗电量为 40.22 万 KWh,根据按照《国家发展改革委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》（发改价格〔2021〕1439 号）文件，电价暂按 0.60 元/KWh 测算，每 5 年上涨 5%。经测算，运营期首年电费为 24.13 万元，债券存续期内电费 492.12 万元。

2) 薪酬及福利

本项目新增人员 12 人，其中，管理人员 2 人，普通工作人员 3 人，教练人员 4 人，游泳馆安全员 3 人。项目管理人员、教练人员、普通工人人均年工资按 5 万元，安全员年工资福利 4 万元。福利费按照工资总额的 14%计提，工资福利费每 5 年上涨 5%。经测算，运营期首年薪酬及福利为 64.98 万元，债券存续期内薪酬及福利 1325.14 万元。

3) 日常修理费

本项目未来预期的修理费支出主要指固定资产必要维修所发生的费用，项目的修理费用按照投资原值的 0.5%估算，随着健身中心相关设施设备使用时间的延长，

日常修理费每 5 年按 2% 增长。经测算，运营期首年日常修理费为 39.97 万元，债券存续期内日常修理费 781.22 万元。

4) 其他管理费用

其他管理费包括管理人员办公费、差旅费、电话费及其它管理费用，按运营收入的 2% 计提。经测算，运营期首年其他管理费用为 9.33 万元，债券存续期内其他管理费用 288.28 万元。

汇总以上各项成本，测算得出项目债券运营期内共计运营成本 4027.69 万元。详见表 3-2、续表 3-2。

(2) 相关税费

本项目增值税税率为 9%，增值税进项税额不予考虑。城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加税费率分别按照增值税税额的 5%、3% 和 2% 考虑。

综上，债券存续期内项目总支出共计 83274.84 万元。

详见表 3-3

表 3-2 **项目运营成本测算表** **单位：万元**

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	燃料动力费	1633.05	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	84.08	84.08	84.08	84.08
2	员工工资及薪酬福利费	1325.14	64.98	64.98	64.98	64.98	64.98	68.23	68.23	68.23	68.23
3	日常修理费	781.22	39.97	39.97	39.97	39.97	39.97	40.77	40.77	40.77	40.77
4	管理费用及其他	288.28	9.33	10.18	11.88	13.57	13.57	14.25	14.25	14.25	16.04
	合计	4027.69	194.36	195.21	196.90	198.60	198.60	207.33	207.33	207.33	209.11

续表 3-2 **项目运营成本测算表** **单位：万元**

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	燃料动力费	1633.05	84.08	88.29	88.29	88.29	88.29	88.29	92.70	92.70	92.70	92.70
2	员工工资及薪酬福利费	1325.14	68.23	71.64	71.64	71.64	71.64	71.64	75.22	75.22	75.22	75.22
3	日常修理费	781.22	40.77	41.58	41.58	41.58	41.58	41.58	42.41	42.41	42.41	42.41
4	管理费用及其他	288.28	16.04	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84	17.68	17.68	17.68	17.68
	合计	4027.69	209.11	218.35	218.35	218.35	218.35	218.35	228.02	228.02	228.02	228.02

3. 发行费用

3年期的债券发行费用为债券发行金额的0.5‰，其他期限为债券发行金额的1‰预计。由于该项目发行期限为20年期，故方案统一按债券发行金额的1‰预计债券发行费用。本项目债券发行费用4万元。

4. 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2025年申请20年期专项债券4000.00万元，以年利率3.0%，债券利息支出如表3-4所示。

表 3-3 债券利息支出预测表单位：万元

序号	项目计算期	当期利息
1	2025 年	0.00
2	2026 年	120.00
3	2027 年	120.00
4	2028 年	120.00
5	2029 年	120.00
6	2030 年	120.00
7	2031 年	120.00
8	2032 年	120.00
9	2033 年	120.00
10	2034 年	120.00
11	2035 年	120.00
12	2036 年	120.00
13	2037 年	120.00
14	2038 年	120.00
15	2039 年	120.00
16	2040 年	120.00
17	2041 年	120.00
18	2042 年	120.00
19	2043 年	120.00
20	2044 年	120.00
21	2045 年	120.00
	合计	2400.00

本项目通过发行债券达到项目总投资50.04%，符合投资需求，债务利率按照3.0%计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为2025年申请20年期专项债券4000.00万元，总利息为2400.00万元。

（二）资金测算平衡表

表 3-4

项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	22407.46	4506.02	2937.30	1016.64	509.06	593.90	678.75	678.75	712.70	712.70	712.70	801.78
1	业务活动现金流入	14414.14	0.00	0.00	466.64	509.06	593.90	678.75	678.75	712.70	712.70	712.70	801.78
2	融资活动现金流入	4000.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券资金流入	4000.00	4000.00	0.00	0.00								
2.2	其他融资流入	0.00											
3	资本金流入	3993.32	506.02	2937.30	550.00								
二	现金流出	20581.01	4506.02	2937.30	984.36	435.21	436.90	438.60	438.60	447.33	447.33	447.33	449.11
1	固定资产投资现金流出	7749.32	4502.02	2697.30	550.00								
1.1	工程费用	6703.50	3986.00	2417.50	300.00								
1.2	工程建设其他费用	563.15	320.02	193.13	50.00								
1.3	预备费	482.67	196.00	86.67	200.00								
2	业务活动现金流出	6427.69	0.00	120.00	314.36	315.21	316.90	318.60	318.60	327.33	327.33	327.33	329.11
2.1	运营成本	4027.69	0.00	0.00	194.36	195.21	196.90	198.60	198.60	207.33	207.33	207.33	209.11
2.2	税金及附加	2400.00	0.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.3	所得税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	6404.00	4.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
3.1	债券发行费用	4.00	4.00										
3.2	债券利息	2400.00	0.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
3.3	债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00								
三	当期现金结余	1826.45	0.00	0.00	32.28	73.85	157.00	240.15	240.15	265.36	265.36	265.36	352.67
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	32.28	106.13	263.14	503.28	743.43	1008.79	1274.16	1539.52
五	期末现金		0.00	0.00	32.28	106.13	263.14	503.28	743.43	1008.79	1274.16	1539.52	1892.19
六	本息保障覆盖倍数	1.25											

续表 3-4

项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	现金流入	22407.46	801.78	841.88	841.88	841.88	841.88	841.88	883.99	883.99	883.99	883.99
1	业务活动现金流入	14414.14	801.78	841.88	841.88	841.88	841.88	841.88	883.99	883.99	883.99	883.99
2	融资活动现金流入	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券资金流入	4000.00										
2.2	其他融资流入	0.00										
3	资本金流入	3993.32										
二	现金流出	20581.01	449.11	458.35	458.35	458.35	458.35	458.35	468.02	468.02	468.02	4468.02
1	固定资产投资现金流出	7749.32										
1.1	工程费用	6703.50										
1.2	工程建设其他费用	563.15										
1.3	预备费	482.67										
2	业务活动现金流出	6427.69	329.11	338.35	338.35	338.35	338.35	338.35	348.02	348.02	348.02	348.02
2.1	运营成本	4027.69	209.11	218.35	218.35	218.35	218.35	218.35	228.02	228.02	228.02	228.02
2.2	税金及附加	2400.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	6404.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	4120.00
3.1	债券发行费用	4.00										
3.2	债券利息	2400.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
3.3	债券本金	0.00										4000.00
三	当期现金结余	1826.45	352.67	383.54	383.54	383.54	383.54	383.54	415.97	415.97	415.97	-3584.03
四	期初现金		1892.19	2244.86	2628.40	3011.94	3395.47	3779.01	4162.55	4578.52	4994.50	5410.47
五	期末现金		2244.86	2628.40	3011.94	3395.47	3779.01	4162.55	4578.52	4994.50	5410.47	1826.45
六	本息保障覆盖倍数	1.25										

说明：

1、本项目资本金 3893.32 万元，资金来源为财政资金

2、按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为 14414.14 万元，项目总债务融资本息为 6400.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.25 倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

（三）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

四、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目收益和资金平衡结果的风险因素

1. 工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算是根据初步设计概算，后期可能会有小幅度的变动，影响项目资本金投入和发债计划安排。

3. 工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的。在施工中发生的事故会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4. 收入变动风险

收入变动风险是指完成项目年度预测收入的不确定性带来的风险。本次项目收入变动风险主要是租赁不达预期影响收入，导致偿债能力减弱。

5. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

6. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目建设和产出造成的影响和破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括地震风险、火灾风险、洪水风险等。

7. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。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、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。

8. 经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

9. 社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对项目的影响，从而给经

营者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

10. 利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益。

（二）主要风险控制措施

1.由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，从而减少工程投资。

2.深化设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3.选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4.项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

5.通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

6.提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

7.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。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8.按照国家相关政策文件，确保工作人员的工资待遇，提高项目的运营服务水平，确保尽早收益。

9.良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10.为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

五、债券发行方案

（一）发行依据

1. 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省

政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

2. 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3. 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

4. 建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务

风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为了加强政府债务管理，2016年陕西省发布了《陕西省人民政府关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172号）文件，建立陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。地方政府已结合自身实际，建立了政府债务应急处置机制，多措并举，上下联动，切实防范化解财政金融风险。

（二）发行计划

礼泉县全民健身中心建设项目计划发行专项债券4000.00万元。2025年申请20年期专项债券4000.00万元，融资成本按3.00%测算。债券发行计划见表5-1。

表5-1 债券发行计划表单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
2025年	4000	20年期

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

（四）品种和数量

礼泉县全民健身中心建设项目计划2025年发行20年期专项债券记账式固定利率附息债，债券发行总额4000万元，发行面值100.00元。

（五）时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

（六）上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

（七）兑付安排

利息按半年支付一次，本金到期一次性偿还。

（八）发行费用

2025 年债券发行手续费为承销面值的 1‰，以及发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，发行费用为 4 万元。

（九）招投标

1. 招标方式

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

2. 标位限定

每一承销团成员最高、最低标位差为 50 个标位，无需连续投标。以后年度视情况进行调整。

3. 时间安排

按照规定时间，在竞争性招标结束后 15 分钟内为填制债权托管申请书时间。

4. 参与机构

陕西省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

5. 招标系统

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

（十）分销

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销，可于招投标后一日进行分销。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

（十一）发行款缴纳

承销机构于发行日第二日前，按照承销额度及缴款通知书上确定金额将发行款通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。缴款日期以陕西省国库收到款项为准。承销机构未按时缴付发行款的，按规定将违约金通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。

六、信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本次专项债券信息披露文件通过陕西省财政厅官方网站（<http://czt.shaanxi.gov.cn/>）及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（一）每期债券发行日五个工作日之前披露

基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

（二）每期债券发行结束当日披露

发行结果公告。

（三）每期债券每个付息日五个工作日前披露

付息公告。

（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

（五）每期债券存续期内定期披露内容

1. 陕西省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
2. 建设项目施工/项目单位运营最新情况说明。
3. “礼泉县全民健身中心建设项目专项债券”跟踪评级报告。
4. 可能影响到“礼泉县全民健身中心建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。

（六）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“礼泉县全民健身中心建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。

七、其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。