

冠县南部新城健身综合体建设项目 实施方案



项目单位：冠县安居置业有限公司



主管单位：冠县国有资产管理服务中心



财政部门：冠县财政局

二〇二五年四月

一、项目基本情况

（一）项目名称

冠县南部新城健身综合体建设项目

（二）立项单位

冠县安居置业有限公司系冠县南部新城健身综合体建设项目的实施单位，成立于2012年5月25日，系冠县发展建设投资集团有限公司出资成立的国有全资公司，注册资本31000万人民币，法定代表人为张天杰，营业期限为无固定期限，统一社会信用代码为91371525596591816D，公司注册地址为山东省聊城市冠县崇文街道办事处冉子路建安商贸城2幢商E-B。

冠县安居置业有限公司经营范围系房地产开发经营；物业管理及廉租房和公租房的管理；安置房、廉租房、经济适用房建设；经政府授权的城区建设改造服务；城市基础设施和公共设施建设投资；国有土地综合开发利用项目及棚户区改造；政府授权的其它城建国有资产经营开发。（国家限制的除外，上述项目涉及许可或审批的凭许可证或批准文件经营）（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）。

（三）项目规划审批

1. 立项批复方面

2024年5月23日取得冠县发展和改革局出具的《关于〈

冠县南部新城健身综合体建设项目可行性研究报告>的批复》
[冠发改审批（2024）16号]。

2. 土地手续方面

2024年9月14日取得国有土地使用权证书，证书编号为鲁（2024）冠县不动产权第0003943号。

2024年9月14日取得国有土地使用权证书，证书编号为鲁（2024）冠县不动产权第0003944号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设规模及主要内容为：项目位于冠县三里韩村地块，新党校以东，项目分为两个地块，位于文明路两侧。项目总占地面积164869平方米，文明路西侧主要建设村镇体育健身场地及相关配套设施。文明路东侧主要建设游泳中心、运动健康培训中心、综合比赛中心、全民健身中心及相关配套全民健身服务设施等。项目总建筑面积为85427.95平方米，其中地上总建筑面积76143.68平方米，包括游泳中心、综合比赛中心、全民健身中心、运动健康培训中心及配套设施用房。地下总建筑面积为9284.27平方米。停车位672个。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2025年6月至2027年5月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《中华人民共和国证券法》
- 3、《中华人民共和国民法典》
- 4、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、
- 5、《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）、
- 6、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）、
- 7、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、
- 8、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、
- 9、《关于印发〈地方政府债券信用评级管理暂行办法〉的通知》（财库〔2021〕8号）、
- 10、《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）
- 11、项目《可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。

其中：项目单位自有资金 45511.92 万元。拟发行专项债券 30000.00 万元，本期拟发行专项债券 10000.00 万元，后期拟发行专项债券 20000.00 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	75511.92	100.00%	
一、资本金	45511.92	60.27%	
（一）自有资金	45511.92	60.27%	
（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）	30000.00	39.73%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10000.00	13.24%	
（三）后续拟发行专项债券	20000.00	26.49%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元) 表 2

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—													
经营活动收入	A	165737.78			2959.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23
经营活动支出	B	14895.81			261.33	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66
支付的各项税费	C	59227.04			1061.25	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99
经营活动现金净流量	D=A-B-C	91614.93			1636.65	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	75511.92	36937.26	28500.60	10074.06									
流动资金支出	F													
投资活动现金净流量	G=-E-F	-75511.92	-36937.26	-28500.60	-10074.06									
三、融资活动产生的现金	—													
资本金 (自有资金)	H	45511.92	45511.92											
专项债券	I	30000.00	30000.00											
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	31500.00	525.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
支付银行借款利息	N													
融资活动现金净流量	O=H+J+K-L-M-N		74986.92	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00
四、期初现金	P			38049.66	8499.06	-988.35	1235.24	3458.83	5682.41	7906.00	10129.58	12353.17	14576.75	16800.34
期内现金变动	Q=D+G+O	30114.93	38049.66	-29550.60	-9487.41	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59
五、期末现金	R=P+Q		38049.66	8499.06	-988.35	1235.24	3458.83	5682.41	7906.00	10129.58	12353.17	14576.75	16800.34	19023.93

(续上表)

项目/年度	公式	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、经营活动产生的现金	—													
经营活动收入	A	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23
经营活动支出	B	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66
支付的各项税费	C	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59
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	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
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	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00
四、期初现金	P	19023.93	21247.51	23471.10	25694.68	27918.27	30141.85	32365.44	34589.02	36812.61	39036.20	41259.78	43483.37	45706.95
期内现金变动	Q=D+G+O	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59
五、期末现金	R=P+Q	21247.51	23471.10	25694.68	27918.27	30141.85	32365.44	34589.02	36812.61	39036.20	41259.78	43483.37	45706.95	47930.54

(续上表)

项目/年度	公式	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	5919.23	2959.23
经营活动支出	B	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66	522.66
支付的各项税费	C	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	2122.99	845.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	3273.59	1591.46
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						30000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	525.00
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	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-30525.00
四、期初现金	P	47930.54	50154.12	52377.71	54601.30	56824.88	59048.47
期内现金变动	Q=D+G+O	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	2223.59	-28933.54
五、期末现金	R=P+Q	50154.12	52377.71	54601.30	56824.88	59048.47	30114.93

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 10000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.5%；后续拟发行专项债券 30000.00 万元，设债券期限为 30 年，利率为 3.5%。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		30000.00		30000.0	3.50%	525.00	525.00
2026 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2027 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2028 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2029 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2030 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2031 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2032 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2033 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2034 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2035 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2036 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2037 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2038 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2039 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2040 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2041 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2042 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2043 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2044 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2045 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00

2046 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2047 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2048 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2049 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2050 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2051 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2052 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2053 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2054 年	30000.0			30000.0	3.50%	1050.00	1050.00
2055 年	30000.0		30000.00		3.50%	525.00	30525.00
合计		30000.00	30000.00			31350.00	61500.00

(三) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	10000.00	10500.00	20500.00	91614.93
已发行债券				
后续拟发行债券	20000.00	21000.00	41000.00	
银行贷款				
融资合计	30000.00	31500.00	61500.00	
覆盖倍数	1.49			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 91614.93 万元，融资本息合计 61500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49。

四、专项债券使用与项目现金流入缴库安排

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现金流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

本项目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、产品加工工艺、产品生产力因素短缺风险、施工事故风险、产品市场供求风险。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

冠县南部新城健身综合体建设项目，实施单位为冠县安居置业有限公司，本次拟申请专项债券 1.00 亿元用于项目建设，期限 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家“推进全民健身计划，构建多元化体育服务体系”的战略发展目标。

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。同时，冠县南部新城目前还没有能够满足社会需要的全民健身活动设施，因此为全面贯彻落实各项规划和政策，应当加强体育场地基础设施建设，从而促进体育事业的发展。

（2）有利于改善当地体育健身基础设施，提高当地体育运动

水平。

随着我国经济的发展，消费水平的不断提高，社会需求结构和消费结构已经发生了深刻的变化。居民消费结构中用于体育文化教育消费的部分越来越大，增长速度越来越快。近年来，我国恩格尔系数逐年下降，居民消费结构中，体育教育文化娱乐服务方面的实际支出和所占比例都在不断增加。同时，随着经济和社会的变化，体育文化需求呈现出多样性、自主选择性特征，不同年龄、不同人群、不同个体的需求差异性日益明显，要求体育文化产品和服务的供给必须多样和丰富，体育文化市场进一步发育和完善。

近年来由于冠县南部新城的体育健身设施远远落后于经济发展，本项目建成后，能够改善当地体育健身设施，群众体育普及和组织程度明显提高，并为全县体育事业的发展提供坚实的物质平台，有利于全面提升全县体育运动水平。从根本上解决冠县南部新城全民健身活动规模上不去、层次不高、影响较小的现状。开展全民体育是国家战略，决定着国民的整体身体素质和精神风貌，在新时代的中国环境下，全民重新唤起新的精神风貌，离不开全民健身的努力。该项目的建设能够为当地群众提供体育文化活动场所，满足当地群众对体育文化日益需求的需要。

(3) 项目的建设将为乡村居民其他相关活动提供场所。

随着冠县经济快速发展、对外交流的频繁、文化、体育事

业的蓬勃发展以及人民日常生活的需要，冠县迫切需要一个能够提供地方产业、文化教育、体育事业交流的平台，一个具有现代化多功能设计，能够开展商贸展览、文化交流、娱乐等多种大型活动的场所，从而更广泛的宣传、推介冠县，使冠县独特的地方产业、丰富的民俗文化被世人了解并借此推动冠县在经济、文化、旅游等各方面的发展。为其构建一个更广阔的平台，使其能够扩大规模、更具影响力及号召力，

2、项目实施的公益性

(1) 冠县南部新城健身综合体建设是冠县构建社会主义和谐社会的重要内容。城乡经济、社会的协调发展，离不开文化的发展，一个缺乏文化内涵，文明程度不高的地区，也缺少持续发展的动力；健康的体魄、良好的身体素质也是经济社会发展的基本保证。因此，急需建立完善的基层公共文化体育设施体系，加大对城镇文化体育基础设施的建设，保障在推进城市化的进程中，充分满足公众的文化体育需求，统筹城乡和谐发展。

(2) 冠县南部新城健身综合体建设是实践“社会主义核心价值观”思想的具体行动。基层文化建设是推动先进生产力发展的重要因素，也是实现广大人民群众根本利益的重要方面。搞好基层文化工作，对于宣传党的方针政策，加强党和政府与人民群众之间的血肉联系，在全社会培养健康、文明的生活方式，提高广大人民群众的思想道德和科学文化素质，具有重要作用。基层文化

建设要始终坚持中国先进文化的前进方向，大力弘扬民族优秀文化，摒弃落后文化，抵制腐朽文化。以小区和乡镇重点，全面加强文化阵地、文化队伍、文化活动和方式的建设，努力满足广大人民群众日益增长的精神文化需求。

(3)随着冠县社会经济的不断发展，完善城市基础设施建设，改善人民生活环境显得越来越重要。通过冠县南部新城健身综合体项目的实施，提高城镇居民生活环境，方便全民就近参加文化教育和体育健身活动。文化体育场馆的建设是城市现代化和城市文明程度的重要标志，也关系到人口素质提升的长远大计。依托先进的文化体育设施，有利于开展各类文化活动和体育比赛，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

(4)项目建成后可为冠县人民打造一个开展文化培养、全民健身的理想场所，使广大人民群众具有健康、科学、文明、时尚的生活理念，为国家文化体育事业发展做出贡献。作为冠县重要的大型文化体育项目，对外展示冠县源远流长的历史文化，提升城市软实力，完善城市功能；对内凝聚人心、培养广大群众热爱祖国爱家乡的情怀，提高群众文化素养，可取得较好的经济效益和社会效益。

3、项目实施的收益性

本项目建成后，主要经济流入来源为充电桩收入、场馆经营收入及场馆租赁收入等实现收益。项目有明确的现金流入来源，具备一定的收益性。

4、项目投资合规性

2024年5月23日取得冠县发展和改革局出具的《关于<冠县南部新城健身综合体建设项目可行性研究报告>的批复》[冠发改审批（2024）16号]。

5、项目资金来源和到位可行性

项目总投资75511.92万元，建设期拟发行地方政府专项债券30000.00万元，项目单位自筹资本金（不含用作资本金的融资金额）45511.92万元，资金来源充足，债券发行合理合规，具有较强的可行性。

6、项目流入、成本、收益预测合理性

本项目运营现金流入为充电桩收入、场馆经营收入及场馆租赁收入等实现收益，成本主要包括运营成本，利息及借款本金，收益预测合理。

7、债券资金需求合理性

项目总投资75511.92万元，建设期拟发行地方政府专项债券30000.00万元，占比39.72%；项目单位自筹资本金（不含用作资本金的融资金额）45511.92万元，占比60.27%；满足项目资本金

不低于 20%的要求。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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。本项目收费价格稳定，偿债计划具有可行性。

9、绩效目标合理性

项目绩效主要设置产出指标、效益指标、满意度指标等项目绩效，负责具体组织实施本部门的绩效考评工作；财政厅负责制定统一的绩效考评规章制度，指导、监督、检查省直部门的绩效考评工作，并视情况对部门的绩效考评结果进行检查，可以聘请或授权社会中介组织和有关专家学者参与其中。绩效考评范围方面，起步阶段可只限于具体项目，以行政事业类项目和其他类项目为主，一般不考评基建项目，同时应主要选择具有较大社会效益、部门有较大自主决策权的项目进行考评。取得经验后，要逐步改变目前对具体的财政支出项目进行绩效考评的做法，逐步将绩效考评的范围扩大到包括消耗性支出、公共工程支出等所有公共支出。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的净现金流为 91614.93 万元，融资本

息合计 61500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。

2025 年 4 月