

2025 年浙江省政府专项债券
丽缙高新区全民健身中心项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

缙仙会[2025]咨字第 13 号

缙云仙都会计师事务所有限公司

2025 年 9 月 10 日



声明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	4
(三) 项目性质	4
(四) 项目单位	4
(五) 项目主管单位	5
(六) 项目开工、竣工日期, 建设工期, 主要建设内容及规模	5
(七) 项目前期有关情况	5
二、项目概算及资金筹措情况	6
(一) 资金筹措原则	6
(二) 项目投资概算	7
(三) 资金筹措方案	7
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	8
(一) 项目评估依据	8
(二) 项目收益及现金流入预测假设	9
(三) 运营收入预测分析	10
(四) 项目投资支出	13
(五) 运营成本及相关税费	14
(六) 项目收益	18
(七) 债券还本付息安排	18

(八) 市场融资还本付息安排	19
(九) 收益与融资平衡情况	20
(十) 其他事项说明	24
四、风险分析	24
(一) 还本付息风险	24
(二) 预期不确定风险	24
(三) 关注到的其他风险	24
五、评估结论	25
(一) 结论意见	25
(二) 使用限制	25

2025 年浙江省政府专项债券
丽缙高新区全民健身中心项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

缙仙会[2025]咨字第 13 号

浙江丽缙发展集团有限公司：

我们接受浙江丽缙发展集团有限公司委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对 2025 年浙江省政府专项债券包含的丽缙高新区全民健身中心项目相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

丽缙高新区全民健身中心项目

2、项目拟建地点

本项目拟建于缙云县壶镇镇丽缙高新区西北部苍山区块，杭川路与山河路交叉口

3、项目背景

体育设施是发展体育事业，实现《体育法》确定的我国体育工作方针的重要物质基础。公共体育设施的规划和建设更是实行全民健身计划，进一步改善国民体质与健康状况，提高中华民族整体素质，促进社会主义物质文明和社会主义精神文明建设所必不可少的保障条

件。中共中央《关于进一步加强发展体育运动的通知》中指出：“各地要认真落实国家对体育场地建设的要求和城市规划关于运动场地面积的定额指标”，国务院印发的《全民健身计划纲要》也明确提出：“体育场地设施要纳入城乡建设规划，落实国家关于城市公共体育设施用地定额和学校体育场地设施的规定”。

2017 年，习近平总书记在党的十九大工作报告中，在推动文化事业和文化产业发展方面特别提出，要“广泛开展全民健身活动，加快推进体育强国建设”。2022 年党的二十大报告同样提到广泛开展全民健身活动，加强青少年体育工作，促进群众体育和竞技体育全面发展，加快建设体育强国。

国务院关于印发《全民健身计划（2021—2025 年）》：加大全民健身场地设施供给。实施全民健身设施补短板工程。盘活城市空闲土地，用好公益性建设用地，支持以租赁方式供地，倡导土地复合利用，充分挖掘存量建设用地潜力，规划建设贴近社区、方便可达的场地设施。新建或改扩建 2000 个以上体育公园、全民健身中心、公共体育场馆等健身场地设施，补齐 5000 个以上乡镇（街道）全民健身场地器材，配建一批群众滑冰场，数字化升级改造 1000 个以上公共体育场馆。

公共体育设施是城市综合功能的重要载体，也是现代城市建设的闪光点，更是城市的标志性建筑。满足居民在开展体育活动，进行运动休闲等方面的生活需求，是现代城市必须具备和完善的重要功能。

《浙江省全民健身实施计划（2021-2025 年）》中要求：到 2025

年，全省经常参加体育锻炼人数比例达到 43.5%以上，人均体育场地面积达到 2.8 平方米以上，城乡居民达到《国民体质测定标准》合格以上人数比例达到 94.5%以上，创成体育现代化县（市、区）30 个以上，城市社区“10 分钟健身圈”基本建成，高质量实现行政村体育设施全覆盖。市县政府要制定全民健身实施计划（2021—2025 年），开展实施情况年度评估，并于 2025 年进行全面评估。评估结果与全民运动健身模范市、县（市、区）和体育现代化县（市、区）等创建相关联，确保任务如期完成。

省委袁家军书记在全省体育工作会议上讲话中讲到要结合高水平建设现代化体育强省要求，加快山区 26 县“一场两馆”建设，同时在举全省之力办好杭州亚运会的背景下，要加快体育强省建设，大力推进全民健身，“一场两馆”建设，对于加快体育事业高质量发展，进一步提升群众的幸福感和获得感，提升城市的品质和影响力，都具有重要意义。

《丽水市体育事业发展“十四五”规划（2021-2025）》中指出：深入贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念和“四个全面”战略布局，科学研判丽水体育事业发展面临的新形势，聚焦体育重点领域和关键环节，从群众体育、竞技体育和体育产业三方面着手，建设全民健身公共服务完善工程、竞技体育综合实力提升工程、体教融合创新发展示范工程、体育产业蓬勃发展推进工程四大工程，将丽水打造成国内外知名的体育旅游度假基地。规划明确缙云体育事业以群众体育、竞技体育和体育产业为重点，增加体育设施供给，健

全体育公共服务体系，加大人才引进力度，扩大体育产业规模，打造精品体育赛事，促进缙云体育事业蓬勃发展。

《缙云县全民健身实施计划（2021-2025 年）》发展目标中提到：到 2025 年，全民健身场地设施和全民健身服务体系更加优化完善，体育健身和运动休闲成为普遍生活方式，人民身体素养和健康水平居于全市前列。基本建成城市社区“10 分钟健身圈”，高质量实现行政村体育设施全覆盖，人均体育场地面积达到 3.55 平方米以上；全民健身活动遍布城乡，经常参加体育锻炼人数比例达到 43.5%以上，城乡居民《国民体质测定标准》合格率达到 94.5%以上。“十四五”时期，缙云县体育发展总体上讲优势大于劣势、机遇大于挑战。在此背景下，缙云县应紧抓国家战略机遇，认真贯彻落实省、市部门的工作部署，充分发挥文化、旅游和体育资源优势，积极推进文化、旅游和体育融合发展，提升文化、旅游和体育产业市场竞争力，助力县域经济发展稳中向好。

（二）项目立项审批情况

2025 年 4 月 15 日，缙云县发展和改革局《关于要求审批丽缙高新区全民健身中心项目可行性研究报告的批复》（缙发改园[2024]3 号），发展改革委审批监管平台代码：2404-331122-99-01-989624，同意项目建设规模、建设地点和用地、估算投资和资金来源等内容。

（三）项目性质

政府投资性项目，公益性项目，所属行业领域为产业园区基础设施建设，项目自身建设内容能产生一定收益。

（四）项目单位

项目单位：浙江丽缙发展集团有限公司。

统一社会信用代码：91331122051300505M

法定代表人：刘涛

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）（国有企业）

住所：浙江省丽水市缙云县壶镇镇创园路6号

（五）项目主管部门

丽缙高新区全民健身中心项目主管部门为丽缙高新技术产业园区管理委员会。

（六）项目开工、竣工日期，建设工期，主要建设内容及规模

1、项目开工、竣工日期，建设期

项目建设期限为45个月，即从2024年4月~2027年12月，其中：2024年4月至2025年6月完成前期工作，拟于2025年7月开始施工，2027年12月竣工验收。

2、主要建设内容及规模

项目总用地面积约27691平方米，总建筑面积为30613.2平方米，其中地上建筑面积19539.2平方米、地下建筑面积11074平方米。主要建设篮球馆、游泳馆、乒乓球馆、健身中心、羽毛球馆等室内体育运动场馆和室外场地、绿化、道路广场、苍岭路山河路等周边配套道路改造提升、停车位等。

项目主要技术经济指标如下：

序号	名称	数量	单位	备注
1	总用地面积	27691	平方米	折合41.54亩

2	总建筑面积	30613.2	平方米	
2.1	地上建筑面积	19539.2	平方米	
2.2	地下建筑面积	11074	平方米	
3	建筑占地面积	8604.46	平方米	
4	绿地面积	6654	平方米	
5	绿地率	24.03%		
6	容积率	0.71		
7	建筑密度	31.1%		
8	市政配套道路	42800	平方米	
9	地下停车场	372	个	按 20%配充电车位：75 个
10	非机动车停车位	530	个	

(七) 项目前期有关情况

丽缙高新区全民健身中心项目已完成项目可行性研究报告编制、立项审批等项目前期工作。

二、项目概算及资金筹措情况

(一) 资金筹措原则

1. 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

2. 遵守规章制度筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3. 讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

根据缙云县发展和改革局《关于要求审批丽缙高新区全民健身中心项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资估算 32757 万元，其中：工程费用 27155 万元，占总投资的 82.90%，工程建设其他费用 4042 万元，占总投资的 12.34%，预备费 1560 万元，占总投资的 4.76%。投资构成明细详见下表：

序号	项目名称	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	27155	82.90%
2	工程建设其他费用	4042	12.34%
3	预备费	1560	4.76%
4	总投资	32757	100.00%

（三）资金筹措方案

根据缙云县发展和改革局《关于丽缙高新区全民健身中心项目可行性研究报告的批复》，结合项目进展及拟融资情况，确定项目投资与资金使用情况。本项目总投资估算 32757 万元，其中：资本金 8757 万元，占比 26.73%；发行地方政府专项债券 24000 万元，占比 73.27%。具体如下：

1、资本金 8757 万元，由县财政预算资金安排，目前实际已到位的资本金 0 万元，占比 0%。

2、拟发行地方政府专项债券 24000 万元，具体筹措方案：根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目发行计划，项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2025 年	5400	30 年	1.98%	半年/次	本年第一次
2025 年	3000	20 年	2.60%	半年/次	本年第二次
2026 年	15600	30 年	2.60%	半年/次	
合 计	24000				

本项目债券利息 2025 年已发行的专项债券按实际利率 1.98%，本次及后续发行的债券利息参照浙江省（市）同类型专项债券利率按 2.60%，估算 20、30 年期总付息金额 16950 万元，本项目融资到期本息总计 40950 万元。

3、项目建设期为 2024 年-2027 年，各项资金投入计划如下：

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	自有资金				8757	8757
2	政府专项债		8400	15600		24000
3	合计		8400	15600	8757	32757

基于本项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，我们未发现本项目建设期和债券存续期内所需资金存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
3. 中共中央办公厅国务院办公厅印发《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）；
4. 财政部印发《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）；

5. 缙云县发展和改革局《关于要求审批丽缙高新区全民健身中心项目可行性研究报告的批复》（缙发改园[2024]3号）；

6. 浙江鼎峰工程咨询有限公司出具的《丽缙高新区全民健身中心项目可行性研究报告》；

7. 其他与项目相关的依据。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 假设预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

2. 假设预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4. 预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

5. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6. 预测期内项目能够如期完工并交付使用，项目建设计划、融资计划能顺利执行；

7. 项目能够获得相关政府部门的审批，项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；

8. 项目制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现；

9. 假设预测期内项目的收费能够按照项目工程可行性研究报告推荐方案的收费标准收取；

10. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

11. 假设无其他不可预测和不可抗力因素对项目经营造成的重大影响；

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

（三）运营收入预测分析

本项目未来产生的项目收入用于偿还本次专项债券本息及后续债券本息。根据项目运营要求，主要建设篮球馆、游泳馆、乒乓球馆、健身中心、羽毛球馆等室内体育运动场馆和室外场地、绿化、道路广场、苍岭路山河路等周边配套道路改造提升、停车位等，项目收入主要为游泳馆日常运营收入、游泳馆培训收入、健身中心其他场馆运营收入、配套用房出租收入、停车位停车收入、机动车充电桩充电收入、广告位收入等。

1、游泳馆日常运营收入

根据可行性研究报告可知本项目规划游泳馆包括训练池一片、儿童池一片，根据调研丽水、温州、金华、台州各体育中心游泳馆运营情况，并结合缙云县实际情况，全民健身中心游泳馆全年开放，预估年接待量 6 万人次/年，往后每年上浮 1%，平均泳费 30 元/人次。

同时，考虑到实际经营过程中，有相当比例的游泳爱好者会办理年卡、季卡等并获取会员优惠，该部分人次的平均泳费会略有降低。预计会员比例为 50%，会员优惠价为 25 元/人次。

项目结合 CPI 及发展趋势，2031 年（含）泳费每 3 年按递增 8% 考虑。项目运营期内游泳馆日常运营收入 8028 万元。

2、游泳馆培训收入

结合丽水、缙云当地的游泳课程收费情况，本项目游泳馆内的游泳课程收费拟定为：游泳课 100 元/人次，每次课程时长 2 小时，鉴于游泳馆的每天开放时间为 8 小时，故授课期间每天组织 4 批学员进行上课，每批学员人数 50 人次。全年授课天数按 90 天计算（主要考虑暑寒假的学生游泳培训需求）。

项目结合 CPI 及发展趋势，2031 年（含）培训费每 3 年按递增 8%考虑。项目运营期内游泳馆培训收入 7461 万元。

3、健身中心其他场馆运营收入

根据可行性研究报告可知本项目规划篮球馆、乒乓球馆、台球馆、滑轮馆、攀岩馆、瑜伽馆、羽毛球馆、排球场、网球场等用房约 12000 平方米。通过对丽水市内丽水市体育中心及各县市体育场馆调查情况。羽毛球馆，平均每场每小时收费约 50 元（场地约 125 平方米）；篮球球场，平均每场每小时收费约 160 元（场地约 450 平方米）；网球场，平均每场每小时收费约 160 元（场地约 300 平方米）；平均约 0.4 元/平方米·小时。考虑到壶镇镇作为浙江省“体育强镇”，当地运动场地异常紧张的现实，本项目运营期首年场地利用率按 60%计，以后每年按 5%递增、当利用率达到 80%时，不再递增。按每日利用时间 5 小时计算，首年度运营收入约 454 万元。

项目结合 CPI 及发展趋势，2031 年（含）场地收费每 3 年按递增 8%考虑。项目运营期内健身中心其他场馆运营收入 24695 万元。

4、配套用房出租收入

根据可行性研究报告可知本项目规划配套用房约 3000 平方米。

根据缙云县类似区域类似物业当前租金水平及未来发展趋势，同时参照本项目可研报告成果，确定配套用房年租金 480 元/m²；项目运结合 CPI 及发展趋势，2031 年（含）租金每 3 年按递增 8%考虑。项目运营期内配套用房出租收入 5976 万元。

5、停车位收入

根据可研报告成果，本项目配建有停车位约 297 个车位。根据缙云县类似区域类似停车位收费情况，收费按保守估计平均 2 元/小时计算，按每车 4 元/次、周转日均 3 次，每天收入 12 元/个；考虑试运营，使用率 2028 按 50%计算，2029 按 70%计算，2030 年按 80%计算，达到 80%后不再考虑增长。结合 CPI 及发展趋势，2033 年（含）收费每 5 年按递增 10%考虑。项目运营期内收入共计 3795 万元。

6、充电桩停车位收入

根据可研报告成果，本项目配建有充电桩停车位 75 个。根据缙云县类似区域类似充电桩停车位收费情况，收费电价按 1.6 元/kwh(度)计算，收费时段计 3 小时/每天，2028 年使用率 30%，往后每年使用率上涨 5%且使用率不超过 60%；结合 CPI 及发展趋势，2033 年（含）收费每 5 年上涨 0.1 元/kwh。项目运营期内收入共计 14959 万元。

7、广告位收入

广告位包括市政道路的公交站台广告、道旗广告，停车场广告、电梯、广场广告等。根据缙云县类似区域类似广告位当前收费水平及未来发展趋势，同时参照本项目可研报告成果，按每个广告位每年

8000 元广告费计，按照道路面积和建筑物区块用地面积测算，预计共可设 200 个广告位，2028 年 60%出租率，2029 年 80%出租率，2030 年 100%出租率；结合 CPI 及发展趋势，2031 年（含）租金每 3 年按递增 8%考虑。收费每三年上浮 8%。项目运营期内收入共计 6541 万元。

根据上述测算，项目债券存续期内，项目合计收入 71455 万元。

具体如下：

项目债券存续期（2025~2056 年）项目收入情况

单位：万元

序号	收益实现年份	游泳馆日常运营收入	游泳馆培训收入	健身中心其他场馆运营收入	配套商业用房出租收入	停车位收入	充电桩收入	广告位收入	项目收入合计
1	2028	165	180	454	144	65	237	96	1341
2	2029	167	180	491	144	91	276	128	1477
3	2030	168	180	529	144	104	315	160	1600
4	2031	184	194	612	156	104	355	173	1778
5	2032	185	194	653	156	104	394	173	1859
6	2033	187	194	653	156	114	461	173	1938
7	2034	204	210	705	168	114	503	187	2091
8	2035	206	210	705	168	114	503	187	2093
9	2036	208	210	705	168	114	503	187	2095
10	2037	227	227	762	181	114	503	202	2216
11	2038	230	227	762	181	126	532	202	2260
12	2039	232	227	762	181	126	532	202	2262
13	2040	253	245	823	196	126	532	218	2393
14	2041	255	245	823	196	126	532	218	2395
15	2042	258	245	823	196	126	532	218	2398
16	2043	281	264	889	212	139	562	235	2582
17	2044	284	264	889	212	139	562	235	2585
18	2045	287	264	889	212	139	562	235	2588
19	2046	313	286	960	229	139	562	254	2743
20	2047	316	286	960	229	139	562	254	2746

21	2048	319	286	960	229	152	591	254	2791
22	2049	348	308	1037	247	152	591	274	2957
23	2050	352	308	1037	247	152	591	274	2961
24	2051	356	308	1037	247	152	591	274	2965
25	2052	388	333	1119	267	152	591	296	3146
26	2053	392	333	1119	267	168	621	296	3196
27	2054	396	333	1119	267	168	621	296	3200
28	2055	431	360	1209	288	168	621	320	3397
29	2056	436	360	1209	288	168	621	320	3402
项目收入合计		8028	7461	24695	5976	3795	14959	6541	71455

（四）项目投资支出

缙云县发展和改革局《关于要求审批丽缙高新区全民健身中心项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资估算 32757 万元，各年投资进度如下：

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	现金流出		8400	15600	8757	32757
1.1	建设资金		8400	15600	8757	32757
1.2	流动资金					

（五）运营成本及相关税费

本项目运营期间的成本主要包括：人员工资及福利费用、运营维护费、管理费用、充电桩成本等（停车位、广告位出租已在上述支出中考虑，故不单独考虑成本）。相关税费主要包括增值税、税金及附加、房产税。

1、运营成本

（1）人员工资及福利费用

人员工资及福利费用包含应付给员工的各种工资、福利费用及其

他性质人员支出。根据可研报告成果，本项目需定额 15 人。根据调查，缙云县类似区域类似物业人员工资及福利费用为人均约 8 万元/年，每年人员工资及福利费 120 万元。结合 CPI 及发展趋势，每年递增 3% 考虑。债券存续期内人员工资及福利费用共计 5427 万元。

（2）运营维护费

根据可研报告成果及类似物业调查，运营维护费主要为体育场馆的水电及其他消耗成本和设备维护等。按相应收入的 8% 计算。债券存续期内运营维护费共计 5717 万元。

（3）管理费用

管理费用主要为办公用品费、水电费、邮电通讯费、差旅费、培训费、招商宣传费、出租物业管理费等。根据可研报告成果及类似物业调查，按相应收入的 5% 计算。债券存续期内管理费用共计 3574 万元。

（4）充电桩成本

充电桩成本为充电车位电费及收费系统维护等支出，按充电桩收入 40% 计算。债券存续期内充电桩成本共计 5981 万元。

综上所述，债券存续期内运营成本共计 20699 万元。具体见下表：

项目债券存续期（2025～2056 年）项目运营成本情况

单位：万元

序号	成本发生年份	人员工资及福利费用	运营维护费	管理费用	充电桩成本	成本合计
1	2028	120	107	67	95	389
2	2029	124	118	74	110	426
3	2030	127	128	80	126	461
4	2031	131	142	89	142	504

5	2032	135	149	93	158	535
6	2033	139	155	97	184	575
7	2034	143	167	105	201	616
8	2035	148	167	105	201	621
9	2036	152	168	105	201	626
10	2037	157	177	111	201	646
11	2038	161	181	113	213	668
12	2039	166	181	113	213	673
13	2040	171	191	120	213	695
14	2041	176	192	120	213	701
15	2042	182	192	120	213	707
16	2043	187	207	129	225	748
17	2044	193	207	129	225	754
18	2045	198	207	129	225	759
19	2046	204	219	137	225	785
20	2047	210	220	137	225	792
21	2048	217	223	140	236	816
22	2049	223	237	148	236	844
23	2050	230	237	148	236	851
24	2051	237	237	148	236	858
25	2052	244	252	157	236	889
26	2053	251	256	160	248	915
27	2054	259	256	160	248	923
28	2055	267	272	170	248	957
29	2056	275	272	170	248	965
项目成本合计		5427	5717	3574	5981	20699

2、相关税费

(1) 增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年修订版）的规定收取增值税，本项目涉及销项税税率有6%、9%，进项税税率有1%、3%、6%、9%、13%等，考虑一般纳税人进项税可抵扣，因此本项目测算综合考虑增值税统一按不含税收入的5%测算缴纳增值税。

(2) 税金及附加

税金及附加主要为城建税、教育费附加和地方教育附加等。城市维护建设税税率为 5%（县、镇）；教育费附加和地方教育附加税率分别为 3%和 2%。

（3）房产税

房产税按租金收入的 12%计算。

（4）企业所得税

本报告仅计算现金流，未考虑折旧等，不计所得税。

综上所述，债券存续期内相关税费共计 4428 万元。具体见下表：

项目债券存续期（2025~2056 年）项目税费情况

单位：万元

序号	税费发生年份	增值税	城市维护建设税	教育费附加	地方教育附加	房产税	税费合计
1	2028	64	3	2	1	16	86
2	2029	70	4	2	1	16	93
3	2030	76	4	2	2	16	100
4	2031	85	4	3	2	18	112
5	2032	89	4	3	2	18	116
6	2033	92	5	3	2	18	120
7	2034	100	5	3	2	19	129
8	2035	100	5	3	2	19	129
9	2036	100	5	3	2	19	129
10	2037	106	5	3	2	21	137
11	2038	108	5	3	2	21	139
12	2039	108	5	3	2	21	139
13	2040	114	6	3	2	22	147
14	2041	114	6	3	2	22	147
15	2042	114	6	3	2	22	147
16	2043	123	6	4	2	24	159
17	2044	123	6	4	2	24	159
18	2045	123	6	4	2	24	159
19	2046	131	7	4	3	26	171
20	2047	131	7	4	3	26	171
21	2048	133	7	4	3	26	173
22	2049	141	7	4	3	28	183
23	2050	141	7	4	3	28	183

24	2051	141	7	4	3	28	183
25	2052	150	8	5	3	31	197
26	2053	152	8	5	3	31	199
27	2054	152	8	5	3	31	199
28	2055	162	8	5	3	33	211
29	2056	162	8	5	3	33	211
项目成本合计		3405	172	103	67	681	4428

经测算，丽缙高新区全民健身中心项目债券存续期内预计运营成本及相关税费共计 25127 万元。

（六）项目收益

根据上述测算，丽缙高新区全民健身中心项目债券存续期内预计总收入 71455 万元，预计总成本 25127 万元，预计总收益 46328 万元，可用于偿还债券本息的收益 46328 万元。

项目收益情况表

单位：万元

序号	收益实现时间	项目收入	扣减项目		用于资金平衡相关收益
			税费	运营成本	
1	2028	1341	86	389	866
2	2029	1477	93	426	958
3	2030	1600	100	461	1039
4	2031	1778	112	504	1162
5	2032	1859	116	535	1208
6	2033	1938	120	575	1243
7	2034	2091	129	616	1346
8	2035	2093	129	621	1343
9	2036	2095	129	626	1340
10	2037	2216	137	646	1433
11	2038	2260	139	668	1453
12	2039	2262	139	673	1450
13	2040	2393	147	695	1551
14	2041	2395	147	701	1547
15	2042	2398	147	707	1544
16	2043	2582	159	748	1675
17	2044	2585	159	754	1672

18	2045	2588	159	759	1670
19	2046	2743	171	785	1787
20	2047	2746	171	792	1783
21	2048	2791	173	816	1802
22	2049	2957	183	844	1930
23	2050	2961	183	851	1927
24	2051	2965	183	858	1924
25	2052	3146	197	889	2060
26	2053	3196	199	915	2082
27	2054	3200	199	923	2078
28	2055	3397	211	957	2229
29	2056	3402	211	965	2226
合计		71455	4428	20699	46328

(七) 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 24000 万元，前期已发行债券 5400 万元，期限 30 年，实际年利率 1.98%，到期本息合计 8610 万元；本次为本年第二次发行债券，拟发行 3000 万元，期限 20 年，预计年利率 2.60%，到期本息合计 4560 万元；后续债券融资 15600 万元（其中 2026 年债券融资 15600 万元），期限 30 年，预计年利率 2.60%，到期本息合计 27780 万元。本项目融资到期本息总计 40950 万元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。自发行之日起二十年、三十年债券存续期应还本付息情况如下：

债券还本付息安排表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
丽缙高新 区全民健 身中心	2025		8400		8400	0	0
	2026	8400	15600		24000	388	388
	2027	24000			24000	591	591
	2028	24000			24000	591	591
	2029	24000			24000	591	591

	2030	24000			24000	591	591
	2031	24000			24000	591	591
	2032	24000			24000	591	591
	2033	24000			24000	591	591
	2034	24000			24000	591	591
	2035	24000			24000	591	591
	2036	24000			24000	591	591
	2037	24000			24000	591	591
	2038	24000			24000	591	591
	2039	24000			24000	591	591
	2040	24000			24000	591	591
	2041	24000			24000	591	591
	2042	24000			24000	591	591
	2043	24000			24000	591	591
	2044	24000			24000	591	591
	2045	24000		3000	21000	591	3591
	2046	21000			21000	513	513
	2047	21000			21000	513	513
	2048	21000			21000	513	513
	2049	21000			21000	513	513
	2050	21000			21000	513	513
	2051	21000			21000	513	513
	2052	21000			21000	513	513
	2053	21000			21000	513	513
	2054	21000			21000	513	513
	2055	21000		5400	15600	513	5913
	2056	15600		15600	0	203	15803
	合计		24000	24000		16950	40950

(八) 市场融资还本付息安排

本项目未安排除专项债以外的市场融资。

(九) 收益与融资平衡情况

经测算，本项目建设完成后项目实现的各项收益合计 46328 万元。本项目发行专项债券总额 24000 万元，前期已发行债券 5400 万

元，期限 30 年，实际年利率 1.98%，到期本息合计 8610 万元；参照目前地方政府债券发行情况，期限 20 年、30 年，按照 2.60% 的利率测算，本次为本年第二次发行债券，拟发行 3000 万元，期限 20 年，到期本息合计 4560 万元；后续债券融资 15600 万元（其中 2026 年债券融资 15600 万元），期限 30 年，到期本息合计 27780 万元。发行债券利息总额 16950 万元，债券本息合计 40950 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.13 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

项目收益与融资测算表见下表：

单位：万元、倍

项目	金额
各项收入合计	71455
扣除运营成本	25127
项目实现的各项收益合计	46328
偿还债券本金	24000
支付债券利息	16950
债券本息合计	40950
覆盖倍数	1.13

由上表可见，丽缙高新区全民健身中心项目专项债券具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

各年的现金流预测如下表：（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	经营活动产生的现金																	
1.1	现金流入	71455			388	591	1071	1107	1261	1778	1859	1938	2091	2093	2095	2216	2260	2262
1.1.1	经营活动产生的现金	71455					1341	1477	1600	1778	1859	1938	2091	2093	2095	2216	2260	2262
1.1.2	财政代垫及返还	0			388	591	-270	-370	-339									
1.2	现金流出	25127					475	519	561	616	651	695	745	750	755	783	807	812
1.2.1	经营活动支付的现金	25127					475	519	561	616	651	695	745	750	755	783	807	812
1.3	经营活动产生的净现金流	46328			388	591	596	588	700	1162	1208	1243	1346	1343	1340	1433	1453	1450
2	投资活动产生的现金																	
2.1	现金流入																	
2.1.1	处置资产收到的现金																	
2.2	现金流出	32757		8400	15600	8757												
2.2.1	建设投资	32757		8400	15600	8757												
2.2.2	流动资金	0																
2.3	投资活动产生的净现金流	-32757		-8400	-15600	-8757												
3	融资活动产生的现金																	
3.1	现金流入	32757		8400	15600	8757												
3.1.1	资本金流入	8757				8757												
3.1.2	债券融资款	24000		8400	15600													
3.2	现金流出	40950			388	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591
3.2.1	偿还债券本息	40950			388	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591
3.2.2	债券发行费用	0																
3.3	融资活动产生的净现金流	-8193		8400	15212	8166	-591	-591	-591	-591	-591	-591	-591	-591	-591	-591	-591	-591
4	现金结余																	
4.1	期初现金						0	5	2	111	682	1299	1951	2706	3458	4207	5049	5911
4.2	期内变动	5378					5	-3	109	571	617	652	755	752	749	842	862	859
4.3	期末现金	5378					5	2	111	682	1299	1951	2706	3458	4207	5049	5911	6770

序号	项目名称	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	经营活动产生的现金																	
1.1	现金流入	2393	2395	2398	2582	2585	2588	2743	2746	2791	2957	2961	2965	3146	3196	3200	3397	3402
1.1.1	经营活动产生的现金	2393	2395	2398	2582	2585	2588	2743	2746	2791	2957	2961	2965	3146	3196	3200	3397	3402
1.1.2	财政代垫及返还																	
1.2	现金流出	842	848	854	907	913	918	956	963	989	1027	1034	1041	1086	1114	1122	1168	1176
1.2.1	经营活动支付的现金	842	848	854	907	913	918	956	963	989	1027	1034	1041	1086	1114	1122	1168	1176
1.3	经营活动产生的净现金流	1551	1547	1544	1675	1672	1670	1787	1783	1802	1930	1927	1924	2060	2082	2078	2229	2226
2	投资活动产生的现金																	
2.1	现金流入																	
2.1.1	处置资产收到的现金																	
2.2	现金流出																	
2.2.1	建设投资																	
2.2.2	流动资金																	
2.3	投资活动产生的净现金流																	
3	融资活动产生的现金																	
3.1	现金流入																	
3.1.1	资本金流入																	
3.1.2	债券融资款																	
3.2	现金流出	591	591	591	591	591	3591	513	513	513	513	513	513	513	513	513	5913	15803
3.2.1	偿还债券本息	591	591	591	591	591	3591	513	513	513	513	513	513	513	513	513	5913	15803
3.2.2	债券发行费用																	
3.3	融资活动产生的净现金流	-591	-591	-591	-591	-591	-3591	-513	-513	-513	-513	-513	-513	-513	-513	-513	-5913	-15803
4	现金结余																	
4.1	期初现金	6770	7730	8686	9639	10723	11804	9883	11157	12427	13716	15133	16547	17958	19505	21074	22639	18955
4.2	期内变动	960	956	953	1084	1081	-1921	1274	1270	1289	1417	1414	1411	1547	1569	1565	-3684	-13577
4.3	期末现金	7730	8686	9639	10723	11804	9883	11157	12427	13716	15133	16547	17958	19505	21074	22639	18955	5378

（十）其他事项说明

无。

四、风险分析

（一）还本付息风险

当项目运营收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±13%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括游泳馆日常运营、培训、健身中心其他场馆运营等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1、工期拖延风险

丽缙高新区全民健身中心项目规划总建筑面积为 30613.2 平方米，其中，地上建筑面积 19539.2 平方米、地下建筑面积 11074 平方米。主要建设内容包括：篮球馆、游泳馆、乒乓球馆、健身中心、羽毛球馆等室内体育运动场馆和室外场地、绿化、道路广场、苍岭路山河路等周边配套道路改造提升、停车位等，施工面广，涉及地域宽，工程建设时间长，容易受天气、自然灾害影响，可能导致工期拖延。

2、发生工程事故的风险

丽缙高新区全民健身中心项目在施工过程中如果防护不当，会有有发生工程事故的风险，但相对来说风险较小，但仍应加强施工管理，杜绝出现施工事故。

3、影响项目收益的风险及控制措施

1) 总投资膨胀的风险

目前的投资估算是在当前的材料价格及用工成本前提下估算得到，材料价格及用工成本处在上行期，应尽快安排项目开工，并通过有效招标方式控制成本。总投资膨胀风险相对可控。

2) 控制措施

项目建设单位具有丰富的管理经验，同时周边建筑材料运输方便，建筑设计、协同作业比较成熟。同时可通过工程全过程监理，包括设计监理和施工监理，进一步降低施工风险。在设计阶段，有利于提高设计质量；在施工阶段，对工程质量进度和造价进行全方位的监理，控制工程质量风险、降低工程造价。

在落实具体改造方案的同时，也将风险防范和化解方案的责任具体化，必要时建立和开展风险保险业务，根据不同的风险对象，适时实施风险转移、风险回避、风险减轻或风险承受等策略。

五、评估结论

(一) 结论意见

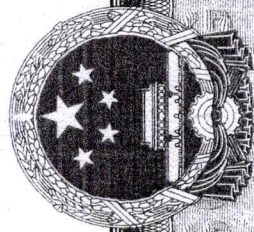
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为 2025 年浙江省政府专项债券包含的丽缙高新区全民健身中心项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

(二) 使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

缙云仙都会计师事务所有限公司

2025年9月10日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91331122704784085E (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 缙云仙都会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 楼晓松

注册资本 叁拾万元整

成立日期 1999年09月28日

住所 浙江省丽水市缙云县五云街道永宁星座1510号

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设项目竣工决算审计；设计会计制度、担任会计顾问，代理记账，提供会计咨询、培训会计、审计和财务管理，其他会计咨询、会计服务业务。(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)

登记机关

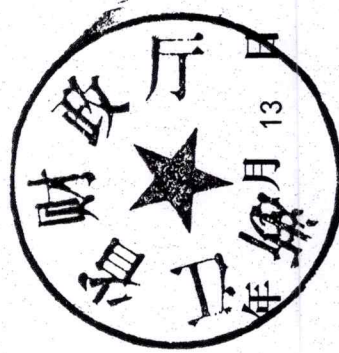


证书序号: 0019882

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



2024

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



名称: 缙云仙都会计师事务所有限公司
首席合伙人: 楼晓松
主任会计师: 楼晓松
经营场所: 浙江省丽水市缙云县五云街道永宁星座1510号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 33000159

批准执业文号: 浙财会〔1999〕1353号

批准执业日期: 1999年9月11日