

2025 年山东省政府专项债券（十三期）
泰安市泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆提升改造项目
收益与融资平衡专项评价报告
新联谊泰咨字[2025]第 006 号

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）泰安分所

2025 年 3 月

我们接受委托,对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料,由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

(一)国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四)预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六)预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影

响。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆提升改造项目。

2、立项单位

(1) 项目立项主体名称：泰安市城市发展投资有限公司

(2) 企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

(3) 法人代表：陈强

(4) 注册资本：30000 万元

(5) 经营范围：城市基础设施、市政公用事业项目投资；授权的国有资产经营、管理及资本运营；房地产开发经营；建筑工程机械、建筑材料销售。（需许可经营的，须凭许可证经营）（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）。

3、项目规划审批

2024 年 2 月 2 日，获得泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆提升改造项目备案证明，项目代码：2402-370911-04-01-218217。

4、项目规模与主要建设内容

该项目为泰山文旅健身中心运动场馆、全民健身馆提升改造项目，项目位于泰安旅游开发区，占地面积 30 亩（约 20000 平方米），主要对现有综合体育场地进行提升改造，改建运动场馆 15410 平方米，其中羽毛球馆 4200 平方米，游泳馆 3150 平方米，乒乓球馆 1600 平方米，篮球场地 6 处，体操场地 3 处，配套建设活动中心及文化艺术中心 35000 平方米，停车位 165 个，同步完善场地内管网、道路等基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2025 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

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 8,151.00 万元；本期拟发行专项债券 3,500.00 万元，2024 年 8 月已发行债券 3,600.00 万元，2025 年下半年预计发行专项债券 1,500.00 万元，银行贷款 1,100.00 万元。

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	17,851.00	100.00%	
一、资本金	8,151.00	45.66%	
（一）自有资金	8,151.00	45.66%	
（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）	9,700.00	54.34%	
（一）已发行专项债券	3,600.00	20.17%	
（二）本期拟发行专项债券	3,500.00	19.61%	
（三）后续拟发行专项债券	1,500.00	8.40%	
（四）市场化融资	1,100.00	6.16%	

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于停车场及服务收入、商铺租赁收入、物业管理收入、广告收入及场馆冠名权收入等。

运营收入估算表（单位：万元）

项目	停车场及服务收入	场地租赁收入	物业管理收入	广告收入、场馆冠名权收入	合计
2024 年					
2025 年					
2026 年	48.18	2,943.94	120.98	454.00	3,567.10
2027 年	48.18	2,943.94	120.98	454.00	3,567.10
2028 年	48.18	2,943.94	120.98	454.00	3,567.10
2029 年	48.18	2,943.94	120.98	454.00	3,567.10
2030 年	48.18	2,943.94	120.98	454.00	3,567.10
2031 年	48.18	2,943.94	120.98	454.00	3,567.10
2032 年	48.18	2,943.94	120.98	454.00	3,567.10
2033 年	48.18	2,943.94	120.98	454.00	3,567.10
2034 年	48.18	2,943.94	120.98	454.00	3,567.10
2035 年	48.18	2,943.94	120.98	454.00	3,567.10

合计	481.80	29,439.40	1,209.80	4,540.00	35,671.00
----	--------	-----------	----------	----------	-----------

收入预测方法说明：

1、停车场及服务收入

按照每车位 5 个小时，每个小时 2 元计算，利用率按照 80%（平均日常运营）计算。停车场正常年收入 48.18 万元。

2、商铺租赁收入

商铺租赁面积为 5.041 万平方米，按照周边地区租赁市场价格计算为 2 元/平方米·天，正常年租赁费用为 2,943.94 万元。

3、物业管理收入

项目面积为 5.041 万平方米，按照同类型物业管理收费标准，物业服务收费为 2.5 元/平方米·月，正常年物业服务费用为 120.98 万元。

4、广告收入、场馆冠名权

由于本项目坐落于泰山所在地泰安，可得益于泰山旅游资源的辐射效应，大幅提升冠名体育场冠企业的知名度，羽毛球馆、游泳馆、乒乓球馆、篮球场地、体操场地等冠名费预估 400 万元/年，属合理水平。

另外考虑到灯箱、道闸等广告收费，一般一个灯箱广告价格在 1000-2000 元/月，考虑到本项目保守估计可设置 30 个广告（灯箱）位，即该部分广告费以 1500 元/灯箱，预计可实现 54 万元/年。正常年场馆冠名权和广告收入为 454 万元。

综上所述，项目年度总营收约为 3,567.10 万元。

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括经营费用、外购燃料及动力费、工资及福利费、折旧费 摊销费、修理费、财务费用、其他费用。

运营成本估算表（单位：万元）

年度	经营费用	外购燃料及动力费	工资及福利费	折旧费	摊销费	修理费	财务费用	其他费用	合计
2024 年									
2025 年							76.32		76.32
2026 年	35.67	500.00	120.00	342.71	183.92	3.43	330.22	12.00	1,527.95
2027 年	35.67	500.00	120.00	342.71	183.92	3.43	330.22	12.00	1,527.95
2028 年	35.67	500.00	120.00	342.71	183.92	3.43	330.22	12.00	1,527.95
2029 年	35.67	500.00	120.00	342.71	183.92	3.43	330.22	12.00	1,527.95
2030 年	35.67	500.00	120.00	342.71	183.92	3.43	330.22	12.00	1,527.95
2031 年	35.67	500.00	120.00	342.71	183.92	3.43	276.32	12.00	1,474.05
2032 年	35.67	500.00	120.00	342.71	183.92	3.43	200.00	12.00	1,397.73
2033 年	35.67	500.00	120.00	342.71	183.92	3.43	200.00	12.00	1,397.73
2034 年	35.67	500.00	120.00	342.71	183.92	3.43	200.00	12.00	1,397.73
2035 年	35.67	500.00	120.00	342.71	183.92	3.43	200.00	12.00	1,397.73
合计	356.70	5,000.00	1,200.00	3,427.10	1,839.20	34.30	2,803.74	120.00	14,781.04

成本预测方法说明：

1、经营费用

本项目年需经营费用为收入的 1%计算，年需经营费用为 35.67 万元。

2、外购燃料及动力费

项目所需燃料及动力为水、电及其他费用，项目建成后年外购燃料及动力费合计为 500 万元。

3、工资及福利费

项目劳动定员为 20 人，管理人员、运营及维护人员、其他辅助人员平均按 60000 元/年计算工资，全年所需工资及福利费为 120 万元。

4、折旧费

本项目形成固定资产折旧按综合折旧率进行计算，土建工程折旧年限 40 年，设备折旧年限 20 年，净残值率均为 5%。

5、摊销费

项目形成其他资产按 15 年摊销。

6、修理费

修理费按每年折旧额的 1%计取。

7、其他费用

其他管理费按工资及福利费的 10%测算。

8、税金及附加

结合项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%/6%	以收入总额为基数
城建税	7%	以增值税额为基数
教育费附加	3%	以增值税额为基数
地方教育费附加	2%	以增值税额为基数

（三）应付本息情况

本项目本次拟发行专项债券 3,500.00 万元，预计 2025 年下半年拟发行专项债券 1,500.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，2024 年 8 月已发行地方政府专项债券 3,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.12%，每年还本付息，到期一次性偿还本金；预计 2025 年银行贷款 1,100.00 万元，假设银行贷款 5 年，利率 4.9%，每年还本付息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

（1）2024 年 8 月已发行债券 3,600.00 万元

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
2024 年		3,600.00		3,600.00	2.12%		
2025 年	3,600.00			3,600.00	2.12%	76.32	76.32
2026 年	3,600.00			3,600.00	2.12%	76.32	76.32
2027 年	3,600.00			3,600.00	2.12%	76.32	76.32
2028 年	3,600.00			3,600.00	2.12%	76.32	76.32
2029 年	3,600.00			3,600.00	2.12%	76.32	76.32
2030 年	3,600.00			3,600.00	2.12%	76.32	76.32
2031 年	3,600.00		3,600.00	3,600.00	2.12%	76.32	3,676.32
合计		3,600.00	3,600.00			534.24	4,134.24

(2) 本次拟发行专项债券 3,500.00 万元

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		3,500.00		3,500.00	4.00%		
2026 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2027 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2028 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2029 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2030 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2031 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2032 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2033 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2034 年	3,500.00			3,500.00	4.00%	140.00	140.00
2035 年	3,500.00		3,500.00	3,500.00	4.00%	140.00	3,640.00
合计		3,500.00	3,500.00			1,400.00	4,900.00

(3) 预计 2025 年下半年发行专项债券 1,500.00 万元

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		1,500.00		1,500.00	4.00%		
2026 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2027 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2028 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2029 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2030 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2031 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2032 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2033 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2034 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2035 年	1,500.00		1,500.00	1,500.00	4.00%	60.00	1,560.00
合计		1,500.00	1,500.00			600.00	2,100.00

(4) 预计 2025 年拟银行贷款 1100 万元

本项目专项债券还本付息情况 (单位: 万元)

借款存续期	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		1,100.00		1,100.00	4.90%		
2026 年	1,100.00			1,100.00	4.90%	53.90	53.90
2027 年	1,100.00			1,100.00	4.90%	53.90	53.90
2028 年	1,100.00			1,100.00	4.90%	53.90	53.90
2029 年	1,100.00			1,100.00	4.90%	53.90	53.90
2030 年	1,100.00		1,100.00	0.00	4.90%	53.90	1,153.90
合计		1,100.00	1,100.00			269.50	1,369.50

(四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动现金流入	A	35,671.00			3,567.10	3,567.10	3,567.10	3,567.10
经营活动支出	B	6,711.00			671.10	671.10	671.10	671.10
支付的各项税费	C	5,424.02			511.34	529.89	529.89	529.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	23,535.98			2,384.66	2,366.11	2,366.11	2,366.11
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	17,774.68	4,150.00	13,624.68				
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17,774.68	-4,150.00	-13,624.68				
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	8,151.00	550.00	7,601.00				
专项债券	I	8,600.00	3,600.00	5,000.00				
银行借款	J	1,100.00		1,100.00				
偿还债券本金	K	8,600.00						
偿还银行借款本金	L	1,100.00						
支付债券利息	M	2,534.24		76.32	276.32	276.32	276.32	276.32
支付银行借款利息	N	269.50			53.90	53.90	53.90	53.90
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	5,347.26	4,150.00	13,624.68	-330.22	-330.22	-330.22	-330.22
四、期初现金	P					2,054.44	4,090.33	6,126.22
期内现金变动	Q=D+G+O	11,108.56			2,054.44	2,035.89	2,035.89	2,035.89
五、期末现金	R=P+Q	83,738.30			2,054.44	4,090.33	6,126.22	8,162.11

(续)

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	3,567.10	3,567.10	3,567.10	3,567.10	3,567.10	3,567.10
经营活动支出	B	671.10	671.10	671.10	671.10	671.10	671.10
支付的各项税费	C	529.89	543.36	562.44	562.44	562.44	562.44
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,366.11	2,352.64	2,333.56	2,333.56	2,333.56	2,333.56
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		3,600.00				5,000.00
偿还银行借款本金	L	1,100.00					
支付债券利息	M	276.32	276.32	200.00	200.00	200.00	200.00
支付银行借款利息	N	53.90					
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,430.22	-3,876.32	-200.00	-200.00	-200.00	-5,200.00
四、期初现金	P	8,162.11	9,098.00	7,574.32	9,707.88	11,841.44	13,975.00
期内现金变动	Q=D+G+O	935.89	-1,523.68	2,133.56	2,133.56	2,133.56	-2,866.44
五、期末现金	R=P+Q	9,098.00	7,574.32	9,707.88	11,841.44	13,975.00	11,108.56

（五）本息覆盖倍数

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	3,500.00	1,400.00	4,900.00	23,535.98
已发行债券	3,600.00	534.24	4,134.24	
后续拟发行债券	1,500.00	600.00	2,100.00	
银行贷款	1,100.00	269.50	1,369.50	
融资合计	9,700.00	2,803.74	12,503.74	
覆盖倍数	1.88			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 23,535.98 万元，融资本息合计 12,503.74 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.88。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）



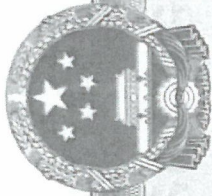
中国注册会计师：袁言



中国注册会计师：石淑芬

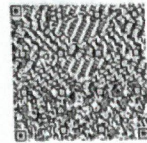


2024 年 3 月 15 日



营业执照

统一社会信用代码
91370900MA3TW00C14



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

(副本) 1-1

名称	新联谊会计师事务所(特殊普通合伙)	泰安分所	成立日期	2020年08月28日
类型	特殊普通合伙	合伙企业分支机构	营业期限	2020年08月28日至
负责人	袁君		经营场所	山东省泰安市泰山区岱庙街道迎春路18号
经营范围	一般项目：财务咨询；税务服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：从事会计师事务所业务；代理记账（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，具体经营项目以审批结果为准）（在总公司经营范围內从事经营活动）			



登记机关

2020年08月28日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5004080

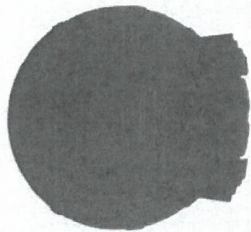
说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书



名称: 新联谊会计师事务所(普通合伙)泰安分所

负责人: 袁君

经营场所: 山东省泰安市泰山区岱庙街道迎春路18号

分所执业证书编号: 370100083719

批准执业文号: 鲁财会〔2018〕48号

批准执业日期: 2018-10-29