



2025 年山东省政府专项债券（四十三期）

威海市乳山市乐享运动体育公园项目收益与融资平衡

专项评价报告

志诚审字[2025]第 50061 号

2025 年 7 月



目 录

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
一、专项评价报告	1-11
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2



2025 年山东省政府专项债券（四十三期）

威海市乳山市乐享运动体育公园项目收益与融资平衡

专项评价报告

志诚审字[2025]第 50061 号

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

乳山乐享运动体育公园项目



2、立项单位

项目立项单位为乳山市文旅发展有限公司。乳山市文旅发展有限公司成立于 2023 年 3 月 7 日，位于山东省威海市乳山市城区街道胜利街 36-1 号，注册资本 10,000.00 万人民币，法定代表人：丁林。业务范围：许可项目：旅游业务；住宿服务；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：休闲观光活动；会议及展览服务；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园区管理服务；城市公园管理；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；酒店管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；体育竞赛组织；劳务服务（不含劳务派遣）；文具用品零售；体育用品及器材零售；体验式拓展活动及策划；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动；企业形象策划；市场营销策划；企业管理咨询；礼仪服务；其他文化艺术经纪代理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售；电子产品销售；办公用品销售；文具用品批发；玩具销售；日用百货销售；服装服饰批发；服装服饰零售；个人卫生用品销售；图文设计制作；广告制作；广告发布；广告设计、代理；货物进出口；体育用品及器材批发；体育中介代理服务；露营地服务；软件开发；软件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；咨询策划服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体育场地设施工程施工；专用设备修理；通用设备修理；数字文化创意软件开发；商业综合体管理服务；中小學生校外托管服务；文艺创作；租赁服务（不含许可类租赁服务）；体育保障组织；旅客票务代理；游艺用品及室内游艺器材制造；游艺用品及室内游艺器材销售；休闲娱乐用品设备出租；不动产登记代理服务；工程管理服务；商务代理代办服务；数字广告制作；平面设计；商务秘书服务；企业管理；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）（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）。

3、项目规划审批

（1）项目单位已获得《关于乳山乐享运动体育公园项目可行性研究报告的批复》（乳行审字[2025]19 号）；

（2）乳山市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 3710832025YG0042516 号）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于市区东北部光明街南、长庆路西，规划占地 118,561 平方米（合 177.84 亩）。



主要建设内容为：1. 体育泵道；2. 小轮车比赛赛道；3. 球类运动场地，11 人制足球场、7 人制足球场、篮球、网球场、羽毛球场、门球场等球类场地；4. 儿童娱乐活动区，配置适合儿童使用、具有趣味性娱乐性的设施，规划建设攀爬、蹦床区、滑梯、休闲区等儿童娱乐区；5. 休闲服务场区，相连运动区之间的休闲服务场地、交通系统、配套系统等；6. 健身区，包括青壮年健身区、老年人健身区，主要是各类健身器械及休息场地；7. 配套附属场地，根据赛事需求和周边场地设施布局，配套建设公共卫生间、文化展示、科普教、健身步道、停车场（位）等附属设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 1 月至 2026 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。本项目总投资 31,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 6,200.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 19,800.00 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	31,000.00	100.00%	
一、资本金	6,200.00	20.00%	
（一）自有资金	6,200.00	20.00%	
（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）	24,800.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	16.13%	
（三）后续拟发行专项债券	19,800.00	63.87%	
（四）银行融资			

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



于场地出租收入、小轮车赛事收入、球类场馆收入、停车场收入及广告收入等，具体情况如下：

1. 场地出租收入

项目建设完成后，将泵道部分出租用于培训机构使用，每年按 300 天对外出租，每天租赁 6 小时，运行比例按照第一年 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 100% 计算，泵道出租价格按照 400 元/小时，考虑每 10 年上涨 10%，正常年收入 72.00 万元。

2. 小轮车赛事收入

小轮车赛事场地每年约举办活动 25 场，每场租赁收入为 6 万元，并按租赁价格每 5 年上涨 5% 计算，正常年收入为 150.00 万元。

3. 球类场馆收入

本项目建设 2 块 11 人制足球场场地、1 块 7 人制足球场场地、5 块篮球场场地、3 块网球场场地、3 块羽毛球场地、4 块乒乓球场地、3 块门球场地等球类场地共 21 块场地。项目建设完成后，运营收入主要包括：

(1) 日常运行收入

各类球类场馆全年 360 天对市民开放，开放期间每日入园人数约 1000 人/天，人均使用时长 3 小时，运行比例按照第一年 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 100% 计算，参照周边球类场馆收费价格，具体情况如下：

球馆名称	球类	收费标准（元/小时/人）
追梦运动体验中心	羽毛球	34.50
飞标网球	网球	42.00
奥龙篮球馆	篮球	19.90
绿地乒乓球	乒乓球	15.18
平均收费标准		27.90

该项目球馆人均收费按 20 元/小时/人计，正常年收入为 2,160 万元；

(2) 举办赛事收入

每块球类场馆每年约举办活动赛事 15 场，共计 315 场，每场活动赛事租赁收入约为 4 万元，并按每 5 年上涨 5% 计算，正常年收入为 1,260 万元。

4. 停车场收入

该项目设置停车位 130 个，根据乳山市物价局发布的《关于规范停车场机动车停放服务收费标准等事项的通知》（乳价字[2018]37 号），平均每车位收入按 16.00 元/天，全年按照 360 天计算，考虑每 10 年上涨 10%，使用率按照第一年 75%，第二年 80%，第三年及以后 85% 计算，



则正常年服务收入 63.65 万元。

5. 广告收入

(1) 广告牌收入

本项目设置路灯预计 1,482 个, 投广比率按照第一年 75%, 第二年 80%, 第三年及以后 85% 计算, 平均每个路灯广告牌收入按 200.00 元/月考虑, 则正常年服务收入 302.33 万元;

(2) 大屏收入

本项目建设 1 块大屏可投放电子广告, 按照预计赛事次数计算, 每年小轮车及球类场馆赛事共计 340 次, 投广比率按照第一年 75%, 第二年 80%, 第三年及以后 85% 计算, 参考周边地区价格, 按照 1,400.00 元/次计算, 则正常年服务收入 40.46 万元。

(二) 项目成本预测

根据《建设项目经济方法与参数》(第三版)、可行性研究报告及项目单位提供的相关资料, 并参考同类工程项目, 总成本费用包括燃料及动力费、工资及福利费、修理维护费、其他费用、相关税费等。

1. 燃料及动力费

项目燃料及动力主要为电费、水费, 项目年用水量共计 3,484.80 吨, 水价按照 4.05 元/吨计算; 电力年消耗量为 16.80 万 kW·h, 单价按 0.60 元/kW·h 计算, 正常年发生费用 11.49 万元。

2. 工资及福利费

项目需劳动定员 10 人, 年工资按 6 万元, 项目正常年工资及福利费总额为 60.00 万元, 考虑物价上升等因素, 每 10 年价格上浮 10%。

3. 修理维护费

该项目年修理费按年折旧费的 3% 估算, 正常年发生费用 29.97 万元。

4. 其他费用

该项目按照年收入的 2% 估算, 正常年发生其他费用 80.97 万元。

5. 相关税费

项目增值税按收入类型适用税率为 9.00% 及 6.00%, 城市建设维护税按增值税的 7.00% 计算, 教育费附加按增值税的 3.00% 计算, 地方教育附加按增值税的 2.00% 计算, 所得税按利润总额的 25.00% 计算。





(三) 应付本息情况

1、专项债券

本次拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。后续 2026 年上半年拟发行专项债券 19,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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 2 本项目本次及未来拟发行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		5,000.00		5,000.00	4.50%	-	-
2026 年	5,000.00	19,800.00		24,800.00	4.50%	670.50	670.50
2027 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2028 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2029 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2030 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2031 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2032 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2033 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2034 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2035 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2036 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2037 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2038 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2039 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2040 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2041 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2042 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2043 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2044 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2045 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2046 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2047 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2048 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2049 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2050 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2051 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00



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
2052 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2053 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2054 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00	1,116.00
2055 年	24,800.00		5,000.00	19,800.00	4.50%	1,116.00	6,116.00
2056 年	19,800.00		19,800.00		4.50%	445.50	20,245.50
合计		24,800.00	24,800.00			33,480.00	58,280.00

(四) 项目资金平衡测算表

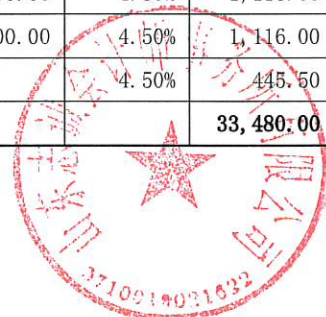




表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

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
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	123,882.93			3,331.02	3,578.12	3,825.24	4,048.44	4,048.44	4,118.94	4,118.94	4,118.94
经营活动支出	B	5,635.49			168.08	173.02	177.96	182.43	182.43	183.84	183.84	183.84
支付的各项税费	C	22,152.82			312.96	557.82	635.06	705.23	705.23	727.39	727.39	727.39
经营活动现金净流量	D=A-B-C	96,094.62			2,849.98	2,847.28	3,012.22	3,160.78	3,160.78	3,207.71	3,207.71	3,207.71
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	30,329.50	10,766.00	19,563.50								
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-30,329.50	-10,766.00	-19,563.50								
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	6,200.00	5,766.00	434.00								
专项债券	I	24,800.00	5,000.00	19,800.00								
银行借款	J											
偿还债券本金	K	24,800.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	33,480.00		670.50	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00
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	-27,280.00	10,766.00	-19,563.50	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00
四、期初现金	P					1,733.98	3,465.26	5,361.48	7,406.26	9,451.04	11,542.75	13,634.46
期内现金变动	Q=D+G+O	38,485.12			1,733.98	1,731.28	1,896.22	2,044.78	2,044.78	2,091.71	2,091.71	2,091.71
五、期末现金	R=P+Q	38,485.12			1,733.98	3,465.26	5,361.48	7,406.26	9,451.04	11,542.75	13,634.46	15,726.17



(续)

项目/年度	公式	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	4,118.94	4,118.94	4,206.53	4,206.53	4,206.53	4,206.53	4,206.53	4,284.25	4,284.25	4,284.25	4,284.25
经营活动支出	B	183.84	183.84	191.59	191.59	191.59	191.59	191.59	193.15	193.15	193.15	193.15
支付的各项税费	C	727.39	727.39	753.42	753.42	753.42	753.42	753.42	777.86	777.86	777.86	777.86
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,207.71	3,207.71	3,261.52	3,261.52	3,261.52	3,261.52	3,261.52	3,313.24	3,313.24	3,313.24	3,313.24
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）	II											
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	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00
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	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00
四、期初现金	P	15,726.17	17,817.88	19,909.59	22,055.11	24,200.63	26,346.15	28,491.67	30,637.19	32,834.43	35,031.67	37,228.91
期内现金变动	Q=D+G+O	2,091.71	2,091.71	2,145.52	2,145.52	2,145.52	2,145.52	2,145.52	2,197.24	2,197.24	2,197.24	2,197.24
五、期末现金	R=P+Q	17,817.88	19,909.59	22,055.11	24,200.63	26,346.15	28,491.67	30,637.19	32,834.43	35,031.67	37,228.91	39,426.15



(续)

项目/年度	公式	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	4,284.25	4,380.79	4,380.79	4,380.79	4,380.79	4,380.79	4,466.47	4,466.47	4,466.47	4,466.47	2,233.24
经营活动支出	B	193.15	201.68	201.68	201.68	201.68	201.68	203.39	203.39	203.39	203.39	86.71
支付的各项税费	C	777.86	806.56	806.56	806.56	806.56	806.56	833.50	833.50	833.50	833.46	576.41
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,313.24	3,372.55	3,372.55	3,372.55	3,372.55	3,372.55	3,429.58	3,429.58	3,429.58	3,429.62	1,570.12
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)	II											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K										5,000.00	19,800.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	445.50
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	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-1,116.00	-6,116.00	-20,245.50
四、期初现金	P	39,426.15	41,623.39	43,879.94	46,136.49	48,393.04	50,649.59	52,906.14	55,219.72	57,533.30	59,846.88	57,160.50
期内现金变动	Q=D+G+O	2,197.24	2,256.55	2,256.55	2,256.55	2,256.55	2,256.55	2,313.58	2,313.58	2,313.58	-2,686.38	-18,675.38
五、期末现金	R=P+Q	41,623.39	43,879.94	46,136.49	48,393.04	50,649.59	52,906.14	55,219.72	57,533.30	59,846.88	57,160.50	38,485.12



(五) 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	5,000.00	6,750.00	11,750.00	96,094.62
已发行债券				
后续拟发行债券	19,800.00	26,730.00	46,530.00	
银行贷款				
融资合计	24,800.00	33,480.00	58,280.00	
覆盖倍数				1.65

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 96,094.62 万元, 融资本息合计 58,280.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65。

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。



山东志诚会计师事务所有限公司

山东·威海

中国注册会计师:

江瑜

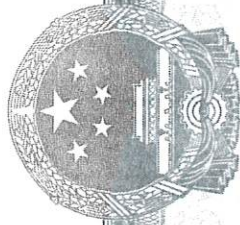


中国注册会计师:

孙先荣



二〇二五年七月十八日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913710821668648885

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东志诚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 孙晓东

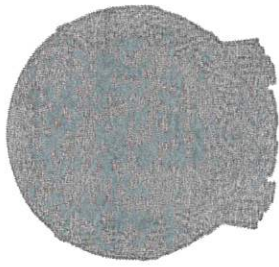
注册资本 壹佰零捌万元整
成立日期 1999 年 12 月 14 日
住所 山东省威海市荣成市农信东路59号

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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）



登记机关

2023 年 11 月 30 日



会计师事务所

执业证书

名称：山东志诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：孙晓东

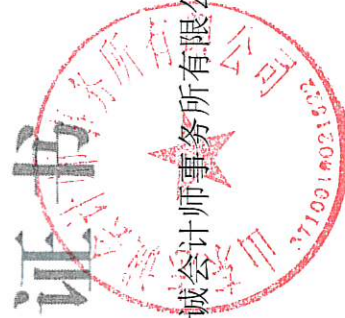
经营场所：山东省威海市荣成市农信东路59号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37100003

批准执业文号：鲁财会协字[1999]101号

批准执业日期：1999年11月16日



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：山东省财政厅

2023年12月6日



中华人民共和国财政部制