

2025 年山东省（临沂市罗庄区罗程路全民健身中心建设项目）

专项债券（一期调整）

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080235 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-18



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二五年八月十三日



2025 年山东省（临沂市罗庄区罗程路全民健身中心建设项目）

专项债券（一期调整）

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080235 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

罗程路全民健身中心建设项目。

2. 立项单位

项目立项单位: 临沂市罗庄区教育和体育局;

统一社会信用代码: 11371311004312845E;

经营地址: 临沂市罗庄区护台路9号;

主要职责: 贯彻执行国家、省、市关于教育和体育工作的方针、政策和法律、法规、规章; 统筹规划和协调管理全区各级各类教育; 统筹规划全区群众体育、竞技体育、青少年体育和体育产业发展; 负责全区教育、体育系统的干部教师队伍建设; 负责全区教育、体育经费的统筹管理; 负责全区教育、体育系统的安全稳定工作; 负责全区教育招生考试的组织管理工作; 指导全区教育、体育系统的党建、思想政治、意识形态和

精神文明建设。

3.项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

（1）立项手续：罗程路全民健身中心建设项目于罗庄区行政审批服务局 2024 年 9 月 30 日以《罗审批字(2024)59 号》予以批复。

2025 年 4 月 10 日，取得罗庄区行政审批服务局《关于罗程路全民健身中心建设项目变更实施主体和建设内容的说明》。

（2）规划手续：2024 年 9 月 27 日，项目单位取得临沂市城乡规划编制研究中心罗庄分中心核发的（城规罗分函〔20234〕47 号）《关于“罗程路全民健身中心建设项目”规划的意见》，该项目已纳入新一轮国土空间规划。

（3）土地手续：2025 年 4 月 10 日，项目单位取得临沂市罗庄区自然资源局核发的（临罗自资函〔2025〕9 号）《关于对《关于申请出具罗程路全民健身中心建设项目拟用地情况说明的函》的复函》，项目实施符合国土空间规划管控要求。

（4）施工许可：2025 年 4 月 10 日，项目单位取得临沂市罗庄区行政审批局核发的（罗审服项目建字 20250401 号）《阶段开工意见书》，项目实施符合施工条件，准予施工。

4.项目规模与主要建设内容

项目位于罗庄区罗程路与工业一路交汇处，占地 13 亩，总建筑面积 1.3 万平方米，主要包含球类运动场馆、综合健身馆、游泳馆等主体场馆以及一系列配套服务设施、室外运动场地等。

5. 项目建设期限

本项目建设期由 2025 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。本项目估算总投资 25,000 万元，其中：项目单位自有资金 15,000 万元，本期拟调整使用其他项目专项债券资金 10,000 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	25,000.00	100.00	
一、资本金	15,000.00	60.00	
（一）自有资金	15,000.00	60.00	
（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）	10,000.00	40.00	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟调整使用其他项目专项债券	10,000.00	40.00	
（三）后续拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比（%）	备注
（四）银行融资			

（三）本次资金用途调整情况

2023 年 10 月，山东省政府发行了 2023 年山东省政府专项债券（六十八期）临沂市蒙河双堠水库工程项目，筹集资金 76,000 万元，年利率 3.2%。和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所已为该项目出具了和信咨字〔2023〕第 080407 号的项目收益与融资自求平衡专项评价报告。截至 2025 年 7 月，临沂市蒙河双堠水库工程项目结余专项债券 39,400 万元暂未使用。

为充分利用债券资金，拟将 10,000 万元资金调整给罗程路全民健身中心建设项目。

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来源主要为场馆设施及场地租赁费、广告位出租现金流入、停车位现金流入、充电桩现金流入及物业管理费。

1. 场馆设施及场地租赁费

项目总建筑面积 1.3 万平方米，按 95%考虑可出租面积，即可出租面积 1.24 万平方米。参考临沂市其他场馆设施及场地租赁价格，根据谨慎性原则，租赁价格出租取 900 元/平方

米/年（75 元/平方米/月）出租。考虑通胀，租赁价格按每 5 年上涨 5%计算，运营期负荷率按照第一年 80%、第二年 85%、第三年及以后 95%计算。

临沂市类似场馆设施及场地租赁费价格参考表

序号	承租方	位置	租赁均价 (元/㎡/月)	数据来源
1	英派斯健身	北城新区市体育中心西区	78.00	《临沂城投体育集团 2023 年度租赁协议公示》（项目编号：LYCTTY-2023-011）
2	壹健身	罗庄区奥正诚园社区	68.00	宝临沂市发改委备案文件(奥正社区商业配套价格核准：LYFG-2023-089)
3	洛克公园篮球	罗庄区化武路体育公园	95.00	《罗庄区教体局特许经营协议》（HWTY-2023-002）
	均价		80.33	

2. 广告位出租现金流入

项目总建筑面积 1.3 万平方米，按 95%考虑可出租面积，即可出租面积 1.24 万平方米，馆内外墙面、LED 屏可出租建筑面积 200 平方米。

参考临沂市场馆内外墙面、LED 屏租赁价格，根据谨慎性原则，租赁部分价格取 960 元/平方米/年（80 元/平方米/月）出租，租赁价格按每 5 年上涨 5%计算，运营期负荷率按照第一年 80%、第二年 85%、第三年及以后 95%计算。

临沂市类似场馆内外墙面、LED 屏租赁费价格参考价格表

序号	承租方	位置	租赁均价 (元/㎡/年)	数据来源
1	红牛维他命饮料	泰盛广场屋顶球场（围栏广告位）	150.00	金吉鸟健身与泰盛广场补充协议（2024）（信用临沂网公示：XYLY-202402173）
2	山东吉诺尔体育器材	罗庄庆华健身中心（泳池顶部环形屏）	280.00	庆华集团 2024 年报

序号	承租方	位置	租赁均价 (元/m ² /年)	数据来源
3	汤臣倍健	恒大华府健身会所(电梯厅镜面广告)	95.00	分众传媒临沂区刊例价(2024版)
	均价		175.00	

3.停车位现金流入

项目设计停车位 300 个,项目运营前四年按满负荷运营的 60%、70%、80%、90%计算,第五年及以后均按满负荷运营的 95%测算。根据《临沂市人民政府办公室临沂市城市机动车停放服务收费管理试行办法》(临发办发〔2010〕125号)规定,室外停车场收费:高峰期计时(7:00-21:00),15分钟内免费,1小时以内1元/小时,1小时以外1.5元/半小时;按照平均每个车位停车时间为4小时计算,平均每个车位收入为 $1 + (4-1) \times 2 \times 2 = 13$ 元/天,每月按照30天计算,价格按每5年上涨5%计算。

4.充电桩现金流入

本项目建成后设100个汽车充电桩,设备总功率6000kW,年均充电按350天计算,设备在100%利用率状态下可充电210万kWh/年,根据当前同类项目的充电效率和未来新能源汽车保有量的增速考虑,本项目运营期第一年设备利用率15%,第二年到第六年利用率每年增长1%,第七年到第八年利用率每年增长4%,在第九年及以后年度利用率达到28%,汽车充电服务费为0.45元/kWh。

5.物业管理费

项目建成后成立物业公司统一对其进行管理，并收取物业管理费用，本项目物业管理费用按照实际出租面积收取。物业管理费用定价根据《临沂市物业服务收费管理实施办法》，参考临沂市其他场馆的实际收费，谨慎考虑，本项目物业费按 2 元/m²月计算。考虑通胀，每五年上涨 5%。运营期负荷率按照第一年 80%、第二年 85%、第三年及以后 95% 计算。

临沂市其他场馆物业费价格参考表

序号	项目名称	位置	物业管理费（元/m ² /月）
1	临沂房德科创园	罗庄经济开发区傅庄街道沂册路与南沭河路交会东南角	2.00
2	金科临沂智能制造科技城产业园	凤凰大街东与正大路交汇口	3.00
3	临沂市罗庄区省级开发区	罗庄经济开发区	2.50
	均价		2.50

综上，项目计算期内总营业收入为 38,879.21 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、燃料及动力费、维修维护费用、其他费用、税费等。

1.工资及福利费

项目建成后新增员工 10 人，包括馆内的管理人员、保安、保洁等，人均工资按照 6 万元/年计算，福利费为工资的 14%。考虑通胀，每五年上涨 5%。

2.燃料及动力费

馆内区照明用电 53 万 kWh, 工业用电平均电价 0.8 元/kWh, 员工生活用水 8,000m³, 按 3.85 元/m³, 考虑通胀, 每五年上涨 5%。

3. 修理维护费

包括维修费、保养费、更新费用、预提大修费用, 按折旧费用的 3% 估算。

4. 其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、劳保费、招待费等项费用; 营业费用包括广告费和其他销售, 其他费用按照按收入的 1% 计算。

5. 税费

(1) 项目租赁收入增值税率按 9% 计算; 物业及充电桩服务收入增值税率按 6% 计算;

(2) 税金及附加: 计征依据是增值税, 城市维护建设税 7%, 教育费附加 3%, 地方教育费附加 2%, 综合按 12% 计算。

(3) 房产税: 按租金收入 12% 计算。

(4) 城镇土地使用税: 根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》和《山东省实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》, 临沂市罗庄区二级土地城镇土地使用税税额为 9.6 元/平方米。

(5) 所得税: 企业所得税按照应纳税所得额的 25% 计提。

(三) 专项债券应付本息情况

本期拟调整使用其他项目专项债券资金 10,000 万元，债券期限 30 年，年利率 3.20%。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 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2025 年		10,000.00		10,000.00		
2026 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2046 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	320.00	320.00
2053 年	10,000.00		10,000.00		320.00	10,320.00
合计		10,000.00	10,000.00		8,960.00	18,960.00

(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	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	38,879.21		1,026.69	1,099.69	1,230.72
经营活动支出	4,652.20		149.60	150.33	151.64
支付的各项税费	5,493.66		119.95	128.41	143.66
经营活动现金净流量	28,733.35		757.14	820.95	935.42
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	25,000.00	25,000.00			
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-25,000.00	-25,000.00			
三、融资活动产生的现金					
资本金 (自有资金)	15,000.00	15,000.00			
专项债券	10,000.00	10,000.00			
银行借款					
流动资金					

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
偿还债券本金	10,000.00				
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	8,960.00		320.00	320.00	320.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	6,040.00	25,000.00	-320.00	-320.00	-320.00
四、期初现金				437.14	938.10
期内现金变动	9,773.35		437.14	500.95	615.42
五、期末现金	9,773.35		437.14	938.10	1,553.52

(续)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,245.70	1,253.67	1,258.53	1,324.28	1,324.28
经营活动支出	151.79	151.87	151.92	158.26	158.26
支付的各项税费	145.34	146.20	146.20	153.44	153.44
经营活动现金净流量	948.57	955.60	960.41	1,012.58	1,012.58
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
四、期初现金	1,553.52	2,182.09	2,817.70	3,458.11	4,150.69
期内现金变动	628.57	635.60	640.41	692.58	692.58
五、期末现金	2,182.09	2,817.70	3,458.11	4,150.69	4,843.26

(续)

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,324.28	1,324.28	1,325.62	1,390.49	1,390.49
经营活动支出	158.26	158.26	158.28	164.90	164.90
支付的各项税费	153.44	153.44	153.44	161.04	161.04
经营活动现金净流量	1,012.58	1,012.58	1,013.90	1,064.55	1,064.55
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
偿还流动资金					
支付债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
四、期初现金	4,843.26	5,535.84	6,228.42	6,922.32	7,666.87
期内现金变动	692.58	692.58	693.90	744.55	744.55
五、期末现金	5,535.84	6,228.42	6,922.32	7,666.87	8,411.41

(续)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,390.49	1,390.49	1,391.90	1,460.03	1,460.03
经营活动支出	164.90	164.90	164.92	171.88	171.88
支付的各项税费	161.04	161.04	161.04	169.04	169.04
经营活动现金净流量	1,064.55	1,064.55	1,065.94	1,119.11	1,119.11
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
支付债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
四、期初现金	8,411.41	9,155.96	9,900.50	10,646.44	11,445.55
期内现金变动	744.55	744.55	745.94	799.11	799.11
五、期末现金	9,155.96	9,900.50	10,646.44	11,445.55	12,244.66

(续)

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,460.03	1,460.03	1,461.50	1,533.02	1,533.02
经营活动支出	171.88	171.88	171.90	179.20	179.20
支付的各项税费	169.04	169.04	230.68	307.68	307.68
经营活动现金净流量	1,119.11	1,119.11	1,058.93	1,046.14	1,046.14
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
四、期初现金	12,244.66	13,043.77	13,842.88	14,581.81	15,307.95
期内现金变动	799.11	799.11	738.93	726.14	726.14
五、期末现金	13,043.77	13,842.88	14,581.81	15,307.95	16,034.09

(续)

项目/年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,533.02	1,533.02	1,534.57	1,609.67	1,609.67
经营活动支出	179.20	179.20	179.22	186.89	186.89
支付的各项税费	307.68	307.68	307.78	323.08	323.08
经营活动现金净流量	1,046.14	1,046.14	1,047.57	1,099.70	1,099.70
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金					10,000.00
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
支付银行借款利息					

项目/年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
融资活动现金净流量	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-10,320.00
四、期初现金	16,034.09	16,760.23	17,486.37	18,213.94	18,993.64
期内现金变动	726.14	726.14	727.57	779.70	-9,220.30
五、期末现金	16,760.23	17,486.37	18,213.94	18,993.64	9,773.35

(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	
本期拟调整债券	10,000.00	8,960.00	18,960.00	28,733.35
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	10,000.00	8,960.00	18,960.00	
覆盖倍数	1.52			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 28,733.35 万元,融资本息合计 18,960 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.52。

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。

此页无正文，为《2025 年山东省（临沂市罗庄区罗程路全民健身中心建设项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》【和信咨字〔2025〕第 080235 号】的盖章页。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



山东·临沂

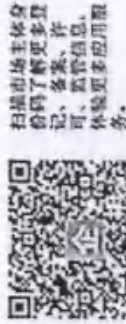
二〇二五年八月十三日



营业执照

(副本) 2-1

统一社会信用代码
91371302MA3M0JU054



扫描市场主体身份
码了解更多信息，
记录、备案、许可、
监管信息，体验更
多应用服务。



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 刘光

经营范围 审查企业财务报表、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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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）

成立日期 2018年06月14日

经营场所 山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A1号楼502

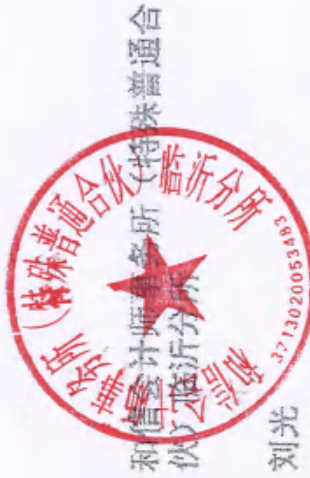


登记机关

2024年06月05日



会计师事务所分所 执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

负责人：刘光

经营场所：山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A1号楼502

分所执业证书编号：370100013708

批准执业文号：鲁财会【2018】36号

批准执业日期：2018年08月27日



证书序号：5004585

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。



发证机关：

二〇二四年六月十四日

中华人民共和国财政部制