

# 惠来县全民健身中心建设项目

## 收益与融资资金平衡测算评价报告

普兴债评第[2025]011号

惠来县财政局：

我们接受惠来县财政局委托，对后附的惠来县全民健身中心建设项目收益与融资资金平衡测算报告（以下简称“资金平衡测算报告”）进行评价。惠来县文化广电旅游体育局对该资金平衡测算报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在资金平衡测算报告中披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具评价报告。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在工程项目能够按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在工程项目能够按期建成和假设条件未发生重大变化的前提下，本次测算的惠来县全民健身中心建设项目专项债券，在债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

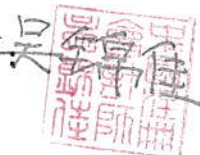
我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设阶段，在编制资金测算平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项假设预期在未来未曾必定发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能

与预测财务信息存在差异。

普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



广东·普宁

中国注册会计师



2025 年 1 月 10 日

# 惠来县全民健身中心建设项目

## 收益与融资资金平衡测算评价报告

**重要提示：**本项目收益与融资资金平衡测算报告是我们基于推测性假设和最佳估计假设的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性。

### 一、编制基础

惠来县全民健身中心建设项目，根据惠来县文化广电旅游体育局的评估，该项目正常运行后能有力促进项目收入的增加，形成的项目专项收入由财政统筹使用，用于平衡融资本息。

本次预测以惠来县文化广电旅游体育局提供的可行性研究报告、项目实施方案及其他资料，对项目收入、成本费用作出估算为基础，结合项目的建设周期、项目建设的扩展和投资环境的改善，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制惠来县全民健身中心建设项目收益现金流覆盖情况表。

### 二、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

- 1、国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 3、本项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、本项目所在地政府和出资人对本项目的资本金投入承诺能如期兑现；

5、本项目发行债券还清本息前，不向股东支付股利，不上缴除现行法律法规需缴纳的之外的各项税费、政府性基金和专项收益；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

### 三、项目实施单位基本情况

#### 1、主管部门

本项目主管部门为惠来县发展和改革局，具体信息如下：

|          |                      |
|----------|----------------------|
| 名称       | 惠来县文化广电旅游体育局         |
| 统一社会信用代码 | 11445224MB2D0789XE   |
| 机构地址     | 广东省揭阳市惠来县惠城镇惠东路 98 号 |
| 负责人      | 林轶伦                  |

#### 2、实施主体

本项目实施主体为惠来县文化广电旅游体育局，具体信息如下：

|          |                      |
|----------|----------------------|
| 名称       | 惠来县文化广电旅游体育局         |
| 统一社会信用代码 | 11445224MB2D0789XE   |
| 机构地址     | 广东省揭阳市惠来县惠城镇惠东路 98 号 |
| 负责人      | 林轶伦                  |
| 赋码机关     | 中共惠来县编制委员会办公室        |
| 颁发日期     | 2019 年 4 月 26 日      |



## 四、项目概况

### （一）项目基本情况

#### 1、项目简介

惠来县全民健身中心建设项目经惠来县发展和改革局《关于惠来县体育公园建设项目可行性研究报告的批复》（惠发改投审【2022】71号）同意项目建设。

全民健身中心设施建设：项目占地面积 10 亩，建筑面积 10000 平方米。建设室内篮球馆、羽毛球馆、击剑馆、乒乓球馆、健身房等体育场馆，室外建设 7 人制足球场、篮球场等体育设施，不设固定看台。同时配套便民服务点、停车场、充电桩、大小广告牌等附属公共设施。

建设地点：粤东新城先行启动区（惠来县东陇镇东陇经济联合社）。

#### 2、建设期限

项目建设期：本项目总建设期为 25 个月，自 2024 年 5 月至 2026 年 5 月。

#### 3、建设规模及技术标准

全民健身中心设施建设：项目占地面积 10 亩，建筑面积 10000 平方米。建设室内篮球馆、羽毛球馆、击剑馆、乒乓球馆、健身房等体育场馆，室外建设 7 人制足球场、篮球场等体育设施，不设固定看台。同时配套便民服务点、停车场、充电桩、大小广告牌等附属公共设施。

### （二）项目投资估算及资金筹措

## 1、项目投资估算

项目投资估算表

(单位: 万元)

| 序号    | 投资估算项目名称 | 总金额      |
|-------|----------|----------|
| 1     | 土建工程     | 6,460.00 |
| 2     | 安装工程     | 0.00     |
| 3     | 设备工程     | 0.00     |
| 4     | 工程建设其他费用 | 948.00   |
| 5     | 预备费      | 592.00   |
| 项目总投资 |          | 8,000.00 |

## 2. 项目资金筹措

资金筹措方式: 项目计划总投资 8,000.00 万元。专项债融资 6,000.00 万元, 单位自筹资金 2,000.00 万元。其中: 地方政府专项债券融资 6,000.00 万元占 75.00%, 地方财政性资金占 25.00%。

## 五、应付本息情况

惠来县全民健身中心建设项目申请政府专项债券融资 6,000.00 万元, 已于 2024 年广东省政府专项债券(三十七期)发行 200.00 万元, 期限 20 年。计划于 2025 年发行专项债券 4,400.00 万元, 债券期限 20 年, 预计利率 4.05%, 每半年付息一次, 第 20 年年末还本。其余 1,400.00 万元于以后年度发行。在债券存续期内还本付息共 10,860.00 万元。应还本付息情况如下(单位: 万元):

政府债券融资本金利息表 (单位: 万元)

| 年度     | 期初本金金额   | 本期新增     | 本期还本     | 期末本金余额   | 本期融资利率 | 应付利息     | 应付本息合计    |
|--------|----------|----------|----------|----------|--------|----------|-----------|
| 第 1 年  |          | 200.00   |          | 200.00   | 4.05%  | 8.10     | 8.10      |
| 第 2 年  | 200.00   | 4,400.00 |          | 4,600.00 | 4.05%  | 186.30   | 186.30    |
| 第 3 年  | 4,600.00 | 1,400.00 |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 4 年  | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 5 年  | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 6 年  | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 7 年  | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 8 年  | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 9 年  | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 10 年 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 11 年 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 12 年 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 13 年 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 14 年 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 15 年 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 16 年 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 17 年 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 18 年 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 19 年 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 4.05%  | 243.00   | 243.00    |
| 第 20 年 | 6,000.00 |          | 200.00   | 5,800.00 | 4.05%  | 243.00   | 443.00    |
| 第 21 年 | 5800.00  |          | 4,400.00 | 1,400.00 | 4.05%  | 234.90   | 4,634.90  |
| 第 22 年 | 1400.00  |          | 1,400.00 | 0.00     | 4.05%  | 56.70    | 1,456.70  |
| 合计     |          | 6,000.00 | 6,000.00 |          |        | 4,860.00 | 10,860.00 |

## 六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 1、项目收入的预测评价

惠来县全民健身中心建设项目属于体育基础设施建设项目，体育领域投资项目的经济效益在长期内部能发挥作用。项目建设符合城市国民经济建设发展的需要，是城市经济建设必不可少的基础设施。惠来县文化广电旅游体育局经营管理者结合可行性研究报告、项目实施方案，结合惠来县全民健身中心建设项目实际发挥的社会经济效益，参照市场化的运作模式，对出租室内球馆、停车场、广告牌出租、便民摊位出租收入作出估算。



惠来县全民健身中心专项债券对应的项目取得室内球馆、便民摊位、停车场、广告牌的出租收入纳入专项收入，按照项目对应的收支余额专门用于偿还到期债券本金和利息。

项目建成后，设置停车位 1200 个，广告牌 100 块。项目产生收益主要是室内球馆、便民摊位、停车场、广告牌的出租收入。本次预测每年出租室内球馆 100.00 万元、便民摊位出租收入 20.00 万元、停车场 900.00 万元及广告牌出租 150.00 万元，金额合计 1,170.00 万元。

## 2、项目成本的预测及评价

项目成本费构成包括：室内球馆、停车场、广告牌及便民摊位的维护费。

经测算，项目支出合计 117.00 万元/年。具体为：

（1）球馆维护费按出租市内球馆收入的 10% 计算，年球馆维护费为 10.00 万元。

（2）摊位维护费按便民摊位出租收入的 10% 计算，年摊位维护费 2.00 万元。

（3）停车场维护费按停车场收入的 10% 计算，年停车场维护费 90.00 万元。

（4）广告牌维护费按出租广告牌收入的 10% 计算，年广告牌维护费 15.00 万元。

## 3、收益的预测

根据 2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》要求，



提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本次以惠来县全民健身中心专项收入（即室内球馆、便民摊位、停车场、广告牌的出租收入）作为专项债券还本付息资金来源。根据惠来县财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用相应期间惠来县全民健身中心实现室内球馆、便民摊位、停车场、广告牌的出租收入作为偿还来源。

债券存续期间专项收入预测：

单位：万元

| 年度     | 收入       | 运营成本   | 债券还本付息 | 各年度现金流量情况 |
|--------|----------|--------|--------|-----------|
| 第 1 年  | 0        | 0      | 8.10   | -8.10     |
| 第 2 年  | 0        | 0      | 186.3  | -186.30   |
| 第 3 年  | 585.00   | 58.50  | 243.00 | 283.50    |
| 第 4 年  | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 5 年  | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 6 年  | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 7 年  | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 8 年  | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 9 年  | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 10 年 | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 11 年 | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 12 年 | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 13 年 | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 14 年 | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 15 年 | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |
| 第 16 年 | 1,170.00 | 117.00 | 243.00 | 810.00    |

|        |           |          |           |           |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 第 17 年 | 1,170.00  | 117.00   | 243.00    | 810.00    |
| 第 18 年 | 1,170.00  | 117.00   | 243.00    | 810.00    |
| 第 19 年 | 1,170.00  | 117.00   | 243.00    | 810.00    |
| 第 20 年 | 1,170.00  | 117.00   | 443.00    | 610.00    |
| 第 21 年 | 1,170.00  | 117.00   | 4,634.90  | -3,581.90 |
| 第 22 年 | 1,170.00  | 117.00   | 1,456.70  | -403.70   |
| 合计     | 22,815.00 | 2,281.50 | 10,860.00 | 9,673.50  |

#### 4、融资收益平衡情况

(1) 债券存续期内项目收益覆盖债券本息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项 目                             | 惠来县全民健身中心建设项目 |
|---------------------------------|---------------|
| (1) 项目专项收入                      | 22,815.00     |
| (2) 项目专项成本                      | 2,281.50      |
| (3) 项目专项收益                      | 20,533.50     |
| (4) 专项债融资本金                     | 6,000.00      |
| (5) 专项债利息合计                     | 4,860.00      |
| (6) 本年专项债融资本息合计 (6) = (4) + (5) | 10,860.00     |
| (7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)      | 1.89          |

(2) 以债券存续期内收入和成本费用的 90%和 80%测算的情况下，仍可实现债券还本付息的资金需要。

如下表：（单位：万元）

(3)

| 项 目                             | 100%      | 90%       | 80%       |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| (1) 项目专项收入                      | 22,815.00 | 20,533.50 | 18,252.00 |
| (2) 项目专项成本                      | 2,281.50  | 2,053.35  | 1,825.20  |
| (3) 项目专项收益                      | 20,533.50 | 18,480.15 | 16,426.80 |
| (4) 专项债融资本金                     | 6,000.00  | 6,000.00  | 6,000.00  |
| (5) 专项债利息合计                     | 4,860.00  | 4,860.00  | 4,860.00  |
| (6) 本年专项债融资本息合计 (6) = (4) + (5) | 10,860.00 | 10,860.00 | 10,860.00 |
| (7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)      | 1.89      | 1.70      | 1.51      |

根据上述测算，本次预测以室内球馆、便民摊位、停车场、广告牌的出租收入作为预测收入，用于资金平衡的结余留存为 20,533.50 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.89。

同理计算，在以室内球馆、便民摊位、停车场、广告牌的出租收入作为预测收入的同时，考虑以收入、成本费用均下降 20% 的情况下，用于资金平衡的结余留存为 16,426.80 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.51。

## 七、融资平衡分析结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、成本预测等进行的分析评价，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的惠来县全民健身中心建设项目，在实现室内球馆、便民摊位、停车场、广告牌的出租收入以预测收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

惠来县文化广电旅游体育局



二〇二五年一月