

2017年青海省（本级）收费公路专项债券（一至三期）
-2017年青海省政府专项债券（第十三期至十五期）（调整）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

目 录

	页次
一、专项评价报告	1-3
二、项目收益与现金流入评价说明	4-24

委托单位：西宁市城东区城乡建设局
审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）青海分所
联系电话：0971-6339121
传真号码：0971-6072350
网 址：<http://www.Reanda.com>



利安达会计师事务所(特殊普通合伙)青海分所

青海省西宁市城西区新宁路 28 号紫恒大厦 10 楼

总机: 0971-6339121

传真: 0971-6072350

**2017 年青海省（本级）收费公路专项债券（一至三期）
-2017 年青海省政府专项债券（第十三期至十五期）（调整）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

利安达专字【2020】青 A2105 号

青海省财政厅：

我们接受委托，对城东区文化体育公园（调整）项目相关项目收益与融资自求平衡情况进行审核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》。城东区文化体育公园（调整）项目相关实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项，能使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础，而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意，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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，我们认为在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城东区文化体育公园（调整）项目预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

其他需要说明的事项：

2017年青海省（本级）收费公路专项债券（一至三期）——2017年青海省政府专项债券（第十三期至十五期）于2017年11月24日发行债券，其中省道103线西宁至甘禅口段公路项目发行资金分别为5年期债券1,650万元、7年期债券1,650万元、10年期债券2,200万元。目前省道103线西宁至甘禅口段公路项目由于线位、起点多次调整，致使项目搁置无法实施，该笔交通专项债券资金尚未形成有效支出。

经青海省人民政府同意，按照财政部专项债券项目用途调整的相关规定程序和要求，拟将2017年青海省（本级）收费公路专项债券（一至三期）——2017年青海省政府专项债券（第十三期至十五期）中省道103线西宁至甘禅口段公路项目收益平衡专项债券结余资金5,500.00万元调整用于城东区文化体育公园项目。

2020年4月19日，利安达会计师事务所（特殊普通合伙）青海分所接受西宁市城东区城乡建设局委托，对“2020年青海省政府专项债券（九期）——城东区文化体育公园项目”收益与融资自求平衡进行专项评价，并出具编号为“利安达专字【2020】青A2019号”的《2020年青海省政府专项债券（九期）——城东区文化体育公园项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称“原报告”）。原报告中拟申请发行专项债券7,000.00万元（其中第一期发行3,000.00万元，第二期发行4,000.00万元），在发行债券的存续期内，项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

城东区文化体育公园项目专项债券已于2020年4月28日成功发行，票面利率2.83%，债券期限10年。根据青海省人民政府调整方案，现对原报告中专项债券的筹资方式进行调整（原报告2020年发行7,000.00万元变更为2020年发行8,500.00万元），我们接受西宁市城东区城乡建设局委托，基于委托方本次提供的基本假设和估计，对专项债券的筹措

方式调整后的项目收益与融资自求平衡进行测算，并出具专项评价报告。

本次出具的《2017年青海省（本级）收费公路专项债券（一至三期）-2017年青海省政府专项债券（第十三期至十五期）（调整）收益与融资自求平衡专项评价报告》（利安达专字【2020】青 A2105 号）涉及城东区文化体育公园项目原报告中专项债券筹资方式的调整（原报告 2020 年发行 7,000.00 万元变更为 2020 年发行 85,000.00 万元）及相关内容和建设期限的调整。

本次报告出具的目的是为仅供评价城东区文化体育公园项目是否能够实现项目收益与融资资金自求平衡使用，此外不用作其他任何目的，也不改变原报告基于原假设和估计得出的任何结论。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年十一月二十日

**2017 年青海省（本级）收费公路专项债券（一至三期）
-2017 年青海省政府专项债券（第十三期至十五期）（调整）
项目收益及现金流入评价说明**

重要提示：

2017 年青海省（本级）收费公路专项债券（一至三期）-2017 年青海省政府专项债券（第十三期至十五期）（调整）收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

项目情况变更说明：2017 年青海省（本级）收费公路专项债券（一至三期）——2017 年青海省政府专项债券（第十三期至十五期）于 2017 年 11 月 24 日发行债券，其中省道 103 线西宁至甘禅口段公路项目发行资金分别为 5 年期债券 1,650 万元、7 年期债券 1,650 万元、10 年期债券 2,200 万元。目前省道 103 线西宁至甘禅口段公路项目由于线位、起点多次调整，致使项目搁置无法实施，该笔交通专项债券资金尚未形成有效支出。

经青海省人民政府同意，按照财政部专项债券项目用途调整的相关规定程序和要求，拟将 2017 年青海省（本级）收费公路专项债券（一至三期）——2017 年青海省政府专项债券（第十三期至十五期）中省道 103 线西宁至甘禅口段公路项目收益平衡专项债券结余资金 5,500 万元调整用于城东区文化体育公园项目。

2020 年 4 月 28 日，2020 年青海省政府专项债券（九期）——城东区文化体育公园项目成功发行，发行规模 7,000.00 万元（当期发行 3,000.00 万元，第二期发行 4,000.00 万元），期限 10 年，票面利率 2.83%。根据青海省人民政府的调整方案，城东区文化体育公园项目由原报告 2020 年申请专项债券 7,000.00 万元调整至 2020 年申请专项债 8,500.00 万元。

调整前：

项目名称：城东区文化体育公园

项目建设期：2019 年—2022 年

调整后：

项目名称：城东区文化体育公园

项目建设期：2019 年—2021 年

城东区文化体育公园项目专项债券调整前后的发行计划如下：

项目名称	调整前			调整后		
	债券年限	债券规模 (万元)	发行期限	债券年限	债券规模 (万元)	发行期限
城东区文化 体育公园	2020 年	3,000.00	10 年	2020 年	3,000.00	10 年
	2020 年	4,000.00	10 年	2020 年	2,200.00	10 年
				2020 年	1,650.00	7 年
				2020 年	1,650.00	5 年
合计	——	7,000.00	——	——	8,500.00	——

一、项目概述

(一) 项目管理单位基本情况

机构名称：西宁市城东区城乡建设局

机构地址：青海省西宁市城东区昆仑东路 188 号

负责人：韩小林

机构性质：机关

赋码机关：中共西宁市城东区委机构编制委员会办公室

统一社会信用代码：116301020150126022

(二) 项目实施单位基本情况

公司名称：西宁惠东城市建设投资开发有限公司

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：李亚军

注册资本：1,000.00 万元

住所：青海省西宁市城东区南山东路 7 号城东区创新创业大厦 B 座 7 楼

统一社会信用代码：916301005649099812

登记机关：西宁市市场监督管理局

经营范围：企业管理咨询服务（不含金融类业务）；城市建设及房地产开发肆级；土地储备及综合开发（凭国土资源部门资质证经营）；房屋拆除（不含爆破）；建材销售；房屋租赁；场地租赁（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

（三）项目所在地的经济发展状况

1、国民生产总值

2019 年西宁市地区生产总值增长 7.50%。第一产业增加值增长 4.20%，第二产业增加值增长 6.10%，第三产业增加值增长 9.30%。

2019 年工业增加值增长 6.50%，其中规模以上工业增加值增长 6.50%。在规模以上工业中，分轻重工业看，轻工业增加值增长 48.20%；重工业增加值下降 1.60%。分经济类型看，股份制企业增加值增长 6.30%；国有企业增长 2.90%；外商及港澳台增长 20.10%；股份合作企业下降 13.70%；集体企业增长 9.20%；其他经济类型增长 126.70%。高技术产业工业增加值增长 36.60%，占规模以上工业增加值的 24.60%，比重较 2018 年提高 4.4 个百分点；新能源产业增加值增长 184.20%，占规模以上工业增加值的 14.00%，比重提高 8.60 个百分点。

2、固定资产投资

2019 年西宁市固定资产投资增长 2.60%。分产业看，第一产业投资增长 4.80%；第二产业投资增长 0.30%，其中，工业投资增长 3.30%；第三产业投资增长 3.10%。基础设施投资下降 6.50%。民间投资增长 2.70%。

2019 年房地产开发投资 290.99 亿元，下降 0.40%；房屋施工面积 2,084.14 万平方米，增长 11.10%；房屋竣工面积 102.59 万平方米，下降 55.80%；商品房销售面积 321.24 万平方米，下降 3.30%；商品房销售额 288.77 亿元，增长 18.80%。

3、财政收支

2019 年西宁市实现地方公共财政预算收入 101.79 亿元，增长 9.50%，其中，完成税收收入 80.28 亿元，增长 3.50%。全年实现公共财政预算支出 328.04 亿元，增长 10.30%，其中，一般公共服务支出增长

2.70%、公共安全支出增长 6.00%、教育支出增长 10.70%、科学技术支出下降 8.50%、社会保障和就业支出增长 12.40%，卫生健康支出增长 7.50%、节能环保支出增长 4.50%、城乡社区支出增长 42.40%。

(四) 项目概况

1、项目基本情况

城东区文化体育公园(调整)项目管理单位为西宁市城东区城乡建设局，项目实施单位为西宁惠东城市建设投资开发有限公司，项目为在建项目，建设期限 3 年（2019 年—2021 年），项目位于西宁市城东区，北至新建的凤凰山快速路，南至凤凰山脚水泥路—西和高速，西至规划路园山路，东至在建的康南路，基地东西长 1,200.00m，南北宽 250.00m，项目总用地面积 217,362.57 m²，其中：公园净用地面积 203,148.97 m²，现有 110KV 变电站占地面积 14,213.60 m²。

2、项目建设规模及内容

城东区文化体育公园（调整）项目净用地面积 203,148.97 m²，其中：绿化面积 152,360.00 m²，园路及铺装面积 39,046.53 m²，建筑占地面积 11,742.44 m²。本项目建设内容主要包括建筑工程、绿化工程、铺装工程、景观小品及游憩设施、配套工程 5 部分。其中：绿化工程、景观小品及游憩设施工程由西宁市林业和草原局规划实施建设。按景观结构可分为“一带、七区”；按功能分区可分为入口展示区、田径运动区、综合活动区、球类运动区、休闲花境区、生态林区、拓展运动区 7 大区域。

(五) 资金筹措方案

1、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。

2、项目投资总额及筹措方案

城东区文化体育公园（调整）总投资 65,260.16 万元（含建设期利息及发行费），其中资本金 51,760.16 万元，占比 79.32%，由地方财政出资解决，根据工程进度分期到位；发行地方政府专项债券 8,500.00 万元，占比 13.02%，抗疫特别国债 5,000.00 万元，占比 7.66%。

项目建设期为 3 年，各项资金投入计划如下：

单位：万元、年

项目	2019 年	2020 年	2021 年	合计
资本金	45,596.91	636.60	5,526.65	51,760.16
专项债券		8,500.00		8,500.00
抗疫特别国债		5,000.00		5,000.00
合计	45,596.91	14,136.60	5,526.65	65,260.16

3、项目专项债券的筹措方案

城东区文化体育公园（调整）专项债券的筹措方案

单位：万元、年

项目名称	调整前			调整后			备注
	债券年限	债券规模	发行期限	债券年限	债券规模	发行期限	
城东区文化体育公园（调整）	2020 年	3,000.00	10 年	2020 年	3,000.00	10 年	注①
	2020 年	4,000.00	10 年	2020 年	2,200.00	10 年	注②
				2020 年	1,650.00	7 年	
				2020 年	1,650.00	5 年	
合计	——	7,000.00	——	——	8,500.00	——	——

注①：2020 年 4 月 28 日，2020 年青海省政府专项债券（九期）-城东区文化体育公园项目已发行 3,000.00 万元，期限 10 年，票面利率 2.83%。

注②：2017年11月24日，2017年青海省（本级）收费公路专项债券（共三期）——2017年青海省政府专项债券（十三至十五期）已发行，5年期，票面利率4.20%，7年期，票面利率4.49%，10年期，票面利率4.70%。

二、评价内容

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），提出在法定专项债券限额内，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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与成本费用预测分析

1、依据及假设

（1）项目评价依据

- ①《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- ②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）；
- 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西宁市工程咨询院股份有限公司编制的《西宁市城东区文化体育公园可行性研究报告》；
- ⑤西宁市城东区发展改革和工业信息化局《关于城东区文化体育公园可行性研究报告的批复》（东发改工信字〔2019〕147号）；
- ⑥西宁市城东区发展改革和工业信息化局《关于调整城东区文化体育公园可行性研究报告的批复》（东发改工信字〔2020〕130号）；
- ⑦西宁市人民政府关于调整新增专项债券资金用途的请示（宁政〔2020〕146号）。

（2）项目收益及现金流入预测假设

- ①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；

②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；

③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；

④预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

⑤项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

⑦项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

2、收入预测分析

本项目未来产生的收入用于偿还本次专项债券本息。项目收入包括停车位经营收入；室外门球场、篮球场、排球场、田径场经营收入；综合馆内乒乓球桌、排球场、羽毛球经营收入，综合馆内书法绘画作品展示区、舞蹈室、书法绘画室、棋牌室、跆拳道室、健身房、滑冰场、商店租赁收入；篮球馆内篮球场经营收入、商店租赁收入；游泳馆内游泳池经营收入、商店租赁收入。收入参照西宁市体育局发布的《2018年西宁市大型体育场馆免费低收费开放工作方案》当中海湖体育中心及西宁市体育场室外场地收费标准、开放时间，并综合考虑本项目的功能定位（满足30万城东区市民运动健身需求的大规模体育设施场所）、区位优势等进行预测。

（1）停车位经营收入预测

城东区文化体育公园（调整）项目配套建设地上停车位36个、地下停车位220个。参考《青海省机动车停放服务收费管理办法》，结合该公园的区域位置、配套条件等因素，综合确定本项目停车位收费标准为地上停车位580.00元/月/个、地下停车位600.00元/月/个，项目运营期使用率预计90.00%，债券存续期内的停车位经营收入共计1,485.99万元。

（2）室外场地经营收入预测

城东区文化体育公园（调整）项目室外场地收入包括3片门球场、3

片篮球场、6片排球场、1片田径场等场地的经营收入。参照海湖体育中心及西宁体育场室外场地收费标准、开放时间，根据谨慎性原则，确定本项目门球场收费为10.00元/小时/片，每天运营10个小时；篮球场收费为500.00元/场/片（2小时），每天运营14个小时；排球场500.00元/场/片（2小时），每天运营14个小时；田径场举办运动会收费为3,000.00元/天，每年运营52天；田径场举办娱乐项目收费为3,000.00元/天，每年运营52天；田径场举办11人制足球赛收费为800.00元/场（2小时），每天运营14个小时，每年运营261天。室外场地全部收入按照90.00%的使用率预测。债券存续期内的室外场地经营收入共计10,838.34万元。

（3）综合馆经营收入预测

城东区文化体育公园（调整）项目综合馆经营收入包括乒乓球桌、排球场、羽毛球场的自营收入和书法绘画作品展示区、舞蹈室、棋牌室、跆拳道室、健身房、滑冰场、商店的租赁收入。

参照海湖体育中心及西宁体育场相应场馆收费标准、开放时间，根据谨慎性原则，确定本项目12张乒乓球桌收费为15.00元/小时/张，每天运营12个小时；4片排球场收费为30.00元/场/片（2小时），每天运营12个小时；7片羽毛球场收费为30.00元/场/片（2小时），每天运营12个小时。

书法绘画作品展示区、舞蹈室、书法绘画室、棋牌室、跆拳道室、健身房、滑冰场、商店租赁面积分别为243.00 m²、250.00 m²、210.00 m²、85.00 m²、130.00 m²、230.00 m²、344.00 m²、50.00 m²，租赁价格参考市场价依次确定为112.00元、80.00元、80.00元、50.00元、100.00元、100.00元、1,000.00元、80.00元。综合馆商店租赁收入按照100.00%的利用率预测，其他收入按照90.00%的利用率预测。债券存续期内的综合馆经营收入共计5,624.28万元。

（4）篮球馆经营收入预测

城东区文化体育公园（调整）项目篮球馆经营收入包括篮球场自营收入和商店租赁收入。参照海湖体育中心及西宁体育场篮球馆收费标准、

开放时间，根据谨慎性原则，确定本项目 4 片篮球场收费为 700.00 元/场/片（2 小时），每天运营个 12 个小时，利用率为 90.00%；商店租赁面积为 315.00 m²，租赁价格参考市场价确定为 100.00 元/月/m²，利用率为 100.00%，债券存续期内的篮球馆经营收入共计 5,307.12 万元。

（5）游泳馆经营收入预测

城东区文化体育公园（调整）项目游泳馆经营收入包括游泳池自营收入和商店租赁收入。参照海湖体育中心及西宁体育场游泳池收费标准、开放时间，根据谨慎性原则，确定本项目游泳池（8 道）收费为：成人 35.00 元/人（2 小时）、儿童 20.00 元/人（2 小时）收费，每天运营 12 个小时，利用率为 90.00%。商店租赁面积为 140.00 m²，租赁价格参考市场价确定为 80.00 元/月/m²，利用率为 100.00%，债券存续期内游泳馆经营收入共计 3,934.89 万元。

城东区文化体育公园（调整）项目的各项经营收入情况如下：

城东区文化体育公园（调整）项目的各项经营收入情况

单位：万元

收入来源	收入项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
停车位经营收入	地上停车位	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	22.55	202.95
	地下停车位	142.56	142.56	142.56	142.56	142.56	142.56	142.56	142.56	142.56	1,283.04
	小计	165.11	165.11	165.11	165.11	165.11	165.11	165.11	165.11	165.11	1,485.99
室外场地经营收入	室外门球场经营	9.86	9.86	9.86	9.86	9.86	9.86	9.86	9.86	9.86	88.74
	室外篮球场经营	344.93	344.93	344.93	344.93	344.93	344.93	344.93	344.93	344.93	3,104.37
	室外排球场地经营	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	6,208.65
	田径场举办运动会	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	126.36
	田径场举办娱乐项目	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	126.36
	田径场举办足球赛	131.54	131.54	131.54	131.54	131.54	131.54	131.54	131.54	131.54	1,183.86
	小计	1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26	10,838.34
综合馆经营收入	乒乓球桌经营	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96	638.64
	书法绘画作品展示区租赁	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	29.39	264.51
	舞蹈室租赁	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	194.40
	书法绘画室租赁	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	18.14	163.26
	棋牌室租赁	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	41.31

收入来源	收入项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
	跆拳道室租赁	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04	126.36
	健身房租赁	24.84	24.84	24.84	24.84	24.84	24.84	24.84	24.84	24.84	223.56
	排球场经营	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65	23.65	212.85
	羽毛球场经营	41.39	41.39	41.39	41.39	41.39	41.39	41.39	41.39	41.39	372.51
	滑冰场租赁	371.52	371.52	371.52	371.52	371.52	371.52	371.52	371.52	371.52	3,343.68
	商店租赁	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	43.20
篮球馆经营收入	小计	624.92	624.92	624.92	624.92	624.92	624.92	624.92	624.92	624.92	5,624.28
	篮球场经营	551.88	551.88	551.88	551.88	551.88	551.88	551.88	551.88	551.88	4,966.92
	商店租赁	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80	340.20
	小计	589.68	589.68	589.68	589.68	589.68	589.68	589.68	589.68	589.68	5,307.12
游泳馆经营收入	游泳池经营	423.77	423.77	423.77	423.77	423.77	423.77	423.77	423.77	423.77	3,813.93
	商店租赁	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44	120.96
	小计	437.21	437.21	437.21	437.21	437.21	437.21	437.21	437.21	437.21	3,934.89
合计		3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	27,190.62

3、成本支出预测分析

(1) 项目投资支出

根据西宁市城东区发展改革和工业信息化局《关于城东区文化体育公园可行性研究报告的批复》（东发改工信字〔2019〕147号）；西宁市城东区发展改革和工业信息化局《关于调整城东区文化体育公园可行性研究报告的批复》（东发改工信字〔2020〕130号）。项目工程投资额为64,687.93万元。项目投资总额包括工程费用、其它工程费用、预备费、建设期利息、发行费等。明细详见下表：

项目投资估算明细表

项目	投资估算（万元）
工程费用	20,990.16
其它工程费用	41,398.87
预备费	2,298.90
建设期利息	569.23
发行费	3.00
合计	65,260.16

(2) 运营成本

①项目相关的各项税金及附加

城东区文化体育公园(调整)项目涉及的相关税金及附加包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。项目的停车位经营收入、室外场地经营收入需按9.00%缴纳增值税；综合馆内书法绘画作品展示区、舞蹈室、书法绘画室、棋牌室、跆拳道室、健身房、滑冰场、商店租赁收入需按9.00%缴纳增值税；篮球馆和游泳馆内商店的租赁收入需按9.00%缴纳增值税；综合馆内乒乓球桌、排球场、羽毛球场经营收入需按6.00%缴纳增值税；篮球馆内篮球场经营收入需按6.00%缴纳增值税；游泳馆内游泳池经营收入需按6.00%缴纳增值税；城市维护建设税按照实际缴纳的增值税税额的7.00%计提缴纳，教育费附加按

照实际缴纳的增值税税额的 3.00%计提缴纳，地方教育费附加按照实际缴纳的增值税税额的 2.00%计提缴纳，项目涉及的各项税金及附加合计 2,223.54 万元。城东区文化体育公园(调整)项目涉及的各项税金及附加如下：

城东区文化体育公园（调整）项目涉及的各项税金及附加

单位：万元

项目	税种	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
西宁市城东区文化体育公园（调整）	增值税	220.59	220.59	220.59	220.59	220.59
	城市维护建设税	15.44	15.44	15.44	15.44	15.44
	教育费附加	6.62	6.62	6.62	6.62	6.62
	地方教育费附加	4.41	4.41	4.41	4.41	4.41
合计		247.06	247.06	247.06	247.06	247.06

（续上表）

项目	税种	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
西宁市城东区文化体育公园（调整）	增值税	220.59	220.59	220.59	220.59	1,985.31
	城市维护建设税	15.44	15.44	15.44	15.44	138.96
	教育费附加	6.62	6.62	6.62	6.62	59.58
	地方教育费附加	4.41	4.41	4.41	4.41	39.69
合计		247.06	247.06	247.06	247.06	2,223.54

②成本费用

本项目涉及的成本费用包括工资及福利费、电费、水费、维护修理费、其它管理费用。工资及福利费按定员 60 人、人均基本工资 3,000.00 元/月预测，福利费按基本工资 14.00%预测，人均月基本工资每 2 年增加 300.00 元，债券存续期内工资及福利费共计 2,610.08 万元。电费按照每小时耗电 130.00 度，每度电 0.6771 元，每天运营 14 个小时预测，债券存续期内电费共计 404.82 万元。水费按照每天消耗 130.00 吨水，每吨水按 2.50 元预测，债券存续期内水费共计 21.33 万元。维护修理费按年经营收入的 10.00%预测，债券存续期内共计 2,719.08 万元；其它管理费用按年经营收入的 5.00%预测，债券存续期内共计 1,359.54 万元。城东区文化体育公园（调整）项目涉及的成本费用明细如下：

城东区文化体育公园（调整）项目涉及的成本费用

单位：万元

项目	类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
城东区文化体育公园（调整）	工资及福利费	246.24	246.24	270.86	270.86	295.48
	电费	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98
	水费	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37
	维护修理费	302.12	302.12	302.12	302.12	302.12
	其它管理费用	151.06	151.06	151.06	151.06	151.06
合计		746.77	746.77	771.39	771.39	796.01

（续上表）

项目	类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
城东区文化体育公园（调整）	工资及福利费	295.48	320.10	320.10	344.72	2,610.08
	电费	44.98	44.98	44.98	44.98	404.82
	水费	2.37	2.37	2.37	2.37	21.33
	维护修理费	302.12	302.12	302.12	302.12	2,719.08
	其它管理费用	151.06	151.06	151.06	151.06	1,359.54
合计		796.01	820.63	820.63	845.25	7,114.85

4、财务费用

城东区文化体育公园（调整）项目 2020 年计划发债 8,500.00 万元（其中 2020 年 4 月 28 日已发行 3,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.83%，按半年付息，到期一次还本并支付最后一期利息；2017 年 11 月 24 日已发行 2,200.00 万元，期限 10 年，利率 4.70%，按半年付息，到期一次还本并支付最后一期利息；2017 年 11 月 24 日已发行 1,650.00 万元，期限 7 年，利率 4.49%，按年付息，到期一次还本并支付最后一期利息；2017 年 11 月 24 日已发行 1,650.00 万元，期限 5 年，利率 4.20%，按年付息，到期一次还本并支付最后一期利息。利息支出总额 2,202.85 万元（其中建设期利息 569.23 万元，运营期利息 1,633.62 万元）。债券利息支出预测表如下：

债券利息支出预测表

年份	债务利息支出(万元)	备注
2019 年		建设期
2020 年	237.54	建设期
2021 年	331.69	建设期
建设期利息小计	569.23	
2022 年	331.69	
2023 年	262.39	
2024 年	262.39	
2025 年	188.30	
2026 年	188.30	
2027 年	188.30	
2028 年	84.90	
2029 年	84.90	
2030 年	42.45	
运营期利息小计	1,633.62	
合计	2,202.85	

5、抗疫特别国债

根据青海省财政厅《关于下达 2020 年抗疫特别国债预算的通知》(青财预字〔2020〕815 号)文件,抗疫特别国债按规定从 2025 年开始,每年按总额的 20.00%偿还本金。城东区文化体育公园(调整)项目 2025 年—2029 年还本计划分别为 1,000.00 万元,1,000.00 万元,1,000.00 万元,1,000.00 万元,1,000.00 万元。

(二) 项目收益与融资自求平衡性评价

资金测算平衡表

单位: 万元

序号	年份	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	项目现金流入	92,450.78	45,596.91	14,136.60	5,526.65	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18
1	业务活动现金流入	27,190.62				3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18	3,021.18
1.1	停车位经营收入	1,485.99				165.11	165.11	165.11	165.11	165.11	165.11	165.11	165.11	165.11
1.2	室外场地经营收入	10,838.34				1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26	1,204.26
1.3	综合馆经营收入	5,624.28				624.92	624.92	624.92	624.92	624.92	624.92	624.92	624.92	624.92
1.4	篮球馆经营收入	5,307.12				589.68	589.68	589.68	589.68	589.68	589.68	589.68	589.68	589.68
1.5	游泳馆经营收入	3,934.89				437.21	437.21	437.21	437.21	437.21	437.21	437.21	437.21	437.21
2	融资活动现金流入	13,500.00		13,500.00										
2.1	债券融资款	8,500.00		8,500.00										
2.2	其他融资款	5,000.00		5,000.00										
3	资本金投入	51,760.16	45,596.91	636.60	5,526.65									
4	其他资金													
二	项目现金流出	89,732.17	45,596.91	14,136.60	5,526.65	2,975.52	1,256.22	2,930.84	2,206.75	2,231.37	4,431.37	2,152.59	2,152.59	4,134.76
1	业务活动现金流出	74,026.32	45,596.91	13,896.06	5,194.96	993.83	993.83	1,018.45	1,018.45	1,043.07	1,043.07	1,067.69	1,067.69	1,092.31
1.1	工程建设投资	64,687.93	45,596.91	13,896.06	5,194.96									
1.2	营运成本	9,338.39				993.83	993.83	1,018.45	1,018.45	1,043.07	1,043.07	1,067.69	1,067.69	1,092.31

序号	年份	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.2.1	税金及附加	2,223.54				247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06
1.2.2	成本费用	7,114.85				746.77	746.77	771.39	771.39	796.01	796.01	820.63	820.63	845.25
2	融资活动现金流出	15,705.85		240.54	331.69	1,981.69	262.39	1,912.39	1,188.30	1,188.30	3,388.30	1,084.90	1,084.90	3,042.45
2.1	债券发行费用	3.00		3.00										
2.2	偿还债券本金	8,500.00				1,650.00		1,650.00			2,200.00			3,000.00
2.3	支付债券利息	2,202.85		237.54	331.69	331.69	262.39	262.39	188.30	188.30	188.30	84.90	84.90	42.45
2.4	偿还其他融资本金	5,000.00							1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
2.5	支付其他融资利息													
三	现金结余													
1	期初现金						45.66	1,810.62	1,900.96	2,715.39	3,505.20	2,095.01	2,963.60	3,832.19
2	期内变动					45.66	1,764.96	90.34	814.43	789.81	-1,410.19	868.59	868.59	-1,113.58
3	期末现金	2,718.61				45.66	1,810.62	1,900.96	2,715.39	3,505.20	2,095.01	2,963.60	3,832.19	2,718.61

经测算，项目建设完成后，可实现停车位经营收入 1,485.99 万元，室外场地经营收入 10,838.34 万元，综合馆经营收入 5,624.28 万元，篮球馆经营收入 5,307.12 万元，游泳馆经营收入 3,934.89 万元，运营成本 9,338.39 万元，项目实现的各项收益合计 17,852.23 万元。项目发行债券总额 8,500.00 万元，其中 3,000.00 万元已发行，期限 10 年，利率 2.83%；2020 年，青海省财政调整 2,200.00 万元，期限 10 年，利率 4.70%；调整 1,650.00 万元，期限 7 年，利率 4.49%；调整 1,650.00 万元，期限 5 年，利率 4.20%，债券利息总额 2,202.85 万元，债券本息合计 10,702.85 万元。抗疫特别国债 5,000.00 万元，按规定从 2025 年开始，每年按总额的 20.00% 偿还本金。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.14 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
停车场经营收入	1,485.99
室外场地经营收入	10,838.34
综合馆经营收入	5,624.28
篮球馆经营收入	5,307.12
游泳馆经营收入	3,934.89
扣除运营成本	9,338.39
项目实现的各项收益合计	17,852.23
偿还债券本金	8,500.00
支付债券利息	2,202.85
债券本息合计	10,702.85
抗疫特别国债	5,000.00
覆盖倍数	1.14

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的 -10.00% 到 10.00% 变动，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围为 1.02 到 1.25。敏感性测算分析表如下：

单位：万元、倍

收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	16,067.01	16,959.62	17,852.23	18,744.84	19,637.45
债券本息合计	10,702.85	10,702.85	10,702.85	10,702.85	10,702.85
抗疫特别国债	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.19	1.25

根据以上的测算分析，城东区文化体育公园（调整）项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

三、项目效益分析

（一）项目的实施，是实现国民健康长寿，是国家富强、民族振兴的重要标志，也是推进健康中国建设、全面建成小康社会的有利举措。项目实施后既可以创造城市景观，又可为市民提供更多更好的运动、健身、休闲、交往、游乐的活动空间，有效提高城市居民生活品质，对促进市民身心健康、稳定社会发展做出了贡献。

（二）项目将在维护自然的同时加强绿化建设，合理搭配植物，营造适宜性群落，优化生态格局，优选对二氧化硫、二氧化碳吸收和烟尘吸附能力较强并适宜高原生长环境的树种，并采用多色配植、多层配植等方式，使园林绿化呈现出色彩缤纷的绚丽景象。本项目的实施不仅进一步净化区域空气、涵养水源，而且将极大地改善城市生态环境，对提高周边地区乃至全市的环境质量具有重要意义。

（三）项目投资大、工期长、建设范围广，在项目建设过程中，建设工程会对劳动力产生直接的需求，增加社会就业，促进社会稳定，创造经济价值。

（四）项目建成后将绿地与文化场所、运动场所有机地融为一体，在创造出自然景观的同时，也建成了文化交流和体育健身场地，为实现西宁市经济、社会与生态环境的协调跨越发展创造良好的环境条件，对于稳定社会发展，促进社会主义精神文明建设有重要意义。

四、项目风险评估及控制措施

(一) 工期变化产生的风险及应对措施

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

相关部门需要细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

(二) 收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是人流量，从而影响项目经营收入，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

(三) 支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、总体评价结论

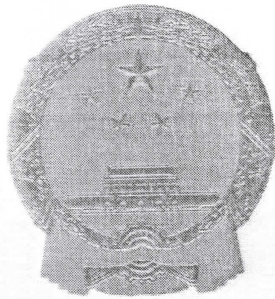
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为城东区文化体育公园（调整）项目预期净收入为专项债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了专项债券还本付息的要求，总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

六、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告仅由报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码 91630104310977642P

名称 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）青海分所
类型 非公司私营企业
经营场所 青海省西宁市城西区新宁路28号紫恒大厦10楼
负责人 黄锦辉
成立日期 2014年12月22日
营业期限 2014年12月22日至2028年12月21日
经营范围 为合伙企业承揽以下业务：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；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询（以上范围依法须经有关部门批准的项目，取得许可证或批准文件后方可开展经营活动）※※※



登记机关

2018 年 12 月 17 日

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

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

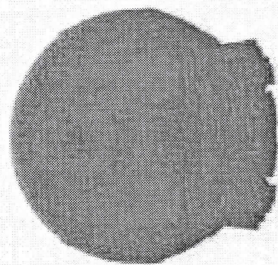
证书序号: NO.502330

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, 准予设立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, 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: 利安达会计师事务所
(特殊普通合伙) 青海分所

负责人: 黄锦辉

办公场所: 青海省西宁市新宁路28号
紫恒大厦10楼

分所编号: 110001546301

批准设立文号: 青财会字[2014] 2061号

批准设立日期: 2014年12月12日

此件与原件核对无误
次复印无效

证书编号: 630100040101
No. of Certificate

批准注册协会: 青海省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 04 10 日
Date of Issuance /y /m /d

青海中恒信会计师事务所

632123761128112

俞海峰

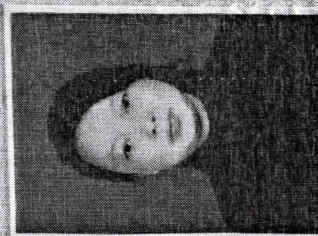
女

1976-11-28

青海中恒信会计师事务所

632123761128112

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年 6 月 24 日
/y /m /d

同意调入 利安达会计师事务所(青海分所)
Agree the holder to be transferred to



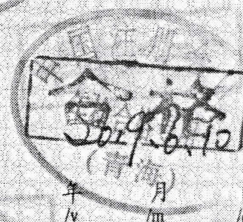
事务所
CPAs

协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年 7 月 6 日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d

证书编号:
No. of Certificate

630100040115

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

青海省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2015

年 07 月 17 日
/y /m /d

姓名: 罗伟
Full name: Luo Wei
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1984-03-20
Date of birth: 1984-03-20
工作单位: 青海中国注册会计师有限公司
Working unit: Qinghai China Certified Public Accountants Co., Ltd.
身份证号码: 432524198403201744
Identity card No.: 432524198403201744



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015 年 12 月 18 日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

