

2025 年山东省政府专项债券（十期）
济宁市梁山县全民健身中心扩建项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

长恒信咨询报字（2025）0084 号

二〇二五年三月十六日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONGCHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTSCO., LTD



2025 年山东省政府专项债券（十期）

济宁市梁山县全民健身中心扩建项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

长恒信咨询报字（2025）0084 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，编制本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

梁山县全民健身中心扩建项目（以下简称“本项目”）。

2、立项单位

梁山城发商业集团有限公司，法定代表人：魏相东；法定地址：山东省济宁市梁山县水泊街道水浒大道中银大厦；统一社会信用代码：91370832MA3C94310J。

3、项目规划审批

2023年9月7日，本项目完成山东省建设项目备案（项目代码：2309-370832-04-01-532540），对项目建设地点、建设规模及内容、总投资、建设期限进行了登记备案。

4、项目规模与主要建设内容

项目占地总面积 132375 m²；建筑面积 8185 m²，包括气膜

滑雪场、足球场、篮球场、羽毛球场、网球场以及极限攀岩、水上乐园等健身项目；绿化面积 61580 m²，活动场地面积 40652 m²，水景面积 5000 m²，道路、广场、停车位等面积 16958 m²。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2026 年 11 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。其中，项目单位自有资金 15,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 9,000.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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	30,000.00	100%	
一、资本金	15,000.00	50.00%	
（一）自有资金	15,000.00	50.00%	
（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）	15,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	20.00%	
（三）后续拟发行专项债券	9,000.00	30.00%	
（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，本项目预期产生的现金流入主要来源于举办活动租赁收入、停车位收入、广告牌收入。收入均按每 5 年上涨 10% 计算。

1、举办活动租赁收入

（1）本项目拟建设水上乐园，建成后水上乐园每年举办活动约 40 场，每场租赁费约为 10.00 万元。经计算，运营期前五年水上乐园定期举办活动租赁费收入约为 400.00 万元/年；

（2）本项目拟建设气膜滑雪场，建成后气膜滑雪场每年举办活动约 30 场，每场租赁费约为 8.00 万元。经计算，运营期前五年气膜滑雪场定期举办活动租赁费收入约为 240.00 万元/年；

（3）本项目拟建设足球场，建成后足球场每年举办活动约 40 场，每场租赁费约为 5.00 万元。经计算，运营期前五年足球场定期举办活动租赁费收入约为 200.00 万元/年；

（4）本项目拟建设篮球场，建成后篮球场每年举办活动约 40 场，每场租赁费约为 4.00 万元。经计算，运营期前五年篮球场定期举办活动租赁费收入约为 160.00 万元/年；

（5）本项目拟建设网球场，建成后网球场每年举办活动

约 30 场，每场租赁费约为 4.00 万元。经计算，运营期前五年网球场定期举办活动租赁费收入约为 120.00 万元/年；

（6）本项目拟建设羽毛球场，建成后羽毛球场每年举办活动约 40 场，每场租赁费约为 4.00 万元。经计算，运营期前五年羽毛球场定期举办活动租赁费收入约为 160.00 万元/年。

因此本项目运营期前五年场地定期举办活动租赁费收入约为 1,280.00 万元/年。

2、停车位收入

本项目停车场拟设置普通停车位 500 个，单个车位均收入 10.00 元/次/日，按照 96%的停车饱和度进行计算，则停车收入约为 144.00 万元/年。

3、广告牌收入

本项目广场拟设置大型户外显示屏，预计获得 20 家企业品牌冠名广告招商等，平均每家企业费用约为 8.00 万元/年，则广告牌收入约为 160.00 万元/年。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料及动力费、工资及福利费和修理费。

1、燃料及动力费

本项目燃料及动力费包括电费、水费，均按梁山县当地实际价格计算，共计 46.39 万元，其中：

(1) 电费：本项目年耗电 54.25 万千瓦时，电费单价按 0.75 元/千瓦时计，则年需电费约为 40.69 万元。

(2) 水费：本项目年耗水用量按 1.62888 万吨计算，单价按 3.50 元/吨计，则年需水费约为 5.70 万元。

2、工资及福利费

本项目劳动定员总计 40 人，其中：普通职工 30 人，年均工资 4.00 万元；管理及财务人员 10 人，年均工资 6.00 万元。职工福利费按工资总额的 14% 计提。经计算，运营前五年本项目工资及福利费约为 205.20 万元/年，并按每 5 年上涨 5% 计算。

3、修理费

本项目将定期对场馆场地进行维修维护，每年的维护维修费用按当期折旧费的 30% 计，约为 248.35 万元，并按每 5 年上涨 5% 计算。

(三) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 9,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。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)

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		13,800.00		13,800.00	4.50%	310.50	310.50
2026 年	13,800.00	1,200.00		15,000.00	4.50%	648.00	648.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2037 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2038 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2039 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2040 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2041 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2042 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2043 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2044 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2045 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2046 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2047 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2048 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00

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
2049 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2050 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2051 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2052 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2053 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2054 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2055 年	15,000.00		13,800.00	1,200.00	4.50%	364.50	14,164.50
2056 年	1,200.00		1,200.00		4.50%	27.00	1,227.00
合计		15,000.00	15,000.00			20,250.00	35,250.00

(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
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	61,107.70			1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00
经营活动支出	B	16,816.80			499.94	499.94	499.94	499.94	499.94
支付的各项税费	C	504.60			13.08	13.08	13.08	13.08	13.08
经营活动现金净流量	D=A-B-C	43,786.30			1,070.98	1,070.98	1,070.98	1,070.98	1,070.98
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	30,000.00	20,800.00	9,200.00					
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-30,000.00	-20,800.00	-9,200.00					
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	15,000.00	7,000.00	8,000.00					
专项债券	I	15,000.00	13,800.00	1,200.00					
银行借款	J								
偿还债券本金	K	15,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	19,291.50			675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
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	-4,291.50	20,800.00	9,200.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00
四、期初现金	P					395.98	791.96	1,187.94	1,583.92
期内现金变动	Q=D+G+O	9,494.80			395.98	395.98	395.98	395.98	395.98
五、期末现金	R=P+Q	9,494.80			395.98	791.96	1,187.94	1,583.92	1,979.90

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”, 建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,742.40	1,742.40	1,742.40	1,742.40	1,742.40	1,916.64	1,916.64	1,916.64
经营活动支出	B	522.62	522.62	522.62	522.62	522.62	546.43	546.43	546.43
支付的各项税费	C	14.39	14.39	14.39	14.39	14.39	15.83	15.83	15.83
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,205.39	1,205.39	1,205.39	1,205.39	1,205.39	1,354.38	1,354.38	1,354.38
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								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
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	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00
四、期初现金	P	1,979.90	2,510.29	3,040.68	3,571.07	4,101.46	4,631.85	5,311.23	5,990.61
期内现金变动	Q=D+G+O	530.39	530.39	530.39	530.39	530.39	679.38	679.38	679.38
五、期末现金	R=P+Q	2,510.29	3,040.68	3,571.07	4,101.46	4,631.85	5,311.23	5,990.61	6,669.99

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,916.64	1,916.64	2,108.30	2,108.30	2,108.30	2,108.30	2,108.30	2,319.14
经营活动支出	B	546.43	546.43	571.43	571.43	571.43	571.43	571.43	597.69
支付的各项税费	C	15.83	15.83	17.41	17.41	17.41	17.41	17.41	19.15
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,354.38	1,354.38	1,519.46	1,519.46	1,519.46	1,519.46	1,519.46	1,702.30
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								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
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	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00
四、期初现金	P	6,669.99	7,349.37	8,028.75	8,873.21	9,717.67	10,562.13	11,406.59	12,251.05
期内现金变动	Q=D+G+O	679.38	679.38	844.46	844.46	844.46	844.46	844.46	1,027.30
五、期末现金	R=P+Q	7,349.37	8,028.75	8,873.21	9,717.67	10,562.13	11,406.59	12,251.05	13,278.35

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	2,319.14	2,319.14	2,319.14	2,319.14	2,551.06	2,551.06	2,551.06	2,551.06	2,551.06
经营活动支出	B	597.69	597.69	597.69	597.69	625.25	625.25	625.25	625.25	625.25
支付的各项税费	C	19.15	19.15	19.15	19.15	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,702.30	1,702.30	1,702.30	1,702.30	1,904.75	1,904.75	1,904.75	1,904.75	1,904.75
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								13,800.00	1,200.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	364.50	27.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+J+K-L-M-N	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-14,164.50	-1,227.00
四、期初现金	P	13,278.35	14,305.65	15,332.95	16,360.25	17,387.55	18,617.30	19,847.05	21,076.80	8,817.05
期内现金变动	Q=D+G+O	1,027.30	1,027.30	1,027.30	1,027.30	1,229.75	1,229.75	1,229.75	-12,259.75	677.75
五、期末现金	R=P+Q	14,305.65	15,332.95	16,360.25	17,387.55	18,617.30	19,847.05	21,076.80	8,817.05	9,494.80

(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	6,000.00	8,100.00	14,100.00	43,786.30
已发行债券				
后续拟发行债券	9,000.00	12,150.00	21,150.00	
银行贷款				
融资合计	15,000.00	20,250.00	35,250.00	
覆盖倍数				1.24

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 43,786.30 万元, 融资本息合计 35,250.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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，长恒信咨询报字(2025)0084号报告签章页)

山东长恒信会计师事务所有限公司

中国·济宁



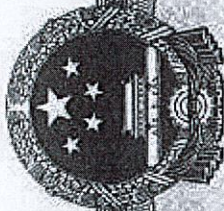
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年三月十六日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370811796152244N

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



名称 山东长恒信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 孙欣

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2006年11月09日

住所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

经营范围

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；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、经纪培训；法律规定的其他业务（凭批准文件经营）。（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）



登记机关

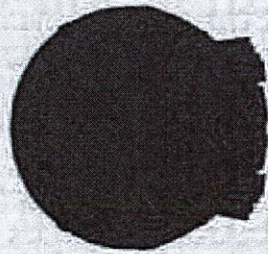
2023年02月22日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://sd.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



会计师事务所

执业证书



名称：山东长恒信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：孙欣

经营场所：山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37070015

批准执业文号：鲁财会【2006】34号

批准执业日期：2006年8月14日

附件

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3月24日

中华人民共和国财政部制

