

2024 年山东省政府专项债券（四十三期）

**泰安市新泰市市民活动中心基础设施建设
项目收益与融资平衡专项评价报告**

山东安明会计师事务所

2024 年 9 月

我们接受委托，对新泰市市民活动中心基础设施建设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

新泰市市民活动中心基础设施建设项目。

2、立项单位

本项目立项单位为：新泰市体育事业发展中心。

新泰市体育事业发展中心位于新泰市平阳南路1号，中心成立于2019年6月3日，注册资本为902.9万元人民币，法定代表人武文涛，统一社会信用代码：12370982004354674T。经营范围为通过发展体育事业，增强我市人民群众体质，提高体育运动水平，促进新泰市“三个文明”建设。

3、项目规划审批

2022年9月13日，新泰市行政审批服务局对《新泰市体育事业发展中心新泰市市民活动中心基础设施建设项目》进行审批，山东省投资项目在线审批监管平台项目代码：2209-370982-04-01-829794。

2022年9月15日，新泰市体育事业发展中心出具《新泰市市民活动中心基础设施建设项目不单独进行节能审查的固定资产投资项能耗说明和节能承诺》。

2022年10月12日，新泰市自然资源和规划局《关于新泰市市民活动中心基础设施建设项目的用地预审和规划意见》（新

自然资规审字〔2022〕173号）。对项目的用地预审和规划选址意见的申请及项目勘测定界图等进行了批复。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于新泰市青龙路以北、明珠路以南，平阳南路东西两侧，总提升改造面积 26,539.92 m²。其中网球场 2,074 m²、篮球场 3,485 m²、羽毛球场 3,485 m²、乒乓球场 1,000 m²、足球场 4,050 m²、塑胶健身道 3,264 m²，配套建设人行路面 2,000 m²、安装照明设备；将原有建筑 7181.92 m²改造为室内市民游泳场地，并配套水处理系统、消防系统等。项目建成后，为新泰市市民提供集健身、休闲娱乐等于一体的市民活动中心。

5、项目建设期限

本项目计划工期 2 年，预计为 2022 年 12 月至 2024 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

该项目建设总投资 8,000.00 万元，其中，建设及配套工程费 7,039.00 万元，其他费用 254.00 万元，预备费 547.00 万元。

项目资金筹措方式包括项目单位自筹、发行使用专项债券资金。其中，项目单位自有资金 4,000.00 万元，申请发行专项债券资金 4,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

(单位: 万元)

资金来源	金 额	占比%	备 注
估算总投资	8,000.00	100.00%	
一、资本金	4,000.00	50.00%	
(一) 自有资金	4,000.00	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)	4,000.00	50.00%	
(一) 已发行专项债券	3,000.00	37.50%	
(二) 本期拟发行专项债券	1,000.00	12.50%	
(三) 后续拟发行专项债券			
(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

根据项目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游泳馆现金流入、场地出租现金流入、广告牌现金流入等。

1、游泳馆现金流入

项目建成后,可为新泰市区居民提供游泳健身场所,营业时

间为 9:00-21:00, 年开馆时间约为 330 天, 游泳馆成人票价为 78 元/人次, 可同时容纳游泳人数为 350 人, 本项目游泳负荷率保守预计按容纳人数的 70%考虑, 并假设游泳负荷率每年提高 3%。

2、场地出租现金流入

本项目建设篮球场、足球场、网球场、乒乓球场、羽毛球场等, 为市民提供更好的休闲活动场所, 项目收益主要为篮球场、足球场、网球场举办体育赛事及文体活动时的场地出租费用。假设年场地出租时间为 1,200 小时, 篮球场出租单价为 500 元/小时, 网球场出租单价为 600 元/小时, 足球场出租单价为 800 元/小时。除赛事及文体活动包场外, 其余时间均为公益性开放式场地, 不收取费用。

3、LED 广告牌出租现金流入

本项目在活动中心出入口处及四周墙体等醒目位置, 设置 3m × 6m 的大型 LED 广告位 50 个, 参考新泰市广告位市场价格, LED 广告牌出租预计为 7,600 元/个月, 出租率按第 1 年 60%、第 2 年 70%、第 3 年 80%、第 4 年 90%、第 5 年起 100%计算。目前, 项目单位已与新泰市金正广告有限公司签订广告牌承包协议, 后续现金流入具有可靠保障。

债券存续期内, 项目各年度现金流入预测如下:

表2 项目运营现金流入估算表

(单位: 万元)

年 度	篮球场场地租赁 现金流入			网球场场地租赁 现金流入			足球场场地租赁 现金流入			广告牌出租 现金流入				游泳馆门票 现金流入					现金流入 合 计
	出租 单价 (元 /h)	年出 租时 间 (h)	现金 流入	出租 单价 (元 /h)	年出 租时 间 (h)	现金 流入	出租 单价 (元 /h)	年出 租时 间 (h)	现金 流入	租赁单 价(元/ 个月)	广告 牌个 数	出租 率%	现金 流入	票价 (元/ 人次)	容纳 人数	天数	负荷 率%	现金 流入	
合 计			414.26			497.10			662.80				3001.40					4774.84	9350.42
2025 年	500	1085	54.26	600	1085	65.10	800	1085	86.80	7600.00	50	60%	250.80	78	350	300	70.0%	573.30	1030.26
2026 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	7828.00	50	70%	328.78	78	350	330	72.1%	649.54	1206.32
2027 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	8062.84	50	80%	387.02	78	350	330	74.3%	669.04	1284.06
2028 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	8304.72	50	90%	448.46	78	350	330	76.5%	689.10	1365.56
2029 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	8553.86	50	100%	513.24	78	350	330	78.8%	709.78	1451.02
2030 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	8810.48	50	100%	528.62	78	350	330	81.1%	731.08	1487.7
2031 年	500	1200	60.00	600	1200	72.00	800	1200	96.00	9074.80	50	100%	544.48	78	350	330	83.6%	753.00	1525.5

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括原辅材料费、动力费、人员费用、修理费、其他费用等。

1、外购燃料及动力费

该项目燃动力费主要为水费、电费。其中，项目年用水量约为 39,182m³，用水单价按 3.5 元/m³测算；项目年用电量约为 28.5 万 kwh，用电单价按 0.55 元/kwh 测算。

2、工资及福利费

该项目日常维护需要工作人员约 10 人，人均工资及福利费按 6 万元/年测算，假设工资及福利费每年增长 5%。

表 3 项目运营支出估算表

（单位：万元）

年 度	原辅材料费	动力费	人员工资	修理费	其他费用	支出合计
合 计	147.00	203.28	463.12	52.57	93.50	959.47
2025 年	21.00	26.94	55.00	6.97	10.30	120.21
2026 年	21.00	29.39	60.00	7.60	12.06	130.05
2027 年	21.00	29.39	63.00	7.60	12.84	133.83
2028 年	21.00	29.39	66.15	7.60	13.66	137.80
2029 年	21.00	29.39	69.46	7.60	14.51	141.96
2030 年	21.00	29.39	72.93	7.60	14.88	145.80
2031 年	21.00	29.39	76.58	7.60	15.25	149.82

3、设施修理费

项目每年产生的修理费用按折旧费用的 3%计取。固定资产原值 8,000 万元，残值率 5%，折旧年限 30 年，年均折旧额为 253.33 万元，年均修理费用为 7.6 万元。

4、其他费用

该项目其他费用按经营现金流入的 2%计取。

(三) 应付本息情况

表 4 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
合 计		4,000	4,000			793.80	4,793.80
2023 年		3,000		3,000	2.78%		0.00
2024 年	3,000	1,000		4,000	2.78%/3.00%	83.40	83.40
2025 年	4,000			4,000	2.78%/3.00%	113.40	113.40
2026 年	4,000			4,000	2.78%/3.00%	113.40	113.40
2027 年	4,000			4,000	2.78%/3.00%	113.40	113.40
2028 年	4,000			4,000	2.78%/3.00%	113.40	113.40
2029 年	4,000			4,000	2.78%/3.00%	113.40	113.40
2030 年	4,000		3,000	1,000	2.78%/3.00%	113.40	3,113.40
2031 年	1,000		1,000	0	3.00%	30.00	1,030.00

本项目拟申请发行专项债券资金 4,000 万元。其中，2023

年 5 月份发行专项债券 3,000 万元，债券期限为 7 年，年利率为 2.78%；本期拟申请发行专项债券 1,000 万元，债券期限为 7 年，假设年利率为 3.00%。在债券存续期每年付息一次，到期一次偿还本金。专项债券还本付息情况见上表。

（四）项目资金平衡测算表

表 5 项目资金平衡测算表

(单位: 万元)

项目/年度	公式	合 计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—	—									
经营活动现金流入	A	9,350.42			1,030.26	1,206.32	1,284.06	1,365.56	1,451.02	1,487.70	1,525.50
经营活动支出	B	959.47			120.21	130.05	133.83	137.80	141.96	145.80	149.82
支付的各项税费	C	0.00									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,390.95	0.00	0.00	910.05	1,076.27	1,150.23	1,227.76	1,309.06	1,341.90	1,375.68
二、投资活动产生的现金	—	—									
建设成本支出	E	7,206.20	5,680.00	1,526.20							
流动资金支出	F	0.00									
投资活动现金净流量	G=E-F	-7,206.20	-5,680.00	-1,526.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—	—									
资本金（自有资金）	H	4,000.00	3,000.00	1,000.00							
专项债券	I	4,000.00	3,000.00	1,000.00							
银行借款	J	0.00									
偿还债券本金	K	4,000.00								3,000.00	1,000.00
偿还银行借款本金	L	0.00									
支付债券利息	M	793.80		83.40	113.40	113.40	113.40	113.40	113.40	113.40	30.00
支付银行借款利息	N	0.00									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	3,206.20	6,000.00	1,916.60	-113.40	-113.40	-113.40	-113.40	-113.40	-3,113.40	-1,030.00
四、期初现金	P	—		320.00	710.40	1,507.05	2,469.92	3,506.75	4,621.11	5,816.77	4,045.27
期内现金变动	Q=D+G+O	4,390.95	320.00	390.40	796.65	962.87	1,036.83	1,114.36	1,195.66	-1,771.50	345.68
五、期末现金	R=P+Q	—	320.00	710.40	1,507.05	2,469.92	3,506.75	4,621.11	5,816.77	4,045.27	4,390.95

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,390.95 万元，融资本息合计 4,793.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。

表 6 项目现金流覆盖情况表

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	1,000.00	210.00	1,210.00	8,390.95
已发行债券	3,000.00	583.80	3,583.80	
后续拟发行债券			0.00	
银行贷款			0.00	
融资合计	4,000.00	793.80	4,793.80	
覆盖倍数	1.75			

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)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024 年 9 月 10 日



统一社会信用代码
91370103MAD2MNQ435

营业执照

(副本)

2-1



市场主体身
份识别、登
记、备案、
许可、信息
公示、信用
评价、监管
服务等。

名称 山东安明会计师事务所（普通合伙）

出资额 叁佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2023 年 10 月 31 日

执行事务合伙人 刘雅琪

主要经营场所 山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商
业区6号楼1713

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：税务服务；财务咨询；财政专项资金项目预算绩效评价
服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；商务代理代办服
务；薪酬管理服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；法
律咨询（不含依法须经批准的项目许可的业务）；资产评
估；工程造价咨询业务。（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 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.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：山东安明会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘雅琪
主任会计师：
经营场所：山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商业区6号楼1713
组织形式：普通合伙
执业证书编号：37010132
批准执业文号：鲁财会〔2023〕74号
批准执业日期：2023年12月21日



证书序号：0018924

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：



中华人民共和国财政部制