

2025 年山东省政府专项债券（十期）  
聊城市阳谷县全民健身中心建设项目收益与融资平衡  
专项评价报告  
鲁泰源会专审字〔2025〕25 号

2025 年 3 月

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

阳谷县全民健身中心建设项目

##### 2、立项单位

本项目立项单位为山东阳昇发展集团有限公司。

山东阳昇发展集团有限公司创建于 2020 年 5 月，地址位于山东省聊城市阳谷县侨润办事处祥光经济开发区 B 区一路 1 号，注册资本 50,000.00 万元，法定代表人：李长锐，统一社会信用代码：91371521MA3T5UGXXD。

山东阳昇发展集团有限公司的经营范围为许可项目：房地产开发经营；城市生活垃圾经营性服务；建设工程施工；污水处理及其再生利用；建设工程设计；自来水生产与供应。（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：土地整治服务；土地使用权租赁；农业专业及辅助性活动；非居住房地产租赁；停车场服务；物业管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；规划设计管理；市政设施管理；工程管理服务；水污染治理；水环境污染防治服务；大气环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；大气污染治理；土壤环境污染防治服务；农村生活垃圾经营性服务；环境卫生公共设施安装服务；

农林牧渔业废弃物综合利用；环境应急治理服务；水资源管理；城乡市容管理。（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）

### 3、项目规划审批

2022 年 10 月 21 日阳谷县行政审批服务局对该项目出具了《关于阳谷县全民健身中心建设项目环境影响评价的说明》（阳行审投资国民环〔2022〕60 号）；

2022 年 10 月 26 日阳谷县发展和改革局对该项目出具了《关于阳谷县全民健身中心建设项目可行性研究报告的批复》（阳发改投资〔2022〕34 号）；

2023 年 2 月 16 日，阳谷县自然资源和规划局对山东阳昇发展集团有限公司颁发了不动产登记证书〔鲁（2023）阳谷县不动产权第 0036667 号〕；

2024 年 4 月 8 日，阳谷县自然资源和规划局对山东阳昇发展集团有限公司颁发了不动产登记证书〔鲁（2024）阳谷县不动产权第 0004121 号〕；

2023 年 4 月 20 日，阳谷县行政审批服务局对该项目出具了《建设用地规划许可证》（地字第 371521202300016 号）；

2024 年 4 月 23 日，阳谷县行政审批服务局对该项目出具了《建设用地规划许可证》（地字第 3715212024YG0036415 号）；

2024 年 4 月 19 日，阳谷县行政审批服务局对该项目出具

了《建设工程规划许可证》（建字第 3715212024GG0017470 号）；

2024 年 8 月 21 日，阳谷县行政审批服务局对该项目出具了《建设工程规划许可证》（建字第 3715212024GG0038454 号）；

2024 年 5 月 25 日，阳谷县行政审批服务局对该项目中出具了《建筑工程施工许可证》（371521202405250101）。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目拟建设地点位于阳谷县城区，西邻冉子街路，东邻狮子楼路。项目总占地 96 亩，规划建设体育综合场一处，建筑面积 20700 平方米，包括篮球场、羽毛球场、乒乓球、地掷球场等；建设游泳场一处，建筑面积 5700 平方米；同时建设室外儿童活动区、老年人活动区、健身中心等配套场地以及管网、道路、停车场、广告牌等附属设施。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 5 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、发行专项债券方式。本项目估算总投资 25,001.00 万元，其中，项目单位自有资金 13,801.00 万元，已发行专项债券 0 万元，本期拟发行专项债券 11,200.00 万元，后续拟发行专项债券 0 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	25,001.00	100.00%	
一、资本金	13,801.00	55.20%	
（一）自有资金	13,801.00	55.20%	
（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）	11,200.00	44.80%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	11,200.00	44.80%	
（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主要来源于场馆租赁费和停车位收入，2026 年按出租率的 70%预测、2027 年按照出租率的 80%预测、2028 年及以后年度按照负荷率 90%预测。

1.场馆租赁费现金流入 38,498.84 万元。游泳馆地上建筑面积 4978.95 m<sup>2</sup>和体育综合馆地上建筑面积 18200.74 m<sup>2</sup>和地下人防面积 1369.12 m<sup>2</sup>对外出租，按 620.00 元/m<sup>2</sup>/年计算，租金每十年递增 3%，预计不含税年租赁收入为 1256.72 万元。

2. 停车费现金流入 2,821.87 万元。机动车停车费按 2 元/小时(1 小时以内免费),每天按照 8 小时,则每月 480 元/月。根据建设计划,项目可租车位 200 个,每个车位 5760 元/年,年出租不含税收入为 95.12 万元。

## (二)项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料及动力费、折旧费、修理费、其他费用及财务费用等。

1.燃料及动力费 7,198.89 万元,燃料及动力主要为水电费,根据相关运营统计数据估算,项目年燃料动力费用为 239.96 万元。

电费:按技术方案确定的年消耗指标估算年用电 298.51 万 kWh。电费结合市场价格,按 0.8 元/kWh 测算,电费约 238.81 万元/年。

水费:年均用水量 0.33 万 m<sup>3</sup>,水价按 3.5 元/m<sup>3</sup>计取。年均外购原材料成本为 1.16 万元。

## (2) 工资及职工福利费

本项目正常运营后,劳动定员为 20 人,平均工资为 4 万元/人·年,职工福利费用按年工资的 14%计取,经测算年工资福利总额为 91.20 万元,每年按照 5%递增。

## (3) 折旧费、修理费

按平均折旧法计算，折旧年限按 50 年，残值率 5%，项目正常年折旧费用 444.68 万元。项目年修理费按折旧费的 1% 估算，则年修理费 4.45 万元。

#### （4）其它费用

其他营业费用照年收入的 1%估算，每年约为 13.50 万元。其他管理费用按照按照年工资总额的 5%计，每年约 5.00 万元。

#### （三）应付本息情况

本期拟发行专项债券 11,200.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.00%，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 3 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	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	11,200.00	0.00	11,200.00	168.00	168.00
2026 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2027 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2028 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2029 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2030 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2031 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00

2032 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2033 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2034 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2035 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2036 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2037 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2038 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2039 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2040 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2041 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2042 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2043 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2044 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2045 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2046 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2047 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2048 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2049 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2050 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2051 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2052 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2053 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2054 年	11,200.00	0.00	0.00	11,200.00	336.00	336.00
2055 年	11,200.00	0.00	11,200.00	0.00	168.00	11368.00
合计		11,200.00	11,200.00		10,080.00	21,280.00

#### (四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	41,320.71			1,051.43	1,201.63	1,351.84	1,351.84
经营活动支出	B	14,070.48			350.12	356.39	362.89	368.13
支付的各项税费	C	1,010.06			0.00	0.00	6.37	50.76
经营活动现金净流量	D=A-B-C	26,240.17			701.31	845.25	982.59	932.95
二、投资活动产生的现金	—	0.00						
建设成本支出	E	24,833.00	5,500.00	19,333.00				
流动资金支出	F	0.00						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-24,833.00	-5,500.00	-19,333.00				
三、融资活动产生的现金	—	0.00						
资本金（自有资金）	H	13,801.00	5,500.00	8,301.00				
专项债券	I	11,200.00		11,200.00				
银行借款	J	0.00						
偿还债券本金	K	11,200.00						
偿还银行借款本金	L	0.00						
支付债券利息	M	10,080.00	0.00	168.00	336.00	336.00	336.00	336.00
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	3,721.00	5,500.00	19,333.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00
四、期初现金	P				0.00	365.31	874.55	1,521.14
期内现金变动	Q=D+G+O	5,128.17		0.00	365.31	509.25	646.59	596.95
五、期末现金	R=P+Q			0.00	365.31	874.55	1,521.14	2,118.09

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,351.84	1,351.84	1,351.84	1,351.84	1,351.84	1,351.84	1,392.38
经营活动支出	B	373.64	379.43	385.51	391.88	398.58	405.61	413.40
支付的各项税费	C	49.38	47.93	46.41	44.82	43.14	41.39	49.57
经营活动现金净流量	D=A-B-C	928.82	924.48	919.92	915.14	910.11	904.84	929.40
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	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
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	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00
四、期初现金	P	2,118.09	2,710.90	3,299.38	3,883.30	4,462.43	5,036.55	5,605.38
期内现金变动	Q=D+G+O	592.82	588.48	583.92	579.14	574.11	568.84	593.40
五、期末现金	R=P+Q	2,710.90	3,299.38	3,883.30	4,462.43	5,036.55	5,605.38	6,198.78

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	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	A	1,392.38	1,392.38	1,392.38	1,392.38	1,392.38	1,392.38	1,392.38
经营活动支出	B	421.16	429.30	437.85	446.82	456.25	466.14	476.53
支付的各项税费	C	47.63	45.60	43.46	41.22	38.86	36.39	33.79
经营活动现金净流量	D=A-B-C	923.58	917.48	911.07	904.34	897.27	889.85	882.05
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	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
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	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00
四、期初现金	P	6,198.78	6,786.37	7,367.85	7,942.91	8,511.25	9,072.52	9,626.36
期内现金变动	Q=D+G+O	587.58	581.48	575.07	568.34	561.27	553.85	546.05
五、期末现金	R=P+Q	6,786.37	7,367.85	7,942.91	8,511.25	9,072.52	9,626.36	10,172.42

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,392.38	1,392.38	1,432.92	1,432.92	1,432.92	1,432.92	1,432.92
经营活动支出	B	487.44	498.90	511.33	523.96	537.22	551.15	565.77
支付的各项税费	C	31.06	28.20	35.23	32.07	30.33	32.56	28.91
经营活动现金净流量	D=A-B-C	873.87	865.28	886.36	876.89	865.36	849.21	838.24
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	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
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	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00
四、期初现金	P	10,172.42	10,710.29	11,239.57	11,789.92	12,330.81	12,860.17	13,373.38
期内现金变动	Q=D+G+O	537.87	529.28	550.36	540.89	529.36	513.21	502.24
五、期末现金	R=P+Q	10,710.29	11,239.57	11,789.92	12,330.81	12,860.17	13,373.38	13,875.62

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	1,432.92	1,432.92	1,432.92	1,432.92	1,432.92
经营活动支出	B	581.12	597.24	614.16	631.94	650.60
支付的各项税费	C	25.07	21.04	16.81	12.36	49.70
经营活动现金净流量	D=A-B-C	826.73	814.64	801.95	788.62	732.62
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					11200.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	336.00	336.00	336.00	336.00	168.00
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	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-11,368.00
四、期初现金	P	13,875.62	14,366.35	14,844.99	15,310.93	15,763.55
期内现金变动	Q=D+G+O	490.73	478.64	465.95	452.62	-10,635.38
五、期末现金	R=P+Q	14,366.35	14,844.99	15,310.93	15,763.55	5,128.17

### （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	11200.00	10080.00	21280.00	26240.17
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	11200.00	10080.00	21280.00	
覆盖倍数	1.23			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 26,240.17 万元，融资本息合计 21,280.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

### 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)

山东泰源会计师事务所有限公司



注册会计师:



注册会计师:



山东 聊城

二〇二五年三月十五日



913715007657734272



扫描二維碼使用，  
國家企業信用信  
息公共服务平台，  
信了，信了，信了。

(副本)

住所

山东省聊城市东昌府区湖南路北聊阳路东西  
安交通大学聊城科技园9#楼13层B1号



登记机关

2021年10月15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：山东德信会计师事务所有限公司

首席合伙人：刘斌

主任会计师：刘斌

经营场所：山东省聊城市东昌府区湖南路北聊

阳路东西安交通大学聊城科技园9#楼13层B1号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37130017

批准执业文号：鲁财会[2004]38号

批准执业日期：2004年8月13日

证书序号：0018840

### 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27日

中华人民共和国财政部制

