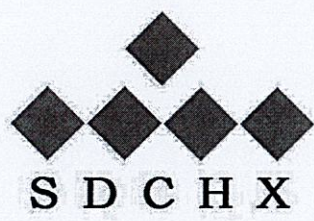


2025 年山东省政府专项债券（十期）
济宁市邹城市东城区全民健身中心建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2025〕0092 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

SHANDONG CHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

**2025 年山东省政府专项债券（十期）
济宁市邹城市东城区全民健身中心建设项目
收益与融资平衡专项评价报告**

长恒信咨询报字〔2025〕0092 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

邹城市东城区全民健身中心建设项目

2、立项单位

立项单位名称: 邹城市圣城文旅集团有限公司

类型: 国有独资有限责任公司

法定代表人: 盛来

成立日期: 2012 年 07 月 02 日

住所: 山东省济宁市邹城市邾国大道 6199 号

经营范围: 旅游业务; 建设工程施工; 房地产开发经营; 酒类经营; 食品销售; 餐饮服务; 演出经纪; 演出场所经营; 广播电视节目制作经营。(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,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: 会议及展览服务; 旅游开发项目

策划咨询；以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；文化场馆管理服务；文化用品设备出租；非居住房地产租赁；物业管理；市场营销策划；项目策划与公关服务；企业形象策划；礼仪服务；数字创意产品展览展示服务；社会经济咨询服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；体育用品及器材零售；日用百货销售；日用品销售；母婴用品销售；农副产品销售；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；供应链管理服务；露营地服务；商业综合体管理服务；土地整治服务；仓储设备租赁服务；住房租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育场地设施工程施工；餐饮管理；组织文化艺术交流活动；养老服务；游乐园服务；休闲观光活动；汽车销售；二手车交易市场经营；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字内容制作服务（不含出版发行）；广告制作；电影摄制服务；摄像及视频制作服务；广告发布；智能物料搬运装备销售；国内货物运输代理；物联网应用服务；智能仓储装备销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；机械设备销售；建筑用钢筋产品销售；建筑材料销售；水泥制品销售；金属材料销售；五金产品批发；矿山机械销售；煤炭及制品销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；

金属制品销售；有色金属合金销售；电线、电缆经营；电力电子元器件销售；畜牧渔业饲料销售；针纺织品及原料销售；纸制品销售；纸浆销售；橡胶制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑装饰材料销售；软木制品销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；包装材料及制品销售；化肥销售；机械设备租赁；金属结构销售；安防设备销售；日用玻璃制品销售；日用杂品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；初级农产品收购。（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6月15日，邹城市圣城文旅集团有限公司办理了《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2206-370883-04-01-452906。

2019年3月15日，邹城市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁2019邹城市不动产权第0003269号），权利人：邹城市圣城文化旅游开发有限公司，坐落金山大道东，面积：47935 m²，权利类型：国有建设用地使用权。

2019年3月15日，邹城市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁2019邹城市不动产权第0003272号），权利人：邹城市圣城文化旅游开发有限公司，坐落金山大道东，面积：19115 m²，权利类型：国有建设用地使用权。

2023 年 3 月 11 日，邹城市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁 2023 邹城市不动产权第 0006158 号），权利人：邹城市圣城文旅集团有限公司，坐落金山大道东，城前东路北，面积：33333 m²，权利类型：国有建设用地使用权。

4、项目规模与主要建设内容

项目占地 147.57 亩，建筑面积 3 万平方米，主要建设健身步道和自行车骑行车道 5 公里，网球场 1 个、羽毛球场 1 个、乒乓球台 5 个、乒乓球馆 1 个、游泳池 1 处、健身房 1 处等服务设施，同步建设停车场等配套设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2026 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 7,000.00 万元，已发行专项债券 17,500.00 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 4,500.00 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	35,000.00	100.00%	
一、资本金	7,000.00	20.00%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	7,000.00	20.00%	
（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）	28,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	17,500.00	50.00%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	17.14%	
（三）后续拟发行专项债券	4,500.00	12.86%	
（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全民健身区域收入、室外活动场地租赁收入、停车位收入、广告收入。

1、全民健身区域收入

全民健身区域总面积 30000 m²，其中地上面积 22500 m²，健身区域可供出租面积按 85%测算，即 19,125.00 m²，按 0.7 元/m²/天的租赁收入估算，且每年考虑 1%的增长幅度，前三年出租率分别按 70%、90%、95%估算，则运营期第 1 年该项收入约 337.37 万元。

2、室外活动场地租赁收入

本项目全年提供场次按 50 次估算，每次提供活动摊位 30 个，每个活动摊位收取活动举办租赁费 5000 元/次，每年租金递增 1%，前三年出租率分别按 70%、90%、95%估算，则运营期第 1 年该项收入约 525.00 万元。

3、停车位收入

本项目建设地上和地下停车车位共计 350 个，前 3 年分别按 70%、90%、95%的营业负荷，按照 2 元/小时的收费标准，每车位停车时间按 8 元/小时测算，则运营期第 1 年可获得 98.78 万元运营收入。

4、广告收入

本项目在公共区域、各楼层可设置 LED 大屏广告位、传统箱式广告位等。

(1) 鉴于本项目位于邹城市东城新区，估算价格低于上述济宁市城区报价。LED 大屏按 6500 元/小时的较低收入标准测算，日运营市场 10 小时，同时运营期前 3 年考虑 70%、90%、95%的综合利用率，则运营期首年可获得 1638.00 万元广告位收入；

(2) 设置户外及室内广告牌 2000 m²，参照济宁市《关于城市规划区户外广告资源有偿使用收入征收管理办法》，“落地式广告，每平方米每年 70 元；附着式广告，每平方米每年 60 元；其他广告，每平方米每年 50 元”的收费标准，按 60 元

/m²/年的标准收取，同时运营期前 3 年考虑 70%、90%、95% 的出租率，则运营期第 1 年可获得 100.80 万元广告位收入。

综上两部分广告收入运营期第 1 年合计 1,738.80 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括原材料费用、工资及福利费、修理费、营销宣传和运维费用等。

1、原材料费用

主要指运动场地日常运营和维护所需的耗材和低值易耗品，按项目收入总额的 3%计提和使用，则运营期第 1 年外购原材料费费用总额 91.50 万元。

2、工资及福利费

本项目运营团队共计 26 人，运营期第 1 年工资及福利费用总额 106.6 万元。考虑通货膨胀和未来年度工资上涨等因素，每 3 年工资及福利费用向上调增 10%。

3、修理费

维修费按固定资产折旧的 0.2%计，年维修费 38.41 万元。

4、营销宣传和运维等其他费用

营销宣传和运维主要包括营销、宣传推广、日常水电等运营费用按营业收入的一定比例提取，暂按 2%估算。运营期第 1 年营销宣传和运维等费用合计 61 万元。

5、折旧和摊销

本项目折旧费用主要是房屋和设备设施资产的折旧，摊销主要是土地成本的摊销。其中，房屋和设备设施类资产折旧原值为除税后的固定资产原值计算，折旧年限分别按 20 年和 10 年计算，土地资产按土地使用年限 50 年计提折旧。运营期固定资产折旧和摊销费平均为 904.19 万元/年。

6、相关税费

本项目体育服务收入、广告收入、停车服务收入增值税率按 6% 计取，体育设施租赁收入增值税率按 9% 计取。税金及附加主要包括城市维护建设税按照实际缴纳增值税的 5% 计取，教育费附加按实际缴纳增值税的 5% 计取（含 2% 的山东省地方教育费附加）。企业所得税按 25% 计取。

（三）应付本息情况

本项目 2024 年 5 月已发行专项债券 7,800.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.66%；2024 年 6 月已发行专项债券 8,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.57%；2024 年 10 月发行专项债券 1,700.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.40%；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 4,500.00 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 债券存续期还本付息测算表（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
2024 年		7,800.00		7,800.00	206.54	206.54
	7,800.00	8,000.00		15,800.00		
	15,800.00	1,700.00		17,500.00		
2025 年	17,500.00	6,000.00		23,500.00	690.13	690.13
	23,500.00	4,500.00		28,000.00		
2026 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2027 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2028 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2029 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2030 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2031 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2032 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2033 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2034 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2035 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2036 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2037 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2038 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2039 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2040 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2041 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2042 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2043 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2044 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2045 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2046 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2047 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2048 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2049 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2050 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2051 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2052 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38

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
2053 年	28,000.00			28,000.00	926.38	926.38
2054 年	28,000.00		7,800.00	20,200.00	719.84	18,219.84
	20,200.00		8,000.00	12,200.00		
	12,200.00		1,700.00	10,500.00		
2055 年	10,500.00		10,500.00		236.25	10,736.25
合计		28,000.00	28,000.00		27,791.40	55,791.40

(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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	111,642.11				2,699.95	3,518.74	3,735.62	3,747.56
经营活动支出	B	12,126.11				297.51	338.62	349.64	361.08
支付的各项税费	C	24,791.79				369.02	563.43	614.90	853.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	74,724.20				2,033.42	2,616.69	2,771.08	2,532.74
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	35,000.00	18,500.00	11,500.00	5,000.00				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-35,000.00	-18,500.00	-11,500.00	-5,000.00				
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	7,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00				
专项债券	I	28,000.00	17,500.00	10,500.00					
银行借款	J								
偿还债券本金	K	28,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	25,968.35				926.38	926.38	926.38	926.38
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	-18,968.35	18,500.00	11,500.00	5,000.00	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38
四、期初现金	P						1,107.04	2,797.35	4,642.05
期内现金变动	Q=D+G+O	20,755.85				1,107.04	1,690.31	1,844.70	1,606.36
五、期末现金	R=P+Q	20,755.85				1,107.04	2,797.35	4,642.05	6,248.41

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 1) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	3,759.62	3,771.80	3,784.10	3,796.52	3,809.07	3,821.74	3,834.54	3,847.47
经营活动支出	B	361.86	362.65	375.18	375.98	376.80	390.52	391.35	392.19
支付的各项税费	C	857.45	861.21	862.08	865.91	869.78	870.46	874.41	878.39
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,540.31	2,547.94	2,546.84	2,554.63	2,562.50	2,560.76	2,568.78	2,576.88
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	926.38	926.38	926.38	926.38	926.38	926.38	926.38	926.38
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	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38
四、期初现金	P	6,248.41	7,862.34	9,483.90	11,104.36	12,732.61	14,368.72	16,003.10	17,645.51
期内现金变动	Q=D+G+O	1,613.93	1,621.56	1,620.46	1,628.25	1,636.12	1,634.38	1,642.40	1,650.50
五、期末现金	R=P+Q	7,862.34	9,483.90	11,104.36	12,732.61	14,368.72	16,003.10	17,645.51	19,296.01

(续 2) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	3,860.53	3,873.71	3,887.03	3,900.49	3,914.07	3,927.80	3,941.66	3,955.66
经营活动支出	B	407.23	408.08	408.95	425.43	426.31	427.20	445.27	446.18
支付的各项税费	C	878.88	882.95	887.06	887.31	891.50	895.73	895.71	900.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,574.42	2,582.69	2,591.02	2,587.75	2,596.26	2,604.87	2,600.67	2,609.45
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	926.38	926.38	926.38	926.38	926.38	926.38	926.38	926.38
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	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38
四、期初现金	P	19,296.01	20,944.05	22,600.36	24,265.00	25,926.37	27,596.25	29,274.74	30,949.03
期内现金变动	Q=D+G+O	1,648.04	1,656.31	1,664.64	1,661.37	1,669.88	1,678.49	1,674.29	1,683.07
五、期末现金	R=P+Q	20,944.05	22,600.36	24,265.00	25,926.37	27,596.25	29,274.74	30,949.03	32,632.10

(续3) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2047年	2048年	2049年	2050年	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	3,969.80	3,984.08	3,998.50	4,013.07	4,027.78	4,042.64	4,057.65	4,072.81	4,088.12
经营活动支出	B	447.10	466.91	467.85	468.79	490.52	491.49	492.46	516.30	516.66
支付的各项税费	C	904.39	904.08	908.53	913.02	912.37	916.95	921.58	972.18	978.75
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,618.30	2,613.08	2,622.12	2,631.26	2,624.89	2,634.21	2,643.61	2,584.33	2,592.71
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								17,500.00	10,500.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	926.38	926.38	926.38	926.38	926.38	926.38	926.38	719.84	236.25
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	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-926.38	-18,219.84	-10,736.25
四、期初现金	P	32,632.10	34,324.03	36,010.73	37,706.47	39,411.35	41,109.86	42,817.68	44,534.91	28,899.40
期内现金变动	Q=D+G+O	1,691.92	1,686.70	1,695.74	1,704.88	1,698.51	1,707.83	1,717.23	-15,635.51	-8,143.54
五、期末现金	R=P+Q	34,324.03	36,010.73	37,706.47	39,411.35	41,109.86	42,817.68	44,534.91	28,899.40	20,755.85

(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	74,724.20
已发行债券	17,500.00	13,616.40	31,116.40	
后续拟发行债券	4,500.00	6,075.00	10,575.00	
银行贷款				
融资合计	28,000.00	27,791.40	55,791.40	
覆盖倍数				1.34

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 74,724.20 万元, 融资本息合计 55,791.40 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.34。

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，为长恒信咨询报字〔2025〕0092号专项评价报告签章页)

山东长恒信会计师事务所有限公司



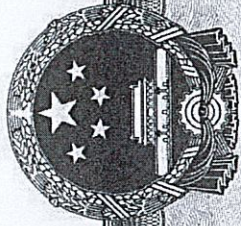
中国注册会计师:



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

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、经纪咨询、会计培训；法律规定的其它业务（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）

注册资本 叁佰万元整

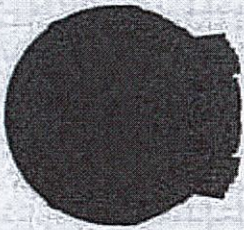
成立日期 2006年11月09日

住所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

登记机关



2023年02月22日



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：

经营场所：



孙欣
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

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》。



2023年3月24日

中华人民共和国财政部制

