



FANGYUE

陕西方悦会计师事务所有限公司

2025 年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目 专项债券实施方案专项评价报告

目 录



	页次
一、专项审计报告	1-13
二、会计师事务所营业执照	14
三、会计师事务所执业证书	15
四、注册会计师执业证书	16-17

委托单位：彬州市文化和旅游局

审计单位：陕西方悦会计师事务所有限公司

联系电话：（029）81118201

传真号码：（029）81118201

2025 年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目

专项债券实施方案专项评价报告

陕方悦咨字【2025】018 号

我们接受委托，对彬州市文化和旅游局编制的《2025 年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目专项债券项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”）中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。我们的责任是按照《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》和业务约定书的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责，对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的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。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，由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项的发生存在一定的不确定性，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，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的彬州市奥体中心设施提升改造建设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。

附件：2025 年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目专项债券实施方案专项评价说明

(本页无正文，系陕方悦咨字【2025】018号专项评价报告签章页)

陕西方悦会计师事务所有限公司



中国·西安

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月七日

附件：

《2025 年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目

专项债券实施方案》

专项评价说明

一、项目概述

（一）项目主管部门基本情况

单位名称：彬州市文化和旅游局

机构性质：政府机关

机构地址：陕西省彬州市泾河新区文化图书大楼 12 楼

负责人：王选平

赋码机关：彬州市党政群机关社会信用代码管理办公室

统一社会信用代码：11610427016111151P

（二）项目实施单位基本情况

单位名称：彬州市城市建设投资开发集团有限责任公司

住所：陕西省咸阳市彬州市西大街 12 号

法定代表人：张建轲

类型：有限责任公司（国有控股）

登记机关：彬州市行政审批服务局

统一社会信用代码：916104276679602534

经营范围：国有资产运营、城乡建设项目（仅限以自有资金投资）；农业综合开发；四荒地整治；水利工程建设、公路工程建设；房地产开发；工业污水处理；生活污水处理；中水回用处理。（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）

（三）项目基本情况

项目名称：彬州市奥体中心设施提升改造建设项目；

项目建设状态：改扩建；

项目建设地点：陕西省咸阳市彬州市泽二路以东、经四路以西、高速引线以北、纬一路以南；

项目建设内容：该项目对现有的体育场、体育馆、全民健身活动中心等场馆设施场馆智能化系统进行升级，对照明、音响、赛事系统、播报系统进行更新，对场地设施进行置换，对停车场、广场进行升级改造；提升全民健身体育设施；建设安防一体化平台；升级消防控制系统等；

投资总额：9,998.65 万元；

建设期：2023 年 3 月-2026 年 2 月。

（四）立项批复情况

彬州市奥体中心设施提升改造建设项目已取得建设工程规划许可证等审批手续。具体如下：

表 1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	备注
1	关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目建议书的批复	彬政审批发〔2022〕338 号	
2	彬州市重大固定资产投资项目社会稳定风险评估表	中国共产党彬州市委员会政法委员会	
3	关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目可行性研究报告的批复	彬政审批发〔2022〕353 号	
4	国有建设用地划拨决定书	陕咸彬划〔2016〕4 号	
5	关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目初步设计的批复	彬政审批发〔2022〕512 号	
6	关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目不涉及新增建设用地及规划调整的说明		
7	关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目存量债务情况说明	彬文旅函〔2023〕1 号	
8	关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目自有资金情况说明	彬州市城市建设投资开发集团有限责任公司	
9	彬州市奥体中心设施提升改造建设项目招标实施方案核准意见	彬州市行政审批服务局	
10	咸阳市生态环境局彬州分局	咸阳市生态环境局彬州分局	

序号	批复文件	批文号	备注
	关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目环评是否需要办理的情况说明		
11	关于彬州市奥体中心设施提升改造建设项目有关情况的说明	彬州市行政审批服务局	
12	彬州市奥体中心设施提升改造建设项目施工中标通知书	SXHRSS-2023-048	
13	彬州市奥体中心设施提升改造建设项目（EPC+O）总承包（二次）监理中标通知书		
14	彬州市奥体中心设施提升改造建设项目工程总承包合同	GF-2020-0216	
15	彬州市奥体中心设施提升改造建设项目（EPC+O）总承包监理合同		

（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，而且要讲求经济效益，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

项目需筹措资金 9,998.65 万元，其资金来源为：自筹资金 4,998.65 万元，占投资总额 49.99%；计划发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，占投资总额 50.01%。计划如下：

表 2 项目融资计划表

单位：万元



项目名称	项目总投资	自筹资金	专项债券资金
郴州市奥体中心设施提升改造建设项目	9,998.65	4,998.65	5,000.00
合计	9,998.65	4,998.65	5,000.00

3、项目专项债券的筹措方案

表 3 项目专项债券筹措方案

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2023 年	3,000.00	20 年期
2025 年	2,000.00	20 年期
合计	5,000.00	

二、预测性信息的基本假设条件

（一）现行国家及地方法律法规以及财政、经济、环境、安全等与项目建设相关国家政策无重大变化。

（二）现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

（三）项目相关收入、成本及实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。

（四）项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。

（五）无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

三、评价要素

2017 年 6 月财政部《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）要求，发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。



按照上述文件的要求，彬州市奥体中心设施提升改造建设项目本次申报发行专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

（一）预期收益的客观性

根据实施方案，彬州市奥体中心设施提升改造建设项目本次申请专项债券收益来源于赛事、会展、演唱会收入、全民健身活动中心场地及设施租赁收入、商铺租赁收入、公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助资金收入、新增新能源充电服务费收入，符合《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）等相关规定。各项收入、运营管理成本能够按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此，彬州市奥体中心设施提升改造建设项目本次申请专项债券预期收入、成本预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目的实际情况。

（二）资金稳定性

按照《2025年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目专项债券实施方案》计划，实施前期通过政府预算投入项目资本金及发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，项目建设完成后通过运营实现预期收益，预期业务收入连续、稳定。

1、赛事、会展、演唱会收入

参考彬州市奥体中心过去五年利润表中的运营收入，赛事、会展、演唱会年均收入为114.00万元/年，本项目进行场馆智能化升级和设施提升改造后的第一年即2026年（共10个月运营期），相比前五年的年均收入可提升15%，则运营期正常年份第一年赛事、会展、演唱会收入为131.10万元/年。考虑到计算期内物价上涨因素，赛事、会展、演唱会收入2042年之前以每五年增长10%计算，2043年增长10%，2044年和2045年每两年增长10%。

则本项目赛事、会展、演唱会收入在运营期内平均每年租赁费收入共162.06万元，运营期内租赁费收入合计3,241.20万元。

2、全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入

参考郴州市奥体中心过去五年利润表中的运营收入，全民健身活动中心场地及全面健身设施采用对外整体租赁，租赁年均收入为 244.80 万元/年（其中 2020 年和 2022 年根据政府要求分别减免 3 个月和 6 个月房租）。本项目进行场馆智能化升级和设施提升改造后的第一年即 2026 年（共 10 个月运营期），相比前五年的年均收入可提升 15%，则运营期正常年份第一年全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入为 281.54 万元/年。考虑到计算期内物价上涨因素，全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入 2042 年之前以每五年增长 10% 计算，2043 年增长 10%，2044 年和 2045 年每两年增长 10%。

则本项目全民健身活动中心场地及全面健身设施租赁收入在运营期内平均每年租赁费收入共 348.01 万元，运营期内租赁费收入合计 6,960.12 万元。

3、商铺租赁收入

郴州市奥体中心外环道商铺对外租赁面积 43250 平方米，收费标准为 40 元/㎡，参考郴州市奥体中心过去五年利润表中的运营收入，商铺租赁年均收入为 138.85 万元/年（其中 2020 年和 2022 年根据政府要求分别减免 3 个月和 6 个月房租），本项目进行场馆智能化升级和设施提升改造后，商铺的收费标准仍为 40 元/㎡，则运营期正常年份第一年商铺租赁收入按 138.85 万元/年计算。考虑到计算期内物价上涨因素，商铺租赁收入 2042 年之前以每五年增长 10% 计算，2043 年增长 10%，2044 年和 2045 年每两年增长 10%。

则本项目商铺租赁收入在运营期内平均每年租赁费收入共 171.64 万元，运营期内租赁费收入合计 3,432.89 万元。

4、公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助资金

根据体育总局办公厅 2024 年 12 月 13 日发布的《关于进一步加强公共体育场馆向社会免费或低收费开放管理工作的通知》，郴州奥体中心体育馆、郴州奥体中心体育场在中央资金补助的向社会免费或低收费开放公共体育场馆名单内，符合《公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助资金管理办法》，每年可获得公共体育场馆向社会免费或低收费开放补助资金 180.00 万元，运营期内该项补助资金收入合计 3,600.00 万元。

5、新增新能源充电服务费收入（不含基本电费）

根据目前发展情况，主流的充电桩是以电量度为单位收费的，一度电不同地区有不同的价格，普通电动汽车平均充两个小时使用 60 度可以充满，续航 200km。本项目新增的 108 座充电设施按照日均充电 2 次计，本项目机动车充电收费标准参考周边同类型项目平均水平，每度电服务费按照 0.4 元收取。考虑到城市内使用电动车的人数，基于谨慎性原则，充电桩第一年按 50%的使用率，后续使用率每年增长 5%，直至增长至 90%不在增长。

则本项目涉及充电桩在运营期内平均每年的充电服务费共 160.36 万元，运营期内充电服务费收入合计 3,207.14 万元。

年度分布情况如下：

表 4 项目预期收入年度分布情况分析

单位：万元

年份	赛事、会展、 演唱会收入	全民健身活动中 心场地及设施 租赁收入	商铺租赁收入	公共体育场馆 向社会免费或 低收费开放 补助资金收入	新增新能源充电 服务费收入	收入合计
2026 年	109.25	234.60	115.71	180.00	113.53	753.09
2027 年	131.10	281.54	138.85	180.00	122.99	854.48
2028 年	144.21	309.67	152.74	180.00	132.45	919.07
2029 年	144.21	309.67	152.74	180.00	141.91	928.53
2030 年	144.21	309.67	152.74	180.00	151.37	937.99
2031 年	144.21	309.67	152.74	180.00	160.83	947.45
2032 年	144.21	309.67	152.74	180.00	170.29	956.91
2033 年	158.63	340.64	168.01	180.00	170.29	1,017.57
2034 年	158.63	340.64	168.01	180.00	170.29	1,017.57
2035 年	158.63	340.64	168.01	180.00	170.29	1,017.57
2036 年	158.63	340.64	168.01	180.00	170.29	1,017.57
2037 年	158.63	340.64	168.01	180.00	170.29	1,017.57
2038 年	174.49	374.70	184.81	180.00	170.29	1,084.29

年份	赛事、会展、 演唱会收入	全民健身活动中 心场地及设施 租赁收入	商铺租赁收入	公共体育场馆 向社会免费或 低收费开放 补助资金收入	新增新能源充电 服务费收入	收入合计
2039 年	174.49	374.70	184.81	180.00	170.29	1,084.29
2040 年	174.49	374.70	184.81	180.00	170.29	1,084.29
2041 年	174.49	374.70	184.81	180.00	170.29	1,084.29
2042 年	174.49	374.70	184.81	180.00	170.29	1,084.29
2043 年	191.94	412.17	203.29	180.00	170.29	1,157.69
2044 年	211.13	453.39	223.62	180.00	170.29	1,238.43
2045 年	211.13	453.39	223.62	180.00	170.29	1,238.43
合计	3,241.20	6,960.12	3,432.89	3,600.00	3,207.14	20,441.35

据上分析，该项目业务活动预计收益可以产生持续稳定的现金流入，能够保障项目建设期各项投资支出及债券存续期各年度还本付息之需要，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障。

（三）资金充足性

按照《2025 年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目专项债券实施方案》计划，本项目存续期内累计现金流入均大于累计现金流出，按照预计条件的资金测算平衡结果，还本付息资金有充分保障。本项目资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，可以覆盖专项债券还本付息的规模，能够满足资金充足性的要求。具体现金流入、流出及结余情况如下：

表 5 项目资金充足性分析表

单位: 万元

年份	现金流入				现金流出						现金结余
	业务活动 现金流入	发行专项 债券	资本金 投入	流入小计	项目业务 活动支出	固定资产 投资	发行费用	偿还债券 本金	支付债券 利息	流出小计	
建设期	2023 年	3,000.00	494.27	3,494.27		3,446.27	3.00		45.00	3,494.27	
	2024 年		3,937.46	3,937.46		3,847.46			90.00	3,937.46	
	2025 年	2,000.00	292.98	2,292.98		2,200.98	2.00		90.00	2,292.98	
运营期	2026 年	753.09	273.94	1,027.03	160.92				150.00	310.92	716.11
	2027 年	854.46		854.46	366.95				150.00	516.95	1,053.62
	2028 年	919.07		919.07	370.08				150.00	520.08	1,452.61
	2029 年	928.53		928.53	370.08				150.00	520.08	1,861.06
	2030 年	937.99		937.99	370.08				150.00	520.08	2,278.97
	2031 年	947.45		947.45	396.31				150.00	546.31	2,680.11
	2032 年	956.91		956.91	396.31				150.00	546.31	3,090.71
	2033 年	1,017.57		1,017.57	399.53				150.00	549.53	3,558.75
	2034 年	1,017.57		1,017.57	399.53				150.00	549.53	4,026.79
	2035 年	1,017.57		1,017.57	399.53				150.00	549.53	4,494.83
	2036 年	1,017.57		1,017.57	428.39				150.00	578.39	4,934.01
	2037 年	1,017.57		1,017.57	428.39				150.00	578.39	5,373.19
	2038 年	1,084.29		1,084.29	431.71				150.00	581.71	5,875.77
	2039 年	1,084.29		1,084.29	431.71				150.00	581.71	6,378.35
	2040 年	1,084.29		1,084.29	431.71				150.00	581.71	6,880.93
	2041 年	1,084.29		1,084.29	463.45				150.00	613.45	7,351.77
	2042 年	1,084.29		1,084.29	463.45				150.00	613.45	7,822.61
	2043 年	1,157.69		1,157.69	463.45			3,000.00	105.00	3,568.45	5,411.85
	2044 年	1,238.43		1,238.43	498.36				60.00	558.36	6,091.92
	2045 年	1,238.43		1,238.43	498.36			2,000.00	60.00	2,558.36	4,771.99
合计		20,441.35	5,000.00	4,998.65	30,440.00	9,494.71	5.00	5,000.00	3,000.00	25,668.01	4,771.99



根据项目实际测算，债券存续期内产生的经营收入 20,441.35 万元，经营成本 8,168.30 万元，项目实现的收益 12,273.05 万元。偿还债券本息为 8,000.00 万元，偿债资金覆盖率为 1.53 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表见下表：

表 6 项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
营业收入	20,441.35
扣除运营成本	8,168.30
项目实现收益	12,273.05
偿还债券本金	5,000.00
支付债券利息	3,000.00
债券本息合计	8,000.00
偿还其他融资本金	
支付其他融资利息	
其他融资本息合计	
覆盖倍数	1.53

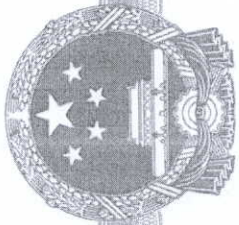
（四）项目风险评估及应对措施评价

彬州市奥体中心设施提升改造建设项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入变动风险、支出变动风险、自然风险、政策风险、经营风险、社会风险、利率波动风险等各项风险，针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类社会环境、法律政策、市场变化等各项风险。

四、总体评价

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，并结合对《2025 年咸阳市彬州市奥体中心设施提升改造建设项目专项债券实施方案》的分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，本次拟发行的专项债券可以为该项目建设提供充足的资金支持，保证彬州市奥体中心设施提升改造建设项目按照计划顺利实施。持续稳定的业务活动现金流入能够充分满足项目的还本付息要求，我们未注意到彬州市奥体中心设施提升改造建设项目在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。





营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91610131MAB0HK1N9E

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 陕西方悦会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2020年07月01日

法定代表人 张燕霞

住所

陕西省西安市高新区里花北路570号永和锦湾汇2幢10307室

经营范围

一般项目：税务服务；财务咨询；财政资金项目预算绩效管理；破产清算服务。
(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)
许可项目：注册会计师业务；代理记账。(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，具体经营项目以审批结果为准)



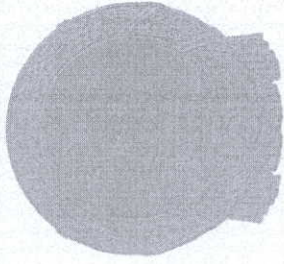
无效印

2024年2月19日变更



登记机关

2023年11月29日



会计师事务所 执业证书

名称：陕西方悦会计师事务所有限公司

首席合伙人：

张燕霞

主任会计师：

经营场所：

陕西省西安市高新区里花北路570号永和
锦湾汇2幢10301室

组织形式：

有限责任制

执业证书编号：

61010197

批准执业文号：

陕财办会（2020）35号

批准执业日期：

2020年11月30日



再复印无效

证书序号：0020987

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



张燕霞 110001547402

证书编号: 110001547402
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 05 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

再复印无效

姓名 张燕霞

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1978-05-29

Date of birth

工作单位 利安达会计师事务所(特殊普通
合伙) 陕西分所

Working unit

身份证号码 622821197805290047

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

利安达会计师事务所青海分所 各所
CPAs

转所专用章

(青海) 转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015 年 10 月 27 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

陕西省注册会计师协会 事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015 年 12 月 27 日
/y /m /d

11

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 月 日
/y /m /d

5

证书编号:
No. of Certificate

120100114862

山西省

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 05 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

再复印无效

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

内蒙古中路华辰

事务所
CPAs

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

2024 年 01 月 05 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

陕西省注册会计师协会
转所专用章
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 1 月 16 日
/y /m /d

15

姓名
Full name

王斐
Female

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1989-01-10

工作单位
Working unit

中华华五洲会计师事务所(特殊普通合伙)
山西华晋分所分所

身份证号码
Identity card No.

140122198901100182



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



山西省注册会计师协会
2019 年 3 月 28 日
/y /m /d

7