

# 2025年安康市岚皋县全民健身中心建设项目 专项债券专项财务评价报告

西安康胜会计师事务所有限责任公司



# 2025年岚皋县全民健身中心建设项目 专项债券专项财务评价报告

我们接受岚皋县住房和城乡建设局委托，对《2025 年安康市岚皋县全民健身中心建设项目专项债券实施方案》进行评估并出具专项财务评价报告。

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》。项目实施单位对该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。

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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

## 一、项目的基本情况

### 1. 项目名称

岚皋县全民健身中心建设项目，以下简称“本项目”。

### 2. 主管部门

本项目主管部门是岚皋县住房和城乡建设局。

### 3. 实施单位

本项目实施单位是岚皋县住房和城乡建设局。

### 4. 项目区位

本项目建设地点位于罗景坪社区空地，南临龙城御景二期，东接川慧大道，北邻湖泊。

### 5. 项目建设期

本项目建设期为 21 个月。

### 6. 项目建设内容及规模

总建筑面积约 8623.53 平方米，其中全民健身中心建筑面积 7803.14 平方米，包含室内羽毛球训练场、乒乓球厅、器械健身室、轮滑场、健身操房、棋牌书画等运动健身用房，配套建设相关服务用房等，建筑面积约 820.39 平方米，室外建设 2 个篮球场及疏散场地。

### 7. 项目总投资估算

本项目估算总投资 3579.99 万元。

### 8. 项目进展情况

目前已完成挖土方约 20000 方，挖桩间土约 2000 方，土方外运约 15000 方，基础桩约 2816 米，基础混凝土浇筑 1700 方，完成钢筋工程约 220 吨，已完工程量总投资约 5048672 元。

## 二、债券应付本息情况

本项目计划 2025 年申请发行 20 年期专项债券 1500.00 万元，占总投资的 41.90%。从谨慎性原则考虑，假设债券融资利率 3.00%。债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付当期利息和本金。

表2-1 债券利息支出预测表

单位：万元

年度	应付利息	当年还本付息合计
2025		0.00
2026	45.00	45.00
2027	45.00	45.00
2028	45.00	45.00
2029	45.00	45.00
2030	45.00	45.00
2031	45.00	45.00
2032	45.00	45.00
2033	45.00	45.00
2034	45.00	45.00
2035	45.00	45.00
2036	45.00	45.00
2037	45.00	45.00
2038	45.00	45.00
2039	45.00	45.00
2040	45.00	45.00
2041	45.00	45.00
2042	45.00	45.00
2043	45.00	45.00
2044	45.00	45.00
2045	45.00	1545.00
合计	900.00	2400.00

## 三、评估依据和假设

### （一）评估依据

（1）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；



(2) 关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知》（财库〔2015〕83号）；

(3) 《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）；

(4) 《2025年安康市岚皋县全民健身中心建设项目专项债券实施方案》；

(5) 国家及地方其他相关法律、法规。

## （二）财务评估假设

### 1. 一般假设

(1) 发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。

(2) 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。

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

(4) 国家税收政策无重大不利变化。

(5) 对发行人有影响的法律法规无重大变化。

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 2. 特殊假设

(1) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

(2) 未来各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。

(3) 发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

(4) 项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行。

(5) 项目能够如期完工并交付使用。

## 四、评估过程

我们根据国家、地方相关政策文件，查阅实施方案，实施尽调及访谈、安排专业人员评估、以真实、客观、独立为原则，经认真审核，出具本评估报告。

## 五、评估结果

### 1. 项目投资估算

项目总投资 3579.99 万元，其中，建安工程费 3242.33 万元、项目建设其他费 233.39 万元、预备费 104.27 万元。

### 2. 项目运营成本

本项目经营支出为运营维护经营性设施相关支出，主要包括外聘人员薪酬、管理办公费、设施维修维护费、税费。

(1) 考虑到场馆需要运维人员，预计招收 10 名职工。职工工资按照 4.8 万/人年。人员你工资每五年上调 5%，债券存续期内共计支出 734.61 万元。

(2) 管理办公费用，本项目管理费用主要包括管理人员水电消耗费、办公费、差旅费、电话费及其它管理费用等，管理费用按照当年运营收入 2% 计算，债券存续期内共计支出 120.73 万元。

(3) 设施维修维护费。本项目修理维护费按固定资产原值的 0.15% 计提，债券存续期内共计支出 96.66 万元。

(4) 税费，增值税以收入为计税基数，按照 6% 计算；附加税以增值税为计税基数，城市维护建设费税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2% 计算。

本项目的费用预测见表 5-1 所示。

表5-1项目运营支出表（2027年-2045年）

单位：万元

项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
负荷率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
工资福利费	734.61	36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	37.80	39.69	39.69	39.69	41.67
日常修理费	96.66	5.37	5.37	5.37	5.37	5.37	5.37	5.37	5.37	5.37	5.37
管理费用	120.73	3.05	5.34	6.10	6.41	6.41	6.41	6.73	6.73	6.73	7.07
合计	951.99	44.42	46.71	47.47	49.58	49.58	49.58	51.79	51.79	51.79	54.11



项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
工资福利费	41.67	41.67	43.76	43.76	43.76	45.95	45.95	45.95	45.95
日常修理费	5.37	5.37	5.37	5.37	5.37	5.37	5.37	5.37	5.37
管理费用	7.07	7.07	7.42	7.42	7.42	7.79	7.79	7.79	8.18
合计	54.11	54.11	56.55	56.55	56.55	59.11	59.11	59.11	59.50



### 3. 项目预期收益

项目建成后的收入主要有场馆租赁收入、服务用房租赁收入。

#### (1) 运动中心场馆租赁收入

运动中心场馆租主要包括室内乒乓球场地、羽毛球场地、及室内健身场地，可用来承接各类小型赛事及教育行业承办各类体育培训课程，本项目按照承包经营方式收取场地租赁费。

建筑面积：健身运动区面积为 7803.14 m<sup>2</sup>，保守估计可出租净面积为建筑面积的 90%（考虑共设施等不可出租面积），即 7000.00 平方米。

月租金及增长率：月租金 25 元/平方米·月，租赁价格每三年上调 5%；

出租率：2025 年运营初期利用率为 60%，每年增长 5%，出租率达到 80%后不再增长。

债券存续期内运动中心场馆租赁收入 3590.33 万元。

#### (2) 服务用房租赁收入

建筑面积：服务用房面积为 820.39 m<sup>2</sup>。

月租金及增长率：月租金 45 元/平方米·月，租赁价格每三年上调 5%；

出租率：2025 年运营初期利用率为 60%，每年增长 5%，出租率达到 80%后不再增长。

债券存续期内服务用房租赁收入 757.46 万元。

本项目的收入预测详见表 5-2。



表5-2项目预期收入表（2027年-2045年）

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	负荷率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	运动中心场馆租赁收入	3590.33	126.00	147.00	168.00	176.40	176.40	176.40	185.22	185.22	185.22
1	可租赁面积（平方米）		7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00
2	场地租赁价格 （元/平方米·月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
三	服务用房租赁收入	757.46	26.58	31.01	35.44	37.21	37.21	37.21	39.07	39.07	39.07
1	可租赁面积（个）		820.39	820.39	820.39	820.39	820.39	820.39	820.39	820.39	820.39
2	场地租赁价格 （元/平方米·月）		45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61	49.61
四	合计	4347.79	152.58	178.01	203.44	213.61	213.61	213.61	224.29	224.29	224.29

序号	项目	2036	2037	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	运动中心场馆租赁收入	194.48	194.48	204.21	204.21	204.21	214.42	214.42	214.42	225.17
1	可租赁面积（平方米）	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7001.00
2	场地租赁价格 （元/平方米·月）	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50
三	服务用房租赁收入	41.03	41.03	43.08	43.08	43.08	45.23	45.23	45.23	47.55
1	可租赁面积（个）	820.39	820.39	820.39	820.39	820.39	820.39	820.39	820.39	821.39
2	场地租赁价格 （元/平方米·月）	52.09	52.09	54.70	54.70	54.70	57.43	57.43	57.43	60.30
四	合计	235.51	235.51	247.28	247.28	247.28	259.65	259.65	259.65	272.72

#### 4. 资金平衡情况

表5-3项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入	7927.77	1790.00	1789.99	152.58	178.01	203.44	213.61	213.61	213.61	224.29	224.29	224.29
1	业务活动现金流入	4347.79			152.58	178.01	203.44	213.61	213.61	213.61	224.29	224.29	224.29
2	融资活动现金流入	1500.00	1500.00										
2.1	债券资金流入	1500.00	1500.00										
2.2	其他融资流入	0.00											
3	资本金流入	2079.98	290.00	1789.99	0.00								
二	现金流出	7371.64	1790.00	1789.99	89.42	91.71	92.47	94.58	94.58	94.58	120.65	121.85	121.85
1	固定资产投资	3534.99	1790.00	1744.99	0.00								
2	业务活动现金流出	1436.66	0.00	0.00	44.42	46.71	47.47	49.58	49.58	49.58	75.65	76.85	76.85
2.1	运营成本	1011.49			44.42	46.71	47.47	49.58	49.58	49.58	51.79	51.79	51.79
2.2	应交增值税	310.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.31	22.37	22.37
2.3	税金及附加	114.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.56	2.68	2.68
3	融资活动现金流出	2400.00	0.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3.1	债券利息	900.00	0.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3.2	债券本金	1500.00											
三	当期现金结余	556.13	0.00	0.00	63.16	86.30	110.97	119.03	119.03	119.03	103.64	102.45	102.45
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	63.15	149.45	260.42	379.45	498.49	617.52	721.16	823.61
五	期末现金		0.00	0.00	63.15	149.45	260.42	379.45	498.49	617.52	721.16	823.61	926.05



序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入										
1	业务活动现金流入	235.51	235.51	235.51	247.28	247.28	247.28	259.65	259.65	259.65	272.72
2	融资活动现金流入										
2.1	债券资金流入										
2.2	其他融资流入										
3	资本金流入										
二	现金流出	124.17	125.42	125.42	127.86	129.17	129.17	131.73	158.87	158.87	1659.27
1	固定资产投资										
2	业务活动现金流出	79.17	80.42	80.42	82.86	84.17	84.17	86.73	113.87	113.87	114.27
2.1	运营成本	54.11	54.11	54.11	56.55	56.55	56.55	59.11	59.11	59.11	59.50
2.2	应交增值税	22.37	23.49	23.49	23.49	24.67	24.67	24.67	25.90	25.90	25.90
2.3	税金及附加	2.68	2.82	2.82	2.82	2.96	2.96	2.96	28.86	28.86	28.86
3	融资活动现金流出	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1545.00
3.1	债券利息	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3.2	债券本金										1500.00
三	当期现金结余	111.34	110.09	110.09	119.43	118.11	118.11	127.91	100.77	100.77	-1386.55
四	期初现金	926.05	1037.39	1147.48	1257.56	1376.99	1495.10	1613.21	1741.12	1841.90	1942.67
五	期末现金	1037.39	1147.48	1257.56	1376.99	1495.10	1613.21	1741.12	1841.90	1942.67	556.13



## 5. 评估结论

### （1）项目预期净收益的稳定性

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为 2911.14 万元，项目总债务融资本息为 2400.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 $\approx 1.21$  倍，还本付息资金有充分保障。

### （2）其他说明事项

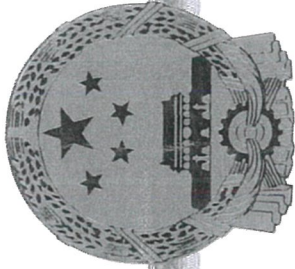
在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

### （3）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对该项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，该项目持续稳定的现金净现金流入充分满足项目债券发行还本付息要求。综上所述，在确保项目资本金和预期收入按实施方案预计年度的金额及时足额到位的前提下，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足资金需求，是现阶段较优的资金解决。



# 营业执照

统一社会信用代码  
91610103710192035B



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 西安康胜会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴惠芳

经营范围 一般经营项目：财务审计；资金验证；财会咨询；建设工程预决算审计；会计电算化技术开发；税务咨询代理。（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）

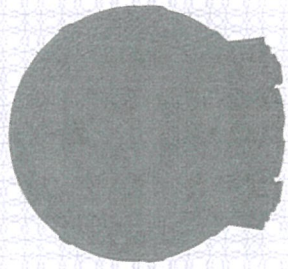
注册资本 壹佰万元人民币  
成立日期 2000年04月04日  
住所 陕西省西安市莲湖区桃园路街办大土门20号5幢11503、11504室



登记机关

2025年06月16日





## 会计师事务所

# 执业证书



名称：西安康胜会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

吴惠芳

主任会计师：

经营场所：

陕西省西安市莲湖区桃园路街办大土门20号5幢11503、11504室

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61010060

批准执业文号：陕财注（2000）052号

批准执业日期：2000年3月16日

证书序号：0021079

## 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