

2021 年青海省政府专项债券（二期）
—海东朝阳国际会议中心项目
资金调出至
青海省海东市体育中心建设项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

川衡立泰会咨字[202311]第 112 号

青海省财政厅：

我们接受委托，对青海省海东市体育中心建设项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“专项债券”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测财务信息的审核》。海东市住房和城乡建设局（以下简称“发行人”）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。

我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的青海省海东市体育中心建设项目预期收入扣除相应运营成本后的项目收益，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

由于在编制收益与融资自求平衡测算方案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。本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评估，并非对预测数据承担保证责任。

本评估报告仅供发行人本次发行专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义

务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到海东市住房和城乡建设局的其他信息。

附件一：关于青海省海东市体育中心建设项目收益与融资自求平衡专项债券预测说明书



中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 11 月 28 日

附件一

2021 年青海省政府专项债券（二期）—海东朝阳国际会议中心项目

资金调出至

青海省海东市体育中心建设项目

收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

海东市住房和城乡建设局拟发行青海省海东市体育中心建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券计划。项目实施地位于海东市乐都区西部，本项目主管单位为海东市住房和城乡建设局，实施单位为海东城市开发建设投资有限公司，发行该项目专项债券到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

（一）说明书以青海省海东市体育中心建设项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、政府会计制度等规定编制了关于青海省海东市体育中心建设项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的政府性文件

- 1、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）。
- 2、中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》。
- 3、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）。
- 4、《青海省财政厅关于做好新增专项债券项目前期审核工作的通知》（青财债字〔2022〕563号）。
- 5、海东市发展和改革委员会《关于青海省海东市体育中心建设项目可行性研究报告的批复》（东发改经社〔2016〕100号）。
- 6、青海省住房和城乡建设厅《关于青海省海东市体育中心建设项目初步设

计的批复》（青建设〔2016〕229号）。

7、海东市发展和改革委员会《关于海东市体育中心照明提升工程可行性研究报告的批复》（东发改投资〔2020〕260号）。

8、海东市发展和改革委员会《关于调整海东市体育中心部分建设内容及总投资的批复》（东发改社会〔2022〕309号）。

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与单位实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

二、项目收益与现金流量预测编制基础

青海省海东市体育中心建设项目收益与融资自求平衡专项债券结合建设期和运营期以预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了2021年至2050年青海省海东市体育中心建设项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设青海省海东市体育中心建设项目的各项收入、支出都能按照海东市住房和城乡建设局设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、各项收入在正常范围内变动；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益与现金流量预测编制说明

（一）项目基本情况

1、本项目主管单位为海东市住房和城乡建设局，实施单位为海东城市开发建设投资有限公司，为续建项目，建设期为2016年10月至2024年底。项目地

点位于海东市乐都区西部，距离乐都区政府约 3 公里，项目东临海东大道、西临向阳三街、北临卫民路、南临文教路。

2、项目建设内容包括：体育场、体育馆、游泳馆及各种室外运动场地四部分，建设用地面积为 232286.98 m²。

体育中心总建筑面积为 60968 m²，地上建筑面积为 59978 m²，地下建筑面积为 990 m²。拟建工程体育场主体建筑，建筑面积 29714 m²，地上 3 层；体育馆建筑面积 22775 m²，其中 1 层为主比赛厅，2 层为看台，局部 3 层为附属功能；游泳馆建筑面积 8479 m²，1 层为游泳大厅，局部地上 2 层为附属功能，地下 1 层为泳池设备区。

（二）现金流量预测项目说明

1、项目资金调整背景及方案简介

为解决海东市无大型文娱演出活动及会议活动场所的问题，海东城市开发建设投资有限公司于 2021 年 9 月 13 日通过发行 2021 年青海省政府专项债券（二期）—海东朝阳国际会议中心项目筹集专项债券资金 38,000.00 万元，用于海东朝阳国际会议中心建设，债券期限 10 年，票面利率 3.11%。

由于项目片区规划调整，海东朝阳国际会议中心项目暂不实施，债券资金未形成有效支出。与此同时，青海省海东市体育中心建设项目建设进度较快，已形成资金缺口，为提高专项债券资金使用效率，海东城市开发建设投资有限公司申请调整海东朝阳国际会议中心项目债券资金 38,000.00 万元至青海省海东市体育中心建设项目。具体调整详见下表：

调整前			调整后	
原申请项目名称	当期发行债券金额	调出债券金额	调整后项目名称	调入债券金额
海东朝阳国际会议中心	38000	38000	青海省海东市体育中心建设项目	38000
	万元	万元		万元

2、拟建项目的计划筹资情况

青海省海东市体育中心建设项目总投资 92,632.00 万元，资金构成如下：

- （1）发行专项债券资金 58,000.00 万元、占总投资的 62.61%；
- （2）业主单位自筹资金 34,632.00 万元、占总投资的 37.39%。

五、资金筹措方案

（一）资金来源

本项目总投资 92,632.00 万元(含建设期利息,项目建设投资 89,336.00 万元),其中资本金 34,632.00 万元,占比 37.39%,由项目单位自筹,分期到位;发行地方政府专项债券 58,000.00 万元(已发行 20,000.00 万元,获得调整资金 38,000.00 万元),占比 62.61%。

(二) 资金使用计划

本项目于 2020 年 9 月 22 日发行 2020 年青海省政府专项债券(二十二期)筹资 20,000.00 万元,债券期限 30 年,票面利率 4.12%;此次调整至该项目的 38,000.00 万元,于 2021 年 9 月 13 日发行,属 2021 年青海省政府专项债券(二期),债券期限 10 年,票面利率 3.11%。

项目自筹本金与债券融资资金将根据施工计划投入到项目工程建设工作中。后续资金使用计划如下表所示:

表 1: 青海省海东市体育中心建设项目资金使用计划表

单位: 万元

项目	2020 年及以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	小计	占比
专项债券	20,000.00	0.00	0.00	0.00	38,000.00	58,000.00	62.61%
自筹资金	7,000.00	0.00	0.00	0.00	27,632.00	34,632.00	37.39%
合计	27,000.00	0.00	0.00	0.00	65,632.00	92,632.00	100.00%

六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

(一) 总收入

本项目建成后,通过项目产生的专项收入偿还本次专项债券本息,专项收入包括体育场、体育馆、游泳馆、室外运动场地、配套商业、停车等收入。

1、体育场收入:包括体育场日常租赁收入、体育场赛事场地租赁收入和商业租赁收入。

(1)体育场日常租赁收入:体育场赛事区建筑面积 4574 m²,价格按照 1,500.00 元/天(西宁市同类场馆仅多功能厅场地租赁即可达到此收费标准),增长率按照每三年上涨 5%预测,随着海东市城市化进程加快及群众健身热情高涨,体育场租赁率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后 90%测算,确保体育场使用率达到预期、效益充分发挥。

(2)体育场赛事场地租赁收入:体育场每月预计可举办 1 场体育赛事活动,

活动时长按照 3 天，即每年赛事场地租赁时长为 36 天；租赁价格按照 50,000.00 元/天预测。考虑到体育中心运营后，体育中心赛事承办知名度不断提高、体育赛事相关活动进一步普及，增长率按照每三年上涨 5%测算。

（3）商业租赁收入：体育场配套商业区面积为 4221 m²，租赁价格参考市场价按照 50.00 元/m²/月就低预测，出租率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后 90%测算，考虑到商业租赁与经济发展情况的高度相关性，增长率按照每三年上涨 5%测算。

2、体育馆收入：包括体育馆日常租赁收入、体育馆赛事租赁收入和体育馆展示展览收入。

（1）体育馆日常租赁收入：体育馆建筑面积 2053 m²；租赁价格按照 1,200.00 元/天（西宁市同类场馆按小时收费，乒乓球等运动场地每小时 15.00 元，排球、羽毛球等运动场地每小时 30.00 元）预测，增长率按照每三年上涨 5%预测；租赁率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后 90%测算。

（2）体育馆赛事场地租赁收入：体育馆每月可举办 1 场体育赛事活动，活动时长按照 3 天，即每年赛事场地租赁时长为 36 天；租赁价格参考市场价按照 35,000.00 元/天预测，增长率按照每三年上涨 5%预测。

（3）体育馆展示展览收入：体育馆比赛大厅面积为 2362 m²，可对外出租用于展示展览活动，租赁价格参考市场价按照 35.00 元/m²/月预测，增长率按照每三年上涨 5%预测；租赁率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后 90%预估。

3、游泳馆收入：包括游泳馆体育收入、游泳馆赛事场地租赁收入和商业租赁收入。

（1）游泳馆体育收入：游泳馆对外开放收取门票，由于本项目投入运营后，是海东市唯一的大规模体育设施场所，且群众对游泳馆基础设施（例如水质、清洁区等）要求普遍高于一般运动场地，高标准的硬件设施能产生一定的规模效应和聚集效应，预计年均可接待 66000 人次，接待人次每 5 年增长 10%；人均消费价格按照 60.00 元/人次预测，增长率按照每三年上涨 5%预测。

（2）游泳馆赛事场地租赁收入：游泳馆每月最少可举办 1 场体育赛事活动，运营时长按照一年 8 个月，活动时长为 3 天，即每年赛事场地租赁时长为 24 天

预测；租赁价格按照 25,000.00 元/天，增长率按照每三年上涨 5%预测。

（3）商业租赁收入：游泳馆配套商业区面积为 113 m²可对外出租，租赁价格按照 50.00 元/m²/月市场价预测，增长率按照每三年上涨 5%预测。

4、停车收入

根据海东市发展改革委员会《关于规范主城区公共停车场及道路临时停车泊位收费标准的通知》，海东市乐都城区公共停车场自 2022 年 9 月 1 日起执行如下收费标准：小型轿车（含 7 座客车）和微型货车停车 2 小时内（含 2 小时）每车每次 3 元，超过 2 小时每小时加收 1 元，24 小时最高收费每车每次 15 元；中型客车（含 8 座以上 19 座以下）停车 2 小时内（含 2 小时）每车每次 5 元，超过 2 小时每小时加收 2 元，24 小时最高收费每车每次 20 元；大型客车（含 20 座及以上）停车 2 小时内（含 2 小时）每车每次 10 元，超过 2 小时每小时加收 2 元，24 小时最高收费每车每次 30 元；停车场实行 24 小时机动车停放服务，停放服务计时收费，停放时间不超过 30 分钟的车辆均免收停放服务费。

项目配套建设有小型车位 575 个，按每个车位每天收入 25.00 元预测；设有大型车位 6 个，按每个车位每天收入 30.00 元预测；收入每三年上涨 5%，运营天数按照 360 天，使用率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后按 90%测算。

5、室外运动场地展示展览收入：本项目户外运动场地可对出租用于展示展览活动，租赁价格按照 20,000.00 元/天，增长率按照每三年上涨 5%预测，运营天数按照 90 天测算。

6、其他收入：本项目物业收入主要对项目配套商业及展示展览区收取，收费标准按照 2.00 元/m²/月测算。项目建成后，允许各企业进行广告入驻并收取费用，广告费用按每月 60,000.00 元预测，价格增长率按照每三年上涨 5%预测，出租率按照 2025 年 70%、2026 年 80%、2027 年及以后按 90%测算。同时，海东体育中心创办健身辅导班，按照 1,300.00 元/人/年收费，价格增长率按照每三年上涨 5%预测，预计年均可接待 16000 人。

债券存续期内，青海省海东市体育中心建设项目收入合计 128,796.47 万元，具体明细如下：

表 2：青海省海东市体育中心建设项目各项收入预测明细表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、体育场收入小计（万元）	14,356.95	395.61	426.41	457.21	480.07	480.07	480.07
1、日常租赁收入（万元）	1,540.76	38.33	43.80	49.28	51.74	51.74	51.74
2、赛事场地租赁收入（万元）	5,688.40	180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00
3、商业租赁收入（万元）	7,127.79	177.28	202.61	227.93	239.33	239.33	239.33
二、体育馆收入小计（万元）	8,006.65	226.10	240.40	254.70	267.44	267.44	267.44
1、体育馆日常租赁收入（万元）	1,232.63	30.66	35.04	39.42	41.39	41.39	41.39
2、赛事收入（万元）	3,981.86	126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30
3、会展收入（万元）	2,792.16	69.44	79.36	89.28	93.75	93.75	93.75
三、游泳馆收入小计（万元）	17,820.10	460.75	461.42	462.10	485.21	485.21	526.79
1、体育收入（万元）	15,733.07	396.00	396.00	396.00	415.80	415.80	457.38
2、赛事收入（万元）	1,896.18	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00
3、商业租赁收入（万元）	190.85	4.75	5.42	6.10	6.41	6.41	6.41
四、停车位收入小计	14,747.58	366.79	419.18	471.58	495.16	495.16	495.16
1、小型车位收入（万元）	14,565.24	362.25	414.00	465.75	489.04	489.04	489.04
2、大型车位收入（万元）	182.34	4.54	5.18	5.83	6.12	6.12	6.12
五、室外运动场收入小计（万元）	5,688.40	180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00
六、物业费收入小计（万元）	417.82	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07
七、广告收入小计（万元）	2,026.19	50.40	57.60	64.80	68.04	68.04	68.04
八、辅导班收入小计（万元）	65,732.78	2,080.00	2,080.00	2,080.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00
收入合计	128,796.47	3,775.72	3,881.08	3,986.46	4,184.99	4,184.99	4,226.57

续表一：

项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、体育场收入小计（万元）	14,356.95	504.10	504.10	504.10	529.31	529.31	529.31	555.76	555.76	555.76	583.55
1、日常租赁收入（万元）	1,540.76	54.33	54.33	54.33	57.04	57.04	57.04	59.89	59.89	59.89	62.89
2、赛事场地租赁收入（万元）	5,688.40	198.45	198.45	198.45	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73
3、商业租赁收入（万元）	7,127.79	251.32	251.32	251.32	263.90	263.90	263.90	277.08	277.08	277.08	290.93
二、体育馆收入小计（万元）	8,006.65	280.82	280.82	280.82	294.85	294.85	294.85	309.61	309.61	309.61	325.10
1、体育馆日常租赁收入（万元）	1,232.63	43.46	43.46	43.46	45.63	45.63	45.63	47.92	47.92	47.92	50.31
2、赛事收入（万元）	3,981.86	138.92	138.92	138.92	145.86	145.86	145.86	153.15	153.15	153.15	160.81
3、会展收入（万元）	2,792.16	98.44	98.44	98.44	103.36	103.36	103.36	108.54	108.54	108.54	113.98
三、游泳馆收入小计（万元）	17,820.10	553.13	553.13	553.13	580.80	631.23	631.23	662.77	662.77	662.77	757.09
1、体育收入（万元）	15,733.07	480.25	480.25	480.25	504.28	554.71	554.71	582.42	582.42	582.42	672.72
2、赛事收入（万元）	1,896.18	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58
3、商业租赁收入（万元）	190.85	6.73	6.73	6.73	7.06	7.06	7.06	7.42	7.42	7.42	7.79
四、停车位收入小计	14,747.58	519.87	519.87	519.87	545.90	545.90	545.90	573.26	573.26	573.26	601.92
1、小型车位收入（万元）	14,565.24	513.44	513.44	513.44	539.15	539.15	539.15	566.17	566.17	566.17	594.48
2、大型车位收入（万元）	182.34	6.43	6.43	6.43	6.75	6.75	6.75	7.09	7.09	7.09	7.44
五、室外运动场收入小计（万元）	5,688.40	198.45	198.45	198.45	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73
六、物业费收入小计（万元）	417.82	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07
七、广告收入小计（万元）	2,026.19	71.44	71.44	71.44	75.01	75.01	75.01	78.76	78.76	78.76	82.70
八、辅导班收入小计（万元）	65,732.78	2,293.20	2,293.20	2,293.20	2,407.86	2,407.86	2,407.86	2,528.26	2,528.26	2,528.26	2,654.67
收入合计	128,796.47	4,437.08	4,437.08	4,437.08	4,658.17	4,708.60	4,708.60	4,943.28	4,943.28	4,943.28	5,250.83

续表二：

项目	合计	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、体育场比赛收入小计（万元）	14,356.95	583.55	583.55	612.73	612.73	612.73	643.36	643.36	643.36	675.54	675.54
1、日常租赁收入（万元）	1,540.76	62.89	62.89	66.03	66.03	66.03	69.33	69.33	69.33	72.80	72.80
2、赛事场地租赁收入（万元）	5,688.40	229.73	229.73	241.22	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94
3、商业租赁收入（万元）	7,127.79	290.93	290.93	305.48	305.48	305.48	320.75	320.75	320.75	336.80	336.80
二、体育馆收入小计（万元）	8,006.65	325.10	325.10	341.35	341.35	341.35	358.42	358.42	358.42	376.34	376.34
1、体育馆日常租赁收入（万元）	1,232.63	50.31	50.31	52.83	52.83	52.83	55.47	55.47	55.47	58.24	58.24
2、赛事收入（万元）	3,981.86	160.81	160.81	168.85	168.85	168.85	177.29	177.29	177.29	186.16	186.16
3、会展收入（万元）	2,792.16	113.98	113.98	119.67	119.67	119.67	125.66	125.66	125.66	131.94	131.94
三、游泳馆收入小计（万元）	17,820.10	757.09	757.09	794.96	794.96	794.96	908.87	908.87	908.87	954.30	1,039.96
1、体育收入（万元）	15,733.07	672.72	672.72	706.37	706.37	777.01	815.85	815.85	815.85	856.63	942.29
2、赛事收入（万元）	1,896.18	76.58	76.58	80.41	80.41	80.41	84.43	84.43	84.43	88.65	88.65
3、商业租赁收入（万元）	190.85	7.79	7.79	8.18	8.18	8.18	8.59	8.59	8.59	9.02	9.02
四、停车位收入小计	14,747.58	601.92	601.92	632.10	632.10	632.10	663.80	663.80	663.80	697.00	697.00
1、小型车位收入（万元）	14,565.24	594.48	594.48	624.29	624.29	624.29	655.59	655.59	655.59	688.38	688.38
2、大型车位收入（万元）	182.34	7.44	7.44	7.81	7.81	7.81	8.21	8.21	8.21	8.62	8.62
五、室外运动场收入小计（万元）	5,688.40	229.73	229.73	241.22	241.22	241.22	253.28	253.28	253.28	265.94	265.94
六、物业费收入小计（万元）	417.82	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07
七、广告收入小计（万元）	2,026.19	82.70	82.70	86.84	86.84	86.84	91.18	91.18	91.18	95.74	95.74
八、辅导班收入小计（万元）	65,732.78	2,654.67	2,654.67	2,787.41	2,787.41	2,787.41	2,926.78	2,926.78	2,926.78	3,073.12	3,073.12
收入合计	128,796.47	5,250.83	5,250.83	5,512.68	5,512.68	5,583.32	5,861.76	5,861.76	5,861.76	6,154.05	6,239.71

（二）总成本费用

1.运营成本

（1）税金及附加

项目涉及相关税金及附加包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税等。项目的体育场及游泳馆商业区出租收入需按 9%缴纳增值税；体育场、体育馆和游泳馆日常租赁及赛事租赁收入、停车收入、室外运动场地展示展览收入、物业收入及广告收入需按 6%缴纳增值税；城市维护建设税按照实际缴纳增值税税额的 7%计提缴纳，教育费附加按照实际缴纳增值税税额的 3%计提缴纳，地方教育费附加按照实际缴纳增值税税额的 2%计提缴纳；商业租赁收入按不含增值税收入的 12%缴纳房产税。

（2）成本费用

本项目成本费用包括人员工资、燃料及动力费、修理费、管理费等。

工资及福利费，项目人员编制为 30 人，人均基本工资 4.80 万元/人/年，增长率按每五年上涨 5%预测。

燃料及动力费方面，电费预计每天 8 小时，每小时二级负荷耗电量为 1081kw，三级电力负荷耗电量为 1130kw，电费单价按 0.37 元/度预测，预计年均电费为 117.80 万元。水费单价按 5,000.00 元/万吨计算，每月预计耗水量为 10 万吨，预测年均水费为 60.00 万元。增长率按每五年增长 5.00%计算。

修理费按总收入的 0.1%计提，管理费按照人员工资的 5%计提。

债券存续期内，青海省海东市体育中心建设项目税金及附加、成本合计 18,822.07 万元，具体明细如下：

表 3：项目税金及附加、成本明细测算表（单位：万元）

明细	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、运营成本	9,638.27	332.78	332.88	332.99	333.18	333.18	349.68
1、人员工资	4,162.23	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	151.20
2、燃料及动力费	5,139.12	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	186.69
3、维修费	128.78	3.78	3.88	3.99	4.18	4.18	4.23
4、管理费	208.14	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.56
二、税费	9,183.80	264.70	275.00	285.29	299.52	299.52	302.14
1、增值税	7,480.43	218.45	225.09	231.73	243.27	243.27	245.62
2、税金及附加	897.66	26.21	27.01	27.80	29.20	29.20	29.47
3、房产税	805.71	20.04	22.90	25.76	27.05	27.05	27.05
合计	18,822.07	597.48	607.88	618.28	632.70	632.70	651.82

续表一：

明细	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、运营成本	9,638.27	349.89	349.89	349.89	350.11	367.43	367.43	367.66	367.66	367.66	386.11
1、人员工资	4,162.23	151.20	151.20	151.20	151.20	158.76	158.76	158.76	158.76	158.76	166.70
2、燃料及动力费	5,139.12	186.69	186.69	186.69	186.69	196.02	196.02	196.02	196.02	196.02	205.82
3、维修费	128.78	4.44	4.44	4.44	4.66	4.71	4.71	4.94	4.94	4.94	5.25
4、管理费	208.14	7.56	7.56	7.56	7.56	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94	8.34
二、税费	9,183.80	317.22	317.22	317.22	333.02	336.22	336.22	352.98	352.98	352.98	374.46
1、增值税	7,480.43	257.86	257.86	257.86	270.71	273.56	273.56	287.20	287.20	287.20	304.97
2、税金及附加	897.66	30.95	30.95	30.95	32.48	32.83	32.83	34.46	34.46	34.46	36.60
3、房产税	805.71	28.41	28.41	28.41	29.83	29.83	29.83	31.32	31.32	31.32	32.89
合计	18,822.07	667.11	667.11	667.11	683.13	703.65	703.65	720.64	720.64	720.64	760.57

续表二:

明细	合计	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、运营成本	9,638.27	386.11	386.11	386.37	386.37	405.47	405.75	405.75	405.75	406.04	426.13
1、人员工资	4,162.23	166.70	166.70	166.70	166.70	175.03	175.03	175.03	175.03	175.03	183.78
2、燃料及动力费	5,139.12	205.82	205.82	205.82	205.82	216.11	216.11	216.11	216.11	216.11	226.92
3、维修费	128.78	5.25	5.25	5.51	5.51	5.58	5.86	5.86	5.86	6.15	6.24
4、管理费	208.14	8.34	8.34	8.34	8.34	8.75	8.75	8.75	8.75	8.75	9.19
二、税费	9,183.80	374.46	374.46	393.13	393.13	397.61	417.45	417.45	417.45	438.27	443.70
1、增值税	7,480.43	304.97	304.97	320.18	320.18	324.18	340.35	340.35	340.35	357.32	362.17
2、税金及附加	897.66	36.60	36.60	38.42	38.42	38.90	40.84	40.84	40.84	42.88	43.46
3、房产税	805.71	32.89	32.89	34.53	34.53	34.53	36.26	36.26	36.26	38.07	38.07
合计	18,822.07	760.57	760.57	779.50	779.50	803.08	823.20	823.20	823.20	844.31	869.83

2、财务费用预测

根据项目总投资、资金来源和预期工期,拟定项目建设期内发行计划如下表:

项目建设期内发行计划表

单位: 万元

发行时间	发行规模	发行期限	债券利率	备注
2020年9月	20,000.00	30年	4.12%	已发行
2021年9月	38,000.00	10年	3.11%	已发行, 调整至本项目
合计	58,000.00	——	——	

本项目于2020年9月22日发行2020年青海省政府专项债券(二十二期)筹资20,000.00万元,债券期限30年,票面利率4.12%;此次调整至该项目的38,000.00万元,于2021年9月13日发行,属2021年青海省政府专项债券(二期),债券期限10年,票面利率3.11%。债券按年付息,到期一次还本并支付最后一期利息。预计利息支出总额32,992.60万元(其中,建设期利息3,296.00万元,运营期利息29,696.60万元),本息合计90,992.60万元。债券利息支出预测表如下:

表:4: 债券利息支出预测表

单位: 万元

年份	应还利息	备注
2020年及以前	0.00	建设期
2021年	824.00	建设期
2022年	824.00	建设期
2023年	824.00	建设期
2024年	824.00	建设期
建设期小计	3,296.00	——
2025年	2,005.80	运营期
2026年	2,005.80	运营期
2027年	2,005.80	运营期
2028年	2,005.80	运营期
2029年	2,005.80	运营期
2030年	2,005.80	运营期
2031年	2,005.80	运营期
2032年	824.00	运营期
2033年	824.00	运营期
2034年	824.00	运营期
2035年	824.00	运营期
2036年	824.00	运营期

2037 年	824.00	运营期
2038 年	824.00	运营期
2039 年	824.00	运营期
2040 年	824.00	运营期
2041 年	824.00	运营期
2042 年	824.00	运营期
2043 年	824.00	运营期
2044 年	824.00	运营期
2045 年	824.00	运营期
2046 年	824.00	运营期
2047 年	824.00	运营期
2048 年	824.00	运营期
2049 年	824.00	运营期
2050 年	824.00	运营期
运营期小计	29,696.60	——
合计	32,992.60	——

七、项目收益与融资自求平衡测算情况

表 5：资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期					运营期					
			2020 年及 以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营活动 净现金流量	109,974.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,178.24	3,273.20	3,368.18	3,552.29	3,552.29	3,574.75
1.1	现金流入	128,796.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,775.72	3,881.08	3,986.46	4,184.99	4,184.99	4,226.57
1.1.1	营业收入	128,796.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,775.72	3,881.08	3,986.46	4,184.99	4,184.99	4,226.57
1.2	现金流出	18,822.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	597.48	607.88	618.28	632.70	632.70	651.82
1.2.1	经营成本	18,822.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	597.48	607.88	618.28	632.70	632.70	651.82
2	投资活动 净现金流量	-89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动 净现金流量	1,639.40	27,000.00	-824.00	-824.00	-824.00	64,808.00	-2,005.80	-2,005.80	-2,005.80	-2,005.80	-2,005.80	-2,005.80
3.1	现金流入	92,632.00	27,000.00	0.00	0.00	0.00	65,632.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	34,632.00	7,000.00	0.00	0.00	0.00	27,632.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设对外融资	58,000.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	38,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	90,992.60	0.00	824.00	824.00	824.00	824.00	2,005.80	2,005.80	2,005.80	2,005.80	2,005.80	2,005.80
3.2.1	利息支出	32,992.60	0.00	824.00	824.00	824.00	824.00	2,005.80	2,005.80	2,005.80	2,005.80	2,005.80	2,005.80
3.2.2	发行费用等支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.2.3	偿还债务本金	58,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量 (1+2+3)	22,277.80	27,000.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00
5	累计盈余资金	205,924.96	27,000.00	26,176.00	25,352.00	24,528.00	24,528.00	24,528.00	24,528.00	24,528.00	24,528.00	24,528.00	24,528.00	24,528.00	24,528.00	24,528.00	24,528.00

续表一：

序号	项目	合计	运营期														
			2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年					
1	经营活动 净现金流量	109,974.40	3,769.97	3,769.97	3,769.97	3,975.04	4,004.95	4,004.95	4,222.64	4,222.64	4,222.64	4,490.26					
1.1	现金流入	128,796.47	4,437.08	4,437.08	4,437.08	4,658.17	4,708.60	4,708.60	4,943.28	4,943.28	4,943.28	5,250.83					
1.1.1	营业收入	128,796.47	4,437.08	4,437.08	4,437.08	4,658.17	4,708.60	4,708.60	4,943.28	4,943.28	4,943.28	5,250.83					
1.2	现金流出	18,822.07	667.11	667.11	667.11	683.13	703.65	703.65	720.64	720.64	720.64	760.57					
1.2.1	经营成本	18,822.07	667.11	667.11	667.11	683.13	703.65	703.65	720.64	720.64	720.64	760.57					
2	投资活动 净现金流量	-89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
2.2	现金流出	89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
2.2.1	建设投资	89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
3	筹资活动 净现金流量	1,639.40	-40,005.80	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00					
3.1	现金流入	92,632.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
3.1.1	项目资本金投入	34,632.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
3.1.2	建设对外融资	58,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
3.2	现金流出	90,992.60	40,005.80	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00					

3.2.1	利息支出	32,992.60	2,005.80	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00
3.2.2	发行费用等支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债务本金	58,000.00	38,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量 (1+2+3)	22,277.80	-36,235.83	2,945.97	2,945.97	3,151.04	3,180.95	3,180.95	3,180.95	3,398.64	3,398.64	3,398.64	3,666.26
5	累计盈余资金	205,924.96	-27,771.68	-24,825.71	-21,879.74	-18,728.70	-15,547.75	-12,366.80	-8,968.16	-5,569.52	-2,170.88	1,495.38	

续表二：

序号	项目	合计	运营期										
			2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	
1	经营活动 净现金流量	109,974.40	4,490.26	4,490.26	4,733.18	4,733.18	4,780.24	5,038.56	5,038.56	5,038.56	5,309.74	5,369.88	
1.1	现金流入	128,796.47	5,250.83	5,250.83	5,512.68	5,512.68	5,583.32	5,861.76	5,861.76	5,861.76	6,154.05	6,239.71	
1.1.1	营业收入	128,796.47	5,250.83	5,250.83	5,512.68	5,512.68	5,583.32	5,861.76	5,861.76	5,861.76	6,154.05	6,239.71	
1.2	现金流出	18,822.07	760.57	760.57	779.50	779.50	803.08	823.20	823.20	823.20	844.31	869.83	
1.2.1	经营成本	18,822.07	760.57	760.57	779.50	779.50	803.08	823.20	823.20	823.20	844.31	869.83	
2	投资活动 净现金流量	-89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	现金流出	89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2.1	建设投资	89,336.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	筹资活动 净现金流量	1,639.40	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-20,824.00	

3.1	现金流入	92,632.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	34,632.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设对外融资	58,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	90,992.60	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	20,824.00	824.00
3.2.1	利息支出	32,992.60	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00
3.2.2	发行费用等支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债务本金	58,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	0.00
4	净现金流量(1+2+3)	22,277.80	3,666.26	3,909.18	3,909.18	3,909.18	3,909.18	3,956.24	4,214.56	4,214.56	4,214.56	4,214.56	4,214.56	4,214.56	4,214.56	4,485.74	4,485.74	-15,454.12	0.00
5	累计盈余资金	205,924.96	5,161.64	8,827.90	12,737.08	16,646.26	20,602.50	24,817.06	29,031.62	33,246.18	37,731.92	37,731.92	37,731.92	37,731.92	37,731.92	37,731.92	37,731.92	22,277.80	22,277.80

经测算，项目建设完成后可实现收入 128,796.47 万元，扣除运营成本 18,822.07 万元，项目实现的各项收益合计 109,974.40 万元。项目通过专项债券筹资 58,000.00 万元，债券利息总额 32,992.60 万元，债券本息合计 90,992.60 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.21 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

为估算预测期内项目营收等收入变动对项目收益覆盖债券本息总额倍数的影响程度，就项目营收等收入变动对项目收益覆盖债券本息总额倍数的影响进行敏感性分析：

(1) 假设各预测期运营成本与项目营收等收入同比例下降，不考虑其他因素影响。

(2) 假设不考虑项目自身及所处外部环境发生重大变化的因素影响。

基于上述假设，项目营收等收入变动对项目收益覆盖债券、贷款本息总额倍数产生影响的敏感性分析如下：

单位：万元、倍

序号	名称	-10%	-5%	0%	5%	10%
1	息税前净现金流	98,976.96	104,475.68	109,974.40	115,473.12	120,971.84
2	债券还本付息额	90,992.60	90,992.60	90,992.60	90,992.60	90,992.60
3	债券本息覆盖系数	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33

按项目实现的各项收益的-10.00%到 10.00%变动，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围 1.09 到 1.33。

根据以上的测算分析，青海省海东市体育中心建设项目具有偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

八、项目风险评估及控制措施

1、工期变化产生的风险及应对措施

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。

相关部门需要细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2、利率变动风险及应对措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动

等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

青海省财政厅将合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强项目的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

3、收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目经营、国家、青海省对税金的规定，以及实际通货膨胀情况导致收入与成本的变动，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

4、支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。

本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

九、评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对青海省海东市体育中心建设项目投资支出预测、收益预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为青海省海东市体育中心建设项目预期净收入为专项债券提供了充足、稳定的现金流入，能合理保障专项债券还本付息的要求，可以实现项

目收益和融资的自求平衡。

十、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据提供保证。

2、本评价报告仅供发行地方政府专项债券目的使用，我们同意将本评价报告随其他申报材料一起上报。