

达州市城市运动公园（三期）项目收益与融资自求平衡 专项债券财务评价报告

审计机构名称：四川大家会计师事务所有限公司

审计时间：2022年3月15日



防伪编号: 0282022030070624806
 报告文号: 川大家审字【2022】第108号
 委托单位: 达州市文化旅游投资有限公司
 被审单位名称: 达州市文化旅游投资有限公司
 营业执照号码: 91511700MA64CM682G
 事务所名称: 四川大家会计师事务所有限公司
 报告日期: 2022-03-15
 报备时间: 2022-03-16 08:46
 被审单位所在地: 达州
 签名注册会计师: 王淳国
 曾慧容



防伪二维码

达州市文化旅游投资有限公司

达州市城市运动公园（三期）项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

事务所名称: 四川大家会计师事务所有限公司
 事务所电话: 028-86624088
 传 真: 028-86627680
 通 讯 地 址: 成都市青羊区顺城大街顺吉大厦7楼A5
 电 子 邮 件: scdajia999@sina.com
 事务所网址: <http://www.scdjzx.com/>

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具，报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询，请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
 防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
 防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

邮箱: scdajia999@sina.com
四川大家会计师事务所有限公司
地址: 成都市青羊区顺城大街顺吉大厦 7 楼 A5 区

邮编: 610016
传真: (028)86627680
电话: (028)86624088
川大家审字(2022)第 108 号

达州市城市运动公园（三期）项目收益与融资自求平衡 专项债券财务评价报告

达州市文化旅游投资有限公司:

我们接受达州市文化旅游投资有限公司以下简称（“达州文旅投资公司”）委托，对达州市城市运动公园(三期)项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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—预测性财务信息的审核》。达州文旅投资公司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评价，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：由于在编制融资与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。

本次总体评价仅供达州文旅投资公司本次申请发行达州市城市运动公园（三期）项目收益与融资自求平衡专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为达州文旅投资公司申请发行专项债券所必需的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项评价，我们认为：在达州文旅投资公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的达州市城市运动公园（三期）项目预期营业收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。

总体评价结果如下：

一、预测应付本息情况

达州市城市运动公园（三期）项目计划总投资 120955.45 万元（包含建设期利息 3600.00 万元和债券发行费 60.00 万元），其中项目资本金 60955.45 万元，由业主自筹，占总投资的 50.39%；申请项目专项债券 60000.00 万元，占总投资的 49.61%，计划 3 年发行，即 2022 年 6 月发行 20000.00 万元，2023 年 6 月发行 20000.00 万元，2024 年 6 月发行 20000.00 万元，期限为 10 年。发债利率暂按 4.00% 估算。

根据债券发行计划，应付利息情况如下：（单位：万元）

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
债券本金		20000	40000	60000	60000	60000	60000	60000
债券利率		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
本期应计利息	24000	400	1200	2000	2400	2400	2400	2400

续上表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2034 年
债券本金	60000	60000	60000	60000	60000	40000	20000	20000
债券利率	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
本期应计利息	2400	2400	2400	2400	2000	1200	400	400

二、预测达州市城市运动公园（三期）项目的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

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等无重大变化；
3. 对达州文旅投资公司有影响的法律法规无重大变化；
4. 达州文旅投资公司制定的经营性收入，包括租赁收入（运动休闲中心商铺、花卉交易中心商铺、文化用品交易中心商铺、散布商业租赁、仓库出租、大型活动场地出租、团建活动承接）、销售活动收入（群众性体育运动中心、探险乐园）及其他

收入（物业收入、广告费收入、停车位收入）等能够顺利执行，预计运营成本能够合理有效保证预计收入的实现；

5. 运动休闲中心商铺、花卉交易中心商铺、文化用品交易中心商铺、散布商业租赁、仓库出租面积及单价，大型活动场地出租、团建活动承接次数及单价，群众性体育运动中心单人入场人次及单价，群众性体育运动中心包场场地个数、包场率及单价，探险乐园蜜蜂工坊、蚂蚁探险、室内儿童乐园人次及单价，物业面积及收费单价，停车位个数、使用率及单价，广告牌个数、出租率及出租单价等均在预测范围内变动；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对达州文旅投资公司造成重大不利影响。

（二）预测经营性收入

根据市场情况，假设本期债券募集资金投入的达州市城市运动公园（三期）项目建成后即开始运作。按“项目收益及现金流入预测说明”中的“达州市城市运动公园（三期）项目项目收入测算表和项目总成本测算表”计算，本项目收入总额为153952.86万元，预计经营成本为24,992.24万元，增值税金及附加12991.24万元，债券利息20400.00万元。

三、预期经营收入对偿还债券本息情况

假设预测假设条件完成，达州市城市运动公园（三期）项目专项债券存续期内经营收入总额为153952.86万元，预计经营成本为24,992.24万元，增值税金及附加12991.24万元，债券本金60000.00万元，债券本息84000.00万元（建设期利息3600.00万元），项目偿债备付率1.38。

四、风险提示和使用限制

（一）风险提示

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

非对预测数据承担保证责任。

本次评价所依据的项目建成规划情况、投资总额预测、融资总额需求、运动休闲中心商铺、花卉交易中心商铺、文化用品交易中心商铺、散布商业租赁、仓库出租面积及单价，大型活动场地出租、团建活动承接次数及单价，群众性体育运动中心单人入场人次及单价，群众性体育运动中心包场场地个数、包场率及单价，探险乐园蜜蜂工坊、蚂蚁探险、室内儿童乐园人次及单价，物业面积及收费单价，停车位个数、使用率及单价，广告牌个数、出租率及出租单价预测参考依据等资料，由各资料提供方对资料的真实性、合法性及完整性负责。

2. 本评价报告未将如下风险纳入评价框架：

(1) 项目实施过程中风险

(2) 收益实现规模与预期存在差异的风险

(3) 收益专项用于偿债的操作风险

(二) 使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2. 本评价报告只能由委托方发行债券使用，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川大家会计师事务所



中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年三月十五日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

（一）参与主体

实施机构：达州通川区城市管理工作委员会

项目业主：达州市文化旅游投资有限公司

业主单位基本信息：

法定代表人：周德君

住所：达州市通川区莲花湖巴山大剧院二楼

经营范围：文化体育产业投资；开发、管理与经营；文化体育基础设施建设与管理；文化、体育、庆典、会展活动组织、策划服务；房地产开发；住宿服务；餐饮服务；文化、体育用品的生产和销售（不含报刊、图书、杂志、音像制品等）。

（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）

（二）项目情况

1、实施内容及规模

本项目为城市运动公园（三期），山地运动景观区，规划总用地面积 959097 平方米（1438.6 亩），地块南北向长约 1.7 公里，东西向宽度约 1.6 公里，凤凰大道和安置小区将地块分为三个区域，凤凰大道以北大片区域规划为运动公园核心区域，凤凰大道以南两片相对独立的地块分别规划为儿童游乐区和花卉小镇。

根据使用功能，公园分为综合运动、特色运动、综合服务、环山慢跑、休闲漫步、探险乐园、花卉小镇七大分区。总建筑面积 63698.84 平方米，广场铺装

72269.43 平方米，绿化工程 554730 平方米（含山体绿化梳理 270800 平方米），停车场 38809.16 平方米，园区车行道 2346 米，人行道 12870.6 米，户外运动场 3940.39 平方米，跨线人行天桥 7 座等。

2、实施周期

本项目计划安排建设周期 36 个月。即 2022 年 5 月-2034 年 4 月。本工程项目建设应按照基建程序，坚持质量第一，合理规划工期，组织安排施工建设，是争取早日运营、创优质工程的关键。项目建设工程应按我国的基本建设程序，事先需做好预案，根据项目的工作量的实际情况，建议本项目整体设计，整体建设，本项目计划安排建设周期 36 个月是可行的。

（三）项目投资估算及资金筹措

1、项目投资估算

本项目总投资 120955.45 万元人民币，包括：工程费用 81703.45 万元，工程建设其他费用 31230.07 万元，预备费 4361.93 万元；建设期利息与发行费 3660.00 万元。

2、项目资金筹措

本项目估算总投资 120955.45 万元，其中：

资本金 60955.45 万元，由业主自筹，占总投资的 50.39%；

申请项目专项债券 60000.00 万元，占总投资的 49.61%，计划 3 年发行，即 2022 年 6 月发行 20000.00 万元，2023 年 6 月发行 20000.00 万元，2024 年 6 月发行 20000.00 万元，期限为 10 年。发债利率暂按 4.00%估算。

二、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等无重大变化；

3. 对达州文旅投资公司有影响的法律法规无重大变化；

4. 达州文旅投资公司制定的经营性收入，包括租赁收入（运动休闲中心商铺、花卉交易中心商铺、文化用品交易中心商铺、散布商业租赁、仓库出租、大型活动场地出租、团建活动承接）、销售活动收入（群众性体育运动中心、探险乐园）及其他收入（物业收入、广告费收入、停车位收入）等能够顺利执行，预计运营成本能够合理有效保证预计收入的实现；

5. 运动休闲中心商铺、花卉交易中心商铺、文化用品交易中心商铺、散布商业租赁、仓库出租面积及单价，大型活动场地出租、团建活动承接次数及单价，群众性体育运动中心单人入场人次及单价，群众性体育运动中心包场场地个数、包场率及单价，探险乐园蜜蜂工坊、蚂蚁探险、室内儿童乐园人次及单价，物业面积及收费单价，停车位个数、使用率及单价，广告牌个数、出租率及出租单价等均在预测范围内变动；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对达州文旅投资公司造成重大不利影响。

三、项目实施进展情况

本项目计划安排建设周期 36 个月。即 2022 年 5 月-2034 年 4 月。本工程项目建设应按照基建程序，坚持质量第一，合理规划工期，组织安排施工建设，是争取早日运营、创优质工程的关键。项目建设工程应按我国的基本建设程序，事先需做好预案，根据项目的工作量的实际情况，建议本项目整体设计，整体建设，本项目计划安排建设周期 36 个月是可行的。

表 1-1 项目实施进度计划表

序号	项目阶段	1-4 月	5-10 月	11-34 月	35-36 月
1	前期准备				
2	设计与招投标				

3	工程施工				
4	竣工验收				

四、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 预期收益

1、项目收入的分类

本项目收入主要为租赁收入（运动休闲中心商铺、花卉交易中心商铺、文化用品交易 中心商铺、散布商业租赁、仓库出租、大型活动场地出租、团建活动承接）、销售活动收入（群众性体育运动中心、探险乐园）及其他收入（物业收入、广告费收入、停车位收入）。

2、项目经营收入预测

(1) 租赁收入

①运动休闲中心、花卉交易中心、文化用品交易中心为项目人流量最大的地方，参考达州市场旺铺租赁价格，上述三个区域取 6.00 元/m²/天的租赁价格较为合适，而其他的铺面较为分散，租金适当降低，按照 5.80 元/m²/天价格进行计算，配套仓库按 2.5 元/m²/天进行计算，参考下图：



小区大门口年流水100多万便利店转让

宣汉城区-宣汉市区 | 四川省达州市宣汉县西华大道 | 经营中

临街门面 1-2层

临街门面 临街 下水

30㎡
建筑面积

5833元/月
6.48元/㎡/天



由于一些个人原因，特转此店面

通川-中心广场 | 中心广场 | 经营中

商业街店铺 1层

免租1个月 商业街店铺 临街 可明火 上水

28㎡
建筑面积

5500元/月
6.55元/㎡/天



出租通川老车坝商业街店铺——口岸

通川-老车坝 | 通川中路142号 | 空置中

商业街店铺 1-2层

商业街店铺 临街 上水 下水

156㎡
建筑面积

2.83万/月
6.05元/㎡/天

图 7-1 商铺租赁价格参考图

运营首年出租率按照 0.8 计算，第二年起达到 0.9 并保持。

租赁单价按照每三年 5% 的增长率进行计算（年涨幅低于 3.2% 的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅）。

②活动场地租赁

项目群众性体育运动中心可以对外租赁，用于举办大型的节日活动，如国庆、五一节等，体育中心建筑面积超两万，租金价格按照当日正常营业额的 70% 进行计算，取 35000.00 元/天/次，按照 10 次/年计算，运营期第三年达到 12 次/年。

③团建活动场地提供

为达州当地的企业、学校、机构提供团建活动场所，为团队设计各类活动，并免费游玩项目所有设施，参考目前市场 66 元/人价格（不含食宿），每个团队按照 30 人计算，单次团建收费 2000.00 元/次/团，年接待团队 150 个，运营期第三年达到 200 个/年。

『超级团建』互联网一站式拓展团建定制平台



品牌: 超级团建 价格: 99元起/人 名称: "活动+培训"新模式团建...
『超级团建』个性化定制服务包括: 主题团建, 户外团建, 创意团建, 培训团建, 团建年会, 趣味运动会等. 经验丰富的团队, 优质服务, 海..



INS风 泳池别墅网红打卡轰趴馆

地址: 成都锦江区晨辉西路32号

可容纳: 40人 | 卧室: 5间 | 可住宿: 25人

台球 桌游 游戏机 厨房 多功能大厅 餐具
电视机 冰箱 空调 棋牌 桌上足球 厨具 麻将
榻榻米 KTV

团购价 ¥78/人
门市价: ¥100

查看详情

图 7-2 团建活动价格参考图

经测算，项目运营期内，租赁收入合计 29887.03 万元，其中：运动休闲中心商铺出租收入 4554.75 万元、花卉交易中心商铺出租收入 9316.54 万元、文化用品交

易中心商铺出租收入 5175.85 万元、散布商业租赁收入 7605.05 万元、仓库出租收入 2415.40 万元、大型活动场地出租收入 424.84 万元、团建活动承接收入 394.61 万元。

(2) 销售收入

①群众性体育运动中心

运动中心包含瑜伽馆、篮球馆、足球场、乒乓球、羽毛球、网球场等多类运动区域，收费标准不一样，参考达州无畏篮球馆收费 25-35 元/人，暂按市场均价 28 元/人进行收费，按照每 3 年增长 2 元的方式计提。

问 请问散客怎么收费的

1 个回答

答 商家回复

你好，散客 35 一个人，会员 25 一个人

👍 1

问 散客打球怎么收费

1 个回答

答 商家回复

你好，散客 35 一个人，办理会员 25

👍

图 7-3 体育中心散客收费参考图

包场费用按照平均 300 元/场进行计算，时限 3 小时，人数不限，比如篮球场最多可容纳 30 余人交替上场，包场情况下人均价位在 10 元左右。运营初期，单场人次、包场率分别参照市场平均值 1500 人次/天、0.2 进行计算，三年后项目运营成熟，单场人次、包场率有较大增长，但考虑到散客的需求，遂单场人次、包场率分别控制在 2000 人次/天、0.35 且不再增长。

包场的单价按照每三年 5%的增长率进行计算（年涨幅低于 3.2%的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅）。

②探险乐园

探险乐园分为室内外，室外包含大型主题乐园 2 个，分别为 3-8 岁的蜜蜂工坊，8-12 岁的蚂蚁探险，参考达州现有的儿童乐园收费门市价，在 49-66 元/人，本项目蜜蜂工坊收费 50 元/人，蚂蚁探险收费 60 元/人（孩童年纪稍大，场地及设施更丰富，安全设施投入更大）；室内儿童乐园收费按照 32 元/人进行计算。



星球派对游乐 园

★★★★★ 3.5 分 1527 条 人均 ¥39
中心广场 电玩/游戏厅
儿童玩乐

达州

¥46.8
门市价: ¥58

儿童乐园单次票
半年消费 89



乐满堂欢乐王国 园

★★★★★ 3.1 分 65 条 暂无均价
通川区 儿童乐园

达州

¥56.9
门市价: ¥66

特价: 66 枚游戏币
半年消费 17



鑫贝儿童乐园 园

★★★★★ 5.0 分 68 条 暂无均价
通川区 儿童乐园

达州

¥49.9
门市价: ¥99

一票通玩单次体验卡
半年消费 151

图 7-5 探险乐园收费参考图

收费单价按照每三年 5% 的增长率进行计算（年涨幅低于 3.2% 的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅）。

参考市场大型儿童乐园平均数据，运营期前三年，蜜蜂工坊按照 1000 人/天进行计算，蚂蚁探险按照 850 人/天进行计算，室内儿童乐园受场地限制按照 500 人/天进行计算，探险乐园主要消费群体针对未成年人，从安全方面考虑，设施维护更新频率高，需要限制游客量，基于建设规模及实际情况预测，运营期第四年起，进

行限流，蜜蜂工坊控制在 1200 人/天，蚂蚁探险控制在 1000 人/天进行计算，室内儿童乐园控制 700 人/天。

同时，因为目前室内游乐园的设计方案还未定，对于市场占有率无法准确预估，32 元的定价较为保守，实际收入应在预测之上，因此在室内游乐园年收入适当上浮 5 个点。

经测算，项目运营期内，销售收入合计 74802.76 万元，其中：群众性体育运动中心收入 22300.75 万元（单人入场券收入 20513.00 万元、包场收费 1787.75 万元），探险乐园收入 52502.01 万元（蜜蜂工坊收入 22031.40 万元、蚂蚁探险收入 22140.90 万元、室内儿童乐园收入 8329.71 万元）。

（3）其他收入

①物业收入

项目商铺收取物业费，按照当下市场价格，结合项目投资成本，13000 m²商铺的平均物业费按照 2.5 元/月/m²进行计算，单价按照每三年 5%的增长率进行计算（年涨幅低于 3.2%的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅）。

②广告费收入

项目占地 1438 亩，按照每亩设置一个 8 m²的 LED 广告牌进行设计，用于企业租赁，收费按照 3000 元/月/个进行计取，单价按照每三年 5%的增长率进行计算；前三年出租率 0.5，四至六年出租率 0.7，第七年开始出租率达到 0.9。

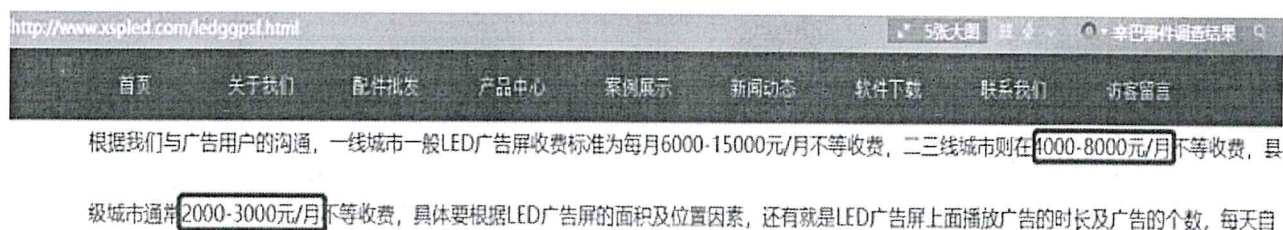


图 7-6 广告牌收费参考图

③停车费收入

项目建设停车场共 1006 个车位，参照目前达州最新收费标准，小型车起价 5 元/3 小时，24 小时不超过 16 元，单个车位按照 30 元/天收入进行计算，运营期 1-3 年使用率为 0.7，第四年达到 0.85 使用率并保持，停车收费标准不进行增长计算。

关于执行《达州市中心城区机动车停放服务差别化收费标准调整方案》的公告

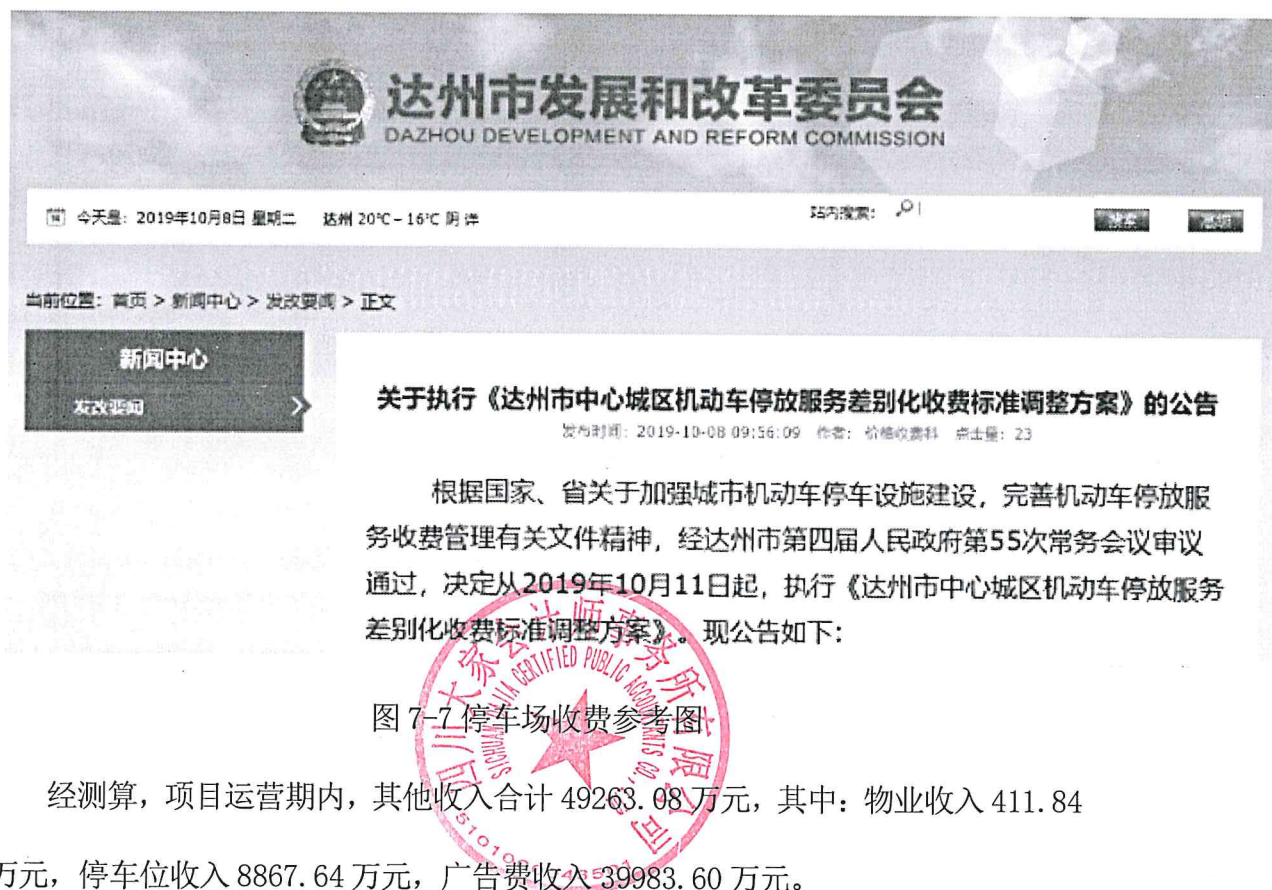


图 7-7 停车场收费参考图

经测算，项目运营期内，其他收入合计 49263.08 万元，其中：物业收入 411.84 万元，停车位收入 8867.64 万元，广告费收入 39983.60 万元。

综上，项目运营期内总营业收入为 153952.86 万元。

表 1 《实施方案》中本项目收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期										
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
一	项目运营期收入预测	153952.86	11865.51	12172.98	12172.98	15665.59	15665.59	15665.59	17580.04	17580.04	17580.04	18004.50	
(一)	租赁收入	29887.03	2524.81	2832.28	2832.28	2991.75	2991.75	2991.75	3141.34	3141.34	3141.34	3298.40	
1	运动休闲中心商铺	4554.75	385.44	433.62	433.62	455.30	455.30	455.30	478.07	478.07	478.07	501.97	
	出租单价（元/㎡/天）		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	
	出租面积（㎡）		2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	
	出租率		0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
2	花卉交易中心商铺	9316.54	788.40	886.95	886.95	931.30	931.30	931.30	977.86	977.86	977.86	1026.76	
	出租单价（元/㎡/天）		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	
	出租面积（㎡）		4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	
	出租率		0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
3	文化用品交易中心商铺	5175.85	438.00	492.75	492.75	517.39	517.39	517.39	543.26	543.26	543.26	570.42	

序号	项目名称	合计	运营期										
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	出租单价 (元/m²/天)		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	
	出租面积 (m²)		2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	
	出租率		0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
4	散布商业租赁	7605.05	643.57	724.01	724.01	760.21	760.21	760.21	798.23	798.23	798.23	838.14	
	出租单价 (元/m²/天)		5.80	5.80	5.80	6.09	6.09	6.09	6.39	6.39	6.39	6.71	
	出租面积 (m²)		3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	
	出租率		0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
5	仓库出租	2415.40	204.40	229.95	229.95	241.45	241.45	241.45	253.52	253.52	253.52	266.20	
	出租单价 (元/m²/天)		2.50	2.50	2.50	2.63	2.63	2.63	2.76	2.76	2.76	2.89	
	出租面积 (m²)		2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	
	出租率		0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
6	大型活动场地出租	424.84	35.00	35.00	35.00	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	48.62	
	单价 (元/次)		35000.00	35000.00	35000.00	36750.00	36750.00	36750.00	38587.50	38587.50	38587.50	40516.88	

序号	项目名称	合计	运营期										
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	次数/年		10.00	10.00	10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
7	团建活动承接	394.61	30.00	30.00	30.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.31	
	单价（元/次）		2000.00	2000.00	2000.00	2100.00	2100.00	2100.00	2205.00	2205.00	2205.00	2315.25	
	次数/年		150.00	150.00	150.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
(二)	销售收入	74802.76	5942.20	5942.20	5942.20	7891.61	7891.61	7891.61	8322.69	8322.69	8322.69	8333.25	
1	群众性体育运动中心	22300.75	1642.50	1642.50	1642.50	2391.21	2391.21	2391.21	2547.27	2547.27	2547.27	2557.83	
1.1	单人入场券	20513.00	1533.00	1533.00	1533.00	2190.00	2190.00	2190.00	2336.00	2336.00	2336.00	2336.00	
	单价（元/人次）		28.00	28.00	28.00	30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
	人次（人次/天）		1500.00	1500.00	1500.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	
1.2	包场收费	1787.75	109.50	109.50	109.50	201.21	201.21	201.21	211.27	211.27	211.27	221.83	
	单价（元/场）		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	
	运动场地（个）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
	包场率		0.20	0.20	0.20	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	
2	探险乐园	52502.01	4299.70	4299.70	4299.70	5500.40	5500.40	5500.40	5775.42	5775.42	5775.42	5775.42	
2.1	蜜蜂工坊	22031.40	1825.00	1825.00	1825.00	2299.50	2299.50	2299.50	2414.48	2414.48	2414.48	2414.48	
	单价（元/人次）		50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	55.13	

[illegible]

序号	项目名称	合计	运营期									
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
3	广告费收入	39983.60	2588.40	2588.40	2588.40	3804.95	3804.95	3804.95	5136.68	5136.68	5136.68	5393.51
	广告牌（个）		1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00
	出租率		0.50	0.50	0.50	0.70	0.70	0.70	0.90	0.90	0.90	0.90
	出租单价（元/月）		3000.00	3000.00	3000.00	3150.00	3150.00	3150.00	3307.50	3307.50	3307.50	3472.88
二	增值税与附加税	12991.24	995.07	1026.07	1026.07	1312.56	1312.56	1312.56	1490.98	1490.98	1490.98	1533.41
1	增值税	11599.32	888.46	916.13	916.13	1171.93	1171.93	1171.93	1331.23	1331.23	1331.23	1369.12
	不动产租赁（9%）	7086.44	529.59	557.26	557.26	695.97	695.97	695.97	829.29	829.29	829.29	866.54
	文体服务（6%）	4512.88	358.87	358.87	358.87	475.95	475.95	475.95	501.94	501.94	501.94	502.58
2	城市建设维护税（7%）	811.95	62.19	64.13	64.13	82.03	82.03	82.03	93.19	93.19	93.19	95.84
3	教育费附加（3%）	347.98	26.65	27.48	27.48	35.16	35.16	35.16	39.94	39.94	39.94	41.07
4	地方教育附加税（2%）	231.99	17.77	18.32	18.32	23.44	23.44	23.44	26.62	26.62	26.62	27.38
三	税后营收	140961.62	10870.43	11146.91	11146.91	14353.03	14353.03	14353.03	16089.06	16089.06	16089.06	16471.09

(二) 项目成本预测

本项目经营成本包括原辅材料费、劳动定员支出、销售费用、运维费。

1、经营成本

(1) 原辅材料费

商铺等用水用电由承租企业承担，本项目外购燃料动力主要为公共部分的水、电消耗，按照总收入 1.5% 进行计算。

经测算，项目运营期内，预计原辅材料费支出合计 2309.29 万元。

(2) 劳动定员支出

人员工资及福利：项目组建运营团队，按 50 人进行计算，人均收入 7.00 万元，按照 3% 的增长率计提；

管理费：按照工资总额的 10% 计算。

经测算，项目运营期内，预计劳动定员支出合计 4413.59 万元，其中：人员工资及福利支出 4012.36 万元，管理费支出 401.23

万元。

(3) 销售（招商）费用

销售（招商）费用包括对外推广、资产租赁招商等费用，参考同类型上市企业财报，按营业收入的 3% 进行测算。

经测算，项目运营期内，预计外销售（招商）费用支出合计 4618.59 万元。

(4) 运营及维护费用



主要用于经营设施设备的维护保养，按照总收入的 6%进行计算。

经测算，项目运营期内，预计运营及维护费用支出合计 9237.17 万元。

综上，项目运营期内经营成本 24,992.24 万元。

2、财务费用

按发债利率 4.00%进行测算，每半年支付利息，债券到期一次性偿还本金，本项目运营期内财务费用合计 20400.00 万元。

综上所述，本项目运营期内总成本为 45392.24 万元。

表 2 《实施方案》中本项目成本预测表

单位:万元

序号	项目	合计	运营期										
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	原辅材料费（1.5%）	2309.29	177.98	182.59	182.59	234.98	234.98	234.98	263.70	263.70	263.70	270.07	
2	劳动定员支出	4413.59	385.00	396.55	408.45	420.70	433.32	446.32	459.71	473.50	487.71	502.34	
2.1	人员工资及福利	4012.36	350.00	360.50	371.32	382.45	393.93	405.75	417.92	430.46	443.37	456.67	
2.2	管理费	401.24	35.00	36.05	37.13	38.25	39.39	40.57	41.79	43.05	44.34	45.67	
3	销售(招商)费用(3%)	4618.59	355.97	365.19	365.19	469.97	469.97	469.97	527.40	527.40	527.40	540.14	
4	利息费用（4.0%）	20400.00	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2000	1200	400	

序号	项目	合计	运营期										
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
5	运营及维护费（6%）	9237.17	711.93	730.38	730.38	939.94	939.94	939.94	1054.80	1054.80	1054.80	1080.27	
	经营成本	45392.24	4415.88	4471.26	4495.06	4886.29	4911.53	4937.53	5165.32	4792.91	4021.32	3295.15	

4、相关税费

本项租赁收入、停车位收入、广告收入增值税税率按 9%，物业收入增值税税率按 6%，群众性体育运动中心收入、探险乐园收入增值税税率按 6%。城市建设附加税按 7%，教育附加税按 3%，地方教育附加税按 2%，所得税税率为 25%。

（三）项目损益预测

本项目预测经营收入合计 153952.86 万元，增值税金及附加 12991.24 万元，总成本费用 45392.24 万元，利润总额 95569.39 万元，企业所得税 23892.35 万元，净利润 71677.04 万元，经营期利息 20400.00 万元，债券本息 84000.00 万元（建设期利息 3600.00 万元），项目偿债备付率 1.38。

表 3 《实施方案》中本项目利润表

序 号	项 目	合 计	运营期										
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	营业收入	153952.86	11865.51	12172.98	12172.98	15665.59	15665.59	15665.59	17580.04	17580.04	17580.04	18004.50	

单位：万元

序 号	项 目	合 计	运 营 期									
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
2	增值税及附加	12991.24	995.07	1026.07	1026.07	1312.56	1312.56	1312.56	1490.98	1490.98	1490.98	1533.41
4	总成本费用	45392.24	4415.88	4471.26	4495.06	4886.29	4911.53	4937.53	5165.32	4792.91	4021.32	3295.15
5	利润总额	95569.39	6454.55	6675.65	6651.86	9466.75	9441.50	9415.51	10923.73	11296.15	12067.74	13175.94
6	所得税	23892.35	1613.64	1668.91	1662.96	2366.69	2360.38	2353.88	2730.93	2824.04	3016.94	3293.99
7	净利润	71677.04	4840.92	5006.74	4988.89	7100.06	7081.13	7061.63	8192.80	8472.11	9050.81	9881.96
8	法定盈余公 积金（10%）	7167.70	484.09	500.67	498.89	710.01	708.11	706.16	819.28	847.21	905.08	988.20
9	任意盈余公 积金（5%）	3583.85	242.05	250.34	249.44	355.00	354.06	353.08	409.64	423.61	452.54	494.10
10	可供分配的 利润	60925.48	4114.78	4255.73	4240.56	6035.05	6018.96	6002.38	6963.88	7201.30	7693.18	8399.66

（四）资金测算平衡情况

根据营业收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流，详见下表。在还款期内，本金偿还保障率超过 100%，能够满足本次债券偿还要求，项目本身能够达到自求平衡。

表 4 《实施方案》中本项目资金测算平衡表

单位:万元

序号	年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	现金流入	274908.32	39518.48	40318.48	41118.49	11865.51	12172.98	12172.98
1	业务活动现金流入	153952.86				11865.51	12172.98	12172.98
1.1	租赁收入	29887.03				2524.81	2832.28	2832.28
1.2	销售收入	74802.76				5942.20	5942.20	5942.20
1.3	其他收入	49263.08				3398.50	3398.50	3398.50
2	融资活动现金流入	60000.00	20000.00	20000.00	20000.00			
2.1	债券融资款	60000.00	20000.00	20000.00	20000.00			
3	资本金投入	60955.45	19518.48	20318.48	21118.49			
4	市场融资							
二	现金流出	239338.93	39518.48	40318.48	41118.49	5410.95	5497.33	5521.12
1	项目建设支出	117295.45	39098.48	39098.48	39098.49			
2	业务活动现金流出	37983.48				3010.95	3097.33	3121.12
2.1	运营支出	24992.24				2015.88	2071.26	2095.06
2.2	经营税收支出	12991.24				995.07	1026.07	1026.07
3	融资活动现金流出	84060.00	420.00	1220.00	2020.00	2400.00	2400.00	2400.00

序号	年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
3.1	债券发行费用	60.00	20.00	20.00	20.00			
3.2	偿还债券本金	60000.00						
3.3	支付债券利息	24000.00	400.00	1200.00	2000.00	2400.00	2400.00	2400.00
三	当期现金结余	35569.39	0.00	0.00	0.00	6454.55	6675.65	6651.86
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	6454.55	13130.21
五	期末现金		0.00	0.00	0.00	6454.55	13130.21	19782.06

续上表

序号	年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034
一	现金流入	15665.59	15665.59	15665.59	17580.04	17580.04	17580.04	18004.50
1	业务活动现金 流入	15665.59	15665.59	15665.59	17580.04	17580.04	17580.04	18004.50
1.1	租赁收入	2991.75	2991.75	2991.75	3141.34	3141.34	3141.34	3298.40
1.2	销售收入	7891.61	7891.61	7891.61	8322.69	8322.69	8322.69	8333.25
1.3	其他收入	4782.23	4782.23	4782.23	6116.01	6116.01	6116.01	6372.85
2	融资活动现金 流入							
2.1	债券融资款							
3	资本金投入							
4	市场融资							

序号	年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034
二	现金流出	6198.84	6224.09	6250.09	6656.30	26283.89	25512.30	24828.56
1	项目建设支出							
1.1	工程费用							
1.2	工程建设其他费用							
1.3	预备费							
2	业务活动现金流出	3798.84	3824.09	3850.09	4256.30	4283.89	4312.30	4428.56
2.1	运营支出	2486.29	2511.53	2537.53	2765.32	2792.91	2821.32	2895.15
2.2	经营税收支出	1312.56	1312.56	1312.56	1490.98	1490.98	1490.98	1533.41
3	融资活动现金流出	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	22000.00	21200.00	20400.00
3.1	债券发行费用							
3.2	偿还债券本金					20000.00	20000.00	20000.00
3.3	支付债券利息	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2000.00	1200.00	400.00
三	当期现金结余	9466.75	9441.50	9415.51	10923.73	-8703.85	-7932.26	-6824.06
四	期初现金	19782.06	29248.81	38690.31	48105.82	59029.55	50325.70	42393.44
五	期末现金	29248.81	38690.31	48105.82	59029.55	50325.70	42393.44	35569.39

表 5 《实施方案》中本项目利息偿还计划表

万元

时间	上/下半年	专项债本金持有	利息支付
2022	上		
	下	20000	400
2023	上	20000	400
	下	40000	800
2024	上	40000	800
	下	60000	1200
2025	上	60000	1200
	下	60000	1200
2026	上	60000	1200
	下	60000	1200
2027	上	60000	1200
	下	60000	1200
2028	上	60000	1200
	下	60000	1200
2029	上	60000	1200
	下	60000	1200
2030	上	60000	1200
	下	60000	1200
2031	上	60000	1200
	下	60000	1200
2032	上	60000	1200
	下	40000	800
2033	上	40000	800
	下	20000	400
2034	上	20000	400
	下		
合计			24000

五、评价要素

（一）经营产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目开始运营后，预测经营收入可有效覆盖债券对应项目成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至 2034 年，偿还本息后项目累计净现金结余 35569.39 万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（二）经营产生的净现金流入的充足性

该项目收入为经营性收入。本项目经营性收入预计为 153952.86 万元。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券本息情况为：债券存续期内，达州市城市运动公园（三期）项目实现预计经营收入，按照预测成本发生支出并合理保证项目的正常运作，运营期内用于还专项债本息的预测项目收入 254090.35 万元，增值税金及附加 12991.24 万元，经营成本 24,992.24 万元，债券本息 84000.00 万元（建设期利息 3600.00 万元），项目偿债备付率 1.38。

上述测算用于还本付息资金的充足性能得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。

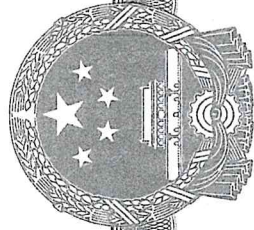
六、总体评价

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，并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，我们认为达州市城市运动公园（三期）项目相关经营预测项目偿债备付率 1.38，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四川大家会计师事务所有限公司

二〇二二年三月十五日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510000717560670T



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 四川大家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 王淳国

经营范围 丙级建设工程预算审核验证; 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, 出具相关报告; 办理法律, 行政法规规定的其他审计业务, 出具相应的审计报告; 担任会计顾问, 提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询; 其他法定业务; 建帐建制及投资项目可行性研究。(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 壹佰万元整

成立日期 2000年02月25日

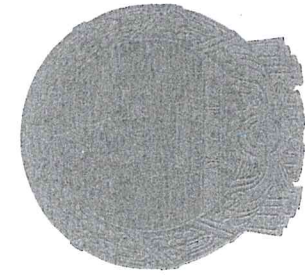
营业期限 2000年02月25日至长期

住所 成都市青羊区顺城大街252号第7层A5区



登记机关

2020年8月26日



证书序号: 0007903

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: 四川省财政厅

二〇一八年五月二十八日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



名称: 四川大家会计师事务所有限公司
首席合伙人:
主任会计师: 王淳国
经营场所: 成都市顺城大街252号顺吉大厦7楼A5区

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51160296

批准执业文号: 川财注【1999】319号

批准执业日期: 1999年12月03日

2018.3.31

中国注册会计师协会
合格专用章
(四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

2021.5.25

中国注册会计师协会
合格专用章
(四川)

此复印件与原件一致
再次复印无效

姓名 王泽国
性别 男
出生日期 1965-3-18
工作单位 四川大家会计师事务所
身份证号码 513021650318315

Identity card No.



中国注册会计师协会
2016年3月31日
合格专用章
(四川)

四川大家会计师事务所有限公司
年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.31

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 511602962641
No. of Certificate

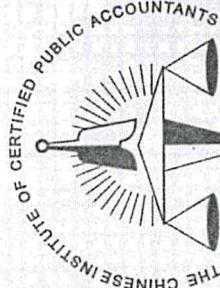
批准注册协会 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 06 月 01 日
Date of Issuance

2007 年 12 月 31 日

4

5



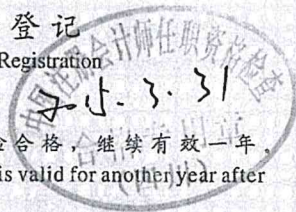
此复印件与原件一致
再次复印无效

姓名	曾慧容
Sex	女
Date of birth	1978-11-28
Working unit	四川大家会计师事务所有限公司
Identity card No.	511123197811283080



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.



证书编号: 511602962647
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 09 月 20 日
Date of Issuance /y /m /d

