

防伪编号: 0282021050094473607
 报告文号: 川大家审字(2021)第113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: 2021-05-14
 报备时间: 2021-05-14 17:26
 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（二期）项目收益与融资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>

达州市城市运动公园（二期）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：2021 年 5 月 14 日



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(2021)第 113 号

达州市城市运动公园（二期）项目收益与融资 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委托,对达州市城市运动公园(二期)项目专项债券相关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》。达州市文化旅游投资有限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市文化旅游投资有限公司本次申请发行达州市城市运动公园(二期)项目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市文化旅游投资有限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:在达州市文化旅游投资有限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(二期)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(二期)项目计划总投资21288.21万元(包含2年建设期利息390.75万元和债券发行费3.00万元及市场化融资手续费6.00万元)，其中项目资本金12288.21万元，占总投资的57.72%；申请项目专项债券3000.00万元，占总投资的14.04%，市场化融资6000.00万元，占总投资的28.18%。

本期专项债券拟融资金额3000.00万元，计划1年发行，即2022年发行3000万元，期限为10年。发债利率暂按4.0%估算。每年年末支付利息，到期一次性偿还本金。

本期通过市场化渠道融资6000.00万元，计划2021年融资3000.00万元，2022年融资3000.00万元，利率暂按4.90%估算，从运营期开始按计划偿还融资本金。

根据债券发行计划和市场化渠道融资，自2021年至2031年应支付利息情况如下：(单位：万元)

项目	合计	建设期		运营期								
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
债券本金			3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
债券利率			4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
本期应计利息	1140		60	120	120	120	120	120	120	120	120	120
本期融资本金		3000	6000	6000	5700	5200	4600	3900	3200	2400	1600	800
融资利息		4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%
本期应计利息	1967.35	36.75	294	294	279.3	254.8	225.4	191.1	156.8	117.6	78.4	39.2
应计利息合计	3107.35	36.75	354	414	399.3	374.8	345.4	311.1	276.8	237.6	198.4	159.2

二、预测达州市城市运动公园（二期）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. 对达州市文化旅游投资有限公司有影响的法律法规无重大变化；
4. 达州市文化旅游投资有限公司制定的经营性收入，经营收入包括便利商铺经营收入、停车位出租收入、运动场馆经营收入、拓展体验收入、体育用品出租收入、广告位出租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. 便利商铺消费人次及人均消费、停车位个数、收费标准及出租率、运动场馆场地数量、开放时间、收费标准、拓展体验消费人次及收费标准、体育用品出租次数及出租单价、广告位出租个数、出租率及出租单价等在预测范围内变动；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对达州市文化旅游投资有限公司造成重大不利影响。

（二）预测经营性收入

根据市场情况，假设本期债券和市场融资募集资金投入的达州市城市运动公园（二期）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（二期）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26165.47万元，预计总经营成本为7846.31万元，增值税金及附加总额2280.06万元，债券及市场融资利息总额2716.60万元，折旧及摊销总额4550.35万元，息税折旧摊销前利润总额16039.10万元。其中：专项债券经营收入总额为9284.01万元，预计经营成本为2784.02万元，增值税金及附加809.01万元，债券利息1080.00万元，折旧及摊销总额1614.55万元，息税折旧摊销前利润总额5690.98万元；市场化融资经营收入总额为16881.46万元，预计经营成本为5062.29万元，增值税金及附加1471.05万元，融资利息1636.60万元，折旧及摊销总额2935.80万元，息税折旧摊销前利润总额10348.13万元。

三、预期经营收入对偿还债券本息、偿还市场融资本息情况

假设预测假设条件完成，达州市城市运动公园（二期）项目债券存续期内总经营收入总额为26165.47万元，预计总经营成本为7846.31万元，增值税金及附加2280.06万元，息前净现金流量16039.10万元，融资总额9000万元（专项债券本金3000.00万元、市场化融资6000.00万元），融资本息12107.35万元（专项债券本息4140.00万元，市场化融资本息7967.35万元），项目综合利息备付率为4.23，项目综合偿债备付率为1.18，项目偿债覆盖倍数为1.32。

假设预测假设条件完成，达州市城市运动公园（二期）项目专项债券存续期内经营收入总额为9284.01万元，预计经营成本为2784.02万元，增值税金及附加809.01万元，息前净现金流量5690.98万元，债券本金3000.00万元，债券本息4140.00万元，项目综合利息备付率为3.77，项目综合偿债备付率为1.21，项目偿债覆盖倍数为1.37。

假设预测假设条件完成，达州市城市运动公园（二期）项目市场化融资存续期内经营收入总额为16881.46万元，预计经营成本为5062.29万元，增值税金及附加1471.05万元，息

前净现金流量 10348.13 万元，市场化融资 6000.00 万元，融资本息 7967.35 万元，项目综合利息备付率为 4.53，项目综合偿债备付率为 1.17，项目偿债覆盖倍数为 1.30。

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、便利商铺消费人次及人均消费、停车位个数、收费标准及出租率、运动场馆场地数量、开放时间、收费标准、拓展体验消费人次及收费标准、体育用品出租次数及出租单价、广告位出租个数、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：



二〇二一年五月十四日

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：达州市文化体育和旅游局

业主单位：达州市文化旅游投资有限公司

业主单位基本信息：

名称：达州市文化旅游投资有限公司

法定代表人：周德君

注册资本：壹拾亿元整

住所：达州市通川区莲花湖巴山大剧二楼

经营范围：文化体育产业投资、开发、管理与经济；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（不含图书、杂志、音像制品）。（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

本项目红线范围占地总面积近 375513.71 平方米，其中火车东站范围 79640.31 平方米，场地呈东西向带状分布，东西长约 1340 米，南地块宽度 80 至 242 米不等，北地块大部分宽约 90 米、两端头宽 50 至 80 米，南北两侧公园绿地面积共计约 295873.40 平方米。

主要建设内容：包括建筑、广场、道路、绿化、体育运动场所、停车场、景观标识、照明、通信、排水、消防等。

主要建设规模：

(1) 建筑工程：包括管理、服务建筑 5401.92 m²，游览、休憩建筑 330.00 m²；

(2) 道路及铺装工程：包括车行道路 2272.67 米（13636.00 m²），步行道路 4094.69m（12284.07 m²），广场铺装 23991.00 m²，运动场铺装 21281.00 m²，停车场工程 9935.00 m²；

(3) 绿化工程：含乔木 1 项，灌木及地被 30547.99 m²，草坪 180779.81 m²；

(4) 园林小品工程：含园林雕塑 3 组，标识系统 1 项，景观栈桥 122.00 m²，树池、坐凳 1400.70 m²，体育健身设施 1 项；

- (5) 土方工程 154726.00m³；
- (6) 护坡挡墙 1 项（局部重力式挡墙+网格式混凝土框架，长约 1.8km，高 5-6m）；
- (7) 基础设施工程：含给水消防系统 5614.00m， 室外排水管网 3191.67m（其中排水沟 919m，排水管网 2272.67m），雨水工程 6704.00m，供电照明工程 1 项、弱电系统 1 项、安全监控 1 项。

2、实施周期

本项目建设期共 18 个月（不含前期工作），从 2021 年 6 月至 2022 年 11 月。

(1) 2021 年 5 月底之前，完成前期规划、可行性研究报告、项目报建、勘察设计、招投标等前期筹备工作。

(2) 2021 年 6 月至 2022 年 10 月，工程施工。

(3) 2022 年 11 月，竣工验收。

(三) 项目投资估算及资金筹措

1、项目投资估算

本项目总投资为 21288.21 万元，其中建设投资为 20888.46 万元，建设期 2 年，建设期债券及市场化融资利息 390.75 万元（专项债券利息为 60.00 万元、市场化融资利息 330.75 万元），债券发行费用 3.00 万元、市场化融资手续费 6.00 万元。各子项目投资估算明细如下：

表 1-1 工程估算总表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	合计
1	第一部分建安工程费用	13459.91
3	第二部分工程建设其他费用	6251.63
4	第三部分预备费	1176.92
5	建设投资	20888.46
6	建设期利息	390.75
7	债券发行费用及市场化融资手续费	9.00
8	项目总投资	21288.21

表 1-2 投资估算表

序号	项目和费用名称	项目估算投资(万元)				技术经济指标			备 注	占比
		工程费用	其他费用	预备费	合计	单位	工程量	指 标(元/单位)		
—	工程费用	13459.91			13459.91					64.44%
1	建筑工程	2141.83			2141.83					
1.1	管理、服务建筑面积	2052.73			2052.73	m ²	5401.92	4000		
	土建工程	972.35			972.35	m ²	5401.92	1800		
	装饰装修工程	648.23			648.23	m ²	5401.92	1200		
	安装工程	432.15			432.15	m ²	5401.92	800		
1.2	游览、休憩建筑面积	89.1			89.1	m ²	330	3800		
	土建工程	49.5			49.5	m ²	330	1500		
	装饰装修工程	26.4			26.4	m ²	330	800		
	安装工程	13.2			13.2	m ²	330	400		
2	道路及铺装工程	3458.16			3458.16					
2.1	车行道路(6米)	613.62			613.62	m ²	13636	450		
2.2	步行道路(2-4米)	429.94			429.94	m ²	12284.07	350	石材、透水混凝土	
2.3	广场铺装	839.69			839.69	m ²	23991	350	石材、透水混凝土	
2.4	运动场铺装	1276.86			1276.86	m ²	21281	600	塑胶地面	
2.5	停车场工程	298.05			298.05	m ²	9935	300		
3	绿化工程	5071.03			5071.03	m ²	211327.8	240		
3.1	乔木	4000			4000	项	1	45000000		
3.1.1	大型乔木	2500			2500	项	1	25000000	含塔柏、水杉、银杏、小叶樟等乔木	
3.1.2	小型乔木	1500			1500	项	1	15000000	含三角梅、海棠、碧桃、蓝花楹等花	

[illegible]

1	征地拆迁费		5000		暂估	
2	建设单位管理费		248.88		按财政部财建(2016)504号文计取	
3	建设工程监理费		223.26		按照发改价格(2015)299号,参考国家发改价格(2007)670号,并下浮20%计取	
4	前期工作咨询费		32.64		按照发改价格(2015)299号,参考计价格(1999)1283号文件,并下浮20%计取	
5	勘察费		86.14		按照发改价格(2015)299号,参考计价格(2002)10号,按第一部分工程费用的0.8%,并下浮20%计取	
6	设计费		316.36		按照发改价格(2015)299号,参考计价格(2002)10号文件,并下浮20%计取	
7	环境影响咨询服务费		12.38		按照发改价格(2015)299号,参考计价格(2002)125号文,并下浮20%计取	
8	场地准备费及临时设施费		67.3		按建标[2007]164号文计取(按第一部分工程费用的0.5%计算)	
9	招标代理服务费用		25.82		按照发改价格(2015)299号,参考计价格(2002)1980号文件,并下浮20%计取	
10	施工图审查费		21.54		参考川发改价格(2011)323号,按第一部分工程费用的0.16%计取	
11	招标清单及控制价编制费		41.26		按照川发改价格[2015]769号文,参照川价发(2008)141号,并下浮20%计取	
12	审核竣工结算费		52.01		按照川发改价格[2015]769号文,参照川价发(2008)141号,并下浮20%计取	
13	审核工程预算		36.52		按照川发改价格[2015]769号文,参照川价发(2008)141号,并下浮20%计取	
14	工程保险费		40.38		建标[2007]164号,按第一部分费用0.3%	
15	水土保持方案编制费		47.14		按照发改价格[2015]299号,参考水保监[2005]22号,并下浮20%计取	
三	基本预备费			1176.92	(一+二-土地费用)×8%	5.63%
四	建设期利息		390.75			

五	债券发行费用及市场化 融资手续费		9.00		9.00		
六	建设项目总投资	13459.91	6651.38	1176.92	21288.21	一+二+三+四+五	100.00%

2、项目资金筹措

本项目总投资为21288.21万元，其中，项目资本金12288.21万元，发行专项收益债券3000.00万元，利率4.00%，期限10年；市场化融资6000.00万元，利率4.90%。

（四）运营方案

本项目既包括文体设施，也包括商业及附属配套设施，均为有一定收益的的公益性设施。本项目建成后由项目业主达州市文化旅游投资有限公司进行统一管理。在人员配置上，本项目将配置一定人员，对项目建设形成的国有资产进行集中统一管理。强化电子化的监控设施，定期进行巡查，确保项目设施安全，设施内人员安全。

（五）主要依据及基础资料

- 1、业主的委托合同；
- 2、项目拟建地区的自然、经济、社会条件等基础资料；
- 3、国家、地方和行业的有关工程技术、经济方面的法令、法规、标准定额资料等；
- 4、国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）；
- 5、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）；
- 6、中共中央 国务院《关于防范化解地方政府隐性债务风险的意见》（中发〔2018〕27号）；
- 7、中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于加强国有企业资产负债约束的指导意见》；

- 8、财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；
- 9、《政府投资条例》（中华人民共和国国务院令 第 712 号）。

二、预测假设

（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）对达州市文化旅游投资有限公司有影响的法律法规无重大变化；

（四）达州市文化旅游投资有限公司制定的经营性收入，包括便利商铺经营收入、停车位出租收入、运动场馆经营收入、拓展体验收入、体育用品出租收入、广告位出租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；

（五）便利商铺消费人次及人均消费、停车位个数、收费标准及出租率、运动场馆场地数量、开放时间、收费标准、拓展体验消费人次及收费标准、体育用品出租次数及出租单价、广告位出租个数、出租率及出租单价等在预测范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对达州市文化旅游投资有限公司造成的重大不利影响。

三、项目实施进展情况

2021 年 5 月底之前，完成前期规划、可行性研究报告、项目报建、勘察设计、招投标等前期筹备工作。

2021 年 6 月至 2022 年 10 月，工程施工。

2022 年 11 月，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

本项目运营收入主要包括便利商铺经营收入、停车位出租收入、运动场馆经营收入、拓展体验收入、体育用品出租收入、广告位出租收入等。由于本项目既有政府专项债券融资，又有市场化融资，因此，项目收入实行分账管理，拟将总收入分为两部分：

1) 运动场馆经营收入和广告位出租收入用于偿还政府专项债券融资本息，该部分收入占总收入的 35.48%。

2) 便利商店经营收入、停车位出租收入、拓展体验收入和体育用品出租收入用于偿还市场化融资本息，该部分收入占总收入的 64.52%。

2、项目经营收入预测

(1) 便利商铺经营收入

①旅游人数预测

根据《公园设计规范》(GB51192-2016)，公园游人容量为市区级公园游人人均占有公园面积以 60 m²为宜。

本项目占地 295873.40 平方米，人均占有公园面积取 60 m²。经测算，达州市城市运动公园(二期)日环境容量约 4931 人次。年游客容量为 126 万人次。

遵循审慎原则，本项目运营期第一年游客人次暂定 60 万人，第二年增长率取 10%，第三年增长率取 8%，第四年增长率取 6%，第五年增长率取 4%，第六年增长率取 2%，之后不再增长，经营期内年游客人次最高达 80.15 万人，未超过年游客容量值，预测数据较为合理。

②便利商铺经营收入：公园内设置流动便利商店，消费人次按年游客量的 50%计算，人均消费按 20 元计，每 5 年上涨 5 元。经测算，在项目运营期内，收入合计 7521.69 万元。

(2) 停车位出租收入

本项目设计车位共 350 个。根据《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》(经达州市第四届人民政府第 55 次常务会议审议通过，决定从 2019 年 10 月 11 日起执行)，摩托车起价 2 元/3 小时，24 小时不超过 6 元，包月价 70 元；小型车起价 4 元/3 小时，24 小时不超过 13 元，包月价 260 元；中型车起价 5 元/3 小时，24 小时不超过 20 元；大型车起价 6 元/3 小时，24 小时不超过 26 元。

考虑本项目实际情况，并采用保守估算原则，停车车型以小型车居多，平均每辆车停车时间在 3 时以内，收费标准暂定 4 元/辆·次，暂不考虑上涨。公园内体育场馆运营时间为上午 9 点至晚上 6 点，周转率设定运营期前五年为 3，之后为 4。车位利用率按运营期第一年 70%、第二年 80%、第三年及以后 90%计。

经测算，在项目运营期内，收入合计 1134.00 万元。

(3) 运动场馆经营收入

本项目建设有各类体育场馆，日开放时间为 8 小时，使用率为运营期第一年 70%、第二年 80%、第三年及以后 90%计。

① 篮球场、门球场、五人制足球场出租收入：篮球场、门球场、五人制足球场共 8 个，收费标准为 200.00 元/小时，每 5 年上涨 20.00 元。经测算，在项目运营期内，收入合计 3760.13

万元。

② 羽毛球场出租收入：羽毛球场共 4 个，收费标准为 30.00 元/小时，每 5 年上涨 5.00 元。经测算，在项目运营期内，收入合计 290.30 万元。

③ 乒乓球场出租收入：乒乓球场共 12 个，收费标准为 15.00 元/小时，每 5 年上涨 2.00 元。经测算，在项目运营期内，收入合计 429.24 万元。

④ 其他运动场馆出租收入：其他运动场馆如轮滑运动基地、儿童综合性运动场地，收费标准为 20.00 元/人，每 5 年上涨 5.00 元，年消费人次按体育馆接待人次的 10% 计。经测算，在项目运营期内，收入合计 1504.34 万元。

综上，在项目运营期内，运动场馆经营收入合计 5984.01 万元。

（4）体育用品出租收入

体育馆中提供体育用品租用服务，人均消费标准为 10 元/次，每 5 年上涨 2 元，年消费人次按体育馆接待人次的 30% 计。经测算，在项目运营期内，收入合计 2208.42 万元。

（5）拓展体验收入

本公园内可开展拓展体验活动，体验人次按旅游人次的 10% 计，收费标准为 80.00 元/人次，每 5 年上调 20.00 元。经测算，在项目运营期内，收入合计 6017.35 万元。

（6）广告位出租收入

本项目在健身长道、体育场馆、运动广场中共设置约 100 个广告牌，收费标准为 4 万元/年，每 3 年上涨 0.5 万元，出租率按运营期第一年 70%、第二年 80%、第三年及以后 90% 计。经测算，在项目运营期内，收入合计 3300.00 万元。

综上，项目运营期总营业收入 26165.47 万元，其中：专项债券分摊收入 9284.01 万元，市场化融资分摊收入 16881.46 万元。

表 2-1 《实施方案》中本项目运营期经营收入测算明细表（总表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	营业收入合计（含税）	26165.47	2131.24	2376.56	2605.32	2703.69	2773.20	3393.87	3393.87	3393.87	3393.87
1.1	便利商店经营收入	7521.69	600.00	660.00	712.80	755.57	785.79	1001.88	1001.88	1001.88	1001.88
	消费人次（万人次）		30.00	33.00	35.64	37.78	39.29	40.08	40.08	40.08	40.08
	人均消费（元/人次）		20	20	20	20	20	25	25	25	25
1.2	停车位出租收入	1134.00	88.20	100.80	113.40	113.40	113.40	151.20	151.20	151.20	151.20
	收费标准（元/辆·次）（3 小时内收费均为 4 元）		4	4	4	4	4	4	4	4	4
	车位利用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	车位数（个）		350	350	350	350	350	350	350	350	350
	日间周转率		3	3	3	3	3	4	4	4	4
1.3	运动场馆经营收入	5984.01	503.04	569.76	635.04	643.59	649.64	745.73	745.73	745.73	745.73

	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3.4	其他运动场馆出租收入	1504.34	120.00	132.00	142.56	151.11	157.16	200.38	200.38	200.38
	收费标准（元/人次）		20	20	20	20	20	25	25	25
	消费人次（万人次）		6.00	6.60	7.13	7.56	7.86	8.02	8.02	8.02
1.4	体育用品出租收入	2208.42	180.00	198.00	213.84	226.67	235.74	288.54	288.54	288.54
	出租单价（元/次）		10	10	10	10	10	12	12	12
	年出租次数		18.00	19.80	21.38	22.67	23.57	24.05	24.05	24.05
1.5	拓展体验收入	6017.35	480.00	528.00	570.24	604.45	628.63	801.51	801.51	801.51
	收费标准（元/人次）		80	80	80	80	80	100	100	100
	消费人次（万人次）		6.00	6.60	7.13	7.56	7.86	8.02	8.02	8.02
1.6	广告位出租收入	3300.00	280.00	320.00	360.00	360.00	360.00	405.00	405.00	405.00
	广告牌数量（个）		100	100	100	100	100	100	100	100
	收费标准（万元/年）		4	4	4	4	4	5	5	5
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

2	税金及附加	244.29	19.83	22.08	24.17	25.14	25.82	31.81	31.81	31.81	31.81
2.1	城市建设附加税		11.57	12.88	14.10	14.66	15.06	18.56	18.56	18.56	18.56
2.2	教育附加税		4.96	5.52	6.04	6.28	6.46	7.95	7.95	7.95	7.95
2.3	地方教育附加税		3.31	3.68	4.03	4.19	4.30	5.30	5.30	5.30	5.30
3	增值税	2035.76	165.26	184.02	201.42	209.49	215.19	265.10	265.10	265.10	265.10

(二) 项目成本预测

本项目总成本由经营成本、折旧与摊销、财务费用构成，其中经营成本包括工资及福利、外购原辅材料费、外购燃动费、广告制作费、工程维修保养费、运营管理及其他费用等组成。在运营期内，成本分摊参照收入分摊比例，专项债券成本分摊比为 35.48%，市场化融资成本分摊比为 64.52%。

1、经营成本

(1) 工资及福利：本项目设计定员 35 人，其中管理人员 5 人，工资福利按 9.6 万元/年计；普通员工 30 人，工资福利按 4.8 万元/人计。工资福利每 5 年上调 5%。经测算，在项目运营期内，预计支出合计 1766.40 万元。

(2) 外购原辅材料费：按便利商铺经营收入的 50%与运动场馆经营收入及拓展体验收入总和的 10%计算。经测算，在项目运营期内，

预计支出合计 4359.25 万元。

(3) 外购燃动费：按总收入的 2% 计算。经测算，在项目运营期内，预计支出合计 523.31 万元。

(4) 广告制作费：按广告收入的 10% 计取。经测算，在项目运营期内，预计支出合计 330.00 万元。

(5) 工程维修保养费：按照建安工程费用的 0.5% 计算。经测算，在项目运营期内，预计支出合计 605.70 万元。

(6) 其他有关费用：按总收入的 1% 计算。经测算，在项目运营期内，预计支出合计 261.65 万元。

经计算，本项目运营期内经营成本合计 7846.31 万元，其中：专项债券分摊成本 2784.02 万元，市场化融资分摊成本 5062.29 万元。

2、折旧与摊销

采取年限平均法计算，房屋及建筑物的折旧年限为 40 年，预计残值率为 5%；无形资产摊销年限为 40 年，不考虑净残值。经计算，项目运营期内折旧与摊销合计 4550.35 万元，其中：专项债券分摊 1614.55 万元，市场化融资分摊 2935.80 万元。

3、财务费用

按专项发债利率 4.00% 进行测算，每年支付利息，债券到期一次性偿还本金；市场化融资利率 4.9%，运营期内按计划还款。本项目运营期内财务费用合计 2716.60 万元，专项债券利息 1080.00 万元，市场化融资利息 1636.60 万元。

综上所述，在项目运营期内总成本为 15113.26 万元，其中：专项债券分摊成本 5478.57 万元，市场化融资分摊成本 9634.69 万元。

表 3-1 《实施方案》中本项目总成本测算明细表（总表）

单位:万元

序号	项 目	合 计	运营期								
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	经营成本	7846.31	701.54	749.57	793.36	818.55	836.35	986.73	986.73	986.73	
1	工资及福利	1766.40	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	201.60	201.60	201.60	
2	外购原辅材料费	4359.25	350.30	386.98	419.90	442.14	457.86	575.51	575.51	575.51	
3	外购燃动费	523.31	42.62	47.53	52.11	54.07	55.46	67.88	67.88	67.88	
4	广告制作费	330.00	28.00	32.00	36.00	36.00	36.00	40.50	40.50	40.50	
5	工程维修保养费	605.70	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	67.30	
6	运营管理及其他费用	261.65	21.31	23.77	26.05	27.04	27.73	33.94	33.94	33.94	
二	折旧摊销	4550.35	505.59	505.59	505.59	505.59	505.59	505.59	505.59	505.59	
三	财务费用	2716.60	414.00	399.30	374.80	345.40	311.10	276.80	237.60	198.40	
四	总成本费用合计	15113.26	1621.14	1654.47	1673.76	1669.55	1653.05	1769.13	1729.93	1690.73	
	其中：可变成本	7846.31	701.54	749.57	793.36	818.55	836.35	986.73	986.73	986.73	
	固定成本	7266.95	919.59	904.89	880.39	850.99	816.69	782.39	743.19	703.99	

4、相关税费

根据国家税法相关规定，项目经营收入中便利商店经营收入增值税税率按 13%，停车位出租收入和广告收入增值税税率按 9%，其他经营收入增值税税率按 6%。企业所得税税率为 25%。城市建设附加税按 7%，教育附加税按 3%，地方教育附加税 2%。增值税及相关附加税费情况，见《实施方案》中本项目收入测算表。

(三) 项目损益预测

本项目预测经营收入合计 26165.47 万元，增值税金及附加 2280.06 万元，总成本费用 15113.26 万元，利润总额 8772.15 万元，企业所得税 2193.04 元，净利润 6579.11 万元，经营期利息 2716.60 万元，折旧摊销 4550.35 万元，息税折旧摊销前利润 16039.10 万元，融资本息 12107.35 万元（专项债券本息 4140.00 万元，市场化融资本息 7967.35 万元），项目综合利息备付率为 4.23，项目综合偿债备付率为 1.18，项目偿债覆盖倍数为 1.32。

本项目预测专项债券分摊经营收入总额为 9284.01 万元，增值税金及附加 809.01 万元，总成本费用 5478.57 万元，利润总额 2996.43 万元，企业所得税 749.11 元，净利润 2247.32 万元，经营期利息 1080.00 万元，折旧摊销 1614.55 万元，息税折旧摊销前利润 5690.98 万元，债券本息 4140.00 万元，项目综合利息备付率为 3.77，项目综合偿债备付率为 1.21，项目偿债覆盖倍数为 1.37。

本项目预测市场化融资分摊经营收入总额为 16881.46 万元，增值税金及附加 1471.05 万元，总成本费用 9634.69 万元，利润总额 5775.72 万元，企业所得税 1443.93 万元，净利润 4331.79 万元，经营期利息 1636.60 万元，折旧摊销 2935.80 万元，息税折旧摊销前利润 10348.13

万元，融资本息 7967.35 万元，项目综合利息备付率为 4.53，项目综合偿债备付率为 1.17，项目偿债覆盖倍数为 1.30。

项目损益表明细如下：

表 4-1 《实施方案》中本项目利润表（总表）

单位：万元

序 号	项 目	合 计	运营期								
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	营业收入	26165.47	2131.24	2376.56	2605.32	2703.69	2773.20	3393.87	3393.87	3393.87	3393.87
2	增值税金及附加	2280.06	185.09	206.10	225.59	234.62	241.01	296.91	296.91	296.91	296.91
4	总成本费用	15113.26	1621.14	1654.47	1673.76	1669.55	1653.05	1769.13	1729.93	1690.73	1651.53
5	利润总额(1-2-3)	8772.15	325.01	515.99	705.97	799.51	879.14	1327.83	1367.03	1406.23	1445.43
6	弥补以前年度亏损		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	8772.15	325.01	515.99	705.97	799.51	879.14	1327.83	1367.03	1406.23	1445.43
8	所得税(25%)	2193.04	81.25	129.00	176.49	199.88	219.78	331.96	341.76	351.56	361.36
9	净利润	6579.11	243.76	386.99	529.48	599.63	659.35	995.87	1025.27	1054.67	1084.07
10	期初未分配利润		0.00	219.38	567.68	1044.21	1583.88	2177.30	3073.58	3996.33	4945.54

11	可供分配的利润		243.76	606.38	1097.16	1643.84	2243.23	3173.17	4098.86	5051.00	6029.61
12	提取法定盈余公积金 (10%)	657.91	24.38	38.70	52.95	59.96	65.94	99.59	102.53	105.47	108.41
13	可供投资者分配的利润		219.38	567.68	1044.21	1583.88	2177.30	3073.58	3996.33	4945.54	5921.20
14	未分配利润		219.38	567.68	1044.21	1583.88	2177.30	3073.58	3996.33	4945.54	5921.20
15	息税前利润	11488.75	739.01	915.29	1080.77	1144.91	1190.24	1604.63	1604.63	1604.63	1604.63
16	息税折旧摊销前利润	16039.10	1244.61	1420.89	1586.37	1650.51	1695.83	2110.23	2110.23	2110.23	2110.23
16. 1	纳入国库	5690.98	441.61	504.16	562.87	585.63	601.71	748.75	748.75	748.75	748.75
16. 2	纳入市场融资账户	10348.13	803.00	916.73	1023.49	1064.88	1094.12	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48

(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付要求，项目本身能够达到自求平衡。

表 5-1《实施方案》中本项目资金测算平衡表（总表）

单位：万元

序 号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	资金来源												
1	项目资本金	12288.21	5181.78	7106.43									
	业主自有资金	6144.11	2590.89	3553.22									
	财政配套资金	6144.11	2590.89	3553.22									
2	融资资金	9000.00	3000.00	6000.00									
2.1	专项债券本金	3000.00	0.00	3000.00									
2.2	市场化融资本金	6000.00	3000.00	3000.00									
3	息前净现金流量	16039.10			1244.61	1420.89	1586.37	1650.51	1695.83	2110.23	2110.23	2110.23	2110.23
	其中用于归还专项债	5690.98			441.61	504.16	562.87	585.63	601.71	748.75	748.75	748.75	748.75
	用于归还市场化融资	10348.13			803.00	916.73	1023.49	1064.88	1094.12	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48
	资金来源小计	37327.31	8181.78	13106.43	1244.61	1420.89	1586.37	1650.51	1695.83	2110.23	2110.23	2110.23	2110.23

[illegible]

	业主自有资金	6144.11	2590.89	3553.22															
	财政配套资金	6144.11	2590.89	3553.22															
2	融资资金	9000.00	3000.00	6000.00															
2.1	专项债券本金	3000.00	0.00	3000.00															
2.2	市场化融资本金	6000.00	3000.00	3000.00															
3	归集计入市场化融资银行监管账户专户息前净现金流量	10348.13			803.00	916.73	1023.49	1064.88	1094.12	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48
	资金来源小计	31636.34	8181.78	13106.43	803.00	916.73	1023.49	1064.88	1094.12	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48
二	资金占用																		
1	项目投资（不含市场化融资建设期利息及手续费）	20951.46	8142.03	12809.43															
2	市场化融资手续费	6.00	3.00	3.00															
3	归还市场化融资本金	6000.00			300.00	500.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
4	归还市场化融资利息	1967.35	36.75	294.00	294.00	279.30	254.80	225.40	191.10	156.80	117.60	78.40	39.20						

[illegible]

一	市场化融资																		
1	年初余额																		
2	本期发行债券																		
3	本期应计利息	4.0%																	
4	期末偿还本金																		
5	期末偿还利息																		
二	期末还款本息																		
1	期末偿还本金合计																		
2	期末偿还利息合计																		
三	还本资金来源																		
1	息税前利润加折旧摊 销																		
2	累计盈余资金																		
四	综合利息备付率																		

3.77

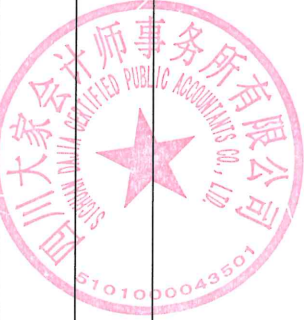
六	综合偿债备付率	1.21
---	---------	------

表 6-3 《实施方案》中本项目发行债券还本付息表（市场化融资部分）

单位：万元

序 号	项目	利率	合计	建设期		运营期										
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年		
一	债券融资															
1	年初余额				3000.00	6000.00	5700.00	5200.00	4600.00	3900.00	3200.00	2400.00	1600.00	800.00		
2	本期融资		6000.00	3000.00	3000.00											
3	本期应计利息	4.90%	1967.35	36.75	294.00	294.00	279.30	254.80	225.40	191.10	156.80	117.60	78.40	39.20		
4	期末偿还本金		6000.00			300.00	500.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	800.00	800.00		
5	期末偿还利息		1967.35	36.75	294.00	294.00	279.30	254.80	225.40	191.10	156.80	117.60	78.40	39.20		
二	期末还款本息		7967.35	36.75	294.00	594.00	779.30	854.80	925.40	891.10	956.80	917.60	878.40	839.20		
1	期末偿还本金合计		6000.00			300.00	500.00	600.00	700.00	700.00	800.00	800.00	800.00	800.00		
2	期末偿还利息合计		1967.35	36.75	294.00	294.00	279.30	254.80	225.40	191.10	156.80	117.60	78.40	39.20		
三	还本资金来源		10348.13			803.00	1125.73	1369.92	1580.00	1748.72	2219.09	2623.77	3067.65	3550.73		

1	息税前利润加折旧摊 销		10348.13				803.00	916.73	1023.49	1064.88	1094.12	1361.48	1361.48	1361.48	1361.48
2	累计盈余资金						209.00	346.43	515.12	654.60	857.62	1262.29	1706.17	2189.25	2711.53
四	综合利息备付率														
六	综合偿债备付率														



4.53

1.17

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2031年，偿还本息后项目累计净现金结余4322.50万元，其中：专项债券累计净现金结余1610.98万元，市场化融资累计净现金结余2711.53万元，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26165.47万元，其中：专项债券分摊经营收入9284.01万元，市场化融资分摊经营收入16881.46万元。

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（二期）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，2023-2031年用于还专项债本息及市场融资本息的预测项目收入26165.47万元，增值税金及附加2280.06万元，经营成本7846.31万元，息前净现金流量16039.10万元，本次融资本息12107.35万元（专项债券本息4140.00万元，市场化融资本息7967.35万元），预测项目综合利息备付率为4.23，项目综合偿债备付率为1.18，项目偿债覆盖倍数为1.32。2023-2031年用于还专项债本息的预测项目收入9284.01万元，增值税金及附加809.01万元，经营成本2784.02万元，息前净现金流量5690.98万元，本次专项债券本息4140.00万元，预测项目综合利息备付率为3.77，项目综合偿债备付率为1.21，项目偿债覆盖倍数为1.37。2023-2031年用于还市场融资本息的预测项目收入16881.46万元，增值税金及附加1471.05万元，经营成本5062.29万元，息前净现金流量10348.13万元，本次市场化融资本息7967.35万元，预测项目综合利息备付率为4.53，项目综合偿债备付率为1.17，项目偿债覆盖倍数为1.30。

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

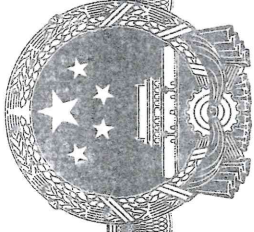
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，我们认为达州市城市运动公园（二期）项目相关经营预测项目综合利息备付率为4.23，项目综合偿债备付率为1.18，项目偿债覆盖倍数为1.32；专项债券部分项目综合利息备付率为3.77，项目综合偿债备付率为1.21，

项目偿债覆盖倍数为 1.37；市场化融资部分项目综合利息备付率为 4.53，项目综合偿债备付率为 1.17，项目偿债覆盖倍数为 1.30；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

二〇二一年五月十四日





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

丙级基建工程预决算审核验证；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



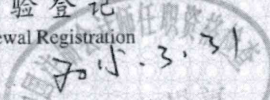


王涛国
男
1965-3-18
四川大家会计师事务所
513021650318315

Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.



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: 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





此复印件与原件一致
再次复印无效

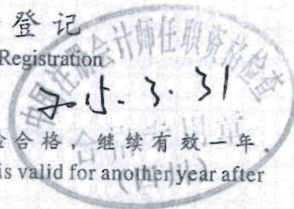
姓名	曾慧
性别	女
出生日期	1978-11-28
工作单位	四川大家会计师事务所有限公司
身份证号	51123197811283060



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

