

防伪编号: 0282021050091789921

报告文号: 川大家审字(2021)第107号

达州市政府投资非经营性

委托单位: 房屋建筑项目代建管理中

心

达州市政府投资非经营性

被审单位名称: 房屋建筑项目代建管理中

心

营业执照号码: 12511400597507110C

事务所名称: 四川大家会计师事务所有

限公司

报告日期: 2021-05-13

报备时间: 2021-05-14 15:48

被审单位所在地: 达州

签名注册会计师: 王淳国

廖春林



防伪二维码

达州市政府投资非经营性房屋建筑项目代建管理中心 达州传媒中心建设项目（一期）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>

达州市政府投资非经营性房屋建筑项目代建管理中心
达州传媒中心建设项目（一期）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 13 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 107 号

达州传媒中心建设项目（一期）收益与融资 自求平衡专项债券财务评价报告

达州市政府投资非经营性房屋建筑项目代建管理中心:

我们接受达州市政府投资非经营性房屋建筑项目代建管理中心以下简称（“达州代建中心”）委托，对达州传媒中心建设项目（一期）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》。达州代建中心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代建中心本次申请发行达州传媒中心建设项目（一期）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代建中心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：在达州代建中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的达州传媒中心建设项目（一期）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

达州传媒中心建设项目（一期）计划总投资 54321.79 万元（包含 2 年建设期利息 1260.00 万元和债券发行费 25.00 万元），其中项目资本金 29321.79 万元，占总投资的 53.98%；申请项目专项债券 25000.00 万元，占总投资的 46.02%。

本期债券拟融资金额 25000.00 万元，2021 年下半年发行 10000 万元，2022 年年初发行 15000 万元，期限均为 15 年。建设期 2 年，运营期 14 年。发债利率暂按 4.2%估算。每年年末支付利息，发债期最后一年分别偿还本金。

根据债券发行计划，自 2021 年至 2036 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 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
债券本金		10000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00
债券利率	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%
本期应计利息	15750.00	210.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00

续上表

项目	合计	运营期											
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
债券本金	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00
债券利率	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%
本期应计利息	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	840.00

二、预测达州传媒中心建设项目（一期）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无重大变化；

3. 对达州代建中心有影响的法律法规无重大变化；

4. 达州代建中心预计估的经营性收入，包括全媒体新闻文化中心及会议室、广播电视台演播区、食堂出租收入、停车收入、广告收入、物业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. 全媒体新闻文化中心及会议室和广播电视台演播区及食堂出租单价、出租面积，停车位周转次数和使用率、停车位数，广告出租单价、物业出租单价和出租数量在预测范围内变动；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对达州代建中心造成重大不利影响。

（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传媒中心建设项目（一期）建成后即开始运作。按“项目收益及现金流入预测说明”中的“达州传媒中心建设项目（一期）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 57660.11 万元，预计总成本为 44687.16 万元，增值税金及附加 5127.18 万元，房产税 5477.02 万元，利润总额 2368.75 万元，息税前利润 16858.75 万元，息税折旧摊销前利润 44205.88 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，达州传媒中心建设项目（一期）专项债券存续期内经营收入总额为 57660.11 万元，预计经营成本为 2850.04 万元，增值税金及附加 5127.18 万元，房产税 5477.02 万元。息税前利润加折旧摊销 44205.88 万元。债券本金 25000.00 万元，债券本息 39515.00 万元（其中债券发行费 25 万元），综合偿债备付率 1.12，项目预测项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.46，项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.12。

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。

本次评价所依据的全媒体新闻文化中心及会议室和广播电视台演播区及食堂出租单价、出租面积，停车位周转次数和使用率、停车位数，广告出租单价、物业出租单价和出租数量等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
(本页无正文)

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：



二〇二一年五月十三日

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：达州市住房和城乡建设局

业主单位：达州市政府投资非经营性房屋建筑项目代建管理中心

(二) 项目情况

本项目为新建达州传媒中心建设项目（一期），位于达州市西外马踏洞片区。项目建设用地为 05-04a 地块，总用地面积约为 33343.63 平方米，总建筑面积为 71593.22 m²，包括：地上计容建筑面积为 40269.26 m²，地上不计容面积 1955.30 m²，地下建筑面积 29368.66 m²，（共两层）。

建设规模：主要是全媒体新闻文化中心、会议中心及食堂、广播电视台演播区，地下车库以及相对应的配套基础设施。

建筑内容：地上计容建筑面积为 40269.26 m²，其中包括：全媒体新闻文化中心（20F）建筑面积 21181.02 m²，会议中心及食堂（3F）面积为 5497.57 m²，广播电视台技术用房面积为 13256.99 m²，连廊面积为 333.68 m²；地上不计容面积为 1955.3 m²；地下建筑（两层）面积 29368.66 m²，其中机动车库面积为 26567.69 m²，设备用房面积为 2800.97 m²。

表 1-1 主要建设内容规模一览表

序号	建设内容	单位	数量	备注
(一)	房屋建筑工程	m ²		
1	全媒体新闻文化中心	m ²	21181.02	
1.1	建筑工程	m ²	21181.02	
1.2	装饰工程	m ²	21181.02	
1.3	安装工程		21181.02	
1.3.1	电气及照明工程	m ²	21181.02	
1.3.2	给排水工程	m ²	21181.02	
1.3.3	消防工程	m ²	21181.02	
1.3.4	智能化工程	m ²	21181.02	
1.3.5	通风及防排烟工程	m ²	21181.02	
2	会议中心及食堂	m ²	5497.57	
2.1	建筑工程	m ²	5497.57	
2.2	装饰工程	m ²	5497.57	
2.3	安装工程		5497.57	
2.3.1	电气及照明工程	m ²	5497.57	

2.3.2	给排水工程	m ²	5497.57	
2.3.3	消防工程	m ²	5497.57	
2.3.4	智能化工程	m ²	5497.57	
2.3.5	通风及防排烟工程	m ²	5497.57	
3	广播电视台演播区	m ²	13256.99	
3.1	建筑工程	m ²	13256.99	
3.2	装饰工程	m ²	13256.99	
3.3	安装工程		13256.99	
3.3.1	电气及照明工程	m ²	13256.99	
3.3.2	给排水工程	m ²	13256.99	
3.3.3	消防工程	m ²	13256.99	
3.3.4	智能化工程	m ²	13256.99	
3.3.5	通风及防排烟工程	m ²	13256.99	
4	连廊		333.68	
5	地下室	m ²	29368.66	
5.1	建筑工程	m ²	29368.66	
5.2	装饰工程	m ²	29368.66	
5.3	安装工程		29368.66	
5.3.1	给排水工程	m ²	29368.66	
5.3.2	强电工程	m ²	29368.66	
5.3.3	弱电工程	m ²	29368.66	
5.3.4	通风及防排烟工程	m ²	29368.66	
(二)	室外总图附属工程			
1	土石方工程	m ³	1340000	
1.1	土石方开挖	m ³	670000	
1.2	回填	m ³	1200	
1.3	弃方	m ³	668800	
2	边坡支护	m ²	3000	
3	室外道路硬化及铺装	m ²	13370.47	
4	室外管网工程			
4.1	室外给水管网	m	2253	
4.2	室外排水管网	m	2082	
4.3	室外电力管线	m	1900	
4.4	室外通讯管线	m	1900	
5	钢筋混凝土化粪池(100T)	座	1	
6	景观绿化工程	m ²	10004.97	
7	照明工程	项	1	
8	大门			

8.1	主大门	座	1	
8.2	次大门	座	2	
(三)	设备购置			
1	电梯	部	6	
2	空调	m ²	40269.26	
3	400kw 发电机组	台	2	
4	灯光系统	项	1	
5	音响系统	项	1	
6	布景	项	1	
7	舞台、看台	项	1	

(三) 项目投资估算及资金筹措

1、项目投资估算

本项目估算总投资 54321.79 万元，其中建设投资 53036.79 万元，建设期利息 1260.00 万元，债券发行费 25.00 万元。

建设投资 53036.79 万元，其中建安工程费 47232.19 万元，工程建设其他费用 3279.04 万元，基本预备费 2525.56 万元。

2、项目资金筹措

本项目估算总投资 54321.79 万元，其中：

(1) 资本金 29321.79 万元，占总投资的 53.98%；

(2) 申请项目专项债券 25000.00 万元，占总投资的 46.02%。计划 2 年发行，即 2021 年下半年发行 10000 万元，2021 年年初发行 10000 万元，期限均为 15 年，发债利率暂按 4.2% 估算。

(四) 实施周期

本项目实施周期为 22 个月，即从 2021 年 3 月至 2022 年 12 月（不含前期准备工作）。

1、2021 年 3 月底之前：完成项目立项报批阶段工作，主要内容包括立项审批、项目报批以及办理规划许可和资金筹措、场平、初设、施工图设计及其招投标等工作。

2、2021 年 4 月—2022 年 11 月，完成项目主体工程建设。

3、2022 年 12 月，完成工程竣工验收并投入使用。

(五) 运营方案

本项目实施内容包括全媒体新闻文化中心、会议中心及食堂、广播电视台演播区，地下

车库以及相对应的配套基础设施等。项目业主单位为达州市政府投资非经营性房屋建筑项目代建管理中心，建成后将由业主单位出租给相关单位使用。

（六）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、中央全面深化改革领导小组《关于推动传统媒体和新兴媒体融合发展的指导意见》；
- 5、达州市政府《达州市文化发展“十三五”规划（2016—2020年）》；
- 6、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）；
- 7、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）；
- 8、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）；
- 9、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》；
- 10、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）；
- 11、《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）对达州代建中心有影响的法律法规无重大变化；

（四）达州代建中心预估的全媒体新闻文化中心及会议室、广播电视台演播区、食堂出租收入、停车收入、广告收入、物业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）全媒体新闻文化中心及会议室和广播电视台演播区及食堂出租单价、出租面积，停车位周转次数和使用率、停车位数，广告出租单价、物业出租单价和出租数量在预测范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对达州代建中心造成的重大不利影响。

三、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

本项目收入主要为全媒体新闻文化中心及会议室出租收入、广播电视台演播区和食堂出租收入、停车收入、广告收入、物业收入等。

2、项目经营收入预测

本项目运营期收入合计 57660.11 万元。具体如下：

(1) 全媒体新闻文化中心及会议室、广播电视台演播区、食堂出租收入

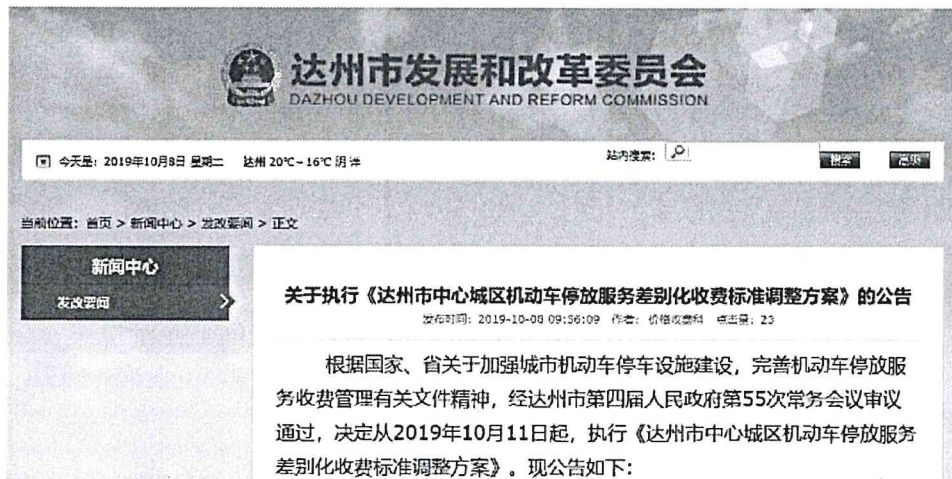
本项目为达州传媒中心建设项目（一期），总用地面积约为 33343.63 平方米，总建筑面积为 71593.22 m²，建筑内容：全媒体新闻文化中心（20F）建筑面积 21181.02 m²，会议中心及食堂（3F）面积为 5497.57 m²，广播电视台技术用房面积为 13256.99 m²，连廊面积为 333.68 m²；地上不计容面积为 1955.3 m²；地下建筑（两层）面积 29368.66 m²，其中机动车库面积为 26567.69 m²，设备用房面积为 2800.97 m²。其中全媒体新闻文化中心、会议中心及食堂、广播电视台技术用房建筑面积合计为 39935.58 m²。

根据签订的达州传媒中心办公楼协议，本项目租金每月为（大写）人民币 62 元/m²/月整。乙方租满三年后，从第四年开始，租金每年递增 5%。收入合计 45641.86 万元。

(2) 停车收入

本项目配套停车位 756 个。根据达州市目前停车费收费标准，3 小时内 4 元，每增加两小时加收 1 元，本项目停车价格综合按 5 元/次，停车位周转率按每天 3 次，项目建成第一年停车位有效使用率按 60%估计，第二年按 70%估计，第三年按 80%，以后按 90%估计。收入合计 4966.92 万元。

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



五、收费标准

机动车停放24小时为1个计费周期，停放15分钟后开始计时收费。临时占道停车泊位由公安交通管理部门依法设置，只能停放小型车。

(一) 临时占道停车泊位。日间首小时后每1小时1元，不足1小时按1小时计算。一类区域：日间起价5元/1小时，夜间2元/5小时（不足5小时按5小时计算），24小时不超过17元。二类区域：日间起价4元/1小时，夜间1元/5小时（不足5小时按5小时计算），24小时不超过13元。

(二) 停车场。摩托车、小型车首3小时后每2小时1元，不足2小时按2小时计算。大、中型车首3小时后每1小时1元，不足1小时按1小时计算。

1、室外停车场。一类区域：摩托车起价1元/3小时，24小时不超过6元，包月价60元。小型车起价4元/3小时，24小时不超过15元，包月价180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。二类区域：摩托车起价1元/3小时，24小时不超过5元，包月价50元。小型车起价3元/3小时，24小时不超过12元，包月价160元。中型车起价4元/3小时，24小时不超过18元。大型车起价5元/3小时，24小时不超过24元。

(3) 广告收入

本项目为达州传媒中心建设项目（一期），位于达州市西外马踏洞片区。项目建设用地为05-04a地块，总用地面积约为33343.63平方米，总建筑面积为71593.22 m²，预计设置灯箱广告20块、电梯广告40块、LED广告4块。

考虑到本项目的区位，参考现有达州市广告招租案例（如下图），本项目灯箱广告收入按1500元/块/月计算，电梯广告收入按1600元/块/月计算，LED广告收入按12000元/块/月计算，考虑通货膨胀因素，五年上涨5%。收入合计3025.82万元。

达州主城区党报阅报栏灯箱广告位



刊例价：1500元/幅/月
所在地区：四川>达州
资源类型：城市干道>灯箱
资源规格：无
资源标签：达州 主城区 党报阅报栏 灯箱广告位

[+ 加入询价单](#)

达州市商超出入口灯箱广告



刊例价：480元/面/周
所在地区：四川>达州
资源类型：商超/卖场>灯箱
资源规格：383mm (L) *1522mm (H)
资源标签：重庆百货超市 卖场媒体

[资源文档下载](#) [+ 加入询价单](#)

达州市社区电梯框架广告



刊例价：400元/周/块
所在地区：四川>达州
资源类型：楼宇>框架/看板
资源规格：450mm (L) *600mm (H)
资源标签：达州小区电梯框架广告 高端写字楼 高端社区

[资源文档下载](#) [+ 加入询价单](#)

达州市新世纪百货达州商都LED广告



刊例价：12000元/月 15秒/80次/天
所在地区：四川>达州
资源类型：商业区>LED
资源规格：4.5m (L) *3.2m (H)
资源标签：新世纪广场 商业中心 通洲商厦 购物中心

[资源文档下载](#) [+ 加入询价单](#)

(4) 物业收入

项目物业费参考类似项目取 6 元/m²/月，暂不考虑通货膨胀因素，物业服务面积按租赁协议面积考虑，包括全媒体新闻文化中心及会议室、广播电视台演播区、食堂总计 39935.58 m²。收入合计 4025.51 元。

表 1 《实施方案》中本项目收入测算表

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
1	全媒体新闻中心及会议室、广播电视台演播区、食堂出租收入	45641.86	2971.21	2971.21	2971.21	3119.77	3119.77	3119.77	3275.76
	租金单价 (元/m ² /月)		62	62	62	65	65	65	68
	出租面积 (m2)		39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58
2	停车收入	4966.92	248	290	331	373	373	373	373
	停车位		756	756	756	756	756	756	756
	每日周转次数		3	3	3	3	3	3	3
	停车费 (元/次)		5	5	5	5	5	5	5
	使用率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
3	广告收入 (万元)	3025.82	206.40	206.40	206.40	206.40	206.40	216.72	216.72
3.1	灯箱广告		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	75.60	75.60
	数量 (块)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	租金 (元/块/月)		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3150.00	3150.00
3.2	电梯广告		76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	80.64	80.64
	数量 (块)		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	租金 (元/块/月)		1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1680.00	1680.00
3.3	LED 广告		57.60	57.60	57.60	57.60	57.60	60.48	60.48
	数量 (块)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	租金 (元/块/月)		12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12600.00	12600.00
4	物业收入 (万元)	4025.51	287.54	287.54	287.54	287.54	287.54	287.54	287.54
	物业出租面积		39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58
	物业费 (元/月)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
5	合计 (万元)	57660.11	3713.49	3754.88	3796.27	3986.22	3986.22	3996.54	4152.53
6	税金及附加	549.34	35.26	35.67	36.08	37.96	37.96	38.03	39.57

6.1	城市建设附加税		20.57	20.80	21.04	22.14	22.14	22.18	23.08
6.2	教育附加税		8.81	8.92	9.02	9.49	9.49	9.51	9.89
6.3	地方教育附加税		5.88	5.94	6.01	6.33	6.33	6.34	6.60
7	增值税	4577.84	293.79	297.21	300.63	316.31	316.31	316.90	329.78
8	房产税	5477.02	356.54	356.54	356.54	374.37	374.37	374.37	393.09

续上表

序号	项目	运营期							
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
1	全媒体新闻中心及会议室、广播电视台演播区、食堂出租收入	3275.76	3275.76	3439.54	3439.54	3439.54	3611.52	3611.52	3611.52
	租金单价 (元/m ² /月)	68	68	72	72	72	75	75	75
	出租面积 (m2)	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58
2	停车收入	373	373	373	373	373	373	373	373
	停车位	756	756	756	756	756	756	756	756
	每日周转次数	3	3	3	3	3	3	3	3
	停车费 (元/次)	5	5	5	5	5	5	5	5
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	广告收入 (万元)	216.72	216.72	216.72	227.56	227.56	227.56	227.56	227.56
3.1	灯箱广告	75.60	75.60	75.60	79.38	79.38	79.38	79.38	79.38
	数量(块)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	租金 (元/块/月)	3150.00	3150.00	3150.00	3307.50	3307.50	3307.50	3307.50	3307.50
3.2	电梯广告	80.64	80.64	80.64	84.67	84.67	84.67	84.67	84.67
	数量(块)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	租金 (元/块/月)	1680.00	1680.00	1680.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00
3.3	LED 广告	60.48	60.48	60.48	63.50	63.50	63.50	63.50	63.50
	数量(块)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	租金 (元/块/月)	12600.00	12600.00	12600.00	13230.00	13230.00	13230.00	13230.00	13230.00

4	物业收入（万元）	287.54	287.54	287.54	287.54	287.54	287.54	287.54	287.54	287.54
	物业出租面积	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58	39935.58
	物业费（元/月）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
5	合计（万元）	4152.53	4152.53	4316.32	4327.15	4327.15	4327.15	4499.13	4499.13	4499.13
6	税金及附加	39.57	39.57	41.20	41.27	41.27	41.27	42.97	42.97	42.97
6.1	城市建设附加税	23.08	23.08	24.03	24.07	24.07	24.07	25.07	25.07	25.07
6.2	教育附加税	9.89	9.89	10.30	10.32	10.32	10.32	10.74	10.74	10.74
6.3	地方教育附加税	6.60	6.60	6.87	6.88	6.88	6.88	7.16	7.16	7.16
7	增值税	329.78	329.78	343.30	343.91	343.91	343.91	358.11	358.11	358.11
8	房产税	393.09	393.09	412.75	412.75	412.75	412.75	433.38	433.38	433.38

（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，其中经营成本包括人员工资及福利、工程维修养护费、管理及其他费用、广告制作费等组成。

1、经营成本

（1）人员工资及福利：本项目建成后直接租赁给使用单位使用，由业主经营物业管理，收取相应的物业服务费，因此运营期管理人员考虑为10人，人均年工资5万元，偿还期内考虑通货膨胀因素，每五年上涨5%。支出合计733.00万元。

（2）工程维修养护费：工程维修养护费工程费用的0.1%提取。支出合计661.25万元。

（3）管理及其他费用：本项目管理费及其他费用指为组织和管理经营项目所发生的各种费用，包括办公费、低值易耗品摊销、咨询费、诉讼费、印花税、邮电费、汽车费、差旅费、交通费、业务招待费、存货盘亏或盘盈、计提的坏帐准备、其他等。根据目前运营情况，以谨慎原则，估算为经营收入的2%。支出合计1153.20万元。

（4）广告制作费：按广告收入的10%提取。支出合计302.58万元。

经计算，本项目2023年至2036年经营成本2850.04万元。

3	管理及其他费用	83.05	83.05	86.33	86.54	86.54	86.54	89.98	89.98
4	广告制作费	21.67	21.67	21.67	22.76	22.76	22.76	22.76	22.76
二	折旧摊销	1953.37	1953.37	1953.37	1953.37	1953.37	1953.37	1953.37	1953.37
三	财务费用	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	840.00	840.00
四	总成本费用合计	3207.82	3207.82	3211.10	3215.02	3215.02	3215.02	3218.46	3008.46

4、相关税费

根据财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》，办公楼出租收入、停车场收入为不动产租赁，收入纳税税率为 9%，广告费收入、物业服务费税率为 6%。

城市建设维护税为增值税款的 7%，教育费附加为增值税款的 3%，地方教育附加费为增值税款的 2%。

所得税：按 25%计算。

房产税：按 12%计算。见《实施方案》中本项目收入测算表。

(三) 项目损益预测

本项目预测营业收入合计 57660.11 万元，增值税金及附加 5127.18 万元，房产税 5477.02 万元，总成本费用 44687.16 万元，利润总额 2368.75 万元，所得税 592.19 万元，净利润 1776.56 万元，经营期利息 14490.00 万元，折旧摊销 27347.13 万元，息税前利润 16858.75 万元，息税折旧摊销前利润 44205.88 万元，项目预测项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.46，项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.12。项目损益表明细如下：

表 3 《实施方案》中本项目利润表

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
1	营业收入	57660.11	3713.49	3754.88	3796.27	3986.22	3986.22	3996.54	4152.53
2	增值税金及附加	5127.18	329.05	332.88	336.70	354.27	354.27	354.92	369.35

3	房产税	5477.02	356.54	356.54	374.37	374.37	374.37	374.37	393.09
4	总成本费用	44687.16	3195.51	3196.34	3200.96	3200.96	3200.96	3204.70	3207.82
4	利润总额(1-2-3)	2368.75	-167.61	-130.88	56.62	56.62	56.62	62.54	182.27
5	弥补以前年度亏损				56.62	56.62	56.62	54.38	182.27
6	应纳税所得额				0.00	0.00	0.00	8.17	0.00
7	所得税(25%)	592.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.04	0.00
8	净利润	1776.56	-167.61	-130.88	56.62	56.62	56.62	60.50	182.27
9	息税前利润	16858.75	882.39	919.12	1106.62	1106.62	1106.62	1112.54	1232.27
10	息税折旧摊销前利润	44205.88	2835.75	2872.49	3059.98	3059.98	3059.98	3065.91	3185.64

续上表

序号	项目	运营期							
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
1	营业收入	4152.53	4152.53	4316.32	4327.15	4327.15	4499.13	4499.13	
2	增值税金及附加	369.35	369.35	384.50	385.18	385.18	401.09	401.09	
3	房产税	393.09	393.09	412.75	412.75	412.75	433.38	433.38	
4	总成本费用	3207.82	3207.82	3211.10	3215.02	3215.02	3218.46	3008.46	
4	利润总额(1-2-3)	182.27	182.27	307.98	314.20	314.20	446.20	656.20	
5	弥补以前年度亏损	42.75							
6	应纳税所得额	139.52	182.27	307.98	314.20	314.20	446.20	656.20	
7	所得税(25%)	34.88	45.57	77.00	78.55	78.55	111.55	164.05	
8	净利润	147.39	136.70	230.99	235.65	235.65	334.65	492.15	
9	息税前利润	1232.27	1232.27	1357.98	1364.20	1364.20	1496.20	1496.20	
10	息税折旧摊销前利润	3185.64	3185.64	3311.35	3317.57	3317.57	3449.57	3449.57	

(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

1	经营活动净现金流量	3185.64	3150.76	3140.07	3234.35	3239.02	3239.02	3338.02	3285.52
1.1	现金流入	4152.53	4152.53	4152.53	4316.32	4327.15	4327.15	4499.13	4499.13
1.1.1	经营与财政补贴收入	4152.53	4152.53	4152.53	4316.32	4327.15	4327.15	4499.13	4499.13
1.2	现金流出	966.90	1001.78	1012.46	1081.97	1088.14	1088.14	1161.12	1213.62
1.2.1	经营成本	204.45	204.45	204.45	207.73	211.66	211.66	215.10	215.10
1.2.2	增值税及附加	369.35	369.35	369.35	384.50	385.18	385.18	401.09	401.09
1.2.3	房产税	393.09	393.09	393.09	412.75	412.75	412.75	433.38	433.38
1.2.4	所得税	0.00	34.88	45.57	77.00	78.55	78.55	111.55	164.05
2	投资活动净现金流量								
2.1	现金流入								
2.2	现金流出								
2.2.1	建设投资								
2.2.2	维持运营投资								
3	筹资活动净现金流量	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-1050.00	-25840.00
3.1	现金流入								
3.1.1	资本金								
3.1.2	债券融资								
3.2	现金流出	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	25840.00
3.2.1	利息支付	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	840.00
3.2.2	债券发行费								
3.2.3	偿还债券本金								25000.00
4	净现金流量	2135.64	2100.76	2090.07	2184.35	2189.02	2189.02	2288.02	-22554.48
5	累计净现金流量	13636.94	15737.70	17827.77	20012.12	22201.14	24390.16	26678.17	4123.69

表 5 《实施方案》中本项目发行债券还本付息表（债券利率 4.2%）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期						
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
一	债券融资										
1	年初余额		0.00	10000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00

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2036年，偿还本息后项目累计净现金结余4123.69万元，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合计57660.11万元。

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，达州传媒中心建设项目（一期）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，2023-2036年用于归还专项债本息的预测收入57660.11万元，本次债券本息合计为39515万元（含债券发行费25万元），项目收入对融资成本覆盖倍数1.46。经营成本2850.04万元，增值税及附加5127.18万元，房产税5477.02万元，项目收益44205.88万元，项目收益对融资成本覆盖倍数1.12。

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。

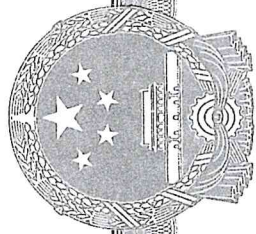
六、总体评价

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，我们认为达州传媒中心建设项目（一期）综合偿债备付率1.12，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。

四川大家会会计师事务所有限公司

二〇二一年五月十三日





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

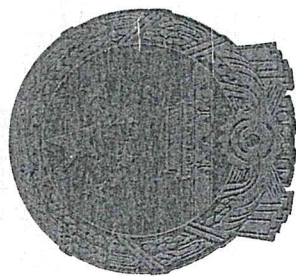
证书序号: 0007903

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》。



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

此复印件与原件一致
再次复印无效



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2019.4.25

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

2020.4.25

合格专用章
(四川)

2020年1月26日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2017.3.28

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

2019.3.28

合格专用章
(四川)

2019年3月28日



姓名 王淳国
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-3-18
Date of birth
工作单位 四川大家会计师事务所
Working unit
身份证号码 513021650318315
Identity card No.



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

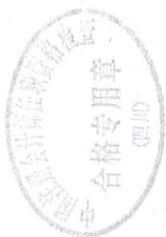
此复印件与原件一致
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2007年12月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2019.4.25
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019.4.25

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2017.3.20
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017.3.20



证书编号: 511602962643
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



2019.4.25



姓名 廖春林
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-12-11
Date of birth
工作单位 四川大家会计师事务所
Working unit
身份证号码 513031731211357
Identity card No.

此复印件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2015.3.31
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2007 年 12 月 31 日