

成渝双城经济圈·威远县船石湖湿地公园项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评估报告

四川众信会计师事务所有限责任公司



# 目录

<b>第一部分报告正文</b> .....	<b>1</b>
一、应付本息情况 .....	2
二、销售产生的净现金流入 .....	3
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况 .....	3
四、风险分析 .....	4
<b>第二部分项目收益及现金流入预测说明</b> .....	<b>5</b>
一、项目收益及现金流入预测编制基础 .....	5
二、项目收益及现金流入预测假设 .....	5
三、项目收益及现金流入预测编制说明 .....	5
（一）项目建设单位基本情况 .....	5
（二）项目概况 .....	6
（三）项目收益及现金流入预测项目说明 .....	10
四、风险分析 .....	47
五、使用提示和使用限制 .....	48
（一）使用提示 .....	48
（二）使用限制 .....	48



**防伪编号: 0282020060044402196**

报告文号: 川众信咨字[2020]第0601号

委托单位: 四川振威实业发展集团有限公司

被审单位名称: 四川振威实业发展集团有限公司

营业执照号码: 91511024MA62716X95

事务所名称: 四川众信会计师事务所有限责任公司

报告日期: 2020-06-05

报备时间: 2020-06-05 17:03

被审单位所在地: 威远

签名注册会计师: 戢冰

曾梦琪



防伪二维码

## 四川振威实业发展集团有限公司

### 成渝双城经济圈·威远县船石湖湿地公园项目收益与融资 自求平衡专项债券财务评估报告

事务所名称: 四川众信会计师事务所有限责任公司

事务所电话: 028-85094293

传 真: 028-85094293

通 讯 地 址: 成都市成华区望平街118号天祥大厦B座461室

电 子 邮 件: 823278930@qq.com

事务所网址:

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>



四川众信会计师事务所有限责任公司

通讯地址：中国·成都市武侯区武青南路 51 号 1 号楼 5 楼 B502

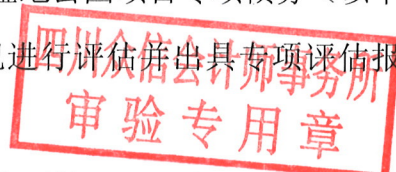
邮政编码 (PostCode)：610000

电话 (Tel)：028-85094293 传真 (Fax)：028-85094293

**成渝双城经济圈·威远县船石湖湿地公园项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评估报告  
2020-2042 年度**

川众信咨字[2020]第 0601 号

我们接受委托，对成渝双城经济圈·威远县船石湖湿地公园项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关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》。项目实施机构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。

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。

经专项审核，我们认为，在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“成渝双城经济圈·威远县船石湖湿地公园项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、应付本息情况

本项目债券融资本金 100,000.00 万元，其中 2020 年发行债券 30,000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年；2021 年发行债券 40,000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年；2022 年发行债券 30,000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2020 年		30,000.00		30,000.00	4.00%	600.00
2021 年	30,000.00	40,000.00		70,000.00	4.00%	2,000.00
2022 年	70,000.00	30,000.00		100,000.00	4.00%	3,400.00
2023 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2024 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2025 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2026 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2027 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2028 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2029 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2030 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2031 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2032 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2033 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2034 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2035 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2036 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2037 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2038 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2039 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00
2040 年	100,000.00		30,000.00	70,000.00	4.00%	3,400.00



年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2041 年	70,000.00		40,000.00	30,000.00	4.00%	2,000.00
2042 年	30,000.00		30,000.00		4.00%	600.00
合计		100,000.00	100,000.00		4.00%	80,000.00

本期债券还本付息总额为 180,000.00 万元。

## 二、销售产生的净现金流入

### 1、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) 对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 项目实施机构制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 市场价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

### 2、销售产生的净现金流入

建设项目计算期 23 年，其中建设期 3 年（2020 年 7 月-2022 年 12 月），运营期 20 年（2023 年-2042 年）。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的项目收益总额为 236,985.45 万元。

## 三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项

目收益偿还融资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年开始运营，于 2020 年至 2042 年归还本息，本息覆盖倍数为 1.32，还款倍数 1.84。

#### 四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，儿童运动公园收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对儿童运动公园收入向下波动进行敏感性分析：

经测算，当儿童运动公园收入预测下降 5.00% 时，可用于资金平衡的项目收益为 231,908.75 万元，对债券本息覆盖率下降为 1.29 倍；当儿童运动公园收入预测下降 10.00% 时，可用于资金平衡的项目收益为 226,687.27 万元，对债券本息覆盖率下降为 1.26 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川众信会计师事务所有限责任公司

中国·成都



中国注册会计师：



中国注册会计师：

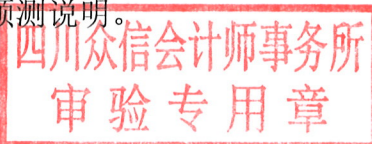


二〇二〇年六月五日

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以成渝双城经济圈·威远县船石湖湿地公园项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近年统计资料为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。



## 二、项目收益及现金流入预测假设

- (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) 对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；
- (四) 项目实施机构制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- (五) 市场价格在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

## 三、项目收益及现金流入预测编制说明

### (一) 项目建设单位基本情况

#### 1、实施主体

威远县住房和城乡建设局。

#### 2、项目业主

四川振威实业发展集团有限公司基本情况如下：

名称：四川振威实业发展集团有限公司

统一社会信用代码：91511024MA62716X95

地址：威远县严陵镇西街 2 号

法定代表人：陈代红

## （二）项目概况

### 1、项目位置

项目建设场址位于四川省威远县。

四川众信会计师事务所  
审验专用章

### 2、项目建设内容与规模

本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89 号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

#### （1）建设规模

成渝双城经济圈·威远县船石湖湿地公园项目，规划用地面积 2316 亩（含配套土地 437 亩），其中湿地公园工程占地约 1086 亩、户外运动休闲区工程占地约 163 亩、湿地公园配套服务设施工程占地约 140 亩、配套旅游道路工程占地约 490 亩，拟打造集运动、休闲为一体的湿地公园。

#### （2）建设内容

1) 湿地公园工程：规划用地面积约 1086 亩，拟对长约 4.5km 的河道治理，包括河道治理、生态驳岸、堰坝工程，种植绿化约 701 亩，建设船石湖环湖绿道约 15km，建设宝溪河绿道 4.5km，同时建设游步道、骑行驿站、游憩码头、公共厕所、亲水平台、景观亭、景观小品、公共厕所以及给排水、强弱电、气、景观工程等配套基础设施。

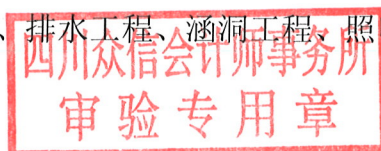
2) 户外运动休闲区工程：规划用地面积约 163 亩，新建健身广场、极限运动基地、垂钓基地、运动营地、水上运动基地（激荡回旋（皮划艇）、索道滑水、风动飞越、抢滩登陆、超级水战士、斯巴达勇士）、儿童运动公园（包含魔法乐园、儿童驾



考园、欢乐蹦床园、亲子厨房、网绳迷宫、五彩天池、儿童水寨、飞越穹窿、观光小火车等)，同建设管理服务用房及绿化工程等配套工程。

3) 湿地公园配套服务设施工程：规划用地面积约 140 亩，新建游客中心 1800 m<sup>2</sup>，新建公厕 4 座、建筑面积 300 m<sup>2</sup>，新建生态停车场 26088 m<sup>2</sup>、停车位 800 个，配套商业服务用房 48000 m<sup>2</sup>、占地约 90 亩。

4) 配套旅游道路工程：规划用地面积约 490 亩，包括响潭路、船石湖环湖道路、船石湖运动小镇配套道路、果岭大道、上河路等 5 条旅游道路，总长约 10.2km。建设内容包括：道路工程、桥梁工程、隧道工程、交通工程、排水工程、涵洞工程、照明工程、绿化工程等。



### 3、项目建设的工期

项目建设期为 3 年，其中施工期 30 个月。本项目计划 2020 年 7 月开工，具体建设计划如下：

2020 年 1 月至 2020 年 4 月，完成项目决策、立项审批、方案设计等前期工作。

2020 年 4 月至 2020 年 6 月完成项目勘察设计、规划报批、施工图设计、工程施工和监理招标等施工前期准备工作。

2020 年 7 月至 2022 年 11 月，完成主体工程及配套工程的建设。

2022 年 12 月，完成项目竣工验收，并投入使用。

### 4、投资估算编制依据

(1) 国家发展与改革委员会、建设部发《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325 号）；

(2) 《成渝双城经济圈·威远县船石湖湿地公园项目规划设计方案》；

(3) 《四川省建设工程工程量清单计价定额——土建工程》（2015）；

(4) 《四川省建设工程工程量清单计价定额——安装工程》（2015）；

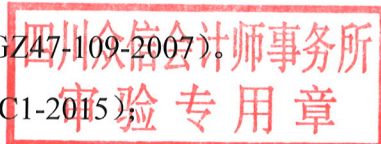
(5) 《四川省建设工程工程量清单计价定额——装饰工程》（2015）；

(6) 《四川省建设工程工程量清单计价定额——园林工程》（2015）；

(7) 《四川省建设工程工程量清单计价定额——市政工程》（2015）；



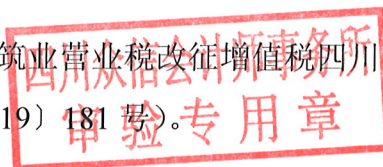
- (8)《市政工程投资估算编制办法的通知》(建标〔2007〕164号);
- (9)《市政工程投资估算指标 道路工程》(HGZ47-101-2007);
- (10)《市政工程投资估算指标 给水工程》(HGZ47-103-2007);
- (11)《市政工程投资估算指标 排水工程》(HGZ47-104-2007);
- (12)《市政工程投资估算指标 燃气工程》(HGZ47-107-2007);
- (13)《市政工程投资估算指标 路灯工程》(HGZ47-109-2007);
- (14)《建设项目投资估算编审规程》(CECA GC1-2015);
- (15) 近期《四川省工程造价信息》;
- (16) 建造价发〔2019〕180号文;
- (17) 2019年机电产品报价手册;
- (18) 工程前期工程费及建设其他费用参考依据:
- 1) 投资项目前期工作费用标准: 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号);
  - 2) 工程勘察设计收费标准:《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号);
  - 3) 施工图审图费:《四川省发展和改革委员会关于贯彻〈国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知〉的通知》(计价格[2011]323号);
  - 4) 工程监理收费标准:《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格[2007]670号);
  - 5) 建设单位管理费:《财政部关于〈基本建设财务管理规定〉的通知》(财建[2016]504号);
  - 6) 招标代理费:《国家计委〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格[2002]1980号);
  - 7) 环境影响咨询费:《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价[2002]125号)。
- (19)《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格【2015】299号)。



(20)《四川省发展和改革委员会关于进一步放开住建部门专业服务费有关事项的通知》(川发价格【2015】769号文)。

(21)住房和城乡建设部办公厅《关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标函〔2019〕193号)。

(22)四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知(川建造价发〔2019〕181号)。



## 5、投资估算与资金筹措方式

### (1) 投资估算

项目投资规模为 148,666.00 万元，具体投资构成如下表：

金额单位：万元		
投资名称	投资额	占总投资比例(%)
一、项目建设投资和铺底流动资金	142,566.00	95.90
工程建设费	109,100.18	73.39
工程建设其他费用	23,849.64	16.04
预备费用	9,371.18	6.30
铺底流动资金	245.00	0.16
二、建设期债券利息	6,000.00	4.04
三、债券发行费用	100.00	0.07
总投资	148,666.00	100.00

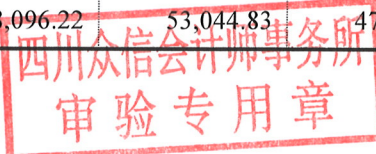
### (2) 资金筹措方式及方案

项目资金筹措方式为建设单位自筹、专项债券融资。其中：资本金来源于财政预算资金，为 48,666.00 万元，占总投资的 32.74%；计划发行专项债券融资 100,000.00 万元，占总投资的 67.26%。

资金筹措方案具体情况如下：

金额单位：万元

资金来源	合计	占比	2020 年	2021 年	2022 年
资本金投入	48,666.00	32.74%	18,096.22	13,044.83	17,524.95
专项债券融资	100,000.00	67.26%	30,000.00	40,000.00	30,000.00
合计	148,666.00	100.00%	48,096.22	53,044.83	47,524.95



### (三) 项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1、项目建设背景

##### (1) 项目符合国家和省市规划

习近平主席在 2020 年 1 月 3 日下午主持召开中央财经委员会第六次会议，指出推动成渝地区双城经济圈建设，有利于在西部形成高质量发展的重要增长极，打造内陆开放战略高地，对于推动高质量发展具有重要意义。要尊重客观规律，发挥比较优势，推进成渝地区统筹发展，促进产业、人口及各类生产要素合理流动和高效集聚，强化重庆和成都的中心城市带动作用，使成渝地区成为具有全国影响力的重要经济中心、科技创新中心、改革开放新高地、高品质生活宜居地，助推高质量发展。会议强调，成渝地区双城经济圈建设是一项系统工程，要加强顶层设计和统筹协调，突出中心城市带动作用，强化要素市场化配置，牢固树立一体化发展理念，做到统一谋划、一体部署、相互协作、共同实施，唱好“双城记”。要加强交通基础设施建设，加快现代产业体系建设，增强协同创新发展能力，优化国土空间布局，加强生态环境保护，推进体制创新，强化公共服务共建共享。

国家发展改革委、住房和城乡建设部联合印发《成渝城市群发展规划》，赋予成渝两地的发展定位为：全国重要的现代产业基地、西部创新驱动先导区、内陆开放型经济战略高地、统筹城乡发展示范区、美丽中国的先行区。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年（2016—2020 年）规划纲要》指出要推进自然生态系统保护与修复：

1) 实行绿色规划、设计，实施生态廊道建设和生态系统修复工程，建设绿色城市。保障重要河湖湿地及河口生态水位，保护修复湿地与河湖生态系统，建立湿地保



护制度。要坚持保护优先、自然恢复为主，推进自然生态系统保护与修复，筑牢生态安全屏障。适度开发公众休闲、旅游观光、生态康养服务和产品。加快城乡绿道、郊野公园等城乡生态基础设施建设，打造生态体验精品线路，拓展绿色宜人的生态空间。

2) 深入实施旅游业提质增效工程，支持发展文化旅游、生态旅游、休闲旅游等；深入推进西部大开发，把深入实施西部大开发战略放在优先位置，加快内外联通通道和区域性枢纽建设，进一步提高基础设施水平，大力发展绿色农产品加工、文化旅游、生态旅游等特色优势产业。

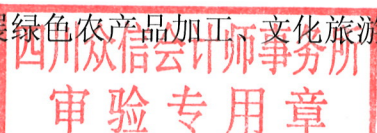
《全国湿地保护“十三五”实施规划》指出要加大湿地保护力度，提高我国湿地保护管理能力，维护湿地生态系统健康和安全，促进我国经济社会可持续发展：

1) 对湿地实施全面保护，科学修复退化湿地，扩大湿地面积，增强湿地生态功能，保护生物多样性，加强湿地保护管理能力建设，积极推进湿地可持续利用，不断满足新时期建设生态文明和美丽中国对湿地生态资源的多样化需求，为实施国家三大战略提供生态保障。

2) 到 2020 年，全国湿地面积不低于 8 亿亩，湿地保护率达 50%以上，恢复退化湿地 14 万公顷，新增湿地面积 20 万公顷（含退耕还湿）；建立比较完善的湿地保护体系、科普宣教体系和监测评估体系，明显提高湿地保护管理能力，增强湿地生态系统的自然性、完整性和稳定性。

根据《中共中央 国务院关于加快推进生态文明建设的意见》要求，到 2020 年生态环境质量总体改善。主要污染物排放总量继续减少，大气环境质量、重点流域和近岸海域水环境质量得到改善，重要江河湖泊水功能区水质达标率提高到 80%以上，饮用水安全保障水平持续提升，土壤环境质量总体保持稳定，环境风险得到有效控制。森林覆盖率达到 23%以上，草原综合植被覆盖度达到 56%，湿地面积不低于 8 亿亩，50%以上可治理沙化土地得到治理，自然岸线保有率不低于 35%，生物多样性丧失速度得到基本控制，全国生态系统稳定性明显增强。

《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》指出要加强旅游基础设施建设。加强景区旅游道路、步行道、停车场、厕所、供水供电、应急救援、游客信息服务以及垃圾污水处理、安防消防等基础设施建设，围绕重点旅游区和旅游线路，进一步完



善游客咨询、标志标牌等公共服务设施，集中力量开发建设一批新的自然生态环境良好、文化科普教育功能完善、在国内外具有较强吸引力的精品景区和特色旅游目的地。编制全国生态旅游发展规划，加强对国家重点旅游区域的指导，抓好集中连片特困地区旅游资源整体开发，引导生态旅游健康发展。各级政府要重视旅游基础设施建设。中央政府要加大对中西部地区重点景区、乡村旅游、红色旅游、集中连片特困地区生态旅游等旅游基础设施和生态环境保护设施建设的支持力度。

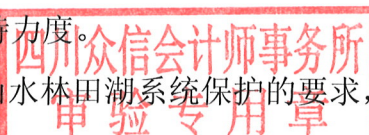
《全国生态保护“十三五”规划纲要》要求按照山水林田湖系统保护的要求，以改善环境质量为核心，以维护生态安全为目标，以保障生态空间、提升生态质量、改善生态功能为主线，大力推进生态文明建设，推动补齐生态产品供给不足短板，为全面建成小康社会、建设美丽中国做出更大贡献。

《国务院办公厅关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》（国办发〔2019〕41号）要求，积极发展休闲农业，大力发展乡村旅游，实施休闲农业和乡村旅游精品工程，培育一批美丽休闲乡村，推出一批休闲农业示范县和乡村旅游重点村。支持各地加大对旅游景区的公共服务设施资金投入，保障景区游览安全，推动景区设施设备更新换代、产品创新和项目升级。用好各类资金支持各地文化和旅游基础设施建设，并重点对试点城市、示范城市予以支持。充分发挥财政资金引导作用，鼓励地方开展文化和旅游消费试点示范，增加优质消费供给。

《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号）指出，补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务，要聚焦关键领域和薄弱环节，保持基础设施领域补短板力度，进一步完善基础设施和公共服务，提升基础设施供给质量。

2019年9月，国务院常务会议部署精准施策加大力度做好“六稳”工作；确定加快地方政府专项债券发行使用的措施，根据地方重大项目建设需要，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。

2020年05月01日，国务院文化和旅游部办公厅印发《关于用好地方政府专项





债券的通知》，鼓励各地文化和旅游部门积极用好地方政府专项债券支持各地重大文旅项目：

1) 各地文化和旅游行政部门要主动与所在地财政、发展改革等部门沟通对接，争取将文化和旅游行业纳入各地地方政府专项债券重点支持范围。要紧紧抓住当前项目集中受理和申报的“窗口期”，做好符合条件的文化和旅游领域重大项目的申报和储备工作，积极争取专项债券支持。

2) 各地在项目申报过程中要注意科学施策，因地制宜，严格按照专项债券支持项目标准和重点领域要求，将拟申报项目定位于具备一定收益性的（包括企业运营的）重大项目，并根据项目特点确定所属领域。目前，文化和旅游领域重大项目既可以从文化旅游等已经明确的重点领域进行申报，也可以根据项目特点，从生态环保、农林水利、市政和产业园区基础设施等与文化和旅游相关联的领域进行申报。

3) 各地要充分利用好专项债券的优势，推动文化和旅游领域重大项目落地实施。积极协调金融机构为专项债券支持项目提供配套融资支持。要做好项目推介工作，加快项目落地。

《四川省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出：

1) 加强生态系统建设。构建若尔盖草原湿地、川滇森林及生物多样性、秦巴生物多样性、大小凉山水土保持和生物多样性 4 大重点生态功能区，加强长江、金沙江、嘉陵江、岷江-大渡河、沱江、雅砻江、涪江、渠江大流域生态保护，推进森林、草原、荒漠、湿地等生态系统建设，全面构建“四区八带多点”的生态安全战略格局。实施长江流域防护林体系建设、水土流失及岩溶地区石漠化治理、退耕还林还草、水土保持、河湖和湿地生态保护修复等工程，开展大规模绿化全川行动，加强江河流域源头生态保护，增强水源涵养、水土保持、森林系统等生态功能。

2) 大力发展现代旅游业，加快旅游资源开发和产品打造，促进旅游与三次产业融合发展，积极发展旅游新业态，构建现代旅游产业体系，加快建设旅游经济强省和世界重要旅游目的地。实施乡村旅游扶贫、智慧旅游、旅游厕所建设等重点工程，加快旅游交通和公共服务体系建设，提高旅游服务水平。积极发展旅游经济强县，加强县域旅游设施建设，提高旅游服务接待能力和水平。

四川众信会计师事务所

审验专用章

3) 依托和挖掘四川特色文化资源, 实施重大文化工程, 增强文化产业竞争力。改造提升传统文化产业, 推进文化与旅游、科技、生态等深度融合, 培育新型文化业态, 发展壮大文化旅游、出版发行、影视、演艺娱乐、印刷复制、动漫游戏、创意设计等产业。

4) 将湿地保护与恢复工程确定为四川省十三五期间生态建设重点工程。保护和恢复湿地生态系统, 遏制湿地退化萎缩趋势, 维护河湖生态健康。恢复退化湿地 3400 公顷, 在甘孜州、阿坝州实施湿地生态补偿, 新建 10 处湿地公园。

《内江市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》指出要着力培育现代服务业, 将内江建设成为南现代服务业创新城市和成渝经济区新兴休闲度假旅游目的地:

1) 推动旅游业加快发展。树立“旅游城市品牌化、旅游产业现代化、旅游市场国际化”的理念, 紧紧围绕打造“文化之旅”“山水之旅”“美食之旅”三大旅游品牌和建设成渝经济区新兴休闲度假旅游目的地的目标, 深入实施“138”旅游业发展计划, 积极发展乡村旅游, 推动旅游业与三次产业融合发展。完善旅游交通基础设施, 整合精品旅游资源, 提升景区标准化和信息化水平, 搞好旅游线路规划, 重点瞄准“周末游”“一日游”细分市场, 创新市场营销模式, 加强宣传推介, 提升旅游品牌知名度, 积极融入川滇黔自驾旅游线、川黔渝“小金三角”旅游环线、川南旅游环线、川渝大旅游经济圈。

2) 发展壮大文化产业。加快发展文化创意、动漫游戏、网络视听等新兴文化业态, 推动文化与各类产业的深度融合。实施文化产业倍增计划, 打造文化创意产业园区、特色文化旅游景区, 发展特色优势产业和新兴文化产业。

《内江市城市总体规划》(2014-2030) 对中心城区绿地进行了系统规划, 提出近期初步形成城市园林绿化体系框架, 全面达到园林城市标准, 创建国家级园林城市。实现城市绿化覆盖率 35%, 绿地率 30%, 人均公共绿地超过 7.5 平方米的规划目标。重点进行城市及社区公园和风景区建设, 结合水系整治和工业区搬迁, 加强城区绿地建设, 完善中心城绿化结构。完善已完成规划和用地控制的公共绿地, 提升人均公共绿地占有量。完成城市主要出入口、重要景观带、景观节点、主干路两侧的绿地建设



等一系列形象工程建设。

远期目标是到 2030 年，实现城市绿化覆盖率 40%，绿地率 30%，城市绿地与广场面积增加到 1409.12 公顷，占城市建设用地比例提高到 10.80%，人均绿地面积增加到 10.84 平方米；其中公园绿地面积为 1128.11 公顷，占城市建设用地比例为 8.65%，人均公共绿地面积为 8.68 平方米。

在规划期内实现科学的绿地系统架构和清晰的绿地网络，生态环境进入良性发展。在城市总绿地率达标的基礎上，实现片区绿地率合理。保护自然湿地、风景区，保护野生动植物群落，维护生物多样性。适应内江市城区建设“以书画文化和山水园林为特色的滨水宜居城市”的发展要求，依托区内优越的山水资源，以建设生态型园林式“山水”城市为契机，大手笔、新思路、高标准地规划建设绿地，努力建成功能完善、分布均匀、具有特色的城市绿地系统。

《威远县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出要加强生态保护和环境治理。严格落实主体功能区制度，科学合理划定生产、生活、生态空间管制界限，划定农业空间和生态空间保护红线，严守资源消耗上限、环境质量底线、生态保护红线，构建科学合理的城市化格局、农业发展格局、生态安全格局。支持重点生态功能区建设，强化水源头和水源涵养区生态保护。实施山水林田生态保护和修复工程，构建生态廊道和生物多样性保护网络，全面提升森林、河流等自然生态系统稳定性和生态服务功能，构建生态保护屏障。开展大规模的国土绿色行动，推进林业重点工程建设，加强天然林保护。

《威远县城市总体规划（2010-2030）》提出要加强与成渝交通走廊的联系，建设川南旅游休闲目的地，实现威远旅游休闲产业的跨越式发展。

《威远县连界镇总体规划（2010—2030 年）》提出要坚持以新型工业化为主导推进新型城镇化，同步推进农业现代化，实施统筹城乡发展战略，高起点规划、高品质设计、高标准建设，将连界打造成为国家级重点镇、县域副中心、“两化”互动、“四化”同步、统筹城乡试验示范区：

1) 镇区规划结构。规划形成“一带两翼”总体结构。一带：老镇区与新镇区的生态隔离绿带。两翼：以产业功能为主的老镇区和以生活旅游功能为主的新镇区。其



中，新镇区定位为：利用船石湖片区自然资源优势，打造体现穹窿地貌、田园城镇特色，集旅游、商务、居住于一体的综合新镇区。

2) 旅游发展目标。以钢铁工业风情和穹窿山水旅游为特色，集钢铁文化体验、地貌观光、山地运动、休闲度假、健康养生于一体的中国钢铁风情旅游小镇。

旅游品牌定位：船石湖小镇——中国钢铁风情旅游小镇。

3) 旅游发展策略：借势成渝，打造国内知名旅游目的地；依托交通，建设川南重要旅游服务节点；连线威远，突出“钢铁风情”特色。

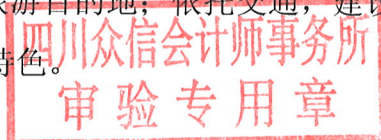
## (2) 项目符合行业规划

《成渝经济区区域规划》提出要努力把成渝经济区建设成为西部地区重要的经济中心、全国重要的现代产业基地、深化内陆开放的试验区、统筹城乡发展的示范区和长江上游生态安全的保障区，在带动西部地区发展和促进全国区域协调发展中发挥更重要的作用：

1) 成渝经济区范围包括四川省的成都、德阳、绵阳、眉山、资阳、遂宁、乐山、雅安、自贡、泸州、内江、南充、宜宾、达州、广安 15 个市，区域面积 20.6 万平方公里，重庆市的万州、涪陵、渝中区、大渡口、江北、沙坪坝、九龙坡、南岸区、北碚、万盛、渝北、巴南、长寿、江津、合川、永川、南川、双桥、綦江、潼南、铜梁、大足、荣昌、璧山、梁平、丰都、垫江、忠县、开州、云阳、石柱 31 个区县。

2) 赋予成渝经济区长江上游生态安全的保障区的战略定位。统筹生态建设、环境保护、资源利用与经济社会发展，加大生态网络建设力度，加强重点流域和地区环境综合整治，大力发展循环经济，提高资源节约集约利用水平，推动绿色发展，构建生态屏障，保障长江上游生态安全。

3) 加快形成辐射作用大的城市群。依托成都、重庆“双核”和区域性中心城市，加强与周边城市之间的联系，形成若干辐射带动能力强、经济联系紧密、体系结构合理的城市群。加快推进成都城市群一体化发展，加强德阳、绵阳、眉山、资阳、遂宁、乐山、雅安与成都市的规划衔接，积极承接产业转移，构建城市群内无缝衔接的综合交通网络，建成分工合理、联系密切、良性互动的城市群。大力促进包括宜宾、泸州、自贡、内江、乐山的经济区南部城市群发展。



4) 做强区域性中心城市。大力发展四川的德阳、绵阳、眉山、资阳、遂宁、乐山、雅安、自贡、泸州、内江、南充、宜宾、达州、广安和重庆的万州、涪陵、长寿、江津、合川、永川等区域性中心城市，引导工业向园区集中发展，加大城市基础设施和配套公共服务设施建设力度，优化城市环境，适当扩大城市规模，提高城市承载能力。支持绵阳、德阳、乐山、自贡、泸州、内江、南充、宜宾、达州、万州、涪陵、江津、合川、永川、长寿发展成为 100 万人口以上的城市（区），带动周边地区加快发展。

四川众信会计师事务所

审验专用章

5) 到 2020 年，经济社会发展水平进一步提高，成为我国综合实力最强的区域之一。区域一体化格局基本形成，科技进步对经济增长的贡献率大幅提升，基本公共服务初步实现均等化，人民生活更加富裕，生态文明建设取得显著成效。人均地区生产总值达到 65000 元，城镇化率达到 60%。

四川省委省政府高度重视成渝经济区建设工作，省委书记彭清华主持召开省委财经委员会第四次会议，强调要深入学习贯彻习近平总书记重要讲话精神，抓住用好重大战略机遇，切实担负起国家赋予的发展使命，高质量谋划推动成渝地区双城经济圈建设：

1) 要深化川渝协作，树牢一体化理念，强化一盘棋思维，加强与重庆的战略协同、政策衔接和工作对接，做到统一谋划、一体部署、相互协作、共同实施。

2) 要坚定不移做强成都极核，提升成都发展能级，大力推进成都平原一体化发展和成德眉资同城化建设，进一步把成都及周边地区打造成为成渝地区经济发展最活跃的增长极和动力源。

3) 要一体推进带动全域发展，加快区域中心城市发展步伐，培育创建若干全省经济副中心城市，进一步优化全省空间布局和经济地理；强化两翼带动，推动川南经济区和川东北经济区加快发展，做强轴带支撑，依托成渝、成贵、成自宜、成南达万、渝昆高铁以及连接两省的高速公路等交通干线构建区域经济发展轴，依托长江、嘉陵江、渠江、沱江等大江大河打造流域经济发展带，着力补齐成渝地区中部区域发展落差。

4) 特别要求要组织动员各类主体参与建设，研究出台更多针对市场主体的激励



支持政策和举措，推出实施一批公共服务领域的先期项目，凝聚最广泛、最深厚的建设力量。

《“十三五”生态环境保护规划》指出要全面保障国家生态安全，保护和提升森林、草原、河流、湖泊、湿地、海洋等生态系统功能，提高优质生态产品供给能力：

1) 保护湿地生态系统。开展湿地生态效益补尝试点、退耕还湿试点。在国际和国家重要湿地、湿地自然保护区、国家湿地公园，实施湿地保护与修复工程，逐步恢复湿地生态功能，扩大湿地面积。提升湿地保护与管理能力。

2) 河湖与湿地保护恢复。加强长江中上游、黄河沿线等自然湿地保护，对功能降低、生物多样性减少的湿地进行综合治理，开展湿地可持续利用示范。加强珍稀濒危水生生物、重要水产种质资源以及产卵场、索饵场、越冬场、洄游通道等重要渔业水域保护。

《国务院关于加快发展旅游业的意见》提出要坚持因地制宜，突出优势，推动各地旅游业特色化发展：

1) 培育新的旅游消费热点。大力推进旅游与文化、体育、农业、工业、林业、商业、水利、地质、海洋、环保、气象等相关产业和行业的融合发展。支持有条件的地区发展生态旅游、森林旅游、商务旅游、体育旅游、工业旅游、医疗健康旅游、邮轮游艇旅游。大力发展旅游购物，提高旅游商品、旅游纪念品在旅游消费中的比重。

2) 丰富旅游文化内涵。把提升文化内涵贯穿到吃住行游购娱各环节和旅游业发展全过程。旅游开发建设要加强自然文化遗产保护，深挖文化内涵，普及科学知识。旅游商品要提高文化创意水平，旅游餐饮要突出文化特色，旅游经营服务要体现人文特质。要发挥文化资源优势，推出具有地方特色和民族特色的演艺、节庆等文化旅游产品。充分利用博物馆、纪念馆、体育场馆等设施，开展多种形式的文体旅游活动。集中力量塑造中国国家旅游整体形象，提升文化软实力。

《“十三五”旅游业发展规划》提出要坚持绿色发展。牢固树立“绿水青山就是金山银山”的理念，将绿色发展贯穿到旅游规划、开发、管理、服务全过程：

1) 形成人与自然和谐发展的现代旅游业新格局。创新规划理念，将全域旅游发展贯彻到城乡建设、土地利用、生态保护等各类规划中，在旅游引领“多规合一”方

面取得新突破。加大对能源节约、资源循环利用、生态修复等重大生态旅游技术的研发和支持力度。推进生态旅游技术成果的转化与应用，推进旅游产业生态化、低碳化发展。

2) 促进旅游与文化融合发展。培育以文物保护单位、博物馆、非物质文化遗产保护利用设施和实践活动为支撑的体验旅游、研学旅行和传统村落休闲旅游。扶持旅游与文化创意产品开发、数字文化产业相融合。发展文化演艺旅游，推动旅游实景演出发展，打造传统节庆旅游品牌。推动“多彩民族”文化旅游示范区建设，集中打造一批民族特色村镇。特别指出，

3) 成渝旅游城市群要充分发挥长江上游核心城市作用，依托川渝独特的生态和文化，建设自然与文化遗产国际精品旅游区，打造西部旅游辐射中心。

《四川省“十三五”生态保护与建设规划》提出要全面落实党中央、国务院和省委、省政府加快推进生态文明建设部署，践行创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，以建设长江上游生态屏障和美丽四川为奋斗目标，以维护国土生态安全为根本任务，以解决生态保护建设突出问题为着力方向，以大规模绿化全川为重要抓手，健全生态保护空间体系、生态保护制度体系、生态产品供给体系和生态文化体系，全面构建“四区八带多点”的生态安全战略格局，推动形成人与自然和谐发展新格局，筑牢长江上游生态屏障。

《四川省加快推进生态文明建设实施方案》提出要追求更高质量、更有效益的发展，将生态文明建设融入经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程，协同推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色化，以节约优先、保护优先、自然恢复为基本方针实现由“环境换增长”向“环境促增长”转变，以绿色循环低碳发展为基本途径提升发展质量和效益，以彰显巴山蜀水生态文明精髓为特色坚定走生态优先、绿色发展之路，通过 5 年的努力，实现科学合理的主体功能区布局基本形成，长江上游生态屏障、美丽四川建设取得新成效，经济发展质量和效益显著提高，生态文明主流价值观全面推行，基本形成人与自然和谐发展的新格局。到 2020 年实现全省林地保有量保持在 3.54 亿亩以上，森林覆盖率达到 37%，森林蓄积达到 17.9 亿立方米，草原综合植被覆盖度保持在 85%以上，湿地保有量达到 2500 万亩以上；



全省市、县城市建成区绿地率达到 35%，其中设区的市城市建成区绿地率达到 38%，城市人均公园绿地面积 14 平方米。95%的国家和省重点保护物种及四川特有物种通过自然保护区得到有效保护，生态系统稳定性增强。

《中共四川省委关于推进绿色发展建设美丽四川的决定》指出绿色发展理念，核心是重构发展与资源环境的关系、解决人与自然和谐共生的问题，是人与自然和谐相处、共进共荣共发展的生产方式、生活方式、行为规范以及价值观念的总和。要大力推进身边增绿，开展园林城市、森林小镇创建活动，推进城区见缝插绿、立体增绿，新建城区要留足生态用地并同步绿化；县城以上城区或城郊，原则上应建立供市民休闲游憩的森林公园或湿地公园；要推进江河湿地修复治理，全面保护所有自然湿地，开发提升人工湿地生态功能，实施湿地保护与恢复工程，稳定和扩大湿地面积；完善湿地保护网络，依托河流、湖泊、沼泽滩涂、库塘等湿地资源，划建一批湿地自然保护区、湿地公园和湿地保护小区。

《四川省“十三五”旅游业发展规划》提出要通过“旅游+”模式与文化、体育、教育、卫生、环境保护、住房城乡建设、交通运输、水利、商务、会展等行业渗透融合，推动全省旅游业与第一、二、三产业的融合发展：

1) 加快推进川南旅游区（自贡、泸州、内江、宜宾）。以建设南向国际旅游经济走廊为目标，深入推进川南城市群旅游一体化发展，全面推动生态旅游、乡村旅游、文化旅游发展。围绕长江黄金水道和四川“四江六港”水运体系开发水上旅游产品。

2) 抓住国家推进长江经济带战略和建设成渝城市群机遇，将旅游发展融入川南城市群建设，积极发展适应国内旅游市场的生态旅游和文化旅游。加快完善自贡、内江、宜宾、泸州 4 个中心城市的旅游集散和服务功能，提升沿江立体交通运输等旅游基础和公共服务设施，构建一体化的川南 1 小时旅游经济圈和川南四城旅游环线。

《四川省湿地保护“十三五”实施规划（2016-2020 年）》提出，加大湿地保护力度，提高四川省湿地保护管理能力，维护湿地生态系统健康和安全，促进全省经济社会可持续发展，为推动全省绿色发展、建设美丽繁荣和谐四川提供生态保障。到 2020 年，全省湿地面积不低于 2621 万亩，湿地公园和湿地保护小区数量达到 70 个，湿地保护率达到 56%，湿地生态补偿试点取得初步成效，建立起比较完善的湿地保护体系、

科普宣教体系和监测评估体系，全省湿地保护管理能力、湿地治理能力，以及湿地生态系统的自然性、完整性和稳定性进一步增强。

《内江市“十三五”旅游业发展规划》提出要把内江建设成为集“文化、生态、休闲、度假”于一体的成渝经济区新兴休闲度假旅游目的地：

1) 结合中心城区休闲度假旅游目的地建设，大力发展城市休闲游，进一步完善和提升城市公园、文化广场、特色商业街区。

2) 结合内江文化资源禀赋特色，推动文化与旅游深度融合，推进旅游业态创新和旅游产品多元化。

3) 重点围绕建设“文化、生态、休闲、度假”于一体的新兴休闲度假旅游目的地，加大旅游基础设施和接待设施建设，夯实旅游设施体系。积极改善旅游交通条件，抓好旅游大通道建设工程。整合高铁、客专、高速公路以及现有干道交通，完善各支线交通，构筑快速旅游交通体系，改善我市主要旅游景区景点的旅游交通状况，增强主要景区景点的可进入性。

《威远县船石湖片区控制性详细规划》提出，要将船石湖片区建设成为威远县副中心重要组成部分和连界镇的服务中心；将船石湖片区打造成为具有钢铁文化和穹窿山水特色的川东南旅游目的地：

1) 规划定位：依托船石河水库和穹窿地貌自然资源，融入低碳生态设计理念，以钢铁文化和田园风光为特色，融合中西文化，打造集旅游、休闲、度假、创意、娱乐、知识拓展和居住、办公于一体的国际化复合型休闲旅游度假名镇的核心片区。

2) 绿地与开敞空间结构：结合规划区的自然地理条件，规划城市绿地采用点状绿地、线状绿地、面状绿地、水系相结合的布局方法，以中央公园为绿心，结合防护绿带、道路绿化、居住小区绿化等绿化带和各级绿化节点，构成“多带多心”的网络状绿地结构特征，形成完整、丰富、合理又富有当地特色的绿地系统结构。按绿地性质分，主要分为城市公共绿地、生产防护绿地和广场用地三类。

3) 城市整体空间结构：规划提出“青山为帐、绿水为脉、轴带展示、蓝绿渗透”的总体空间结构。

①青山为帐、绿水为脉



保留南部、北部和西部较为完整的山脉走向，以船石湖、宝溪河等自然水系为绿色脉络，规划若干视线通廊和绿道，形成网络状的景观轴线，沟通公共绿地、水体和外围保留山体，使山、城、水形成和谐对话。

## ②轴带展示、蓝绿渗透

通过沿主次干道形成主要风貌展示轴和生活风尚带，展示新城活力、宜居的新面貌；并通过绿轴串联起若干个社区游园，形成连续城市绿道。

根据《威远县人民政府关于进一步促进旅游业改革发展的实施意见》，按照深入实施“三大战略”的要求，把“旅游业”作为威远“十三五”社会经济发展的新引擎之一，围绕配套服务成渝特大城市，以建设威远穹窿国际休闲度假旅游目的地为目标，坚持深化改革、依法兴旅，坚持创新驱动、转型升级，坚持统筹推进、融合发展。认真落实内江市旅游发展“138”计划，坚持威远全域旅游“1336”发展战略，实施“旅游+”行动，加快打造拳头旅游产品，完善旅游公共服务，着力推进旅游产品向观光休闲度假并重转变，旅游开发向集约型转变，旅游服务向标准化个性化并重转变，旅游管理向质量效益转变，打响“天下穹窿·魅力威远”核心旅游品牌。力争到2020年，成功创建石板河和无花果主题公园、船石湖运动特色小镇、康桥恬园四个AAAA级旅游景区，依次推进观英滩全域旅游、俩母山古砦群、慈菇塘森林公园等景区建设，把威远打造成生态旅游发展示范区，基本形成“一轴两心两片五组团”的旅游发展格局。全县游客接待量突破900万人次，旅游总收入达到55亿元，年均增长20%左右，旅游业在国民经济和服务业中的比重进一步提升，培育成威远县战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业。

## （3）威远县基本情况及项目背景介绍

威远县位于四川盆地中南部，地跨北纬29°22'~29°47'，东经104°16'~104°53'。威远县东邻市中区（内江市），南连大安区（自贡市）、贡井区（自贡市），西界荣县（自贡市），北邻资中县（内江市），西北与仁寿县（眉山市）接壤，管理20个镇，幅员面积1289平方公里，总人口为72.8422万（2016年）。境内交通便利，成自泸高速公路纵贯南北、内威荣高速公路横贯东西。

2020年1月3日，中央财经委员会第六次会议提出，要推动成渝地区双城经济

圈建设，在西部形成高质量发展的重要增长极；会议强调，成渝地区双城经济圈建设是一项系统工程，要加强顶层设计和统筹协调，突出中心城市带动作用，强化要素市场化配置，牢固树立一体化发展理念，做到统一谋划、一体部署、相互协作、共同实施，唱好“双城记”。要加强交通基础设施建设，加快现代产业体系建设，增强协同创新发展能力，优化国土空间布局，加强生态环境保护，推进体制创新，强化公共服务共建共享。

四川众信会计师事务所

审验专用章

湿地公园是具有湿地保护与利用、科普教育、湿地研究、生态观光、休闲娱乐等多种功能的社会公益性生态公园。城市土地的深度开发使城市景观趋向于破碎化，内江市威远县的工业化发展，必然出现城市景观严重破碎的问题。而湿地公园在措施得当的前提下，可以重新组织构建城市的景观，组合文化、历史、休闲的要素，使城市重新焕发活力。湿地公园甚至成为城市重要的节点、标志物。

威远县作为内江市下辖县之一，工业强县，川南重要的工业基地之一，山水环境优美的丘陵宜居城市。内江市作为成渝地区双城经济圈核心，其突出的区位优势，是连接成渝地区双城经济圈的要道所在；本项目为成渝双城经济圈·威远县船石湖湿地公园项目，其建设将进一步优化国土空间布局，加强生态环境保护，高度契合了“成渝双城经济圈”的战略部署，是威远县深度融入“成渝双城经济圈建设”的重要举措。

基于上述背景，威远投资控股集团有限责任公司提出了成渝双城经济圈·威远县船石湖湿地公园项目。

本项目的建设符合国家、省、市各项政策规定。同时，对于改善威远生态基础设施、保障威远地区社会经济又好又快发展、促进威远县深度融入成渝双城经济圈，具有重大的现实意义。

## 2、项目收益及现金流入预测

### （1）收入预测方法

本项目收入来源于配套商业租金收入及部分出售收入、停车费收入、儿童运动公园收入、配套土地出让收入。

本项目计划 2022 年 12 月竣工，2023 年开始正式运营。

#### 1) 配套商业收入预测说明



本项目建成后配套商业面积 48,000 m<sup>2</sup>，根据威远县商业出租情况，本项目保守测算，配套商业租金按每月 60 元/m<sup>2</sup>进行测算。本项目配套商业租金按每 3 年增长 9% 进行测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.76%。2019 年四川省居民消费价格（CPI）比上年上涨 3.2%，本项目配套商业租金涨幅低于 2019 年四川省 CPI 涨幅。

运营期第一年出租率按 65%进行测算，第二年出租率按 75%进行测算，第三年出租率按 85%进行测算，第四年开始出租率按 92.00%进行测算。

威远县商业出租价格调查表

序号	区县	地址	商业属性	每平米月租金（元）
1	威远县	新威中小区	临街门面	68
2	威远县	广场街南段	临街门面	80
3	威远县	中心街	临街门面	114

债券存续期末，本项目配套商业进行出售 80%，剩余 20%自持。根据威远县商业出售情况，本项目保守估算，出售价格按 15,000 元/m<sup>2</sup>进行测算。

威远县商业出售价格调查表

序号	区县	地址	商业属性	出售价格（万元/m <sup>2</sup> ）
1	威远县	城市花园(顺城街)	临街门面	1.62
2	威远县	新场镇菜市场	临街门面	1.65
3	威远县	云岭小区正对面	临街门面	2.3

## 2) 停车费收入预测说明

本项目停车位共计 800 个。根据《关于规范我市机动车停放服务收费管理的通知》（内市发改价费〔2014〕168 号），各类车收费情况如下。

室内机动车停放收费标准

类别 收费标准 车型	一类 停车场	二类 停车场	三类 停车场
小型车辆	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内	3 元/1 小时内
中型车辆	6 元/1 小时内	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内
大型车辆	7 元/1 小时内	6 元/1 小时内	5 元/1 小时内
摩托车辆	3 元/2 小时内	2 元/2 小时内	1 元/2 小时内

本项目停车位按每天周转 2 次，每次收费 5 元测算，保守测算，债券存续期内收费价格不考虑涨幅。

运营期第一年车位使用率按 65%进行测算，第二年车位使用率按 75%进行测算，第三年车位使用率按 85%进行测算，第四年开始进入正常运营期，车位使用率按 92%进行测算。

### 3) 儿童运动公园收入预测说明

本项目儿童运动公园，经营性内容有极限运动基地、运动营地、魔法乐园、儿童驾考园、欢乐蹦床园、亲子厨房、网绳迷宫、五彩天池、儿童水寨、激荡回旋（皮划艇）、索道滑水、飞越穹窿、风动飞越、抢滩登陆、超级水战士、斯巴达勇士、观光小火车等。

根据《公园设计规范》（GB 51192-2016）中第 3.4.2 条，公园游人容量应按下式计算。

$$C = (A_1 / A_{m1}) + C_1 \quad (3.4.2)$$

式中 C——公园游人容量(人)；

$A_1$ ——公园陆地面积( $m^2$ )；

$A_{m1}$ ——人均占有公园陆地面积( $m^2$  / 人)；

$C_1$ ——公园开展水上活动的水域游人容量(人)。

本项目公园类型为专类公园，本着谨慎原则， $A_{m1}$ （人均占有公园陆地面积）取 30  $m^2$ /人。

同时根据第 3.4.4 条款，公园有开展游憩活动的水域时，水域游人容量宜按 150 $m^2$  / 人~250 $m^2$  / 人进行计算，根据项目区域情况，本着谨慎原则，水域有人容量暂取 250  $m^2$ /人。

通过计算，儿童运动公园的容量为每天 2666 人，游客游玩时间按最大时间考虑，即每天接待量为 2666 人，则年接待游客容量为 97 万人。本项目保守测算，正常运营负荷游客量按 50 万人次进行测算。

儿童运动公园运营期第一年运营负荷按 65%进行测算，即游客 32.50 万人次，第二年运营负荷按 75%进行测算，第三年运营负荷按 85%进行测算，第四年运营负荷按 95%进行测算，第五年达到正常运营负荷。



游乐设施调查情况表

名称	单项收费
成都新华公园、成都人民公园、内江万达宝贝王、内江万达大玩家	10 元/人次-100 元/人次

## 游玩项目价格公布

四川众信会计师事务所  
审验专用章

项目名称	门票价格 (元)	备注
画架沟观光电梯	20元/人/次	单程
悬崖秋千	50元/人/次	套票 60元/人/次
心跳飞索	30元/人/次	
步步惊心	20元/人/次	
云顶水滑	30元/人/次	
彩虹滑道	20元/人/圈	不含一次性雨衣 30元/2圈
飞跃滑道	30元/人/圈	50元/2圈
骑马	20元/人/圈	30元/2圈
云端玻璃栈道	20元/人/次	
罗盘顶景区套票	130元	含索道往返、门票、观光车
罗盘顶往返索道	90元	单程50元/人/次
	儿童票60元	儿童单程40元/人/次

巴山大峡谷收费表

参考成都新华公园、成都人民公园、内江万达宝贝王、内江万达大玩家、巴山大峡谷等娱乐设施收费及景区门票收入，本项目各项收费及游客数量估算如下表：

儿童运动公园收入参数估算表

序号	收费项目	单价 (元/人次)	游客比例
1	极限运动	50	5%
2	运动营地	50	25%
3	魔法乐园	20	15%
4	儿童驾考园	10	15%
5	欢乐蹦床园	10	20%
6	亲子厨房	20	25%

序号	收费项目	单价 (元/人次)	游客比例
7	网绳迷宫	25	25%
8	五彩天池	10	25%
9	儿童水寨	25	25%
10	激荡回旋 (皮划艇)	50	15%
11	索道滑水	50	25%
12	飞越穹窿	40	15%
13	风动飞越	40	15%
14	抢滩登陆	35	20%
15	超级水战士	50	20%
16	斯巴达勇士	35	20%
17	观光小火车	10	25%

债券存续期内，各项收费每3年增长9%，年均复合增长率2.76%，2019年四川省居民消费价格（CPI）比上年上涨3.2%，本项目各项收费涨幅低于2019年四川省CPI涨幅。

#### 4) 配套土地出让收入

本项目配套土地437亩，规划用途为商业住宅用地，参考2017年-2019年威远县商住用地出让情况，本项目商住用地保守测算，出让价格按145万元/亩进行测算。

2017年-2019 威远县商住用地出让情况

序号	宗地编号	批准日期	宗地位置	土地用途	出让方式	面积 (公顷)	出让价款 (万元)	单价 (万元/亩)
1	1-1-20-154	2017/12/27	威远县严陵镇平山村 7 组	其他普通商品住房用地	拍卖	4.148528	14810.245	238
2	1-1-20-155	2017/12/27	威远县严陵镇平山村	其他普通商品住房用地	拍卖	4.485697	13524.3765	201
3	1-1-20-156	2017/12/27	威远县严陵镇平山村	其他普通商品住房用地	拍卖	6.216803	18184.1488	195
4	1-1-19-167	2018/4/23	威远县严陵镇桂花村 1、3 组	其他普通商品住房用地	拍卖	5.328358	36765.6702	460
5	1-1-13-139	2018/6/16	严陵镇长益村	其他普通商品住房用地	拍卖	3.93605	23143.974	392
6	1-1-13-141	2018/10/15	威远县严陵镇白塔路	商住	拍卖	4.416503	16098.1534	243
7	1-1-13-150	2019/12/17	威远县严陵镇长益村	城镇住宅用地	拍卖	1.70573	5373.0495	210
8	1-1-13-151	2019/12/17	威远县严陵镇白塔路	城镇住宅用地	拍卖	2.736934	11495.1228	280
9	1-1-14-149	2019/12/17	威远县严陵镇五谿路	城镇住宅用地	拍卖	0.168755	799.8987	316

(2) 经营收入的预测



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	2030 年	2031 年	2032 年
1	总收入 (万元)	331,501.60	15,111.20	17,001.00	19,247.68	20,511.82	29,919.32	9,986.73	9,986.73	9,986.73	10,861.36	10,861.36
2	出租收入 (万元)	76,396.20	2,246.40	2,592.00	3,201.98	3,465.68	3,465.68	3,777.59	3,777.59	3,777.59	4,117.57	4,117.57
	出租率		65%	75%	85%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
	租金涨幅		0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%
2.1	配套商业租金收入 (万元)	76,396.20	2,246.40	2,592.00	3,201.98	3,465.68	3,465.68	3,777.59	3,777.59	3,777.59	4,117.57	4,117.57
	出租面积 (m²)		48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00
	每月租金 (元/月)		60.00	60.00	65.40	65.40	65.40	71.29	71.29	71.29	77.70	77.70
3	商业出售收入 (万元)	57,600.00										
3.1	配套商业出售收入 (万元)	57,600.00										
	出售面积 (m²)											
	销售价格 (元/m²)											
4	停车费收入 (万元)	5,223.88	189.80	219.00	248.20	268.64	268.64	268.64	268.64	268.64	268.64	268.64
	停车位数量		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	每次收费 (元/车·次)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		65%	75%	85%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
5	儿童运动公园收入 (万元)	128,916.52	3,250.00	3,750.00	4,632.50	5,177.50	5,450.00	5,940.50	5,940.50	5,940.50	6,475.15	6,475.15
5.1	儿童运动公园收入 (万元)	128,916.52	3,250.00	3,750.00	4,632.50	5,177.50	5,450.00	5,940.50	5,940.50	5,940.50	6,475.15	6,475.15
	游客人数 (万人次)		32.50	37.50	42.50	47.50	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	价格涨幅		0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%
6	配套土地出让收入 (万元)	63,365.00	9,425.00	10,440.00	11,165.00	11,600.00	20,735.00					
	面积 (亩)	437.00	65.00	72.00	77.00	80.00	143.00					
	价格 (万元/亩)		145.00	145.00	145.00	145.00	145.00					

(续)

项目收入测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	总收入 (万元)	331,501.60	10,861.36	11,814.70	11,814.70	11,814.70	12,853.85	12,853.85	12,853.85	12,853.85	40,653.56	38,520.62
2	出租收入 (万元)	76,396.20	4,117.57	4,488.15	4,488.15	4,488.15	4,892.09	4,892.09	4,892.09	4,892.09	3,199.42	1,066.47
	出租率		92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
	租金涨幅		0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%
2.1	配套商业租金收入 (万元)	76,396.20	4,117.57	4,488.15	4,488.15	4,488.15	4,892.09	4,892.09	4,892.09	4,892.09	3,199.42	1,066.47
	出租面积 (m²)		48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	28,800.00	9,600.00
	每月租金 (元/月)		77.70	84.69	84.69	84.69	92.32	92.32	92.32	100.63	100.63	100.63
3	商业出售收入 (万元)	57,600.00										
3.1	配套商业出售收入 (万元)	57,600.00										
	出售面积 (m²)											
	出售价格 (元/m²)											
4	停车费收入 (万元)	5,223.88	268.64	268.64	268.64	268.64	268.64	268.64	268.64	268.64	268.64	268.64
	停车位数量		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	每次收费 (元/车·次)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
5	儿童运动公园收入 (万元)	128,916.52	6,475.15	7,057.91	7,057.91	7,057.91	7,693.12	7,693.12	7,693.12	8,385.50	8,385.50	8,385.50
5.1	儿童运动公园收入 (万元)	128,916.52	6,475.15	7,057.91	7,057.91	7,057.91	7,693.12	7,693.12	7,693.12	8,385.50	8,385.50	8,385.50
	游客人数 (万人次)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	价格涨幅		0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%
6	配套土地出让收入 (万元)	63,365.00										
	面积 (亩)	437.00										
	价格 (万元/亩)											



### 3、项目成本预测

本项目预测总成本包括经营成本、财务费用和折旧摊销费。

#### (1) 经营成本

##### 1) 工资福利费

2018 年内江市全部单位职工平均工资 5.66 万元，最低工资标准为每月 1650 元。本项目按员工 150 人进行测算，其中管理、技术人员 50 人，平均工资福利费按 6500 元/月进行测算；一般人员 100 人，平均工资福利费按 5000 元/月进行测算。工资福利费按每年增长 5%（高于配套商业租金和游乐设施收费涨幅）进行测算。

##### 2) 外购燃料及动力费

本项目配套商业燃料动力费由承租人承担，本项目计算自营部分燃料动力费，包括儿童乐园、停车场等。儿童乐园用电 114 万度，停车场用电 11 万度，年耗电合计 125 万度电，平均按 0.75 元/度。水费，主要为儿童乐园、停车场以及公厕用水，其中儿童乐园用水 1.2 万吨，停车场用水 0.25 万吨，公厕用水 3.5 万吨，平均按 3 元/吨。

##### 3) 修理费

本项目修理费按折旧摊销额的 5%进行测算。

##### 4) 其他管理费用

其他管理费用包括办公用品、低值易耗品费用、备品备件费用、差旅费等，本项目其他管理费用按专项收入的 5%进行测算。

##### 5) 其他销售费用

其他销售费用包括印刷宣传费、广告费等。本项目其他销售费用按专项收入的 5%进行测算。



项目经营成本测算表

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	2030 年	2031 年	2032 年
1	外购燃料动力费	2,172.00	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60
2	工资和福利费	32,735.29	990.00	1,039.50	1,091.48	1,146.05	1,203.35	1,263.52	1,326.69	1,393.03	1,462.68	1,535.81
3	维修费	4,478.92	225.52	225.52	225.52	225.52	225.52	225.52	225.52	225.52	225.52	225.52
4	其他管理费用	13,406.83	284.31	328.05	404.13	445.59	459.22	499.34	499.34	499.34	543.07	543.07
5	其他销售费用	13,406.83	284.31	328.05	404.13	445.59	459.22	499.34	499.34	499.34	543.07	543.07
	经营成本合计	66,199.87	1,892.74	2,029.72	2,233.86	2,371.35	2,455.90	2,596.31	2,659.49	2,725.82	2,882.93	2,956.07

(续)

项目经营成本测算表

单位：万元

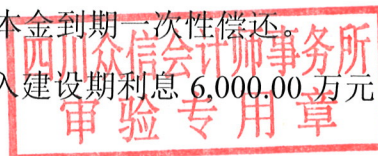
序号	项目	合计	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	外购燃料动力费	2,172.00	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60	108.60
2	工资和福利费	32,735.29	1,612.61	1,693.24	1,777.90	1,866.79	1,960.13	2,058.14	2,161.05	2,269.10	2,382.55	2,501.68
3	维修费	4,478.92	225.52	225.52	225.52	225.52	225.52	225.52	225.52	225.52	215.04	204.55
4	其他管理费用	13,406.83	543.07	590.74	590.74	590.74	642.69	642.69	642.69	699.33	2,032.68	1,926.03
5	其他销售费用	13,406.83	543.07	590.74	590.74	590.74	642.69	642.69	642.69	699.33	2,032.68	1,926.03
	经营成本合计	66,199.87	3,032.86	3,208.82	3,293.49	3,382.38	3,579.64	3,677.64	3,780.55	4,001.87	6,771.55	6,666.90

## （2）财务费用

本项目债券融资本金 100,000.00 万元，其中 2020 年发行债券 30,000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年；2021 年发行债券 40,000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年；2022 年发行债券 30,000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 80,000.00 万元，其中计入建设期利息 6,000.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 74,000.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。



项目财务费用测算表

单位：万元

序号	项 目	合 计	建设期				运营期									
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年			
1	年初债券融资本金累计			30,000.00	70,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00			
2	本年新增债券融资	100,000.00	30,000.00	40,000.00	30,000.00											
3	本年应付债券利息	80,000.00	600.00	2,000.00	3,400.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00			
3.1	建设期债券利息	6,000.00	600.00	2,000.00	3,400.00											
3.2	经营期债券利息	74,000.00				4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00			
4	本年债券还本付息	180,000.00	600.00	2,000.00	3,400.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00			
4.1	债券还本	100,000.00														
4.2	债券付息	80,000.00	600.00	2,000.00	3,400.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00			
5	年末债券融资本金累计		30,000.00	70,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00			

(续)

项目财务费用测算表

单位：万元

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	2041 年	2042 年		
1	年初债券融资本金累计		100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
2	本年新增债券融资	100,000.00														
3	本年应付债券利息	80,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
3.1	建设期债券利息	6,000.00														
3.2	经营期债券利息	74,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
4	本年债券还本付息	180,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
4.1	债券还本	100,000.00														
4.2	债券付息	80,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
5	年末债券融资本金累计		100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

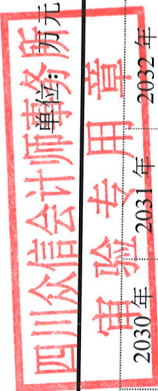


(3) 折旧摊销

本项目折旧摊销残值率按 0%计，折旧摊销年限取 30 年。本项目固定资产原值 135,311.00 万元，其中配套商业出售部分资产原值 12,579.07 万元，债券存续期末，配套商业出售时，出售部分停止计提折旧。

项目折旧摊销测算表

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	2032 年
1	折旧摊销费	89,578.38	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37



(续)

项目折旧摊销测算表

序号	项目	合计	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	折旧摊销费	89,578.38	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,510.37	4,300.72	4,091.06

单位: 万元

#### (4) 土地出让计提的各项基金

##### 1) 国有土地收益基金

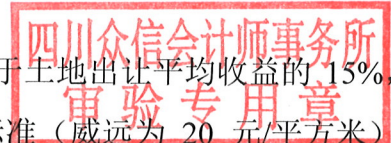
文件依据：财综〔2006〕68号、川财综〔2007〕27号、内财综〔2007〕60号（地方文件依据）。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的5%。用途：主要用于国有土地储备支出。

##### 2) 征地调节基金

文件依据：财综〔2005〕26号、内财综〔2005〕13号（地方文件依据）。计提标准：内江市每一亩解缴1.23万元的征地调节资金。用途：专项用于解决因征地而失地无业农民的安置补偿遗留问题。

##### 3) 农业土地开发资金

文件依据：财综〔2004〕49号。计提标准：不低于土地出让平均收益的15%，  
农业土地开发资金=土地出让面积\*土地出让平均收益标准（威远为20元/平方米）\*  
计提比例。



土地出让计提的各项基金测算表

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	2030 年	2031 年	2032 年
1	国有土地收益基金	3,168.25	471.25	522.00	558.25	580.00	1,036.75					
2	征地调节基金	537.51	79.95	88.56	94.71	98.40	175.89					
3	农业土地开发资金	87.40	13.00	14.40	15.40	16.00	28.60					
	合计	3,793.16	564.20	624.96	668.36	694.40	1,241.24					



(续)

土地出让计提的各项基金测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	国有土地收益基金	3,168.25										
2	征地调节基金	537.51										
3	农业土地开发资金	87.40										
	合计	3,793.16										



#### 4、项目税费预测

增值税：进项税率按 13%，销项税率按 9%。

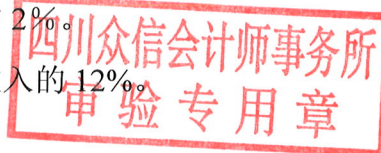
城市建设维护税为增值税款的 5%。

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%。

房产税为从租计征，按租赁收入的 12%。

所得税率：25%。



项目税金测算表

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	2030 年	2031 年	2032 年
1	税金及附加	11,145.73	309.01	357.22	442.13	480.16	482.26	525.86	525.86	525.86	573.40	573.40
1.1	城市维护建设税	989.09	19.72	23.09	28.95	32.14	33.19	36.28	36.28	36.28	39.64	39.64
1.2	教育费附加	593.46	11.83	13.85	17.37	19.28	19.91	21.77	21.77	21.77	23.79	23.79
1.3	地方教育附加费	395.64	7.89	9.24	11.58	12.86	13.28	14.51	14.51	14.51	15.86	15.86
1.4	房产税	9,167.54	269.57	311.04	384.24	415.88	415.88	453.31	453.31	453.31	494.11	494.11
2	增值税	19,781.90	394.40	461.76	578.93	642.77	663.76	725.54	725.54	725.54	792.89	792.89
2.1	增值税销项税额	24,132.29	511.76	590.49	727.44	802.06	826.59	898.81	898.81	898.81	977.52	977.52
2.2	增值税进项税额	4,350.40	117.36	128.73	148.51	159.29	162.83	173.26	173.26	173.26	184.63	184.63
3	所得税	13,377.38										

(续)

项目税金测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	税金及附加	11,145.73	573.40	625.21	625.21	625.21	681.68	681.68	681.68	743.24	692.76	420.51
1.1	城市维护建设税	989.09	39.64	43.31	43.31	43.31	47.32	47.32	47.32	51.68	154.41	146.27
1.2	教育费附加	593.46	23.79	25.99	25.99	25.99	28.39	28.39	28.39	31.01	92.65	87.76
1.3	地方教育附加费	395.64	15.86	17.33	17.33	17.33	18.93	18.93	18.93	20.67	61.77	58.51
1.4	房产税	9,167.54	494.11	538.58	538.58	538.58	587.05	587.05	587.05	639.88	383.93	127.98
2	增值税	19,781.90	792.89	866.30	866.30	866.30	946.31	946.31	946.31	1,033.53	3,088.25	2,925.38
2.1	增值税销项税额	24,132.29	977.52	1,063.32	1,063.32	1,063.32	1,156.85	1,156.85	1,156.85	1,258.79	3,658.82	3,466.86
2.2	增值税进项税额	4,350.40	184.63	197.03	197.03	197.03	210.54	210.54	210.54	225.26	570.57	541.48
3	所得税	13,377.38									6,691.84	6,685.54

5、项目损益预测

本项目总收入 331,501.60 万元，预计可实现净利润 73,407.07 万元。详见下表：

项目损益表

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	2032 年
1	营业收入	331,501.60	15,111.20	17,001.00	19,247.68	20,511.82	29,919.32	9,986.73	9,986.73	9,986.73	10,861.36	10,861.36
2	税金及附加	11,145.73	309.01	357.22	442.13	480.16	482.26	525.86	525.86	525.86	573.40	573.40
3	总成本费用	233,571.41	10,967.31	11,165.05	11,412.59	11,576.12	12,207.51	11,106.68	11,169.85	11,236.19	11,393.30	11,466.44
4	补贴收入											
5	利润总额	86,784.45	3,834.89	5,478.74	7,392.96	8,455.54	17,229.55	-1,645.81	-1,708.99	-1,775.32	-1,105.34	-1,178.48
6	弥补以前年度亏损	1,534.37										
7	应纳税所得额	25,678.24	-5,025.91	-4,336.30	-3,103.68	-2,450.06	-2,264.21	-1,645.81	-1,708.99	-1,775.32	-1,105.34	-1,178.48
8	所得税	13,377.38										
9	净利润	73,407.07	3,834.89	5,478.74	7,392.96	8,455.54	17,229.55	-1,645.81	-1,708.99	-1,775.32	-1,105.34	-1,178.48
10	息税前利润	160,784.45	7,834.89	9,478.74	11,392.96	12,455.54	21,229.55	2,354.19	2,291.01	2,224.68	2,894.66	2,821.52
11	息税折旧摊销前利润	250,362.83	12,345.25	13,989.11	15,903.33	16,965.91	25,739.92	6,864.55	6,801.38	6,735.04	7,405.02	7,331.89



(续)

项目损益表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	营业收入	331,501.60	10,861.36	11,814.70	11,814.70	11,814.70	12,853.85	12,853.85	12,853.85	13,886.51	40,653.56	38,520.62
2	税金及附加	11,145.73	573.40	625.21	625.21	625.21	681.68	681.68	681.68	743.24	692.76	420.51
3	总成本费用	233,571.41	11,543.23	11,719.19	11,803.85	11,892.75	12,090.00	12,188.01	12,290.92	11,912.23	13,072.26	11,357.96
4	补贴收入											
5	利润总额	86,784.45	-1,255.27	-529.70	-614.36	-703.26	82.16	-15.84	-118.75	1,331.04	26,888.55	26,742.14
6	弥补以前年度亏损	1,534.37					82.16			1,331.04	121.17	
7	应纳所得税额	25,678.24	-1,255.27	-529.70	-614.36	-703.26		-15.84	-118.75		26,767.38	26,742.14
8	所得税	13,377.38									6,691.84	6,685.54
9	净利润	73,407.07	-1,255.27	-529.70	-614.36	-703.26	82.16	-15.84	-118.75	1,331.04	20,196.70	20,056.61
10	息税前利润	160,784.45	2,744.73	3,470.30	3,385.64	3,296.74	4,082.16	3,984.16	3,881.25	4,731.04	28,888.55	27,342.14
11	息税折旧摊销前利润	250,362.83	7,255.10	7,980.67	7,896.01	7,807.11	8,592.53	8,494.52	8,391.62	9,241.41	33,189.26	31,433.21

## 6、项目现金流量预测情况

计算期内累计资金流入 504,299.89 万元，累计资金流出 441,314.44 万元，累计现金结余 62,985.45 万元。本项目全部 100,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 62,985.45 万元的累计现金结余。具体情况如下：



项目资金测算平衡表

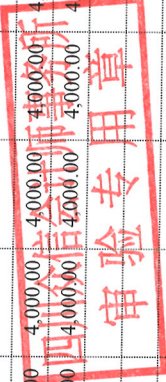
单位: 万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	经营活动净现金流量	236,985.45				12,345.25	13,989.11	15,903.33	16,965.91	25,739.92	16,864.55	6,801.38	6,735.04	7,405.02	
1.1	现金流入	355,633.89				15,622.96	17,591.49	19,975.13	21,313.88	30,745.91	10,885.53	10,885.53	10,885.53	11,838.88	
1.1.1	营业收入	331,501.60				15,111.20	17,001.00	19,247.68	20,511.82	29,919.32	9,986.73	9,986.73	9,986.73	10,861.36	
1.1.2	补贴收入														
1.1.3	增值税销项税额	24,132.29													
1.1.4	其他流入					511.76	590.49	727.44	802.06	826.59	898.81	898.81	898.81	977.52	
1.2	现金流出	118,648.44													
1.2.1	经营成本	69,993.03				3,277.70	3,602.38	4,071.79	4,347.97	5,005.99	4,020.98	4,084.16	4,150.49	4,433.85	
1.2.2	增值税进项税额	4,350.40				2,456.94	2,654.68	2,902.22	3,065.75	3,697.14	2,596.31	2,659.49	2,725.82	2,882.93	
1.2.3	税金及附加	11,145.73				117.36	128.73	148.51	159.29	162.83	173.26	173.26	173.26	184.63	
1.2.4	增值税	19,781.90				309.01	357.22	442.13	480.16	482.26	525.86	525.86	525.86	573.40	
1.2.5	所得税	13,377.38				394.40	461.76	578.93	642.77	663.76	725.54	725.54	725.54	792.89	
1.2.6	其他流出														
2	投资活动净现金流量	-142,566.00	-47,466.22	-51,004.83	-44,094.95										
2.1	现金流入														
2.2	现金流出	142,566.00	47,466.22	51,004.83	44,094.95										
2.2.1	建设投资	142,321.00	47,466.22	51,004.83	43,849.95										
2.2.2	维持运营投资														
2.2.3	流动资金	245.00			245.00										
2.2.4	其他流出														
3	筹资活动净现金流量	-31,434.00	47,466.22	51,004.83	44,094.95	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	
3.1	现金流入	148,666.00	48,096.22	53,044.83	47,524.95										
3.1.1	项目资本金投入	48,666.00	18,096.22	13,044.83	17,524.95										
3.1.2	建设投资借款														
3.1.3	流动资金借款														
3.1.4	债券	100,000.00	30,000.00	40,000.00	30,000.00										

单位：万元



序号	项目	合计	建设期				运营期									
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年		
3.1.5	短期借款															
3.1.6	其他流入															
3.2	现金流出	180,100.00	630.00	2,040.00	3,430.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
3.2.1	债券利息支付	80,000.00	600.00	2,000.00	3,400.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
3.2.2	债券发行登记费用	100.00	30.00	40.00	30.00											
3.2.3	偿还债务本金	100,000.00														
3.2.4	应付利润															
3.2.5	其他流出															
4	净现金流量	62,985.45				8,345.25	9,989.11	11,903.33	12,965.91	21,739.92	2,864.55	2,801.38	2,735.04	3,405.02		
5	累计盈余资金					8,345.25	18,334.36	30,237.69	43,203.60	64,943.52	67,808.07	70,609.45	73,344.49	76,749.51		



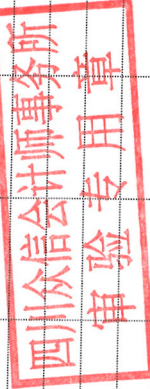
(续)

项目资金测算平衡表

单位：万元

项目	合计	运营期										
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1 经营活动净现金流量	236,985.45	7,331.89	7,255.10	7,980.67	7,896.01	7,807.11	8,592.53	8,494.52	8,391.62	9,241.41	26,497.42	24,747.67
1.1 现金流入	355,633.89	11,838.88	11,838.88	12,878.02	12,878.02	12,878.02	14,010.69	14,010.69	14,010.69	15,245.30	44,312.39	41,987.47
1.1.1 营业收入	331,501.60	10,861.36	10,861.36	11,814.70	11,814.70	11,814.70	12,853.85	12,853.85	12,853.85	13,986.51	40,653.56	38,520.62
1.1.2 补贴收入												
1.1.3 增值税销项税额	24,132.29	977.52	977.52	1,063.32	1,063.32	1,063.32	1,156.85	1,156.85	1,156.85	1,258.79	3,658.82	3,466.86
1.1.4 其他流入												
1.2 现金流出	118,648.44	4,506.99	4,583.78	4,897.36	4,982.02	5,070.91	5,418.16	5,516.17	5,619.08	6,003.89	17,814.97	17,239.80
1.2.1 经营成本	69,993.03	2,956.07	3,032.86	3,208.82	3,293.49	3,382.38	3,579.64	3,677.64	3,780.55	4,001.87	6,771.55	6,666.90
1.2.2 增值税进项税额	4,350.40	184.63	184.63	197.03	197.03	197.03	210.54	210.54	210.54	225.26	570.57	541.48
1.2.3 税金及附加	11,145.73	573.40	573.40	625.21	625.21	625.21	681.68	681.68	681.68	743.24	692.76	420.51
1.2.4 增值税	19,781.90	792.89	792.89	866.30	866.30	866.30	946.31	946.31	946.31	1,033.53	3,088.25	2,925.38
1.2.5 所得税	13,377.38										6,691.84	6,685.54

项目	合计	运营期										
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.2.6 其他流出												
2 投资活动净现金流量	-142,566.00											
2.1 现金流入												
2.2 现金流出	142,566.00											
2.2.1 建设投资	142,321.00											
2.2.2 维持运营投资												
2.2.3 流动资金	245.00											
2.2.4 其他流出												
3 筹资活动净现金流量	-31,434.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-33,400.00	-42,000.00	-30,600.00	
3.1 现金流入	148,666.00											
3.1.1 项目资本金投入	48,666.00											
3.1.2 建设投资借款												
3.1.3 流动资金借款												
3.1.4 债券	100,000.00											
3.1.5 短期借款												
3.1.6 其他流入												
3.2 现金流出	180,100.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	33,400.00	42,000.00	30,600.00	
3.2.1 债券利息支付	80,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,400.00	2,000.00	600.00	
3.2.2 债券发行登记费用	100.00											
3.2.3 偿还债务本金	100,000.00								30,000.00	40,000.00	30,000.00	
3.2.4 应付利润												
3.2.5 其他流出												
4 净现金流量	62,985.45	3,331.89	3,255.10	3,980.67	3,896.01	3,807.11	4,592.53	4,494.52	4,391.62	-24,158.59	-15,502.58	-5,852.33
5 累计盈余资金		80,081.40	83,336.50	87,317.17	91,213.18	95,020.29	99,612.82	104,107.34	108,498.95	84,340.36	68,837.78	62,985.45





## 7、现金流覆盖还本付息的测算

本项目收入对债券本息的覆盖倍数为 1.84 倍，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍。

### 现金流覆盖还本付息的测算

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流量	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
2020 年		600.00	600.00		
2021 年		2,000.00	2,000.00		
2022 年		3,400.00	3,400.00		
2023 年		4,000.00	4,000.00	12,345.25	3.09
2024 年		4,000.00	4,000.00	13,989.11	3.50
2025 年		4,000.00	4,000.00	15,903.33	3.98
2026 年		4,000.00	4,000.00	16,965.91	4.24
2027 年		4,000.00	4,000.00	25,739.92	6.43
2028 年		4,000.00	4,000.00	6,864.55	1.72
2029 年		4,000.00	4,000.00	6,801.38	1.70
2030 年		4,000.00	4,000.00	6,735.04	1.68
2031 年		4,000.00	4,000.00	7,405.02	1.85
2032 年		4,000.00	4,000.00	7,331.89	1.83
2033 年		4,000.00	4,000.00	7,255.10	1.81
2034 年		4,000.00	4,000.00	7,980.67	2.00
2035 年		4,000.00	4,000.00	7,896.01	1.97
2036 年		4,000.00	4,000.00	7,807.11	1.95
2037 年		4,000.00	4,000.00	8,592.53	2.15
2038 年		4,000.00	4,000.00	8,494.52	2.12
2039 年		4,000.00	4,000.00	8,391.62	2.10
2040 年	30,000.00	3,400.00	33,400.00	9,241.41	0.28
2041 年	40,000.00	2,000.00	42,000.00	26,497.42	0.63
2042 年	30,000.00	600.00	30,600.00	24,747.67	0.81
合计	100,000.00	80,000.00	180,000.00	236,985.45	1.32



## 四、风险分析

### （一）偿债能力分析

分析当经营活动净现金流量发生变动时，项目债券本息的偿还能力，具体情况如下表：

项目债券本息偿还能力评估表

偿债能力分析	变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量（万元）	213,286.91	225,136.18	236,985.45	248,834.72	260,684.00
债券还本付息额（万元）	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.18	1.25	1.32	1.38	1.45

### （二）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，儿童运动公园收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对儿童运动公园收入向下波动进行敏感性分析：

金额单位：万元

序号	项目	儿童运动公园收入无变化（万元）	儿童运动公园收入下降5%（万元）	儿童运动公园收入下降10%（万元）
1	总收入	331,501.60	325,055.77	318,609.95
2	总成本	258,094.53	256,725.40	255,501.06
3	净利润	73,407.07	68,330.37	63,108.89
4	经营活动净现金流量	236,985.45	231,908.75	226,687.27
5	借贷本息支付	180,000.00	180,000.00	180,000.00
6	本息覆盖倍数	1.32	1.29	1.26

经测算，当儿童运动公园收入预测下降 5.00%时，可用于资金平衡的项目收益为 231,908.75 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.29 倍；当儿童运动公园收入预测下降

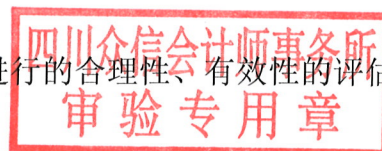
10.00%时，可用于资金平衡的项目收益为 226,687.27 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.26 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

## 五、使用提示和使用限制

### （一）使用提示

1、本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。



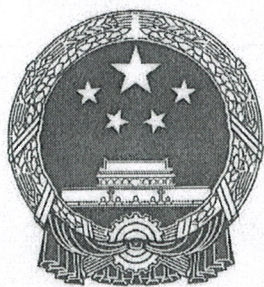
2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

### （二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000771667241G

名称 四川众信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)  
住所 成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室  
法定代表人 戢冰  
注册资本 (人民币)壹佰万元  
成立日期 2005年1月28日  
营业期限 2005年1月28日至永久  
经营范围 企业会计报表审查, 企业审计报告出具, 企业资本验证, 验资报告出具, 企业合并、分立、清算业务, 基本建设年度财务决算审计, 代理记账、会计咨询、税务咨询(以上经营范围均需取得相关行政许可后方可开展经营活动); 企业管理咨询。(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)。

此复印件限用于  
再次复印无效 年 月 日

四川众信会计师事务所  
审验专用章



登记机关

提示: 请于每年1月1日至  
6月30日年报 逾期不年报,  
将纳入经营异常名录。

2018年06月21日





证书序号: 0003053

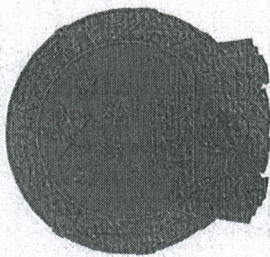
## 说明

- 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  
二〇一七年十一月二日  
中华人民共和国财政部制



四川众信会计师事务所  
审验专用章



## 会计师事务所 执业证书

名称: 四川众信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人: 戴冰

主任会计师: 戴冰

经营场所: 成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010152

批准执业文号: 川财会[2005]2号

批准执业日期: 2005-1-18

此复印件限于  
再次复印无效 年 月 日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

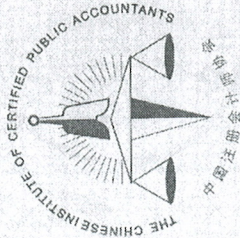
2017.3.10  
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

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.



四川众信会计师事务所  
审验专用章



戴冰

姓名	戴冰
性别	女
出生日期	1969-11-4
工作单位	四川勤德会计师事务所有限责任公司
身份证号码	510721196911040028





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.

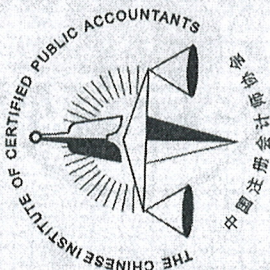
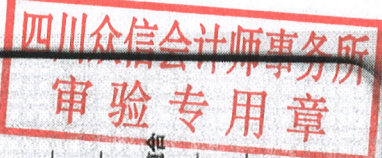


年 月 日

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.

年 月 日



姓名	曾梦琪
Full name	曾梦琪
性别	女
Sex	女
出生日期	1989-02-27
Date of birth	1989-02-27
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Working unit	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
身份证号码	510107198902272969
Identity card No.	510107198902272969

