

防伪编号: **0282022010026234381**
 报告文号: 川鑫咨询(2022)1号
 委托单位: 德阳文旅大健康产业发展
 集团有限公司
 被审单位名称: 德阳文旅大健康产业发展
 集团有限公司
 营业执照号码: 91510600MA6ANJ2T49
 事务所名称: 四川鑫鑫会计师事务所有
 限责任公司
 报告日期: 2022-01-04
 报备时间: 2022-01-14 16:34
 被审单位所在地: 德阳
 签名注册会计师: 杜奇训
 郭熨



防伪二维码

德阳文旅大健康产业发展集团有限公司 德阳市群众文化活动中心项目收益与融资自求平衡评价报 告

事务所名称: 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司
 事务所电话: 028-87605668
 传 真: 028-87605668
 通 讯 地 址: 成都市金牛区蜀西路9号1栋15层1507号、1509号、1510号
 电 子 邮 件: scxxkj@163.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>

德阳市群众文化活动中心项目

收益与融资自求平衡

评价报告

川鑫咨询〔2022〕1号



德阳市群众文化活动中心项目

收益与融资自求平衡


评价报告

川鑫咨询〔2022〕1号

德阳文旅大健康产业发展集团有限公司：

我们接受德阳文旅大健康产业发展集团有限公司委托，对德阳市群众文化活动中心项目专项债券—四川省政府专项债（以下简称“本期债券”）相关项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。发行人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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

德阳市群众文化活动中心项目计划总投资额 82,000.00 万元，其中政府资本金 34,000.00 万元，剩余 48,000.00 万元以项目专项债券融资。

本期债券拟融资金额 48,000.00 万元，假设债券票面利率 3.2%，单期发行，期限 10 年，预计 2022 年初发行 48,000.00 万元。每半年付息，到期后一次性还本（2031 年末还本 48,000.00 万元），自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2023 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2024 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2025 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2026 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2027 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2028 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2029 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2030 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2031 年	48,000.00	48,000.00	0.00	3.20%	1,536.00
合计		48,000.00			15,360.00

备注：数据来源德阳文旅大健康产业发展集团有限公司等项目相关单位（以下简称“项目相关单位”），本期债券还本付息总额为 63,360.00 万元。

二、项目经营产生的净现金流入

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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的项目经营计划、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发行人造成的重大不利影响。

本项目建成后收入来源主要包括文化演艺活动收入、城市公共文化服务区体验收入、场地租金收入、文化创意产品服务零售收入、基础设施服务配套收入和群众文化工作站运营收入。

备注：数据来源项目相关单位。

2. 项目经营产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目，自 2023 年 5 月开始进行项目运营。基于谨慎性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中项目经营收益预测数据计算，在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，作为项目经营收益，用于资金平衡的项目相关收益为 77,038.66 万元。

三、预期项目经营收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本期债券融资项目收益为项目经营产生的现金净流入，项目经营交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边同类项目情况与相关政策等的查询，预期项目经营收入对应的政府性基金收入偿还本金和利息情况为：基于谨慎性原则，在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，作为项目经营收益，计算本息覆盖倍数为 1.22。

四、评价结果

本项目截止到 2031 年，本息保障倍数 1.22 倍，采用发行地方政府专项债券的方式，能够满足德阳市群众文化活动中心项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川鑫鑫会计师事务所

有限责任公司



中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 1 月 4 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

本项目预期项目经营收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、相关政策、近几年项目周边同类项目情况、项目经营收入运用分配机制等，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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目经营计划、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发行人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）参与主体

行业主管单位：德阳市文化广播电视和旅游局

建设运营主体：德阳文旅大健康产业发展集团有限公司

（二）项目概况

1. 项目位置

群众文化活动中心建设地点位于四川省德阳市旌阳区天府数谷 R21 地块，项目附近有着玄珠湖公园、东湖公园、钟鼓楼广场等城市文化基础设施，项目与周边的标志性建设进行集中规划和打造，有利于形成天府数谷中央活动区和人流聚集地。

2. 项目内容与规模

本项目为位于德阳市天府数谷区域内，项目规划用地面积 47636.56 m²，总建筑面积 59073.86 m²。建设内容：新建群众多功能活动中心等基础设施，和包含图书馆、美术馆、儿童体验中心等内容的城市公共文化服务设施，以及其他配

套设施等。

(1) 地上建筑部分共计 40905.15 m²，包括德阳市群众文化活动中心主体部分 40652.72 m²和配套设施建筑面积 252.43 m²。

德阳市群众文化活动中心主体部分包括：

群众多功能活动中心建筑面积 18263.02 m²，包含群众活动前厅、群众活动剧场、群众活动排练厅、公共活动区等，可满足大型音乐会、歌剧、音乐剧、戏剧、话剧、舞台剧演出。

城市公共文化服务区建筑面积 22389.7 m²，包含博物馆、图书馆和特色书店、美术馆、科技体验中心、儿童体验中心、三线建设历史文化区等，为市民提供文化服务窗口，增强城市文化底蕴。

配套设施建筑包括：

物管用房建筑面积 113.28 m²，邮件与快递设施建筑面积 50.60 m²，母婴室建筑面积 25.46 m²，门卫室建筑面积 12.00 m²，消防控制室建筑面积 51.09 m²。

(2) 地下建筑部分共计 18168.71 m²，包括：

地下机动车停车库建筑面积 12822.37 m²，监控室建筑面积 84.19 m²，垃圾房建筑面积 58.08 m²，设备用房建筑面积 4284.97 m²，非机动车库建面积 919.80 m²。

项目建筑设计中贯彻“适用、经济、安全、美观、卫生、舒适”的建设方针和“以人为本”的指导思想，以充分体现当地建筑文化，营造场所精神，具有历史感、人文化、智慧化的城市剧场为依据，综合考虑用地条件、群体组合和空间环境等因素，合理组织室内外空间，努力提高项目建筑功能质量和休闲环境质量，创造一个符合人们生活、生理、心理、社会交往及精神需要的高质量休闲空间环境。

1) 平面布置

本项目主体建筑东北侧为群众多功能活动中心，西北侧为三线建设历史文化区，南侧组团为城市公共文化服务区模块。

2) 功能分区

整个建筑主要分为群众多功能活动中心、城市公共文化服务区。地下车库、设备用房及其他配套设施建设。

①群众多功能活动中心

包括群众活动前厅、群众活动剧场、群众活动排练厅、群众文化广场等，既能够满足大型音乐会、歌剧、音乐剧、戏剧、话剧、舞台剧演出，也能为群众娱乐、休闲、文化宣传、购物等活动提供需求场地，并配套灯光等一系列设施，丰富德阳群众文化生活。

②城市公共文化服务区

包括博物馆、图书馆和特色书店、美术馆、科技体验中心、儿童体验中心、三线建设历史文化区等，为市民提供文化服务窗口，提供深刻体会文化脉络的活动场所，增强城市文化底蕴。

③地下车库

配套机动车停车位 333 个。

④设备用房及其他配套设施建设

包括地上配套物管用房、邮件与快递设施、母婴室、门卫室、消控室，地下配套监控室、垃圾房、设备用房和非机动车库等。

群众文化活动中心经济技术指标

名称	数值	规划要求
一、规划建设净用地面积	47636.56 m ²	
二、总建筑面积	59073.86 m ²	
（一）地上建筑面积（计入容积率部分）	40905.15 m ²	
1 德阳市群众文化活动中心主体部分	40652.72 m ²	兼容量要求
A、城市公共文化服务区建筑面积	22389.7 m ²	
B、群众多功能活动中心建筑面积	18263.02 m ²	
2.配套设施建筑面积	252.43 m ²	
A.物管用房建筑面积	113.28 m ²	
B.邮件与快递设施建筑面积	50.60 m ²	
C.母婴室建筑面积	25.46 m ²	
D.门卫室建筑面积	12.00 m ²	
F 消控室建筑面积	51.09 m ²	
（二）地下或半地下建筑面积	18168.71 m ²	
1 地下机动车停车库建筑面积	12822.37 m ²	
2.监控室建筑面积	84.19 m ²	
3 垃圾房建筑面积	58.08 m ²	
4.设备用房建筑面积	4284.97 m ²	
5.非机动车库建面积	919.80 m ²	
6.地下建筑层数	2 层	

三、容积率	0.86	$0.7 \leq FAR \leq 1.2$
四、建筑基底面积	25970.98 m ²	
五、建筑密度	54.52%	$\leq 55\%$
六、建筑平均层数（建筑层数）	4 层	
七、加动车位（总数）	333 个（微型车 32 个）	
主体部分	1.室内停车位（建筑底层）	0 个
	地面停车位	0 个
	地下停车位	333 个
地面停车比例	0%	
微型车位比例	9.58%	

群众文化工作站不涉及建设成本投入，包含 1 个文化会客厅，4 个文化小剧场，文化配套房屋 16,615.68 平方米（包括玄珠湖片区 8600 平方米和石刻公园与东湖山公园 8015.68 平方米），停车位 80 个及其他居民运动设施，以满足人民群众的多样化需求。

备注：建设情况来源项目相关单位。

3. 项目建设工期

建设工期为 18 个月。

4. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目估算总投资 82,000.00 万元，其中建设投资 79,712.00 万元，建设期利息费用 2,048.00 万元（政府专项债券利率按照 3.2%进行预估），发行政府专项债券相关费用 240.00 万元（发行相关费用按照 5%进行预估）。

备注：投资估算来源项目相关单位。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为政府项目资本金和项目专项债券。

德阳市群众文化活动中心项目计划总投资额 82,000.00 万元，其中政府资本金 34,000.00 万元，剩余 48,000.00 万元以项目专项债券融资。

本期债券拟融资金额 48,000.00 万元，假设债券票面利率 3.2%，单期发行，期限 10 年，预计 2022 年初发行 48,000.00 万元。每半年付息，到期后一次性还本（2031 年末还本 48,000.00 万元），自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2023 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2024 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2025 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2026 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2027 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2028 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2029 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2030 年	48,000.00		48,000.00	3.20%	1,536.00
2031 年	48,000.00	48,000.00	0.00	3.20%	1,536.00
合计		48,000.00			15,360.00

备注：数据来源德阳文旅大健康产业发展集团有限公司等项目相关单位（以下简称“项目相关单位”），本期债券还本付息总额为 63,360.00 万元。

5. 资金平衡

项目经营收入在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，专项用于偿还本期债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

为充分利用可利用的融资资源建设项目，按照《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 号文）要求，结合《德阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划》，德阳市群众文化活动中心项目专项债券应运而生。

2. 项目收益及现金流入预测

（1）项目经营收入预测（备注：数据来源项目相关单位）

项目建成后，预计 2023 年 4 月开始试运营，5 月开始正式运营产生运营收益。基于合理性原则，本次评价本项目的实际情况与周边同类项目收入情况预测收入，具体如下所示：

本项目主要收入来源主要是文化演艺活动收入、城市公共文化服务区体验收入、场地租金收入、文化创意产品服务零售收入、基础设施服务配套收入和群众文化工作站运营收入。

1) 文化演艺活动收入

本项目文化演艺活动地点是群众多功能活动中心，将根据德阳市特色打造日常表演节目，例如音乐剧、戏剧、舞台剧、话剧等内容丰富、形式多样的文化演

出。文化演艺活动不仅增强了德阳文化交流和传播能力，也有效满足了广大市民高层次的文化消费需求，经过文化品牌的输出和发展，能够创建具有德阳特色的城市文化品牌，从而进一步增强德阳文化和城市的影响力。

群众多功能活动中心可容纳观众数量为 530 人，可以通过音乐剧、戏剧、舞台剧、话剧等舞台演出对外售票从而获得演艺收入。参考德阳同类型音乐会、舞台剧演出的门票收费标准，按照不同档次定价大致在 180 元到 520 元之间，本项目文化演艺活动票定价和每日安排节目场次按照旅游淡季（平日版）和旺季（假日版）来区分。淡季（平日版）的票价为 160 元/人，每年上涨 3%，演出天数一般为 220 天，场次按照 1 场/天安排，预计运营第一年的上座率为 50%、第二年为 55%、第三年及以后保持 60% 不变；假日版（旺季）的门票价格为 240 元/人，门票价格每年上涨 3%，演出天数为 120 天，场次按照 3 场/天来安排，预计运营第一年的上座率为 70%、第二年为 75%、第三年及以后保持 80% 不变。

根据市（州）地区生产总值统一核算结果，2021 年上半年德阳市地区生产总值为 1228.69 亿元，同比增长 12.3%，两年平均增长 5.0%，因此，群众多功能活动中心票价每年上涨 3% 具有合理性。

2) 城市公共文化服务区体验收入

城市公共文化服务区体验收入按不同场馆进行单独收费，包括科技体验中心收入、儿童体验中心收入、美术馆收入。

①科技体验中心收入

《全民科学素质行动计划纲要》中指出，科学素质是公民素质的重要组成部分。城市公共文化服务区内设科技体验中心，科技体验中心是实施科教兴国战略和人才强国战略、提高全民科学素质的大型科普基础设施。科技体验中心通过科学性、知识性、趣味性相结合的展览内容和沉浸式体验的形式，借助现代前沿科技，结合新鲜的创意、科技、设计以及寓教于乐的理念，反映科学原理及技术应用，鼓励公众动手探索实践，不仅普及科学知识，而且注重培养观众的科学思想、科学方法和科学精神。

科技体验中心票价定价依据：因德阳目前暂无科技体验中心，本项目参考绵阳科技馆的收费标准，普票 30 元，优惠票 15 元。项目建设的科技体验中心虽然达不到绵阳科技馆规模，但是科技体验中心是融汇德阳文化、现代艺术和科技共同的魅力而打造的一家沉浸式、体验式、场景式科技体验中心。科技体验中心包

括天文区、海洋区、光影区等多个光影空间，打造 20 多个场景的高科技视频空间，让来访者真正感受到“上天摘星，下海揽月”，遍赏人生四季的美景，让每一位来访者遍赏科技的魅力。光的世界，影的海洋，用光影讲述城市故事，用光影点亮灿烂人生。科技体验中心将票价定为 15 元/人，不考虑以后年度票价的增长率，具有合理性。

参观人次依据：根据中商产业研究院发布的《2021 年中国展馆展示行业科技馆市场规模及发展前景预测分析》，2019 年，我国各级科协所拥有所有权或使用权的科技馆达到 978 个，同比增加 7.59%；预计 2021 年我国科技馆的数量可达 1312 个，市场前景可观。

根据中商产业研究院发布的《2021 年中国展馆展示行业科技馆市场规模及发展前景预测分析》，2019 年我国科技馆全年接待参观人数 7,479.4 万人次（每个场所平均 7.6 万人次/年的参观人次），同比增长 7.28%。我国居民尤其是我国青少年对于科技的需求不断增长，预计以后每年科技体验中心的参观人数也会持续增长。科技体验中心运营首年，预估接纳 10 万人次/年，每年人次增长率按照 5%预估。

②儿童体验中心收入

城市公共文化服务区内设儿童体验中心，儿童体验中心专门为 3-14 岁儿童设置，以欢乐、健康、益智为主题，可以促进儿童进行跨学科的体验式学习，儿童通过自由探索、观察、试验，以多种感官、多种方式与环境互动，受到刺激而充满学习的力量。儿童画通过生动有趣的、易被儿童所接受的方式，基于展品和学习项目帮助儿童学会收集信息和交流信息，有助于发挥儿童的主观能动性，鼓励其想象力的发展和认知能力的提升，场所展项的选择依据多元智能理论设计，确保每个孩子都能够找到适合的学习内容和空间。

儿童体验中心设有飞行体验区、欢乐体验区等空间，寓教于乐，结合文化体验，通过游戏、互动、体验，发挥儿童的想象力，具有较好的社会意义。例如，欢乐体验区，通过参与“装配车间”、“建筑工地”、“消防站”、“艺术坊”、“眼科门诊”、“演播室”、“烘焙间”等等空间；飞行体验区模拟驾驶舱飞行体验、飞行原理介绍。通过模拟不同的职业体验，让孩子们有机会探究自己的内心，去学习合作、竞争，从而推动孩子们学会更多解决问题的能力。

儿童体验中心票价定价依据：

参考经济发展情况同德阳类似或者比德阳差的城市儿童职业体验中心的收费价格，职业体验中心的价格区间在 80 元到 190 元，飞行体验区的价格会更高一些。项目儿童体验中心的票价定为 110 元/人具有合理性，票价每年上涨 3%。根据市（州）地区生产总值统一核算结果，2021 年上半年德阳市地区生产总值为 1228.69 亿元，同比增长 12.3%，两年平均增长 5.0%，因此儿童体验中心票价每年上涨 3%具有合理性。

儿童体验中心人次依据：根据德阳第七次人口普查的数据显示，德阳全市 0-14 岁人口数量约为 45.13 万人，同时根据《德阳市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，旅游全年接待国内旅游人数 4949.5 万人次。考虑到项目建设的规模和德阳的影响力，儿童体验中心会吸引大量的儿童前来游玩，儿童体验中心游玩儿童人数按照德阳全市 0-14 岁人口数量（45.13 万人）的 20%加上 2019 年德阳接待国内旅游人数（4949.5 万人次）的 0.4%来考虑，约为 11 万人，预计每年的游玩儿童人数增长 3%。

③美术馆收入

城市公共文化服务区内设美术馆，美术馆是以视觉艺术为中心，保存、展示艺术作品的设施，像绘画、雕塑、摄影作品、插画等作品，有时也可用作举办其他类型的艺术活动，例如音乐会或诗歌朗诵会等。另外美术馆还具有推广与文化相关的教育、研究等功能。近年来，随着各国文化交流的日益加深，国内美术馆数量不断增加，成为面对社会、文化、学术、消费、娱乐等诸多文化问题的复合空间。

美术馆定价依据：项目中的美术馆紧随着社会的发展步伐，利用高科技数字技术融入现代文化的想象与创新，形成鲜明的视觉冲击效果的同时，打造具有德阳特色文化的场景，向人们展示了文化艺术发展历程，体验美学艺术的魅力。由于德阳尚未有项目类似美术馆，本项目美术馆定价参考成都类似规模美术馆的价格，大致为 80 元到 138 元，出于美术馆的公益性考虑，本项目美术馆的票价定为 60 元/人，不考虑以后年度票价的增长。

美术馆人次依据：根据目前可查询数据，2018 年美术馆参观人次 3721 万，2018 年有约 528 个美术馆，预计以后参观人数也将会持续增长。科技体验中心运营首年，预估接纳 10 万人次/年，每年人次增长率按照 5%预估。

3) 场地租金收入

群众多功能活动中心内设公共活动区，公共活动区作为项目建设的人口密集的活动场所，可用来举办各类文化集会、产品推介会、开展商业活动等，为城市文化产业发展和企业运营、商业发展提供大型展示交流平台以及基础设施服务。此外，公共活动区拥有大型智能数控多媒体矩阵，能够承接各种类型的戏剧、舞蹈、音乐会，给前往参与的观众带来视听盛宴。

本项目可租赁场地主要是公共活动区展会和小剧场演艺。

本项目根据实际情况的需要，预计平均展会和小剧场演艺的举办周期为 2 到 3 天一场。参照成都同类大型会场和剧场、舞台的场地租赁价格，大约为 5 万元/天到 24 万元/天。参考德阳艺术宫收费标准按照一天一场计算：场租 9000 元/场+LED 屏 13000 元+空调 600 元/小时，一天费用 26800 元；德阳演艺中心收费标准：场租 16000 元/场+LED 屏 20000 元+空调 600 元/小时，一天费用 40800 元/天。由此，出于谨慎性考虑，本项目公共活动区展会场地租金定价为 4 万元/场次，每个展会场次举办时间按 3 天预估，预计一年内可举办展会活动 80 场；小剧场演艺租金为 6 万元/场次，每个演艺场次举办时间按 3 天预估，预计一年内可举办演艺活动 80 场，租金每年上涨 3%。根据市（州）地区生产总值统一核算结果，2021 年上半年德阳市地区生产总值为 1228.69 亿元，同比增长 12.3%，两年平均增长 5.0%，因此出租价格每年上涨 3% 具有合理性。

4) 文化创意产品服务零售收入

德阳群众文化中心三线建设历史文化区根据德阳的特色文化，再现这座城市 70、80 年代温暖动人的老城场景，打造重逢供销社、重逢邮局、重逢电影院、重逢书店等几十个充满年代气息的重逢地标，通过 80 年代重逢街拆迁前夜居民的四场故事呈现在改革开放初期人们的思想变化，见证城市的变迁，更将人们的记忆瞬间带回到这座城市往昔的动人岁月中。

德阳群众文化中心的建设准确把握“文化”与“经济”、“传承”与“创新”的契合点，打造可观看、可体验、可享受、可消费的文化中心。根据中国旅游研究院和上海创图公共文化和休闲联合实验室开展地针对全国 31 个省、市、自治区的文化消费专项调查研究，文化场馆参观的消费场景中，75%左右的受访者表示购物、餐饮、交通等领域人均消费主要集中在“50-200 元”。同时，根据艾瑞咨询和中银证券的研究报告显示，国内游客在景区内零售产品消费额逐渐提

升,消费金额在 300 元以上的人数占比持续提升从 2017 年 41%上升至 2019 年的 55.8%,其中购买价格在 300 元-500 元区间的零售产品人群占比从 2017 年的 28.2%上涨至 2019 年的 38.2%。

在文旅融合背景下,德阳群众文化中心根据当地文化特色向旅客提供文化纪念品、周边产品、特色产品,通过在内容和 IP 上的挖掘,使文化产品与人们日常生活关系更为紧密,相对无形性的旅游产品能够借助本底资源获得有形性的呈现,这不仅是提升文化中心营收的重要方式,也是提升品牌影响力和价值的有效途径之一。

基于谨慎性原则,本项目预估人均文化纪念品、周边产品、特色零售产品消费为 65 元,消费价格每年均增长 3%。根据市(州)地区生产总值统一核算结果,2021 年上半年德阳市地区生产总值为 1228.69 亿元,同比增长 12.3%,两年平均增长 5.0%,因此,购物消费每年上涨 3%具有合理性。

根据德阳第七次人口普查的数据显示,德阳全市的人口数量约为 345.62 万人,同时根据《德阳市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》,旅游全年接待国内旅游人数 4949.5 万人次。德阳群众文化活力中心的年客流量按照德阳全市人口的 20%加上 2019 年德阳接待国内旅游人数的 1%来考虑,约为 118.62 万人,预计每年的客流量增长 4%。根据《2019 年中国景区旅游消费研究报告》显示,每次到景区都有额外消费的人数比例为 45.7%,偶尔在景区有消费的比例为 49.4%,出于谨慎性考虑,本项目预估运营的第一年会有 40%的到访者进行消费,第二年及以后的比例为 50%。

5) 基础设施服务配套收入

①停车位收入

根据德阳第七次人口普查数据中显示,全市共有家庭户 134.83 万户,同时,根据《2020 年德阳市国民经济和社会发展统计公报》,德阳 2020 年民用汽车拥有量 58.4 万辆,汽车已经成为许多家庭的标配。考虑到项目建设后所会吸引许多前来体验和游玩的旅客,项目附近的人流量会快速增加,从而产生大量的停车需求。

本项目拟建 333 个地下停车位,根据《德阳市发展和改革委员会关于德阳市区机动车停放服务实行差别化收费的通知》(德市发改价管[2021]2 号),室内

停车场小型汽车起价 3 元/泊位/4 小时(不足 4 小时按 4 小时计算), 4 小时后每增加 2 小时加收 1 元(不足 2 小时按 2 小时计算), 每天(24 小时)最高不超过 13 元。本项目收费按照 3 元/次进行预估, 价格每年上涨 3%, 平均每天停车时间为 3 小时, 每天周转 5 次, 预计项目运营第一年的停车位使用率为 70%, 第二年为 80%, 第三年为 85%, 第四年及以后为 90%。

根据市(州)地区生产总值统一核算结果, 2021 年上半年德阳市地区生产总值为 1228.69 亿元, 同比增长 12.3%, 两年平均增长 5.0%, 因此, 停车位价格每年上涨 3%具有合理性。

②巨幕广告收入

根据德阳群众文化中心的整体结构和布局, 本项目拟设置 6 个巨幕广告位。参考德阳类似巨幕广告位租赁的收费标准, 大约为 20 万元/年到 36 万元/年, 出于谨慎性考虑本项目定价为 20 万元/年, 价格每年上涨 3%, 预计项目运营第一年的广告使用率为 80%, 第二年为 85%, 第三年及以后为 90%。

③一般广告位收入

根据德阳群众文化中心的面积和规划, 本项目设置 120 个灯箱广告位。参考德阳类似灯箱广告位的收费标准, 大约为 1200 元/月到 1800 元/月, 出于谨慎性考虑, 本项目灯箱广告屏定价为 1500 元/月, 价格每年上涨 3%, 每个灯箱轮播 4 个广告, 预计项目运营第一年的广告使用率为 80%, 第二年为 85%, 第三年及以后为 90%。

6) 群众文化工作站运营收入

在群众文化活动中心运营的基础上, 为充分激活周边国有资产的使用, 形成周边文化艺术繁荣、文化研讨、户外运动、休闲娱乐等产业的协同发展, 全方位促进城市区域经济综合增长。目前同意运营的周边群众文化设施包括 1 个文化会客厅, 4 个文化小剧场, 文化配套房屋 16,615.68 平方米(包括玄珠湖片区 8600 平方米和石刻公园与东湖山公园 8015.68 平方米), 停车位 80 个。

①文化小剧场收入

德阳有白马关、三星堆、庞统祠等古文化遗址, 也有绵竹木板年画、德阳潮扇传统工艺、四川被单戏等传统曲艺, 还有德孝文化、三国文化等思想文化。群众文化工作站根据德阳的特色文化, 设置 4 个场地用于德阳本地化的小品、剧目、相声、戏剧等表演, 每个场景一年进行 250 场表演, 每场可容纳人数为 80 人。

参考德阳同类型的戏剧、特色剧目表演，价格在 80 元到 160 元不等，出于公益性和普惠性考虑，本项目按照 80 元/人定价，价格每年上涨 3%，预计运营第一年的上座率为 60%、第二年及以后保持 65%不变。

根据市（州）地区生产总值统一核算结果，2021 年上半年德阳市地区生产总值为 1228.69 亿元，同比增长 12.3%，两年平均增长 5.0%，因此，文化小剧场票价每年上涨 3%具有合理性。

②文化会客厅收入

为了促进优秀传统文化的交流和传播，群众文化工作站规划文化会客厅场地，承办各种类型的兴趣交流、学术研讨、工作沟通、专家讲座于一体的文化活动，激发广大群众的学习热情，促进优秀文化的传承和发扬。参考德阳艺术宫收费标准按照一天一场计算：会议场租 5000 元/场+LED 屏 13000 元+空调 600 元/小时，一天费用 22800 元；德阳演艺中心收费标准：场租 8000 元/场+LED 屏 20000 元+空调 600 元/小时，一天费用 32800 元/天。本项目文化会客厅场地按照 6000 元/场出租，价格每年上涨 3%，每年举办 150 场。

根据市（州）地区生产总值统一核算结果，2021 年上半年德阳市地区生产总值为 1228.69 亿元，同比增长 12.3%，两年平均增长 5.0%，因此，文化会客厅每年出租价格上涨 3%具有合理性。

③文化配套房屋租赁收入

项目群众文化工作站可出租的周边文化配套房屋面积为 16,615.68 平方米，包括玄珠湖片区 8600 平方米和石刻公园与东湖山公园 8015.68 平方米。参考附近区域的出租定价水平，价格大致在 21 元/㎡/月到 48 元/㎡/月不等。出于谨慎性考虑，本项目文化配套房屋租赁定价为 25 元/月/㎡，租金每年上涨 3%，预计项目运营第一年的出租率为 80%，第二年为 90%，第三年及以后为 95%。

根据市（州）地区生产总值统一核算结果，2021 年上半年德阳市地区生产总值为 1228.69 亿元，同比增长 12.3%，两年平均增长 5.0%，因此，文化配套房屋租赁价格每年上涨 3%具有合理性。

④停车位收入

群众文化工作站设有 80 个地下停车位，以满足前来休闲、娱乐、运动人员的停车需求。参照项目上述的停车位收费标准收费，该停车位按照 3 元/次进行收费，价格每年上涨 3%，平均每天停车时间为 3 小时，每天周转 5 次，预计在

项目运营期间停车位的使用率保持 95%不变。根据市（州）地区生产总值统一核算结果，2021 年上半年德阳市地区生产总值为 1228.69 亿元，同比增长 12.3%，两年平均增长 5.0%，因此停车位价格每年上涨 3%具有合理性。



序号	项目	合计	2023年5月-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	营业收入(万元)	140,356.19	7,874.36	13,656.93	14,722.36	15,414.87	16,134.55	16,893.32	17,693.53	18,537.71	19,428.56
	文化演艺活动收入	46,232.36	2,758.83	4,594.29	5,073.99	5,226.21	5,382.99	5,544.48	5,710.82	5,882.14	6,058.61
	平日版演出天数		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	平日版演出场次(场/天)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	可容纳人次		530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00
	上座率		50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	平均票价(元/人)		160.00	164.80	169.74	174.84	180.08	185.48	191.05	196.78	202.68
	假日版演出天数		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	假日版演出场次(场/天)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	可容纳人次		530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00	530.00
	上座率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	平均票价(元/人)		240.00	247.20	254.62	262.25	270.12	278.23	286.57	295.17	304.02
	城市公共文化服务区体验收入	21,572.98	1,306.67	2,071.19	2,188.74	2,313.02	2,444.42	2,583.35	2,730.24	2,885.56	3,049.79
	科技体验中心收入		100.00	157.50	165.38	173.64	182.33	191.44	201.01	211.07	221.62
	年均人次(万人)		10.00	106.30	111.03	111.58	121.16	121.76	131.40	141.07	141.77
	票价(元/人)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	儿童馆体验中心收入		806.67	1,283.69	1,361.87	1,444.80	1,532.79	1,626.14	1,725.17	1,830.23	1,941.69
	年均人次(万人)		11.00	11.33	11.67	12.02	12.38	12.75	13.13	13.53	13.93
	票价(元/人)		110.00	113.30	116.70	120.20	123.81	127.52	131.35	135.29	139.34
	美术展览室收入		400.00	630.00	661.50	694.58	729.30	765.77	804.06	844.26	886.47
	年均人次(万人)		10.00	10.50	11.03	11.58	12.16	12.76	13.40	14.07	14.77
	票价(元/人)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	场地租金收入	7,860.62	533.33	824.00	848.72	874.18	900.41	927.42	955.24	983.90	1,013.42
	展会场地租金(万元/场)		4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92	5.07
	场次(次/年)		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

	小剧场演艺租金（万元/场）		6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	7.38	7.60
	场次（次/年）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
四	文化创意产品服务零售收入	44,608.50	2,056.06	4,129.60	4,423.63	4,738.59	5,075.98	5,437.39	5,824.53	6,239.24	6,683.47
	客流量(万人)		118.62	123.36	128.30	133.43	138.77	144.32	150.09	156.09	162.34
	消费比例		40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	人均消费（元）		65.00	66.95	68.96	71.03	73.16	75.35	77.61	79.94	82.34
五	基础设施服务配套收入	10,144.94	609.88	1,011.72	1,103.94	1,147.02	1,181.43	1,216.87	1,253.38	1,290.98	1,329.71
5.1	停车位收入	1,559.51	85.08	150.23	164.41	179.30	184.68	190.22	195.93	201.80	207.86
	停车位数量		333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
	停车单价（元/次）		3.00	3.09	3.18	3.28	3.38	3.48	3.58	3.69	3.80
	停车时间（小时/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数（次/天）		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	使用率		70%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5.2	巨幕广告收入	1,047.00	64.00	105.06	114.58	118.01	121.55	125.20	128.96	132.83	136.81
	数量（个）		6	6	6	6	6	6	6	6	6
	单价（万元/年）		20.00	20.60	21.22	21.85	22.51	23.19	23.88	24.60	25.34
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5.3	一般广告位收入	7,538.42	460.80	756.43	824.98	849.70	875.20	901.45	928.50	956.35	985.04
	广告位数量		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（元/月）		1,500.00	1,545.00	1,591.35	1,639.09	1,688.26	1,738.91	1,791.08	1,844.81	1,900.16
	轮播广告数量		4	4	4	4	4	4	4	4	4
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
六	群众文化工作站运营收入	9,936.80	609.59	1026.12	1083.35	1115.85	1149.32	1183.80	1219.31	1255.89	1293.57
6.1	文化小剧场收入	4,066.19	256.00	428.48	441.33	454.57	468.21	482.26	496.73	511.63	526.98
	场地数		4	4	4	4	4	4	4	4	4
	场次（场次/年）		250	250	250	250	250	250	250	250	250
	票价（元/人）		80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39	101.34

[illegible]

(2) 项目成本

近两年受疫情影响,各项成本率有所增加。但是,成本预测中主要 2019 年和 2020 年的类似行业的成本作为参考,对正本做谨慎预估。预测中把项目的外购燃料及动力费、维护维修费、管理人员工资作为整体单独计算,各区域的主营运营成本按照类似行业的公开成本加权预估。

1) 外购燃料及动力费

根据可研报告的数据,项目运营期内年耗电量 342.80 万 kw.h,年耗水量 63146.88m³,耗气量 7300.00m³。根据四川省发展和改革委员会《关于四川电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》(川发改价格(2020)629 号),现行工商业电力单价为 0.48 元/kw.h。根据德阳市发展和改革委员会《关于调整德阳市自来水公司自来水价格的通知》(德市发改价管[2013]13 号),非居民生活用水价格为 2.55 元/m³,本项目按照 2.60 元/m³测算。根据《关于核定德阳市中心城区非居天然气配气价格及建立上下游价格联动机制的通告》,因上游供气企业调整供气价格导致单一购气成本变化时可实施价格联动调整。参考《成都市发展和改革委员会关于降低我市中心城区非居民用天然气销售价格的通知》(成发改价格(2017)719 号),非居民用天然气销售价格为 2.98 元/m³,本项目按照 3.00 元/m³测算。

2) 维护修理费用

维护修理费用主要是设施日常保养费用和设施检查、检验、修理费用。具体包括对文化活动中心主体设施、公共活动区域的信息系统、电力系统、照明系统、排水系统、通信系统、消防系统、安全防范系统等设备设施进行定期预防维修、清洗润滑等维护保养、移动安装拆除、更新升级、故障修理等,涉及的费用有维修工具采购费、设备及其配件采购费、与维护相关的人工服务费、其他杂项费用等。根据经验数据,维护修理费用一般按照折旧摊销额的 3%到 5%进行计提,出于谨慎性考虑,本项目按照当年折旧摊销费的 5%计算。

3) 管理人员工资

根据项目运营需要,配置高级管理人员 5 人、一般管理人员 20 人,主要负责整个项目日常管理,具体项目运营人员(如文艺演出者等薪资包含在主营业务经营成本中计算)。根据四川省人力资源和社会保障厅 2021 年 11 月发布的《四川省 2020 年

《人力资源市场工资价位和行业人工成本信息》，高层管理岗工资中位数是 10 万元/年、中层管理岗工资中位数是 7.6 万元/年、基层管理岗工资中位数是 6.24 万元/年、管理类员工岗工资中位数是 5.52 万元/年，旅游及公共游览场所服务人员工资中位数是 4.71 万元/年。

本项目运营及管理专业性和技术性适中，且结合市场中同类管理岗位薪酬结构情况，故设定高级管理人员年均工资为 10 万元、一般管理人员年均工资为 6 万元，每年增长 3%，福利费按照年均薪资的 13% 计提。

4) 主营业务运营成本（含人员工资）

本项目主营业务包括六部分内容：

一是文化演艺活动成本；

二是科技体验中心、儿童体验中心、美术馆门票成本；

三是场地租金成本；

四是文化创意产品服务零售成本；

五是停车位、巨幕广告、一般广告位等基础设施服务配套成本；

六是文化小剧场、文化会客厅、文化配套房屋租赁、周边停车位等群众文化工作站运营成本。

其中科技体验中心、儿童体验中心、美术馆主要以管理为主，成本多为人员工资和能源消耗费用；展会场地、小剧场演艺场地、停车位、巨幕广告、一般广告位、文化会客厅、文化配套房屋租赁、周边停车位主要以租赁经营为主，成本开支集中在人员工资费用。项目经营成本大部分集中在文化演艺活动、文化创意产品服务零售、文化小剧场，包括文化演艺活动和文化小剧场在运营过程中投入的材料，从事演艺人员的工资、奖金、津贴和补贴，文化设计，宣传等费用；文化创意产品服务零售经营中商品进货成本。故本项目主营业务运营成本采用权重计算方法：

主营业务运营成本=项目总收入*项目成本率

项目成本率=各类活动市场依据成本率*各类活动收入在总收入中比重。

①文化演艺类活动经营成本依据：

根据三湘印象股份有限公司和宋城演艺发展股份有限公司 2020 年度财务报告显示, 2019 年和 2020 年文化演艺类活动的毛利率约为 45%到 75%之间, 成本率为 37%到 55%之间。本次文化演艺类活动经营成本率取平均值 42%。

②零售类经营成本依据:

根据中国旅游集团中免股份有限公司 2020 年年度报告显示, 2019 年和 2020 年旅游商品零售的毛利率分别为 51.23%和 40.22%, 成本率分别为 48.77%和 57.78%, 本次零售类经营成本率取平均值 54%。

③租赁类业务经营成本依据:

华润置地主要从事商业运营管理、物业管理业务等轻资产运营业务, 代建代运营、城市更新、长租、产业、康养、影业、教育等生态圈要素型业务, 住宅、可售公建等开发销售型业务, 持有购物中心、写字楼、酒店等经营性不动产业务。根据华润置地有限公司 2019 年年度报告中关于商铺等资产租金收入相关数据显示, 2019 年成熟期购物中心、稳定期购物中心、培育期购物中心租金收入及其毛利率如下所示, 计算得知三类商铺成本率分别为 19.2%、29.8%、29%。综合考虑本项目租赁业务中有群众文化活动中心新建的展会场地、小剧场演艺场地、停车位、巨幕广告、一般广告位等, 也有周边已运营稳定甚至成熟的文化会客厅、文化配套房屋租赁、周边停车位等资产, 故项目租赁业务成本率取平均值 26%。

④门票类业务经营成本依据:

本项目城市公共文化服务区体验包括科技体验中心、儿童体验中心、美术馆, 主要收入为各区域专项经营收入即门票收入, 成本主要为讲解员、售票员、放映员、管理员等员工薪资方面管理开支。根据《中国图书馆学会 2020 年年报》数据, 2020 年收支情况中专项经营收入即提供服务收入 3362744 元, 支出中管理费用 64769 元, 计算可知成本率约为 2%, 故本项目门票类业务经营成本率取 2%。

本项目成本率采用权重计算方法, 文化演艺活动、文化小剧场属于演艺类收入, 占总收入比重为 35.84%; 文化创意产品服务零售属于零售类收入, 占总收入比重为 31.78%; 展会场地、小剧场演艺场地、停车位、巨幕广告、一般广告位、文化会客厅、文化配套房屋租赁、周边停车位属于租赁类收入, 占总收入比重为 17.01%; 科技体验中心、儿童体验中心和美术馆属于门票类收入, 占总收入比重为 15.37%。结合市

场依据中各项成本率，计算得本项目权重成本率为 36.94%，项目的主营业务成本按 35% 计算。合并项目的外购燃料及动力费、维护修理费、管理人员工资，项目的成本率是 38.28%（不含摊销折旧）。项目的成本设置在合理水平。

5) 折旧和摊销

根据《企业会计准则——固定资产》规定及本项目建筑物性质，本项目固定资产折旧采用直线法，固定资产折旧年限 30 年，残值率 5%，年均折旧摊销为 22,504.44 万元。

6) 财务费用

指为筹集项目建设运营所需资金等而发生的费用，包括应当作为期间费用的利息支出（减利息收入）以及相关的手续费等。本项目运营期内财务费用主要是用于支付政府专项债券利息费用，本项目共发行 48,000.00 万元政府专项债券进行融资，财务费用按照政府专项债券发行金额的 3.2% 计算，则项目运营期间财务费用合计为 13,312.00 万元。

项目运营成本明细表（单位：万元）

序号	项目	合计	2023年5月 -12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	外购燃料及动力费	1,587.32	122.10	183.15	183.15	183.15	183.15	183.15	183.15	183.15	183.15
1.1	电		109.70	164.54	164.54	164.54	164.54	164.54	164.54	164.54	164.54
	单价(元/度)		0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
	数量(万度)		228.53	342.80	342.80	342.80	342.80	342.80	342.80	342.80	342.80
1.2	水		10.95	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42	16.42
	单价(元/m³)		2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
	数量(万 m³)		4.21	6.31	6.31	6.31	6.31	6.31	6.31	6.31	6.31
1.3	天然气		1.46	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19
	单价(元/m³)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	数量(万 m³)		0.49	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73
2	维护修理费	1,125.20	86.56	129.83	129.83	129.83	129.83	129.83	129.83	129.83	129.83
3	管理人员工资	1,887.54	128.07	197.86	203.80	209.91	216.21	222.70	229.38	236.26	243.35
	一般管理人员		20	20	20	20	20	20	20	20	20
	年均工资(万元)		6.00	6.18	6.37	6.55	6.75	6.96	7.16	7.38	7.60
	高级管理人员		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	年均工资(万元)		10.00	10.30	10.61	10.93	11.26	11.59	11.94	12.30	12.67
4	主营业务运营成本 (含人员工资)	49,124.67	2,756.03	4,779.92	5,152.83	5,395.20	5,647.09	5,912.66	6,192.73	6,488.20	6,800.00
	主营成本占比		35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
5	经营成本	53,724.73	3,092.76	5,290.77	5,669.61	5,918.10	6,176.29	6,448.34	6,735.10	7,037.44	7,356.33
6	财务费用	13,312.00	1,024.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00
7	折旧摊销费	22,504.44	1,731.11	2,596.67	2,596.67	2,596.67	2,596.67	2,596.67	2,596.67	2,596.67	2,596.67

(3) 相关税费

本项目现阶段不涉及税费，涉及的相关税费发生在项目开始运营后。包括：增值税 6%（简易征收）；城建税 7%、教育附加 3%、地方附加 2%；房产税 12%。税费明细如下：

相关税费表（单位：万元）

序号	项目	税率	2023年5月 -12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	营业税金及附加		53.48	92.76	100.00	104.71	109.60	114.75	120.19	125.92	131.96
1.1	城市维护建设税	7%	31.20	54.11	58.33	61.08	63.93	66.94	70.11	73.45	76.98
1.2	教育费附加	3%	13.37	23.19	25.00	26.18	27.40	28.69	30.05	31.48	32.99
1.3	地方教育费附加	2%	8.91	15.46	16.67	17.45	18.27	19.12	20.03	20.99	21.99
2	增值税	简易征收 6%	445.72	773.03	833.34	872.54	913.28	956.23	1,001.52	1,049.30	1,099.73
3	房产税	12%	39.73	69.32	75.49	78.88	81.24	83.68	86.19	88.78	91.44
	合计	9592.81	538.93	935.11	1,008.83	1,056.13	1,104.12	1,154.66	1,207.90	1,264.00	1,323.13

(4) 项目收益

根据项目营业情况，测算运营期内的盈利状况，具体数据如下：

项目损益表（单位：万元）

年份/项目	合计	2023年5月-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营收入/成本										
1. 经营收入	140,356.19	7,874.36	13,656.93	14,722.36	15,414.87	16,134.55	16,893.32	17,693.53	18,537.71	19,428.56
2. 经营成本	53,724.73	3,092.76	5,290.77	5,669.61	5,918.10	6,176.29	6,448.34	6,735.10	7,037.44	7,356.33
3. 税费	9,592.81	538.93	935.11	1,008.83	1,056.13	1,104.12	1,154.66	1,207.90	1,264.00	1,323.13
4. 利息折旧及摊销前利润	77,038.66	4,242.67	7,431.05	8,043.92	8,440.64	8,854.15	9,290.31	9,750.53	10,236.27	10,749.10
二、折旧与摊销										
1. 总折旧和摊销	22,504.44	1,731.11	2,596.67	2,596.67	2,596.67	2,596.67	2,596.67	2,596.67	2,596.67	2,596.67
2. 息税前利润	54,534.21	2,511.56	4,834.38	5,447.26	5,843.98	6,257.48	6,693.65	7,153.86	7,639.61	8,152.44
三、财务费用										
1. 总财务费用	13,312.00	1,024.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00
2. 税前利润	41,222.21	1,487.56	3,298.38	3,911.26	4,307.98	4,721.48	5,157.65	5,617.86	6,103.61	6,616.44
四、企业所得税										
企业所得税	10,305.55	371.89	824.60	977.81	1,076.99	1,180.37	1,289.41	1,404.47	1,525.90	1,654.11
五、净利润/净亏损	30,916.66	1,115.67	2,473.79	2,933.44	3,230.98	3,541.11	3,868.23	4,213.40	4,577.70	4,962.33



(5) 资金测算平衡情况

根据政府性基金收入和专项收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流。

项目资金测算平衡表

年份/项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年 1 月-4 月	2023 年 5 月-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流													
1. 经营收入	140,356.19				7,874.36	13,656.93	14,722.36	15,414.87	16,134.55	16,893.32	17,693.53	18,537.71	19,428.56
2. 经营活动支付的现金	53,724.73				3,092.76	5,290.77	5,669.61	5,918.10	6,176.29	6,448.34	6,735.10	7,037.44	7,356.33
3. 经营税金及附加	9,592.81				538.93	935.11	1,008.83	1,056.13	1,104.12	1,154.66	1,207.90	1,264.00	1,323.13
经营活动产生的现金流小计	77,038.66				4,242.67	7,431.05	8,043.92	8,440.64	8,854.15	9,290.31	9,750.53	10,236.27	10,749.10
二、投资活动产生的现金流													
1. 支付项目建设资金	79,712.00	20,000.00	56,224.00	3,488.00	3,631.69	6,225.88	6,678.44	6,974.23	7,280.41	7,603.00	7,943.00	8,301.44	8,679.46
投资活动产生的现金流小计	-79,712.00	-20,000.00	-56,224.00	-3,488.00									
三、融资活动产生的现金流													
1. 项目资本金	34,000.00	20,000.00	10,000.00	4,000.00									
2. 债券融资款	48,000.00	-	48,000.00	-									
3. 市场化融资款	-	-	-	-									
4. 债券发行费	240.00	-	240.00	-									
5. 偿还债券本金	48,000.00	-	-	-			-	-	-	-	-	-	48,000.00
6. 偿还市场化融资本金	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
7. 支付债券利息	15,360.00	-	1,536.00	512.00	1,024.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00	1,536.00
8. 支付市场化融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金流合计	18,400.00	20,000.00	56,224.00	3,488.00	1,024.00	1,536.00	-1,536.00	-1,536.00	-1,536.00	-1,536.00	-1,536.00	-1,536.00	-49,536.00
四、现金流总计													
1. 期初现金		-	-	-	-	3,218.67	9,113.72	15,621.65	22,526.29	29,844.44	37,598.75	45,813.28	54,513.55
2. 期内现金变动	15,726.66	-	-	-	3,218.67	5,895.05	6,507.92	6,904.64	7,318.15	7,754.31	8,214.53	8,700.27	-38,786.90
3. 期末现金	15,726.66	-	-	-	3,218.67	9,113.72	15,621.65	22,526.29	29,844.44	37,598.75	45,813.28	54,513.55	15,726.66



由上表所示，2023 年 5 月-2031 年项目经营期，项目预计带来经营活动现金流入 77,038.66 万元，截止到 2031 年，项目仍旧留存资金 15,726.66 万元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。

综上所述，本次德阳市群众文化活动中心项目专项债券，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性。

(6) 项目经营收益预测

项目经营收入在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，作为项目经营收益，用于平衡项目相关收益为 77,038.66 万元。

3. 还本付息测算扣除后项目相关收益

本项目拟以专项债券融 48,000.00 万元，除此之外无其他融资。假设在融资成本 3.2%的情况下，十年融资期内还本付息总额为 63,360.00 万元。

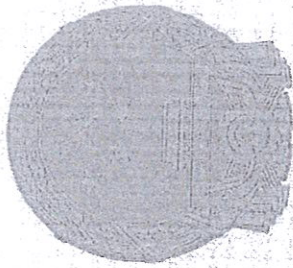
经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，发行人本项目下经营收入在存续期内可以全部实现。在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，作为项目经营收益，用于资金平衡的项目相关收益为 77,038.66 万元，对债券本息的覆盖率为 1.22 倍。

4. 债券本息偿还能力评估

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当经营收入、经营成本等影响净收益的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

资金平衡收益变动 情况敏感性分析	敏感性变动比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
资金平衡收益	70,105.18	72,416.34	74,727.50	77,038.66	79,349.82	81,660.98	83,972.14
债券还本付息额	63,360.00	63,360.00	63,360.00	63,360.00	63,360.00	63,360.00	63,360.00
债券本息覆盖率	1.11	1.14	1.18	1.22	1.25	1.29	1.33

总体而言，本项目预计的收入对拟使用的专项债券资金保障程度较高，但经营收入、成本等受宏观经济及相关行业市场影响较大。若因项目相关收入结算方式等变动，而导致不能偿还到期债权本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。



会计师事务所 执业证书



名称：四川鑫鑫会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：刘立

经营场所：成都市金牛区蜀西路9号1栋15层1507号、1509号、1510号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010178

批准执业文号：川财会[2006]10号

批准执业日期：2006年02月10日

证书序号：0007971

说明

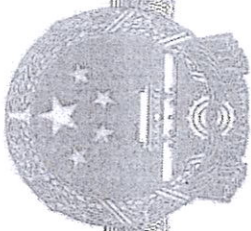
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：四川省财政厅

二〇一八年六月三日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码
915100007847357761

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

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 四川鑫鑫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)

法定代表人 刘立

经营范围

承办企业审计、验资、合并、分立、清算等事宜中的审计业务，
出具有关的报告，会计咨询、会计服务及其他法定业务；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)。

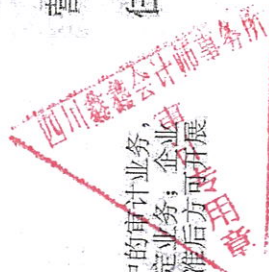
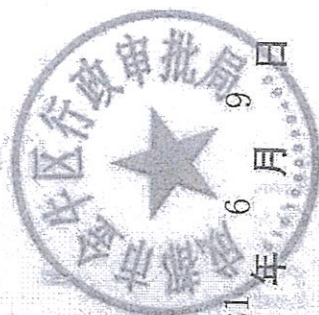
注册资本 壹仟万元整

成立日期 2006年02月23日

营业期限 2006年02月23日至 长期

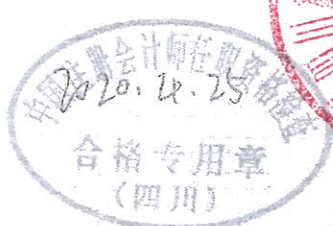
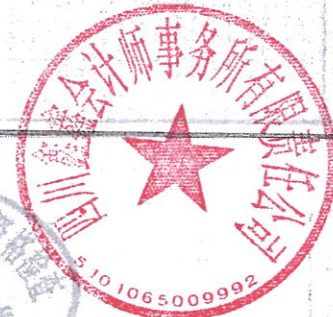
住所 成都市金牛区蜀西路9号1栋15层1507号、
1509号、1510号

登记机关



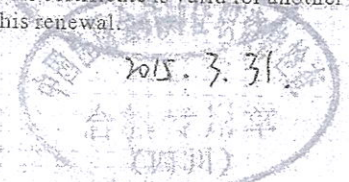


姓名: 郭强
Full name: 郭强
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1985-4-25
Date of birth: 1985-4-25
工作单位: 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司
Working unit: 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 510823198504253138
Identity card No.: 510823198504253138



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:
No. of Certificate

510101780011

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

四川省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2011 年 09 月 29 日
/y /m /d



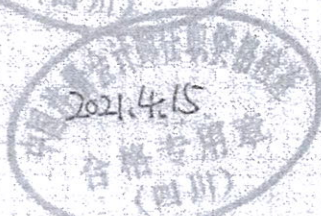
年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.31
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



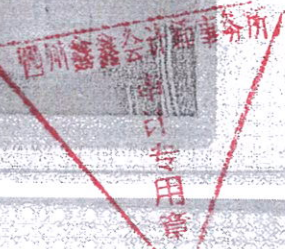
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





姓名: 李志刚
Full name: 李志刚
Sex: 男
出生日期: 1964-02-07
Date of birth: 1964-02-07
工作单位: 四川泰鑫会计师事务所有限公司
Working unit: 四川泰鑫会计师事务所有限公司
身份证号码: 512929640207001
Identity card No: 512929640207001



年度检验登记
Annual Renewal Registration 2018.3.31

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

2018.3.31

2019年12月31日
年检专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration 2021.4.15

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

2021.4.15

2021年3月13日
年检专用章