

东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

川华邦咨字[2025]第 2-0-02 号

成都东部新区管理委员会教育卫健和文旅体育局：

我们接受委托，对东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目（以下简称“专项债券”）的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》。东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目（以下简称“发行人”）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。

由于在编制收益与融资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，并且变动可能较大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目预期的收入扣除相应运营成本后的项目收益，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供发行人本次发行专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目的其他信息。

附件一：关于东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目专项债券预测说明书

四川华邦会计师事务所有限公司



中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 5 月 13 日

附件一

东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目
收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

成都东部新区管理委员会教育卫健和文旅体局拟发行东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目专项债券计划。本项目拟建地点位于三岔 TOD 高架桥下的 6 个地块,其中 0#地块起于公园大道、止于东新大道; 1#地块起于东新大道、止于站前巷; 2、3、4#地块起于汇流南路、止于安兴路; 5#地块起于安兴路、止于安林街。该项目是由成都东部新区管理委员会教育卫健和文旅体局作为项目业主。发行该项目专项债券资金到位后,债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的,但预测报告所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

(一) 以东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目为基础,结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设,遵循谨慎性原则,采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目收益及现金流专项分析预测意见书。

(二) 项目的政府性文件

- 1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
- 2、《成都市国土空间总体规划(2020—2035 年)》;
- 3、《成都市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;
- 4、《成都市东部新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;
- 5、《成都市东部新区国土空间总体规划(2021-2035 年)》(征求意见稿);
- 6、《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》;
- 7、《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲》(2023 年版);

(三)编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用

的主要会计政策及会计估计一致。

二、项目收益与现金流量预测编制基础

东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目专项债券项目结合建设期和运营期以及预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了 2025 年至 2054 年东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目专项债券项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目收入、支出都能按照成都东部新区管理委员会教育卫健和文旅体局设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益与现金流量预测编制说明

（一）东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目的基本情况

东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目由成都东部新区管理委员会教育卫健和文旅体局作为项目业主单位，成都东部新区教育卫健和文旅体局作为项目主管单位。建设地址位于三岔 TOD 高架桥下的 6 个地块。其中 0#地块起于公园大道、止于东新大道；1#地块起于东新大道、止于站前巷；2、3、4#地块起于汇流南路、止于安兴路；5#地块起于安兴路、止于安林街。

建设内容及规模：

本项目占地约 60462 平方米，将建成篮球场 12 个（7032 m²）、网球场 4 个（2304 m²）、排球场 6 个（1890 m²）、乒乓球场 2 个（159 m²）、5 人足球场 1

个（660 m²）、室外健身区 1 个（400 m²）、配套设施面积 41680 m²、道路铺装 6337 m²。

本项目计划 2025 年 5 月开工建设，2026 年 6 月底完成竣工验收。

（二）现金流量预测项目说明

1、项目建设背景

“十三五”时期，在党中央、国务院坚强领导下，全民健身国家战略深入实施，全民健身公共服务水平显著提升，全民健身场地设施逐步增多，人民群众通过健身促进健康的热情日益高涨，经常参加体育锻炼人数比例达到 37.2%，健康中国 and 体育强国建设迈出新步伐。同时，全民健身区域发展不平衡、公共服务供给不充分等问题仍然存在。“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，意气风发开启全面建成社会主义现代化强国新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是乘势而上筑牢体育强国根基、奋力实现体育现代化的开局时期。

为促进全民健身更高水平发展，更好满足人民群众的健身和健康需求，2021 年 7 月，国务院印发了《全民健身计划（2021—2025 年）》。计划主要任务包括加大全民健身场地设施供给，督导各地制定健身设施建设补短板五年行动计划，实施全民健身设施补短板工程。盘活城市空闲土地，用好公益性建设用地，支持以租赁方式供地，倡导土地复合利用，充分挖掘存量建设用地潜力，规划建设贴近社区、方便可达的场地设施。新建或改扩建 2000 个以上健身中心、全民健身中心、公共体育场馆等健身场地设施，补齐 5000 个以上乡镇（街道）全民健身场地器材，配建一批群众滑冰场，数字化升级改造 1000 个以上公共体育场馆。

为统筹推进“十四五”时期体育各项事业发展，加快把体育建设成为中华民族伟大复兴的标志性事业，国家体育总局印发了《“十四五”体育发展规划》。规划提出通过构建更高水平的全民健身公共服务体系，广泛开展全民健身活动，推进全民健身场地设施建设等方面落实全民健身国家战略，推进健康中国建设。

体育在增强人民体质、服务社会民生、助力经济转型升级中的作用更加突出，经济发展新常态和体育供给侧结构性改革对体育与经济社会的协调发展提出了要求，体育产业作为新兴产业、绿色产业、朝阳产业，完全有条件和潜力成为未

来我国经济发展新的增长点，体育消费对经济发展的贡献将不断增强。

本项目是成都东部新区健身中心项目功能实现的必要建设内容，有利于推动东部新区社会健康、幸福和体育产业发展，构建一个积极向上的健康社会，是符合国家全民健身公共服务政策的重要举措。

2、拟建项目的计划筹资情况

本工程建设项目总投资为 5,353.17 万元，其中：企业自筹 1,153.17 万元，占总投资的 21.54%，作为项目的资本金并逐步落实到位；拟发行专项债 4,200.00 万元，占总投资的 78.46%，本次东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目专项债券发行规模 4,200.00 万元，假设债券于 2026 年发行 4,200.00 万元；每半年支付一次利息。债券期限为 30 年期（债券存续期为 2025-2054 年），项目建设期 2025 年 5 月至 2026 年 6 月底。

五、资金筹措方案

（一）项目资金来源

本项目总投资为 5,353.17 万元，其中项目资本金 1,153.17 万元（占项目总投资的 21.54%）来自财政资金，剩余资金 4,200.00 万元（占项目总投资的 78.46%）通过发行地方政府专项债券解决。



（二）资金使用计划

本项目建设总投资 5,353.17 万元，其资金来源为争取地方政府专项债券、财政资金。具体组成如下：

- 1. 工程建设费用 4,064.67 万元，占总投资的 75.93%；
- 2. 工程建设其他费用 663.64 万元，占总投资的 12.40%；
- 3. 预备费 324.98 万元，占总投资的 6.07%；
- 4. 建设期利息及发行费 295.68 万元，占总投资的 5.52%；
- 5. 债券发行费用 4.20 万元，占总投资的 0.08%；

基于上述假设，项目资本金和本次债券融资资金将于 2025、2026 年投入到项目建设工作中，结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

表 1 东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目资金使用计划表

序号	年份	合计	占总投资比例(%)
----	----	----	-----------

	分项内容		2025 年	2026 年	
1	资金运用	5353.17	4980.17	373.00	100.00%
1.1	工程费用	4064.67	3876.12	188.55	75.93%
1.2	工程建设其他费用	663.64	653.46	10.18	12.40%
1.3	预备费	324.98	298.55	26.43	6.07%
1.4	建设期债券利息	295.68	147.84	147.84	5.52%
1.5	债券发行费用	4.20	4.20	0.00	0.08%
2	资金筹措	5353.17	4980.17	373.00	100.00%
2.1	资本金	1153.17	780.17	373.00	21.54%
2.2	发行债券	4200.00	4200.00	0.00	78.46%

六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

（一）项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

（1）总收入

本项目预计于 2027 年 1 月初开始运营，债券于 2054 年 12 月底到期还本。故本项目收入测算期间为 2027 年 1 月~2054 年 12 月，主要为运动场收入、停车场收入、充电桩收入、广告位出租收入等。

① 运动场收入

1) 篮球场馆收入

全场按照市场价 75 元/(次*时)收费，每三年增长 5%；使用率由 60%计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

2) 足球场收入

按照市场价 150 元/(次*时)收费，每三年增长 5%；使用率由 45%计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

3) 排球场收入

按照市场价 75 元/(次*时)收费，每三年增长 5%；使用率由 50%计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

运动场收入依据：

东安湖公园运动岛所属体育场地正常收费方案					
单位：元					
序号	项目		包场价格	时间	备注
1	室外篮球场	半场	100	2 小时	半场限 20 人，全场限 30 人； 散客 10 元每人，限半场、限 2 小时
2		全场	150		
3	室外足球场	5 人制	300	2 小时	5 人制限 20 人， 11 人制限 30 人
4		11 人制	800	2 小时	
5	室外网球场		150	2 小时	每片场地限 6 人
6	室外排球场		150	2 小时	
备注：所涉场地均实行预约制入场，具体开放时间以场地实际运营时间为准					

乒乓球收入

按照市场价 12 元/(桌*时)收费，每三年增长 5%；使用率由 50%计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

乒乓球收入依据：



<
预订订场
...
📍

羽毛球
乒乓球
退单规则

今天
11月11日

周二
11月12日

周三
11月13日

左右滑动切换场地，上下滑动切换时间段

时间	1号	2号	3号
15:30	¥ 6	¥ 6	¥ 6
16:00	¥ 6	¥ 6	¥ 6
16:30	¥ 6	¥ 6	¥ 6
17:00	¥ 6	¥ 6	¥ 6
17:30	¥ 6	¥ 6	¥ 6
18:00	¥ 10	¥ 10	¥ 10
18:30	¥ 10	¥ 10	¥ 10
19:00		¥ 10	¥ 10
19:30		¥ 10	¥ 10
20:00	¥ 10	¥ 10	¥ 10
20:30	¥ 10	¥ 10	¥ 10
21:00		¥ 10	¥ 10
21:30		¥ 10	¥ 10

可预约
不可预约
我的选择

已选择 (0小时)
去支付(¥0)

每天运营时长均拟定为 6 小时。考虑到法定节假日，每年运营天数按 354 天来计算。

停车场收入

本项目配备 56 个普通停车位，收入依据参考简发改发〔2018〕326 号文件收费标准，白天早上 8:00 至下午 19:00，第一小时起步价 2 元，后增加 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计算；下午 19:00 至次日早上 8:00 为夜间收费，4 小时 2 元，不足 4 小时按 4 小时计算，滚动计费，且白天与夜间交替时间段分别计收。

停车位临时停车收入依据

第十二条 政府指导价停车场临时停车基准价为：室内计时收费起价 5 元/2 小时，2 小时后每 1 小时 2 元；计次收费 5 元/次（4 小时）。露天计时收费起价 4 元/4 小时，4 小时后每 1 小时 1 元；计次收费 3 元/次（4 小时）。上浮幅度为零，下浮幅度不限。

数据来源：《成都市机动车非占道停放服务收费管理细致》成价费〔2006〕

287 号

根据上述依据，本项目停车费拟采取单价按平均每次收费 4.5 元进行测算，一年按照 365 天乘以每天停车场饱和度乘以周转次数进行测算。运营期每年平均车位周转率按 3 次/天计算、饱和度第一年按 50%计算，第二年 55%，第三年 60%，第四年 65%，第五年 70%，直至 95%保持不变。

③充电桩收入

本项目建设充电桩 15 个，每个充电桩耗单车充电量为 30 度，参考项目周边充电桩收费情况，服务费按 0.6 元/度保守计价，运营期每个充电桩每天使用 3 次，恒定不变。合理推测未来充电桩使用率，使用率初始估计 40%，之后每年增加 5%，增至 95%后保持不变。

充电桩服务价格依据

成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知

www.chengdu.gov.cn 填报时间：2017-08-07 责任单位：市发改委

【字体：大 中 小】 打印 收藏 分享到

文 号：成发改价格〔2017〕611号

签发单位：成都市发展和改革委员会

签发时间：2017-08-03

生效时间：

各区（市）县发改（经发）局，相关充电设施经营企业：

为促进电动汽车推广应用，根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、省发展改革委《转发〈国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知〉的通知》（川发改价格〔2014〕879号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快能源消费结构调整实施方案（2017-2020年）〉的通知》（成办函〔2017〕71号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市支持新能源汽车推广应用的若干政策〉的通知》（成办发〔2017〕20号）精神，积极推动形成以市场调节为主、供需双方平等沟通，发挥市场中介和社会组织作用的价格创新机制，在广泛听取各方意见、建议基础上，经研究，现就我市电动汽车充电服务费有关问题通知如下：

一、相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格上限为0.60元/千瓦时，鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。

二、各区（市）县价格主管部门要加强价格政策宣传，严格依法查处价格违法行为，确保政策落实到位。

三、相关充电设施经营企业要严格执行价格政策和明码标价等规定，自觉接受社会监督。

四、本通知自印发之日起执行，有效期2年。

成都市发展和改革委员会
2017年8月3日

成都经开科技孵化园充电站

充电桩数：快充：3个，慢充：4个
 充电费：00:00-24:00:1.3500
 服务费：00:00-24:00：0.6000元/小时
 支付方式：特来电APP
 详细地址：四川省成都市龙泉驿区成都成龙大道二段1688号经开科技产业孵化园B1栋地下停车场北侧

成都东城龙湾一期充电站

充电桩数：快充：2个，慢充：4个
 充电费：00:00-24:00:0.7000
 服务费：00:00-24:00：0.6000元/小时
 支付方式：特来电APP
 详细地址：四川省成都市龙泉驿区燃灯寺南路

成都龙泉驿区总部经济港充电站

充电桩数：快充：1个，慢充：4个
 充电费：00:00-24:00:1.5000
 服务费：00:00-24:00：0.6000元/小时
 支付方式：特来电APP
 详细地址：四川省成都市龙泉驿区成龙大道二段588号F1、F2栋

成都龙泉龙威酒店充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：8个
 充电费：00:00-24:00:1.2000
 服务费：00:00-24:00：0.6000元/小时
 支付方式：特来电APP
 详细地址：四川省成都市龙泉驿区成龙大道198号


广告位出租收入

目前预估广告位 24 块。参考成都市及附近区域广告位出租价格，根据保守性原则，出租单价取 40000 元/个/年；出租率基数定为 35%，按照每年上涨 5% 计算基数上浮（峰值为 95%）。

广告收入依据：

成都社区灯箱道闸广告

• 人气128 | 更新



刊例价：6000元/座/4周

所在地区：四川>成都

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：2380mm (L) * 528mm (H) * 2面

资源标签：成都小区灯箱道闸广告 成都社区灯箱媒体 成都社区道闸广告

[资源文档下载](#)
[加入询价单](#)

成都市龙泉社区停车场道闸媒体广告位

● 人气4198 | 置顶



刊例价: 3800元/月/座

所在地区: 四川>成都

资源类型: 楼宇>道闸

资源规格: 350cm×90cm

资源标签: 成都市 龙泉 社区 停车场 道闸 媒体 广告

资源文档下载

加入询价单

按照市场需求和政策定价原则,实施科学、合理的费用收取, 根据市场预测 2027-2054 年项目总收入预计 15,872.24 万元。

(2) 总成本

项目成本主要包括经营成本、利息支出、本项目经营成本主要有外购料费、外购燃料及动力费、职工薪酬、药品费用、卫生材料费用、管理费用、销售费用及其他费用。

(1) 外购燃料及动力成本

本项目动力成本按照营业收入的 1.5% 计算, 计算期内共计约 292.02 万元。

(2) 工资及福利费用:

本项目每年配置员工 12 人, 其中管理人员 2 人, 每人按平均 7000.00 元/月计算; 工程人员 10 人, 每人按平均 5000.00 元/月计算。年底的福利费按照当年工资的 13% 计提。每 3 年增加 5%, 则项目运营期间人员工资合计 3,005.42 万元。

(3) 维修费用

按营业收入的 2% 计算, 计算期内维修费用共计约 317.44 万元。

(4) 管理费用

按营业收入的 1.5% 计算, 计算期内管理费用共计约 238.08 万元。

(5) 其他费用

按营业收入的 2% 计提, 计算期内其他费用共计约 317.44 万元。

综上, 计算期内, 共产生总成本 4,116.54 万元

(6)财务成本预测

财务成本主要是指在债券存续期内的债券利息。按照 3.52% 的利率计算，根据本次债券发行规划，本次专项债利息合计 4,435.20 万元。

(二)项目资金平衡情况

本项目能够实现利润的创造，满足自求平衡的要求，本项目运营收入合计 15,872.24 万元，经营成本费用合计 4,116.54 万元，息税前利润合计 11,755.70 万元，息税前利润对债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。在还款期内，本金偿还保障率均超过 100%，完全能够满足本次债券本息偿还要求，项目本身能够达到自求平衡。

七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设，本次东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目专项债券，项目总投资预期为 5,353.17 万元，息税前利润 11,755.70 万元，专项债债券本息覆盖倍数 1.36 倍，详见下表：

表 3 项目覆盖情况表

单位：万元

项目	收入（不含税）	成本（不含折旧、利息）	项目净收益	本息合计	覆盖倍数
融资覆盖情况	15,872.24	4,116.54	11,755.70	8,635.20	1.36

八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来十年的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。当收入下降 5% 时项目本息总覆盖倍数为 1.29，当收入下降 10% 时项目本息总覆盖倍数为 1.23，详见下表：

表 3-1 项目收益与融资本息覆盖情况表

单位：万元

项目	收入下降 5%			收入下降 10%		
	收入	收益	覆盖倍数	收入	收益	覆盖倍数
融资覆盖情况	15078.628	11167.915	1.29	14285.016	10580.13	1.23

附表：

附表 1-营业收入预测表

附表 2-成本费用预测表

附表 3-收益预测表

附表 4-资金平衡情况表

附表 5-专项债券还本付息计划



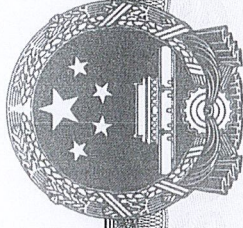
附表1

编制单位：成都东部新区管理委员会教育卫生和文化体育局

收入预测表

序号	项 目	运营期																				合计								
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年		2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一	营业收入（元）	253.88	322.27	342.86	380.81	402.37	423.92	466.7	489.23	501.27	537.69	559.63	563.2	597.98	597.98	597.98	626.54	626.54	626.54	656.53	656.53	656.53	668.03	668.03	668.03	688.03	688.03	688.03	708.53	
	运营费用（元）	194.66	253.39	268.32	295.32	306.91	322.69	352.87	367.13	370.86	393.31	408.23	408.23	428.65	428.65	428.65	450.08	450.08	450.08	472.58	472.58	472.58	494.21	494.21	494.21	496.21	496.21	496.21	517.07	
	1	114.7	124.25	133.81	150.54	160.57	170.61	189.68	200.22	200.22	210.23	210.23	210.23	210.23	230.74	230.74	230.74	231.78	231.78	231.78	243.36	243.36	243.36	255.53	255.53	255.53	255.53	255.53	255.53	281.72
	个数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	运营费用（元/公顷·年）	75	75	75	78.75	78.75	78.75	82.69	82.69	86.82	86.82	86.82	86.82	91.16	91.16	91.16	95.72	95.72	95.72	100.51	100.51	100.51	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	116.35	
	使用面积	60%	60%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	使用面积	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	
	使用面积	14.34	15.93	17.52	20.07	21.74	23.42	26.34	28.1	29.86	33.19	35.04	35.04	35.04	36.79	36.79	36.79	38.63	38.63	38.63	40.56	40.56	40.56	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59	44.72	
	个数	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	2	营业收入（元）	150	150	150	157.5	157.5	157.5	163.38	163.38	173.64	173.64	173.64	173.64	182.33	182.33	182.33	191.44	191.44	191.44	201.01	201.01	201.01	211.07	211.07	211.07	211.07	211.07	211.07	232.7
运营费用（元）		45%	45%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
使用面积		354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	
使用面积		47.79	95.38	95.38	100.36	100.36	100.36	105.38	105.38	110.65	110.65	110.65	110.65	118.18	118.18	118.18	121.99	121.99	121.99	128.09	128.09	128.09	134.49	134.49	134.49	134.49	134.49	134.49	148.28	
运营费用（元/公顷·年）		75	75	75	78.75	78.75	78.75	82.69	82.69	86.82	86.82	86.82	86.82	91.16	91.16	91.16	95.72	95.72	95.72	100.51	100.51	100.51	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	116.35	
使用面积		30%	30%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
使用面积		354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	
使用面积		14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
个数		14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
三		营业收入（元）	13.8	15.18	16.56	18.83	20.28	21.73	24.38	25.86	27.38	30.35	30.35	31.86	31.86	33.46	33.46	33.46	33.46	33.46	35.13	35.13	35.13	36.89	36.89	36.89	38.73	38.73	38.73	40.67
	运营费用（元）	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	使用面积	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	
	使用面积	47.79	95.38	95.38	100.36	100.36	100.36	105.38	105.38	110.65	110.65	110.65	110.65	118.18	118.18	118.18	121.99	121.99	121.99	128.09	128.09	128.09	134.49	134.49	134.49	134.49	134.49	134.49	148.28	
	运营费用（元/公顷·年）	75	75	75	78.75	78.75	78.75	82.69	82.69	86.82	86.82	86.82	86.82	91.16	91.16	91.16	95.72	95.72	95.72	100.51	100.51	100.51	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	116.35	
	使用面积	30%	30%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	使用面积	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	
	使用面积	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
	个数	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
	四	营业收入（元）	13.8	15.18	16.56	18.83	20.28	21.73	24.38	25.86	27.38	30.35	30.35	31.86	31.86	33.46	33.46	33.46	33.46	33.46	35.13	35.13	35.13	36.89	36.89	36.89	38.73	38.73	38.73	40.67
运营费用（元）		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
使用面积		354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	
使用面积		47.79	95.38	95.38	100.36	100.36	100.36	105.38	105.38	110.65	110.65	110.65	110.65	118.18	118.18	118.18	121.99	121.99	121.99	128.09	128.09	128.09	134.49	134.49	134.49	134.49	134.49	134.49	148.28	
运营费用（元/公顷·年）		75	75	75	78.75	78.75	78.75	82.69	82.69	86.82	86.82	86.82	86.82	91.16	91.16	91.16	95.72	95.72	95.72	100.51	100.51	100.51	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	116.35	
使用面积		30%	30%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
使用面积		354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	
使用面积		14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
个数		14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	

附表5									
编制单位：成都东部新区管理委员会教育卫生和文旅体育局									
项目名称：东部新区TOD核心区全民健身中心项目									
专项债券还本付息计划表									
年度	债券金额	债券付息	债券还本	债券余额					
2025年	4,200.00	147.84		4,200.00					
2026年		147.84		4,200.00					
2027年		147.84		4,200.00					
2028年		147.84		4,200.00					
2029年		147.84		4,200.00					
2030年		147.84		4,200.00					
2031年		147.84		4,200.00					
2032年		147.84		4,200.00					
2033年		147.84		4,200.00					
2034年		147.84		4,200.00					
2035年		147.84		4,200.00					
2036年		147.84		4,200.00					
2037年		147.84		4,200.00					
2038年		147.84		4,200.00					
2039年		147.84		4,200.00					
2040年		147.84		4,200.00					
2041年		147.84		4,200.00					
2042年		147.84		4,200.00					
2043年		147.84		4,200.00					
2044年		147.84		4,200.00					
2045年		147.84		4,200.00					
2046年		147.84		4,200.00					
2047年		147.84		4,200.00					
2048年		147.84		4,200.00					
2049年		147.84		4,200.00					
2050年		147.84		4,200.00					
2051年		147.84		4,200.00					
2052年		147.84		4,200.00					
2053年		147.84		4,200.00					
2054年		147.84	4,200.00	4,200.00					
合计	4200	4,435.20							0



营业执照

统一社会信用代码
91510000699165131Q



扫描经营主体信息码，了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)
副本编号：4-2

名称 四川华邦会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年12月31日

法定代表人 祝胤频

住所

成都市青羊区金阳路112号5栋4楼16号

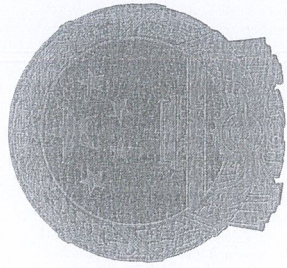
经营范围

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、法律、法规规定的其他业务。（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）。



登记机关

2024年12月27日



会计师事务所 执业证书

名称：四川华邦会计师事务所有限公司

首席合伙人：王贤志

主任会计师：王贤志

经营场所：成都市青羊区白丝街56号206室

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010227

批准执业文号：川财审批（2009）149号

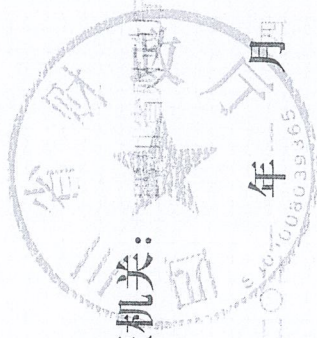
批准执业日期：2009年12月17日

证书序号：0013310

说明

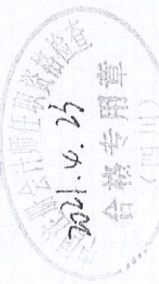
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



年 月 日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 510701983130
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: 2004 年 04 月 28 日
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川天润华邦会计师

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016 年 04 月 04 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

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.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川华邦会计师

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 10 月 23 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日



王贤志 510701983130



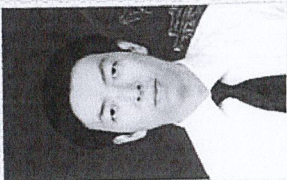
姓名 王贤志
Full name

性别 男
Sex

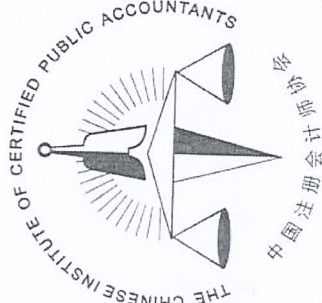
出生日期 1971-2-28
Date of birth

工作单位 四川九和会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 510824197102284013
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration
2016年3月31日
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



韩淑英 510100090212

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

四川华邦会计师事务所有限公司

东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目收益与融资自求平衡专项债

券财务评估报告工作底稿

项目名称：东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目

序号	项目	索引	实施的审计程序
一、计划	总体评估策略	A-1	编制
二、实质性程序			
1	实施方案上报审核资料	B-1	查阅
1.1	专项债券报市财政局资料	B-1-1	查阅
1.1.1	补充资料附件	B-1-1-1	查阅
1.1.2	实施方案补充完善信息表	B-1-1-2	查阅
1.1.3	实施方案-东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目	B-1-1-3	查阅
1.1.4	东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目债券的补充	B-1-1-4	查阅
1.2	成都市东部新区民政局关于专项债券实施方案	B-1-2	查阅
1.3	工作报告	B-1-3	查阅
1.4	财力数据	B-1-4	查阅
2	项目资料	B-2	查阅

2.1	可研报告	B-2-1	查阅
2.2	相关文件及批复	B-2-2	查阅
2.3	发债项目实施方案	B-2-4	查阅
2.4	问题及补充资料	B-2-5	查阅
3	法律意见书	B-3	查阅
4	项目意见书	B-4	查阅
5	工作计划	B-5	查阅
6	项目资料清单	B-6	查阅
7	项目收益及现金流入预测	B-5	测算
8	项目收入、成本、损益、风险分析	B-6	测算
9	项目现场勘察		访谈、问询
10	其他资料	B-7	查阅
三、报告			
1	一级复核	C-1	审核
2	二级复核	C-2	审核
3	三级复核	C-3	审核
4	财务评估报告	C-1	报出
四、总结			
1	财务评估小结	D-1	编制

项目名称：东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目

编制人：韩增金

复核人：姬鸿

一、审计工作范围

审计工作的范围	具体内容
1. 出具报告目的和要求	东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目 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
2. 适用的审计准则	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

二、报告目标、时间安排及所需沟通

计划的报告报送及审计工作	时间
1. 对外报告	2025 年 5 月 13 日
2. 执行审计时间安排	
制定总体审计策略及具体审计计划	2025 年 4 月 22 日
实施审计程序	2025 年 4 月 22 日——4

	月 24 日
三级复核	2025 年 4 月 24 日——4 月 26 日

三、项目收益与现金流量预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、未来各项收费标准在正常范围内变动，作为本项目归还专项债券的专项资金能顺利执行；
- 4、本项目估算的各项收入及其他专项收入的相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；
- 5、发行人拟定的上述收入及其他专项收入计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、 人员安排

- 1、 主要项目组成员的职位、姓名及其主要职责如下：

姓 名	职 位	资 格	审计责任分工
汤春雷	主任会计师	注册会计师	报告签发、复核
姬鸿	部门经理	注册会计师	项目复核
韩增金	审计员		现场负责人

项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告工
作底稿—应付本息

索引号：

B-6

项目名称：东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目

本项目总投资为 5,353.17 万元，其中项目资本金 1,153.17 万元，发行专项债券筹集资金 4,200.00 万元。本次东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目专项债券发行规模 4,200.00 万元，假设债券于 2025 年发行 4,200.00 万元；每半年支付一次利息。债券期限为 30 年期（债券存续期为 2025-2054 年），项目建设期 2025 年 5 月至 2026 年 6 月底。

项目收益与融资自求平衡专项

债券财务评估报告工作底稿—

索引号：B-6

营业收入测算

项目名称：东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目

(1) 总收入

① 运动场收入

1) 篮球场馆收入

全场按照市场价 75 元/(次*时)收费，每三年增长 5%；使用率由 60%计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

2) 足球场收入

按照市场价 150 元/(次*时)收费，每三年增长 5%；使用率由 45%计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

3) 排球场收入

按照市场价 75 元/(次*时)收费，每三年增长 5%；使用率由 50%计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

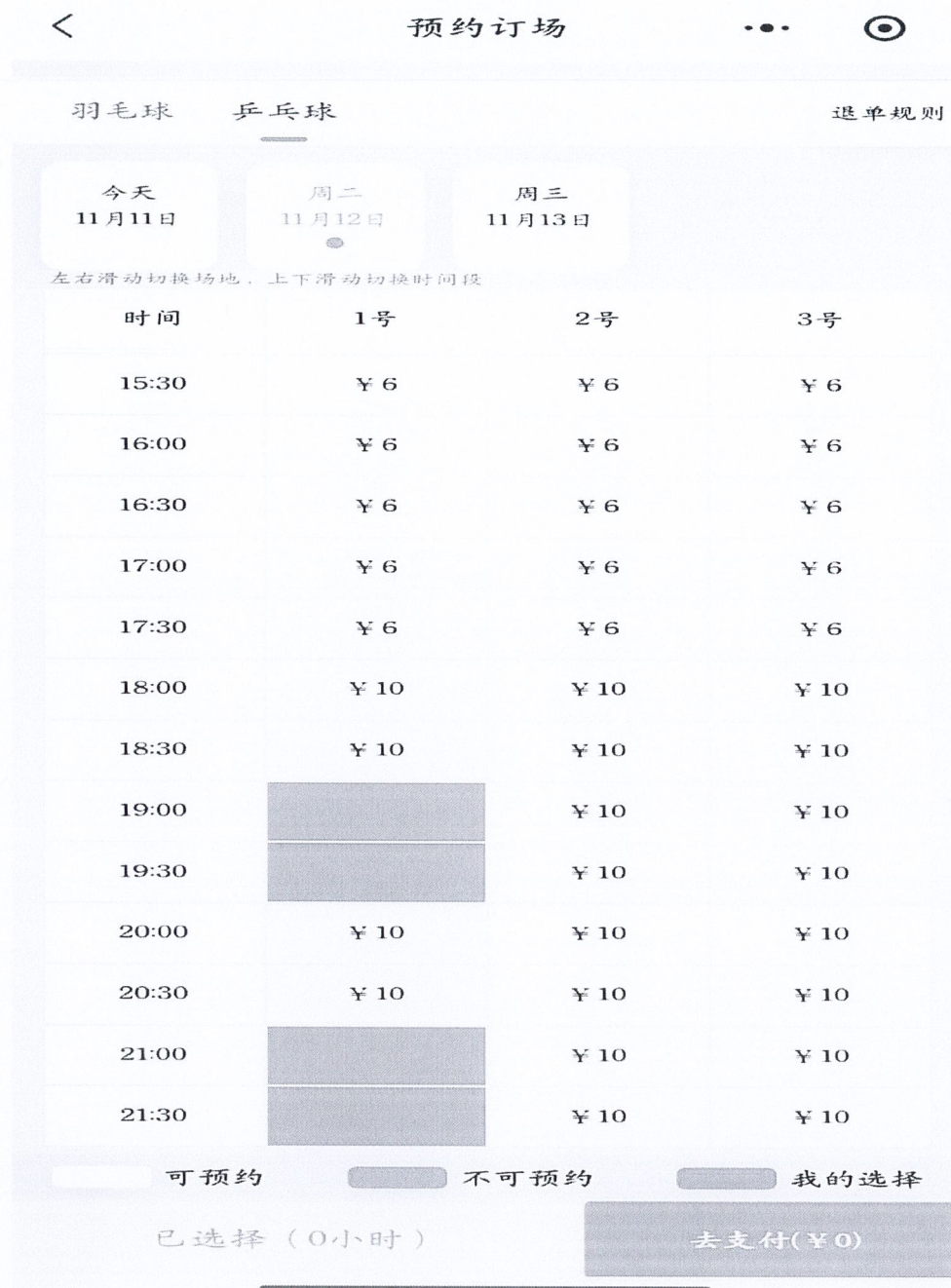
运动场收入依据：

东安湖公园运动岛所属体育场地正常收费方案					
单位：元					
序号	项目		包场价格	时间	备注
1	室外篮球场	半场	100	2 小时	半场限 20 人，全场限 30 人； 散客 10 元每人，限半场、限 2 小时
2		全场	150		
3	室外足球场	5 人制	300	2 小时	5 人制限 20 人， 11 人制限 30 人
4		11 人制	800	2 小时	
5	室外网球场		150	2 小时	每片场地限 6 人
6	室外排球场		150	2 小时	
备注：所涉场地均实行预约制入场，具体开放时间以场地实际运营时间为准。					

乒乓球场收入

按照市场价 12 元/(桌*时)收费，每三年增长 5%；使用率由 50%计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

乒乓球场收入依据：



每天运营时长均拟定为 6 小时。考虑到法定节假日，每年运营天数按 354 天来计算。

停车场收入

本项目配备 56 个普通停车位，收入依据参考简发改发〔2018〕326 号文件收费标准，白天早上 8:00 至下午 19:00，第一小时起步价 2 元，后增加 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计算；下午 19:00 至次日早上 8:00 为夜间收费，4 小时 2 元，不足 4 小时按 4 小时计算，滚动计费，且白天与夜间交替时间段分

别计收。

停车位临时停车收入依据

第十二条 政府指导价停车场临时停车基准价为：室内计时收费起价 5 元/2 小时，2 小时后每 1 小时 2 元；计次收费 5 元/次（4 小时）。露天计时收费起价 4 元/4 小时，4 小时后每 1 小时 1 元；计次收费 3 元/次（4 小时）。上浮幅度为零，下浮幅度不限。

数据来源：《成都市机动车非占道停放服务收费管理细致》成价费〔2006〕287 号

根据上述依据，本项目停车费拟采取单价按平均每次收费 4.5 元进行测算，一年按照 365 天乘以每天停车场饱和度乘以周转次数进行测算。运营期每年平均车位周转率按 3 次/天计算、饱和度第一年按 50%计算，第二年 55%，第三年 60%，第四年 65%，第五年 70%，直至 95%保持不变。

③充电桩收入

本项目建设充电桩 15 个，每个充电桩耗单车充电量为 30 度，参考项目地周边充电桩收费情况，服务费按 0.6 元/度保守计价，运营期每个充电桩每天使用 3 次，恒定不变。合理推测未来充电桩使用率，使用率初始估计 40%，之后每年增加 5%，增至 95%后保持不变。

充电桩服务价格依据

成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知

www.chengdu.gov.cn 填报时间：2017-08-07 责任单位：市发改委

【字体：大 中 小】 打印 收藏 分享到

文 号：成发改价格〔2017〕611号 签发单位：成都市发展和改革委员会

签发时间：2017-08-03 生效时间：

各区（市）县发改（经发）局，相关充电设施经营企业：

为促进电动汽车推广应用，根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、省发展改革委《转发〈国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知〉的通知》（川发改价格〔2014〕879号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快能源消费结构调整实施方案（2017-2020年）〉的通知》（成办函〔2017〕71号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市支持新能源汽车推广应用的若干政策〉的通知》（成办发〔2017〕20号）精神，积极推动形成以市场调节为主、供需双方平等沟通，发挥市场中介和社会组织作用的价格创新机制，在广泛听取各方意见、建议基础上，经研究，现就我市电动汽车充电服务费有关问题通知如下：

一、相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格上限为0.60元/千瓦时，鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。

二、各区（市）县价格主管部门要加强价格政策宣传，严格依法查处价格违法行为，确保政策落实到位。

三、相关充电设施经营企业要严格执行价格政策和明码标价等规定，自觉接受社会监督。

四、本通知自印发之日起执行，有效期2年。

成都市发展和改革委员会
2017年8月3日

成都经开科技孵化园充电站

充电桩数：快充：3个，慢充：4个

充电费：00:00~24:00:1.3500

服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：四川省成都市龙泉驿区成都成龙大道二段1688号经开科技产业孵化园B1栋地下停车场北侧

成都东城龙湾一期充电站

充电桩数：快充：2个，慢充：4个

充电费：00:00~24:00:0.7000

服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：四川省成都市龙泉驿区燃灯寺南路

成都龙泉驿区总部经济港充电站

充电桩数：快充：1个，慢充：4个

充电费：00:00~24:00:1.5000

服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：四川省成都市龙泉驿区成龙大道二段888号F1-F2栋

成都龙泉龙威酒店充电站

充电桩数：快充：0个，慢充：8个

充电费：00:00~24:00:1.2000

服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时

支付方式：特来电APP

详细地址：四川省成都市龙泉驿区龙都南路196号

广告位出租收入

目前预估广告位 24 块。参考成都市及附近区域广告位出租价格，根据保守性原则，出租单价取 40000 元/个/年；出租率基数定为 35%，按照每年上涨 5% 计算基数上浮（峰值为 95%）。

广告收入依据：

成都社区灯箱道闸广告

人气128 | 更多



刊例价：6000元/座/4周

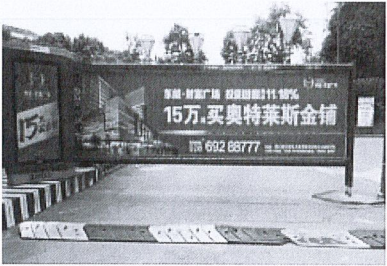
所在地区：四川>成都

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：2380mm（L）*528mm（H）*2面

资源标签：成都小区灯箱道闸广告 成都社区灯箱媒体 成都社区道闸广告

[资源文档下载](#) [加入询价单](#)



刊例价：3800元/月/座

所在地区：四川>成都

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：350cm×90cm

资源标签：成都市 龙泉 社区 停车场 道闸 媒体 广告

资源文档下载

加入询价单

按照市场需求和政策定价原则，实施科学、合理的费用收取， 根据市场预测 2027-2054 年项目总收入预计 15,872.24 万元。

(2) 总成本

项目成本主要包括经营成本、利息支出、本项目经营成本主要有外购料费、外购燃料及动力费、职工薪酬、药品费用、卫生材料费用、管理费用、销售费用及其他费用。

(1) 外购燃料及动力成本

本项目动力成本按照营业收入的 1.5%计算，计算期内共计约 292.02 万元。

(2) 工资及福利费用：

本项目每年配置员工 12 人，其中管理人员 2 人，每人按平均 7000.00 元/月计算；工程人员 10 人，每人按平均 5000.00 元/月计算。年底的福利费按照当年工资的 13%计提。每 3 年增加 5%，则项目运营期间人员工资合计 3,005.42 万元。

(3) 维修费用

按营业收入的 2%计算，计算期内维修费用共计约 317.44 万元。

(4) 管理费用

按营业收入的 1.5%计算，计算期内管理费用共计约 238.08 万元。

(5) 其他费用

按营业收入的 2%计提，计算期内其他费用共计约 317.44 万元。

综上，计算期内，共产生总成本 4,116.54 万元

(6)财务成本预测

财务成本主要是指在债券存续期内的债券利息。按照 3.52%的利率计算，根据本次债券发行规划，本次专项债利息合计 4435.20 万元。

项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报

告工作底稿—收益预测

索引号：B-6

项目名称：东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目
运营期收益预测表

收益预测详见附表 3-收益预测总表

项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告工作底稿—现金流量覆盖预测

项目名称：东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目

根据上述收入及成本预测，编制了债券存续期间本项目资金平衡情况表，详见“附表 4 资金平衡情况表”

项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估

报告工作底稿—工作总结

索引号：D-1

项目名称：东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目

编制 韩增金

编制日期： 2025-5-6

人：

复 核 姬鸿

复核日期： 2025-5-8

人：

一、 财务评估过程

- 1、 编制总体评估策略，明确财务评估目的、要求及项目安排；
- 2、 现场勘察并收集、查阅相关项目资料；
- 3、 对项目计划发行债券的应付利息进行测算；
- 4、 项目收益及现金流入测算，包括营业收入、项目成本、相关税费、现金流量等；
- 5、 对项目收益及现金流入进行风险分析（敏感性分析）；

二、 财务评估结论

- 1、 预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次债券融资项目收益主要为床位费收入、护理收入、停车场收入，建设期需支付的资金利息纳入政府性基金预算管理。

根据上述各种假设，本次东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目专项债券，项目总投资预期为 5,353.17 万元，息税前利润 11,755.70 万元，专项债债券本息覆盖倍数 1.36 倍，详见下表：

表 3 项目覆盖情况表

单位：万元

项目	收入（不含税）	成本（不含折旧、利息）	项目净收益	本息合计	覆盖倍数
融资覆盖情况	15,872.24	4,116.54	11,755.70	8,635.20	1.36

2、 风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来十年的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。当收入下降 5%时项目本息总

覆盖倍数为 1.29，当收入下降 10%时项目本息总覆盖倍数为 1.23，详见下表：

表 3-1 项目收益与融资本息覆盖情况表

单位：万元

项目	收入下降 5%			收入下降 10%		
	收入	收益	覆盖倍数	收入	收益	覆盖倍数
融资覆盖情况	15078.63	11167.92	1.29	14285.02	10580.13	1.23

附表：

预测表 1-营业收入预测总表

预测表 2-成本费用预测总表

预测表 3-收益预测总表

预测表 4-资金平衡情况总表

预测表 5-专项债券还本付息计划