

成都东部新区世运体育公园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 5-0-02 号

成都东部置业有限公司：

我们接受委托，对成都东部新区世运体育公园（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》。成都东部新区世运体育公园（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，本次评价的成都东部新区世运体育公园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，并不扩展到成都东部新区世运体育公园的其他信息。

附件一：关于成都东部新区世运体育公园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

成都东部新区世运体育公园收益与融资自求平衡专项债券

预测说明书

成都东部置业有限公司拟发行成都东部新区世运体育公园专项债券计划。本项目拟建地点位于项目选址位于成都东部新区。该项目是由成都东部置业有限公司作为项目业主。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）以成都东部新区世运体育公园为基础，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成都东部新区世运体育公园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）；
 - 8、《“十四五”优质高效医疗卫生服务体系建设实施方案》（发改社会〔2021〕893 号）

（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

成都东部新区世运体育公园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 2055 年成都东部新区世运体育公园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：假设成都东部新区世运体育公园收入、支出都能按照成都东部置业有限公司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、基本情况与经济效益分析

（一）成都东部新区世运体育公园的基本情况

（1）建设地点

项目选址位于成都东部新区。

（2）建设内容

本项目建设内容涉及地形整理、道路铺装工程、生态保护工程、运动场地、建筑工程及其他相关配套工程。

（二）效益分析

经济效益分析

健身中心作为体育产业的一种形式，能够直接创造经济效益。例如，通过培训收入、商业活动收入等方式，为当地带来直接的经济收益。

健身中心的建设与运营，将带动周边体育产业的发展。例如，体育用品销售、体育培训、运动康复、健身指导等相关产业可以在健身中心的带动下获得发展，进而促进地区产业结构优化。健身中心的建设与运营，将创造出大量的就业岗位。包括教练员、运动员、销售人员、运营管理人员等各类就业岗位，为当地居民提供更多的就业选择。健身中心的建设和运营，将吸引大量市民参与体育消费，从而刺激地区消费需求。这种消费需求的增长，将对周边餐饮、住宿、交通等产业产生积极的拉动作用。健身中心是城市体育文化的重要载体，能够提升城市形象，提高城市的知名度和美誉度。通过举办各类体育赛事和活动，健身中心有助于提升城市品牌价值，吸引更多投资和游客。健身中心对于提高市民身体素质、丰富市民文化生活、促进社会和谐等方面具有积极作用。通过提供丰富的体育设施和

活动，健身中心有助于培养人们健康的生活方式，提高市民的幸福感和获得感。

社会效益分析

本项目的建设必然离不开社会支持系统的强力保障，特别是各级政府的大力支持、通力协助以及当地群众的支持。

本项目的建设以建设群众身边的健身中心为重点，以近距离服务全龄人口为目标，因地制宜，统筹城乡，布局多元健身设施，提高智慧化水平，方便居民就近就便参与体育锻炼。项目的建设推动健身中心建设绿色低碳转型，把建设健身中心同促进生态文明建设结合起来，确保人们既能尽享体育运动的无穷魅力，又能尽览自然的生态之美，促进全民健身回归自然。通过项目的建设，给市民带来一处立体化空间运动体验，植入更丰富的运动场景，完善生活休闲、运动服务配套。

五、资金筹措方案

本项目总投资 8,799.97 万元，其中工程费用 6,887.07 万元，占总投资的 78.26%；工程建设其他费用 983.27 万元，占总投资的 11.17%；预备费 629.63 万元，占总投资的 7.15%；建设期债券利息 300.00 万元，占总投资的 3.41%。

1. 资金来源

本工程建设项目总投资为 8,799.97 万元，其中：业主自筹 1,799.97 万元，占总投资的 20.45%，作为项目的资本金并逐步落实到位；拟发行专项债 7,000 万元，占总投资的 79.55%，其中 2025 年拟发行 3,000.00 万元政府专项债券，2026 年拟发行 4,000.00 万元政府专项债券，发行期限 30 年，发行利息按照每年 3.00% 计算。

表 5-1 成都东部新区世运体育公园资金来源表(单位: 万元)

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划		比例
			第一年	第二年	
项目投 资	项目建设总 投资	8,492.97	3,396.99	5,095.98	96.51%
	项目建设期 发债利息	300.00	90.00	210.00	3.41%
	发行费	7.00	3.00	4.00	0.08%
	项目总投资	8,799.97	3,489.99	5,309.98	100.00%
资金使 用计划	资本金	1,799.97	489.99	1,309.98	20.45%
	发行债券	7,000.00	3,000.00	4,000.00	79.55%
	资金使用合 计	8,799.97	3,489.99	5,309.98	100.00%

2. 资金使用计划

2025 年拟发行 7,000.00 万元政府专项债券。发行期限 30 年, 发行利息按照每年 3.00% 计算。筹集资金用于成都东部新区世运体育公园建设: 项目总用地面积 138190.13 平方米(约 207.3 亩), 其中健身设施用地 22951.90 平方米, 配套设施用地 115238.23 平方米。将建成篮球场 5 个(约 2100 m²)、足球场 1 个(约 2785 m²)、网球场 4 个(约 2680 m²)、三人篮球场 1 个(约 165 m²)、乒乓球 7 个(约 887 m²) 以及其他泵道、户外越野等其他配套设施面积 3520 m², 道路铺装 17016.98 m²。

表 5-2 成都东部新区世运体育公园建设项目资金使用计划表(单位: 万元)

序 号	年份 分项内容	合计			占总投资比例 (%)
			2025 年	2026 年	
1	资金运用	8,799.97	3,489.99	5,309.98	100.00%
1.1	工程费用	6,887.07	2754.83	4132.24	75.93%
1.2	工程建设其他费用	983.27	393.31	589.96	12.40%
1.3	预备费	629.63	251.85	377.78	6.07%

1.4	建设期债券利息	300.00	90	210	5.52%
2	资金筹措	8,799.97	3,489.99	5,309.98	100.00%
2.1	资本金	1,799.97	489.99	1,309.98	21.54%
2.2	发行债券	7,000.00	3,000.00	4,000.00	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

(1) 项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

(2) 项目收入的分类

本项目的主要收入来源为篮球场收入、足球场收入、网球场收入、乒乓球收入、驿站收入、草坪场地收入、广告牌收入等，收费按照国家有关政策规定和价格政策、市场定价、区域同类行业收费标准测算，本次对项目收入的预测依据充分、合法合规，具有较强的可行性。

(3) 收入预测及依据

① 运动场馆收入

其中篮球场 5 个全场和 1 个半场，总面积为 7032 平方米、4 个网球场 2304 平方米、7 个乒乓球场 159 平方米、1 个 5 人足球场 660 平方米。假设使用天数为 354 天，每天租用时长为 8 小时，使用率从 60%每 3 年增长 5%，增长至至 95% 后保持不变。

(1) 篮球场馆收入

全场按照市场价 75 元/(次*时)收费，半场按照市场价 50 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 60%计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

(3) 网球场收入

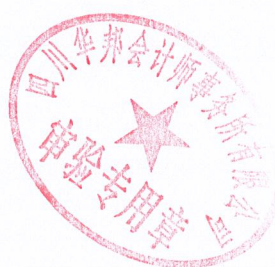
按照市场价 75 元/(次*时)收费，每三年增长 5%；使用率由 60%计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

(4) 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 60%计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

价格依据如下：

运动场收入依据：



<
预约订场
...
⊙

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)

② 草坪活动场地收入

参考成都市及东部新区区域活动举办情况，根据保守性原则，最初场地每年

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					

租用次数为 63 次，租用次数每三年增长 10%，参考龙泉驿区草坪活动租赁价格，
场地租赁价格取 40,000 元/次。

草坪场地收入依据

场地直联: 135 *****

场地配套

② 停车场 ③ 卫生间

场地介绍

龙兴创意区-1号草坪约2000㎡，绿化面积26m X 15m，可容纳500-5000人活动规模，适用于产品发布、演出场地、展览会议、汽车发布会、运动会等运动。

场地内




场地外



配套空间



场地背景



基础信息

梵木创意区-正火艺术中心1号草坪

3000㎡
3000㎡

40000
40000

0.8
0.8

★★★★★
5.0

户外草坪
2000㎡

站5000人，容纳500人，容纳500人

东兴路666号-梵木创意区
200-100


网络信号覆盖情况
5G/4G

133 98

③ 驿站收入

驿站占地 340.12 平方米，出租率为 70%，每年增长 5%，增长至 95%，出租价格参考东部新区周边的价格，出租价格为 180 元/平方米/月。

驿站收入依据：



临街全业态商铺招租。

龙兴驿·大面·龙兴驿城 | 经营中

临街门面 第1层

陈良平 个人房东


临街门面 新房 临街 可餐饮 可明火 上水 下水

70㎡

1.3万/月

建筑面积

日租金 6.19元/㎡/天



十字路口一楼195平米（三连铺）商铺招租

龙兴驿·商业片区·龙兴驿城(成都东安天街) | 空置中

临街门面 第1层

陈良平 个人房东

免租1个月 临街门面 新房 临街 可餐饮 可明火 380V

194㎡

3.88万/月

建筑面积

日租金 6.68元/㎡/天

④ 广告位出租收入

目前预估广告位 10 块。参考成都市及附近东部新区区域广告位出租价格，根据保守性原则，出租单价取 4,0000 元/个/年；出租率基数定为 40%，按照每年上涨 5%计算基数上浮（峰值为 95%）。

广告收入依据：

成都市龙泉社区停车场道间媒体广告位

人气4198 | 更新



刊例价：3800元/月/座

所在地区：四川>成都

资源类型：楼宇>道间

资源规格：350cm×90cm

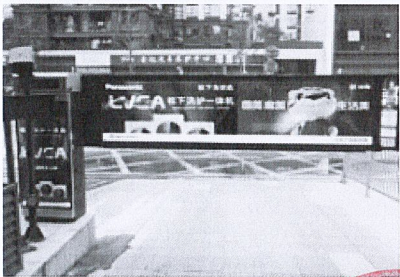
资源标签：成都市 龙泉 社区 停车场 道间 媒体 广告

资源文档下载

加入询价单

成都社区灯箱道间广告

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>道间

资源规格：2380mm (L) *528mm (H) *2面

资源标签：成都小区灯箱道间广告 成都社区灯箱媒体 成都社区道间广告

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 20,348.77 万元。



3. 项目成本

(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 305.23 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 6,000.00 元/月计算；工程人员 10 人，每人按平均 4,500.00 元/月计算。年底的福利费按照当年工资的 13% 计提。则项目运营期间人员工资合计 2,865.64 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 406.98 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 305.23 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 406.98 万元。

综上，计算期内，共产生总成本 4,290.06 万元

4. 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 3.00% 的利率计算，根据本次债券发行规划，本次专项债本息合计 13,300.00 万元。

表 4-8 财务成本预测表（单位：万元）

年度	债券金额	债券付息	债券还本	债券余额
2025 年	3,000.00	90.00		3,000.00
2026 年	4,000.00	210		7,000.00
2027 年		210		7,000.00
2028 年		210		7,000.00
2029 年		210		7,000.00
2030 年		210		7,000.00
2031 年		210		7,000.00
2032 年		210		7,000.00
2033 年		210		7,000.00
2034 年		210		7,000.00
2035 年		210		7,000.00
2036 年		210		7,000.00
2037 年		210		7,000.00
2038 年		210		7,000.00
2039 年		210		7,000.00
2040 年		210		7,000.00
2041 年		210		7,000.00
2042 年		210		7,000.00
2043 年		210		7,000.00
2044 年		210		7,000.00
2045 年		210		7,000.00
2046 年		210		7,000.00
2047 年		210		7,000.00
2048 年		210		7,000.00
2049 年		210		7,000.00
2050 年		210		7,000.00
2051 年		210		7,000.00
2052 年		210		7,000.00
2053 年		210		7,000.00
2054 年		210	3,000.00	4,000.00
2055 年		120	4,000.00	0
合计	7,000.00	6,300.00	7,000.00	-

本项目经营期限内，息税前利润合计 16,058.71 万元，本次专项债券发行规模 7,000.00 万元，期限 30 年，利率按 3.00% 计算，债券本息 13,300.00 万元，息前税后利润对债券本息覆盖率为 1.20 倍。在还款期内，本金偿还保障率超过 100%，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

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 20,348.77 万元，经营成本费用合计 4,290.06 万元，息税前利润合计 16,058.71 万元，息税前利润对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

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	20,348.77	4,290.06	16,058.71	13,300.00	1.20

八、风险评估

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 1.15，当收入下降 10% 时项目本息总覆盖倍数为 1.08，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	19331.33	15255.78	1.15	18313.89	14452.84	1.08

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

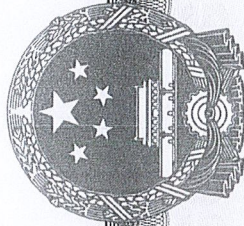
[illegible]

附表2																	
编制单位：成都东部置业有限公司																	
项目名称：成都东部新区世逸体育公园																	

成本测算表																												单位：万元				
序号	项目	合计	运营期																													
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	
	经营成本 (万元)	4,280.06	108	110.33	112.66	120.37	123.03	122.85	130.62	132.63	132.79	139.2	139.36	139.53	146.12	146.12	146.12	153.04	153.04	153.04	160.3	160.3	160.3	167.93	167.93	167.93	175.94	175.94	175.94	184.35	184.35	184.35
1	开发动力 (万元)	305.23	6.17	6.67	7.17	7.97	8.54	8.31	9.28	9.71	9.74	10.18	10.22	10.25	10.68	10.68	10.68	11.13	11.13	11.13	11.61	11.61	11.61	12.1	12.1	12.1	12.63	12.63	12.63	13.18	13.18	13.18
2	及福利 (万元)	2,865.64	79.2	79.2	79.2	83.16	83.16	83.16	87.32	87.32	87.32	91.68	91.68	91.68	96.27	96.27	96.27	101.08	101.08	101.08	106.14	106.14	106.14	111.44	111.44	111.44	117.01	117.01	117.01	122.87	122.87	122.87
3	摊销用 (万元)	305.23	6.17	6.67	7.17	7.97	8.54	8.31	9.28	9.71	9.74	10.18	10.22	10.25	10.68	10.68	10.68	11.13	11.13	11.13	11.61	11.61	11.61	12.1	12.1	12.1	12.63	12.63	12.63	13.18	13.18	13.18
4	摊销用 (万元)	406.98	8.23	8.9	9.36	10.63	11.39	11.34	12.37	12.95	12.99	13.58	13.62	13.67	14.24	14.24	14.24	14.84	14.84	14.84	15.48	15.48	15.48	16.14	16.14	16.14	16.84	16.84	16.84	17.57	17.57	17.57
5	摊销用 (万元)	406.98	8.23	8.9	9.36	10.63	11.39	11.34	12.37	12.95	12.99	13.58	13.62	13.67	14.24	14.24	14.24	14.84	14.84	14.84	15.48	15.48	15.48	16.14	16.14	16.14	16.84	16.84	16.84	17.57	17.57	17.57



附表5					
专项债券还本付息计划表					
编制单位：成都东部置业有限公司				单位：万元	
项目名称：成都东部新区世运体育公园				债券余额	
年度	债券金额	债券付息	债券还本		
2025年	3,000.00	90		3,000.00	
2026年	4,000.00	210		7,000.00	
2027年		210		7,000.00	
2028年		210		7,000.00	
2029年		210		7,000.00	
2030年		210		7,000.00	
2031年		210		7,000.00	
2032年		210		7,000.00	
2033年		210		7,000.00	
2034年		210		7,000.00	
2035年		210		7,000.00	
2036年		210		7,000.00	
2037年		210		7,000.00	
2038年		210		7,000.00	
2039年		210		7,000.00	
2040年		210		7,000.00	
2041年		210		7,000.00	
2042年		210		7,000.00	
2043年		210		7,000.00	
2044年		210		7,000.00	
2045年		210		7,000.00	
2046年		210		7,000.00	
2047年		210		7,000.00	
2048年		210		7,000.00	
2049年		210		7,000.00	
2050年		210		7,000.00	
2051年		210		7,000.00	
2052年		210		7,000.00	
2053年		210		7,000.00	
2054年		210	3,000.00	4,000.00	
2055年		120	4,000.00	0	
合计	7,000.00	6,300.00	7,000.00	-	



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。

副本编号：4-2

(副本)

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

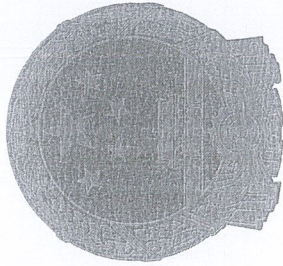
经营范围

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：成都市青羊区白丝街56号206室

经营场所：

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

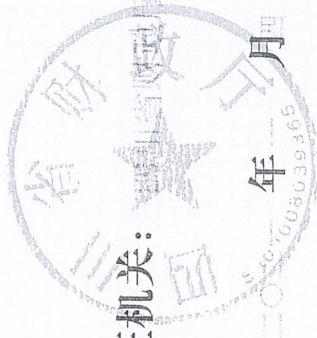
批准执业日期：2009年12月17日

证书序号：0013310

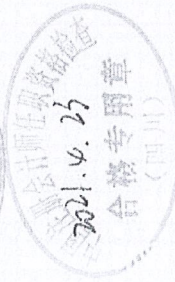
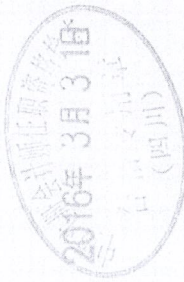
说明

- 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：



中华人民共和国财政部制

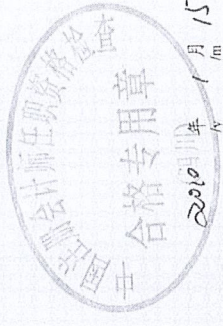


证书编号: 510701983130
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

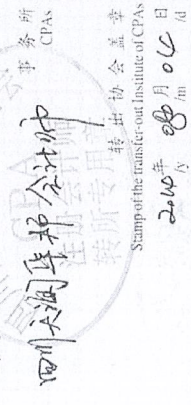
发证日期: 2004 年 04 月 28 日
Date of Issuance

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



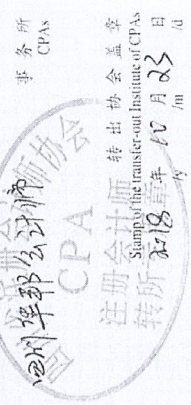
同意调入
Agree the holder to be transferred to

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



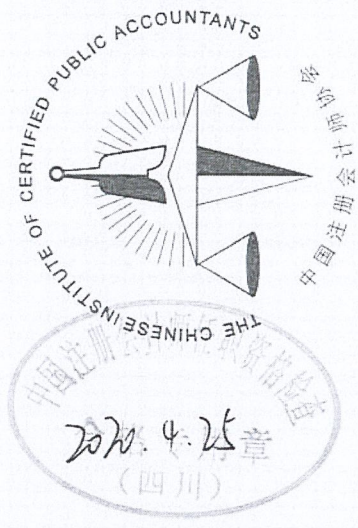
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

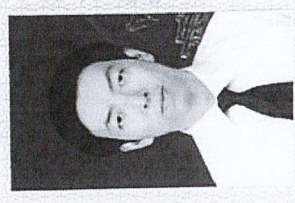
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



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.



证书编号: 510100090212
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: 2006年0月1日
Date of Issuance



韩淑英 510100090212

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

四川天润会计师事务所
四川天润会计师事务所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年8月04日
2016年8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
/y /m /d

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

四川华都会计师事务所
四川华都会计师事务所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年10月23日
2016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
/y /m /d



姓名 韩淑英
Full name 女
性别 女
Sex 1947-10-28
出生日期 1947-10-28
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 510102471028534
Identity card No.

四川华邦会计师事务所有限公司

成都东部新区世运体育公园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：成都东部新区世运体育公园

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-成都东部新区世运体育公园	B-1-1-3	查阅
1.1.4	成都东部新区世运体育公园债券的补充	B-1-1-4	查阅
1.2	成都市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：成都东部新区世运体育公园

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	成都东部新区世运体育公园专项债券 （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 20 日
实施审计程序	2025 年 4 月 20 日——4

	月 25 日
三级复核	2025 年 4 月 25 日——4 月 28 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

本工程建设项目总投资为 8,799.97 万元,其中:业主自筹 1,799.97 万元,占总投资的 20.45%,作为项目的资本金并逐步落实到位;拟发行专项债 7,000 万元,占总投资的 79.55%,其中 2025 年拟发行 3,000.00 万元政府专项债券,2026 年拟发行 4,000.00 万元政府专项债券,发行期限 30 年。

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: 成都东部新区世运体育公园

(1) 总收入

① 运动场馆收入

其中篮球场 5 个全场和 1 个半场，总面积为 7032 平方米、4 个网球场 2304 平方米、7 个乒乓球场 159 平方米、1 个 5 人足球场 660 平方米。假设使用天数为 354 天，每天租用时长为 8 小时，使用率从 60% 每 3 年增长 5%，增长至 95% 后保持不变。

(1) 篮球场馆收入

全场按照市场价 75 元/(次*时) 收费，半场按照市场价 50 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 60% 计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

(3) 网球场收入

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

(4) 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 60% 计取，每年增长 5%，使用率最终为 95%。

价格依据如下：

运动场收入依据：

场地租赁价格取 40,000 元/次。

草坪场地收入依据

场地配套

② 停车场 20 卫生间

场地介绍

先木创意区-1号草坪约2600㎡，硬化舞台区26m X 15m，可容纳500-5000人活动及聚会，适用于产品发布、演出场地、展览会议、汽车发布会、大型婚礼等活动。

场地内

场地外

配套空间

场地背景

场地直联: 135 **** *

基础信息

梵木创意区-正火艺术中心1号草坪

3000㎡

40000

0.0

★★★★☆

户外草坪

站5000人，容纳500人，*2500人

东郊创意区-梵木创

成都市东郊创意区

133-98

③ 驿站收入

驿站占地 340.12 平方米，出租率为 70%，每年增长 5%，增长至 95%，出租价格参考东部新区周边的价格，出租价格为 180 元/平方米/月。

驿站收入依据：

临街全业态商铺招租。

龙泉驿·大面·泰华锦城 | 经营中

临街门面 第1层

刘刚 个人房东

临街门面 新房 临街 可餐饮 可明火 上水 下水

70㎡

1.3万/月

建筑面积

日租金 6.19元/㎡/天

十字路口一楼195平米（三连铺）商铺招租

龙泉驿·商业片区·龙湖熙街(成都东安街店) | 空置中

临街门面 第1层

陈良平 个人房东

免租1个月 临街门面 新房 临街 可餐饮 可明火 380V

194㎡

3.88万/月

建筑面积

日租金 6.68元/㎡/天

④ 广告位出租收入

目前预估广告位 10 块。参考成都市及附近东部新区区域广告位出租价格，根据保守性原则，出租单价取 4,0000 元/个/年；出租率基数定为 40%，按照每年上涨 5%计算基数上浮（峰值为 95%）。

广告收入依据:

成都市龙泉社区停车场道闸媒体广告位

● 人气4198 | 更新



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

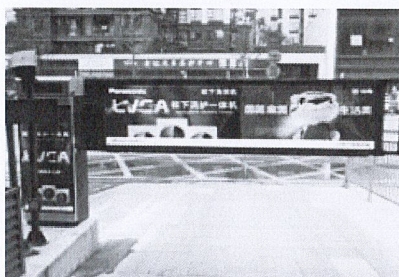
资源标签: 成都市 龙泉 社区 停车场 道闸 媒体 广告

资源文档下载

加入询价单

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

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 20,348.77 万元。

项目成本

(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 305.23 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 6,000.00 元/月计算；工程人员 10 人，每人按平均 4,500.00 元/月计算。年底的福利费按照当年工资的 13% 计提。则项目运营期间人员工资合计 2,865.64 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 406.98 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 305.23 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 406.98 万元。

综上，计算期内，共产生总成本 4,290.06 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：成都东部新区世运体育公园

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：成都东部新区世运体育公园

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—工作小结

索引号：D-1

项目名称：成都东部新区世运体育公园

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

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 20,348.77 万元，经营成本费用合计 4,290.06 万元，息税前利润合计 16,058.71 万元，息税前利润对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

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	20,348.77	4,290.06	16,058.71	13,300.00	1.20

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 1.15，当收入下降 10%时项目本息总覆盖倍数为 1.08，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	19331.33	15255.78	1.15	18313.89	14452.84	1.08

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