

松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

ZHENG YUAN

二〇二一年 12 月

乐山正源会计师事务所有限公司

LESHAN ZHENGYUAN KUAIJISHI SHIWUSUO YOUXIAN GONGSI

注册地址：乐山市市中区春华路南段481号1幢4楼1号 邮编：614000

办公地址：乐山市高新区乐高东路86号11幢

联系电话：0833-2442623

乐正会咨字（2021）第 050 号

松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

马尔康嘉绒投资集团有限责任公司：

我们接受贵单位委托，对后附的《松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目收益与融资自求平衡专项债券收益及现金流入预测说明》进行审核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》。马尔康嘉绒投资集团有限责任公司相关单位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。

由于预期事项通常并非预期那样发生，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，在马尔康嘉绒投资集团有限责任公司相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目，预期项目运营收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国乐山市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：二〇二一年十二月十日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概况

实施（管理）机构：马尔康市文化体育和旅游局

马尔康市文化体育和旅游局，机构性质：机关，机构地址位于：马尔康市马尔康镇俄尔雅新区绕城路 124 号，统一社会信用代码 1151322945261058XU，负责人：胡银芝。

项目业主：马尔康嘉绒投资集团有限责任公司

马尔康嘉绒投资集团有限责任公司，类型为：国有独资公司，马尔康嘉绒投资集团有限责任公司，为国有独资公司，成立于 2012 年 5 月 24 日，法定代表人为陈超，注册资本 10000 万元，实缴资本 7000 万元，公司地址为马尔康镇第二办公区。公司经营范围：城乡建设、营运、管理，城市公共资源开发与利用；房地产开发经营；物业管理服务。（涉及许可项目凭有效许可证或资质证经营）（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）。

松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目，建设用地面积约为 121.95 亩；总建筑面积约为 30000 m²。主要建设内容为：（1）松岗柯盘天街 4A 景区游客接待服务中心提升建设，改造建筑面积约为 7000m²；（2）松岗柯盘天街景区嘉绒民俗文化

旧居提升改造及游览体验服务功能提升配套建设,改造建筑面积约为 7000m²; (3) 嘉绒民俗文化体验生活馆及户外文化体验配套设施建设, 建筑面积约为 8000m²; (4) 松岗柯盘天街景区综合农旅产业博览园建设, 总建筑面积约为 5000m², 主要包括: 藏式农耕历史文化博览馆、高原农业开发研究产学研基地、现代综合生态农业园基础建设、农旅产业博览园其他基础设施建设等; (5) 松岗柯盘天街景区长征红色文化建设遗迹展览馆及红色教育研学基地建设, 及相关配套建设。建筑面积约为 3000m²; (6) 松岗柯盘天街景区重要基础配套改造提升建设, 主要改造提升内容包含: 景区旅游服务系统信息建设、景区客流疏通道路整改、生态停车场、观景步道及观景平台、生态露营场地、景区应急自然灾害避难广场改造、以及其他附属景区服务设施提升改造建设。

二、应付本息情况

松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目投资支出总额为 26000.00 万元, 其中: 工程费用 21502.27 万元, 占总投资的 82.70%; 工程建设其他费用 2723.92 万元, 占总投资的 10.48%; 预备费 1211.31 万元, 占总投资的 4.66%; 建设期利息及发行费 562.50 万元, 占总投资的 2.16%。

松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目具体明细详见附表投资概算明细表。

表 1 松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目投资概算总表

序号	工程或费用名称	估算价格(万元)	占总投资比例
1	建设工程费	21502.27	82.70%
2	其它费用	2723.92	10.48%
3	基本预备费	1211.31	4.66%
4	发行费	12.5	0.05%
5	专项债券建设期利息	550.00	2.12%
合计	总投资	26000.00	100.00%

该项目计划投入项目资金 26000.00 万元，发行专项债券 12500.00 万元。

假设专项债券票面利率 4%，期限 10 年，发行费用按照债券发行总额的 0.1% 计算，在债券存续期间每年年末支付债券利息，自发行之日起 10 年债券存续期间应还本付息情况如下：

表 2 债券还本付息情况表

金额：人民币万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2022 年	2023 年 1 月-6 月	2023 年 7 月-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
年初融资资本金累计		7,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	5,000.00
本年度新增融资	12,500.00	7,500.00	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本年应计利息	5,000.00	300.00	250.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00
计入经营期利息	4,450.00	0.00	0.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00
计入建设期利息	550.00	300.00	250.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期还本付息	17,500.00	300.00	250.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	8,000.00	5,200.00
年末还本	12,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,500.00	5,000.00
还本后资金余额	0.00	7,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	5,000.00	0.00
付息	4,750.00	300.00		250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00
经营期专项债券付息	4,450.00	0.00	0.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00
建设期付息	300.00	300.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
年末债券本金累计		7,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	5,000.00	0.00

本期债券还本付息总额为 17500.00 万元。

三、项目收益及现金流入预测假设

(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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的项目建设运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 项目运营前景乐观且稳定；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见的因素对发行人造成的重大不利影响。

四、收入预测

(1) 游客接待服务中心收入

本项目游客接待服务中心收入包括:松岗柯盘天街 4A 景区门票收入、藏羌族工艺品展销服务中心出租收入、特色藏餐厅收入、停车场收入、广告位收入、观光车收入。其中:松岗柯盘天街 4A 景区门票参照于卓克基土司官寨 4A 景区门票收费情况,本项目暂不考虑淡旺季,设定价格为 35 元/人计算,游客数量取值为 2019、2020 年马尔康市旅游人数的平均值,松岗柯盘天街的游客数取值于 2019、

2020 年马尔康市旅游人数平均值的 50%预测，游客饱和率前两年为 70%、80%，第三年及往后年份按 90%计算。经测算，运营期松岗柯盘天街 4A 景区门票收入为 16804.38 万元。

藏羌族工艺品展销服务中心租赁收入参考马尔康嘉绒投资集团有限责任公司商铺租赁合同，在合同价格的基础上下浮 50%以上，最终设定单价为 50 元/m²/月，按照市场趋势隔两年增长 5%计算。经测算，运营期藏羌族工艺品展销服务中心收入为 1208.73 万元。

特色藏餐厅服务接待收入参照马尔康当地饮食市场价格，在平均价格基础上下浮 50%左右，设定为均价 35 元/人，就餐人数饱和率前两年为 70%、80%，第三年及往后年份为 90%。经测算，运营期特色藏餐厅服务接待收入为 2520.66 万元。

停车场收费以马尔发改【2019】52 号文件作为参考依据，本项目设定于 3 元/小时起价，该区域规划停车位 100 个，白天停车收费饱和率第一年按 80%计算，第二年及往后年份按照 90%进行计算；晚上由白天车位剩余个数预测为 80 个，饱和率第一年按 50%计算，第二年及往后年份按照 60%进行计算。经测算，运营期停车场收费收入为 1710.61 万元。

广告展位价格进行市场询价预测，平面挂牌广告位租金收入 380 元/m²，广告位面积设定为 500 m²，出租面积饱和率为前两年 50%、70%，第二年及往后年份为 95%；LED 屏广告位租金收入为 8 万元/块·年，设置广告位数量为 3 块。经测

算，运营期广告展位价格收入为 390.45 万元。

景区观光缆车以四姑娘山和黄龙景区缆车价格作为参考，项目初拟定观光缆车收费为 20 元/人（不分淡旺季），乘坐饱和率为前两年按 70%、80% 计算，第三年及往后年份按照 90% 进行计算。经测算，运营期景区观光缆车收入为 4801.25 万元。

经测算，运营期游客接待服务中心总收入为 27436.07 万元。

（2）嘉绒民俗文化旧居体验区收入

嘉绒民俗文化旧居体验区收入其中包含：流动摊位租金收入、广告位出租收入。本项目流动摊位租赁参照于马尔康嘉绒投资集团有限责任公司普通地段商铺租赁合同，项目目前规划 100 个流动摊位，每个摊位大约 15 平方米左右，本项目设定摊位价格为 600 元/月，摊位饱和率在运营期前三年分别为 60%、80%、90%，项目运营成熟后按 100% 进行计算；广告平面挂牌收费价格进行市场询价，按照 380 元/m²/年作为参考。经测算，运营期嘉绒民俗文化旧居体验区收入为 1297.80 万元。

经测算，运营期嘉绒民俗文化旧居体验区总收入为 1297.80 万元。

（3）嘉绒民俗文化体验生活馆收入

嘉绒民俗文化体验生活馆收入包括：特色纪念品销售、配套餐饮服务、嘉绒民宿生活体验及停车场收入。其中：特色纪念品销售根据阿坝州藏族羌族特色手工艺品价格进行预测。该项目的纪念品销售收入目前预测人均消费单价为 35 元/

人,年消费人次第一年运营期6个月的情况下按天街旅游总人数8%的一半进行预测,往后年份的消费人次按天街旅游总人数的8%预测,消费饱和率第一年饱和率按60%计算、第二年饱和率按80%计算、第三年及往后饱和率按90%计算。经测算,运营期特色纪念品销售收入为1336.30万元。

配套餐饮服务按马尔康市市内餐饮市场消费情况收费作参考,本次单价设定为25元/人;年就餐人数按照天街旅游总人数的30%进行计算,就餐人数饱和率第一年饱和率按70%计算、第二年饱和率按80%计算、第三年及往后饱和率按90%计算。经测算,运营期配套餐饮服务收入为3600.94万元。

嘉绒民宿生活体验收入按照马尔康市住宿市场消费情况作参考取平均价格为225元,该项目预测收费在平均价格基础上下浮15%左右,单价为185元/间,现行规划房间按150间计算,2023年7月开始营业,第一年饱和率按60%计算、第二年饱和及往后年份饱和率按80%计算。经测算,运营期嘉绒民俗生活体验收入为7595.73万元。

停车场收费参照现行马尔康市城市停车收费标准,3元/一小时,本区域现行规划80个停车位,白天停放时间按12小时计算,经营期间第一年饱和率按80%计算,第二年及往后年份按90%进行测算;晚上停放时间按12小时计算,经营期间第一年饱和率分别按50%进行测算,二年后饱和率均按60%进行测算。经测算,经营期嘉绒民俗文化体验生活馆停车场收入为593.86万元。

经测算，运营期嘉绒民俗文化体验生活馆总收入 14020.23 万元。

（4）嘉绒户外文化体验收入

嘉绒户外文化体验参照马尔康卓克基淡季景区门票价格，在卓克基景区门票价格基础上下浮 15%左右，本项目收费为 25 元/人，运营期第一年文化体验人次是在 6 个月运营期的情况下为天街旅游总人次的 15%的一半进行测算，第二年及往后年份年文化体验人次为旅游总人次的 15%，人次饱和率运营期前两年按 70%、80%计算，第三年及往后年份按照 90%进行测算。经测算，经营期嘉绒户外文化体验收入为 1800.47 万元。

（5）综合农旅产业博览园收入

综合农旅产业博览园收入包含：高原农业开发研究产学基地租金收入、藏式农耕历史文化博览馆收入。其中：高原农业开发研究产学基地现已进行预招租，基地出租单价为 20 元/㎡/月，本项目规划出租面积为 3000 平方米，项目预测收入时出租面积饱和率为经营期前两年按 80%、90%计算，第三年及往后年份按 100%进行计算。经测算。运营期高原农业开发研究产学基地收入为 669.60 万元。

藏式农耕历史文化博览馆收入参照于马尔康卓克基土司官寨淡季门票收费标准，本项目的历史文化博览馆门票单价在卓克基土司官寨淡季收费价格基础上下浮 50%左右，为 15 元/人（包含讲解费用），运营期第一年为六个月预测入馆人次是旅游总人数 10%的一半，第二年及往后年份均按照旅游总人数的 10%预测，游客饱和率按第一年为 70%、第二年 80%计算，第三年及往后年份按照 90%进行计

算。经测算，运营期藏式农耕历史文化博览馆收入为 720.19 万元。

经测算，运营期综合农旅产业博览园总收入为 1389.79 万元。

（6）项目支出

预计运营期实现收入 45944.36 万元。投资支出 26000.00 万元，其中工程费用 21502.27 万元，工程其他费用 2723.92 万元，基本预备费用 1211.31 万元，建设期利息及债券发行费用 562.50 万元；营运运营期总成本为 28106.28 万元，其中：人员工资及福利费 4275.91 万元，外购燃料及动力 1378.33 万元，销售费用 918.89 万元，维护修理费 2470.00 万元，管理费用 2297.22 万元，材料费用 3450.43 万元，其他费用 739.54 万元；税金及附加为 304.29 万元，折旧及摊销 7821.67 万元；债券利息 4450.00 万元，发行费 12.50 万元。财务评价期内项目实施完成后累计实现经营现金净流量 25650.23 万元。

预计松岗柯盘天街4A景区提升改造项目在运营期（2023-2032年）总共实现收入 45944.36万元。具体明细如下：

表 3 收入预测表

序号	项目	合计	2023 年 7 月-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	项目收入	45,944.36	1,900.12	4,497.01	4,931.51	4,938.71	4,938.71	4,945.01	4,945.01	4,945.01	4,951.63	4,951.63
1	游客接待服务中心收入(万元)	27,436.07	1,154.66	2,638.13	2,949.82	2,949.82	2,949.82	2,956.12	2,956.12	2,956.12	2,962.73	2,962.73
1.1	4A 级景区门票收入(万元)	16,804.38	704.38	1,610.00	1,811.25	1,811.25	1,811.25	1,811.25	1,811.25	1,811.25	1,811.25	1,811.25
	门票单价(元)		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	年饱和游客人数		287500.00	575000.00	575000.00	575000.00	575000.00	575000.00	575000.00	575000.00	575000.00	575000.00
	游客饱和率(%)		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	藏族工艺品展销服务中心租赁收入(万元)	1,208.73	48.00	108.00	126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	138.92	138.92
	单价(元/㎡/月)		50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88	57.88
	出租面积(㎡)		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00

	单价增长率 (%)		0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%
	出租面积饱和率 (%)		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.3	特色藏餐厅服务接待收入 (万元)	2,520.66	105.66	241.50	271.69	271.69	271.69	271.69	271.69	271.69	271.69	271.69
	人均消费单价 (元)		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	年就餐人数		43125.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00
	就餐人数饱和率 (%)		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.4	停车场收入 (万元)	1,710.61	78.62	181.33	181.33	181.33	181.33	181.33	181.33	181.33	181.33	181.33
1.4.1	白天计费收入 (万元·年)	1,116.76	52.42	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26
	白天 (小时)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	车位个数		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	费用 (元/小时)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位饱和率 (%)		80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.4.2	晚上计费收入 (万元·年)	593.86	26.21	63.07	63.07	63.07	63.07	63.07	63.07	63.07	63.07	63.07
	晚上 (小时)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	车位个数		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

	费用(元/小时)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位饱和率(%)		50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.5	广告展位收入(万元)	390.45	16.75	37.30	42.05	42.05	42.05	42.05	42.05	42.05	42.05	42.05
1.5.1	平面挂牌广告位租金收入(万元)	162.45	4.75	13.30	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05	18.05
	单价(元/㎡·年)		380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
	广告位面积(㎡)		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租面积饱和率(%)		50.00%	70.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.5.2	LED屏广告位租金收入(万元)	228.00	12.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价(万元/块·年)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	广告位数量(块)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.6	观光电梯收入(万元)	4,801.25	201.25	460.00	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50	517.50
	单价(元/人)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	年饱和游客人数		143750.00	287500.00	287500.00	287500.00	287500.00	287500.00	287500.00	287500.00	287500.00	287500.00
	乘坐饱和		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

	率											
2	嘉绒民俗文化旧居体验区收入(万元)	1,297.80	40.60	110.80	137.00	144.20	144.20	144.20	144.20	144.20	144.20	144.20
2.1	流动摊位租金收入(万元)	648.00	21.60	57.60	64.80	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	摊位数		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单个摊位的租金(月/元)		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	摊位饱和率(%)		60.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2.2	平面挂牌广告位租金收入(万元)	649.80	19.00	53.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20
	单价(元/㎡·年)		380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
	广告位面积(㎡)		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	出租面积饱和率(%)		50.00%	70.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	嘉绒民俗文化体验馆收入(万元)	14,020.23	570.41	1,441.78	1,501.01	1,501.01	1,501.01	1,501.01	1,501.01	1,501.01	1,501.01	1,501.01
3.1	特色旅游纪念品销售收入(万元)	1,336.30	48.30	128.80	144.90	144.90	144.90	144.90	144.90	144.90	144.90	144.90
	年消费人次		23000.00	46000.00	46000.00	46000.00	46000.00	46000.00	46000.00	46000.00	46000.00	46000.00

	人均消费 单价(元)		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	人次饱和 率(%)		60.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.2	配套餐饮 服务收入	3,600.94	150.94	345.00	388.13	388.13	388.13	388.13	388.13	388.13	388.13	388.13
	人均消费 单价(元)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年就餐人 数		86250.00	172500.00	172500.00	172500.00	172500.00	172500.00	172500.00	172500.00	172500.00	172500.00
	就餐人数 饱和率 (%)		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.3	嘉绒民宿 生活体验 收入(万元)	7,595.73	303.03	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30	810.30
	体验房间 数		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	体验单价 (元/间)		185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
	房间饱和 率(%)		60.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3.4	停车场收 入(万元)	1,487.26	68.14	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68
3.4.1	白天计费 收入(万 元·年)	893.40	41.93	94.61	94.61	94.61	94.61	94.61	94.61	94.61	94.61	94.61
	白天(小 时)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	车位个数		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	费用(元/ 小时)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位饱 和率(%)		80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

3.4.2	晚上计费收入(万元·年)	593.86	26.21	63.07	63.07	63.07	63.07	63.07	63.07	63.07	63.07	63.07
	晚上(小时)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	车位个数		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	费用(元/小时)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位饱和率(%)		50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
4	嘉绒民俗户外文化体验收入(万元)	1,800.47	75.47	172.50	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06	194.06
	年体验人次		43125.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00	86250.00
	体验平均单价(元)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	人次饱和率(%)		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	综合农旅产业博览园收入(万元)	1,389.79	58.99	133.80	149.63	149.63	149.63	149.63	149.63	149.63	149.63	149.63
5.1	高原农业开发研究产学研基地租金收入(万元)	669.60	28.80	64.80	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	出租面积(m ²)		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	单价(元/m ² /月)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租面积饱和率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

	(%)											
5.2	藏式农耕 历史文化 博览馆收 入(万元)	720.19	30.19	69.00	77.63	77.63	77.63	77.63	77.63	77.63	77.63	77.63
	门票单价 (元)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年游客人 数		28750.00	57500.00	57500.00	57500.00	57500.00	57500.00	57500.00	57500.00	57500.00	57500.00
	游客饱和 率(%)		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

五、项目成本

在本次债券存续期内（即2023年-2032年）的运营、维护成本主要是经营成本和财务成本。

项目成本包括：工资和福利费、外购燃料及动力费、外购原材料费、维护修理费、管理费用、销售费用、其他费用、应交增值税、税金及附加、折旧费用、财务费用。

1. 经营成本

（1）工资和福利费

根据项目规模情况，暂定新增工作人数为80人，管理人员20，营业人员60人；管理人员基本工资及福利为6万元/年，营业人员基本工资及福利4.5万元/年，工资按3%增长率计算。

（2）外购燃料及动力费

该项目的外购燃料及动力费主要为电耗和水耗，外购燃料及动力总费用按项目运营总收入的3%计算。

（3）外购原材料费

该费用是只在项目运营中耗费的原材料、主要材料、辅助材料、外购半成品、备品备件、包装材料、物料消耗等，按照加工生产运营中外购原材料的日常占用比例来计算，及该项目的外购原材料费是按餐厅收入的25%、旅游商品销售的30%、

住宿销售的 20%计算。

（4）维护修理费

该费用主要用于建筑维护及设备的维修等，按该项目总投资的 1%计算。

（5）管理费用

参照同类项目的运营实际情况，管理费用包含水电费、办公、职工教育经费、咨询费、业务招待费等费用，管理费用按项目总运营收入的 5%测算。

（6）销售费用

该费用主要产生于项目运营中的保险费、包装费、展览费和广告费、商品维修费、预计产品质量保证损失、运输费、装卸费等，销售费用按项目总运营收入的 2%测算。

（7）其他费用

该费用按工资和福利费、外购燃料及动力费、外购原材料费、维护修理费、管理费用、销售费用的总和的 5%计算。

2. 税费

该项目按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）、《财政部、国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70号）、《中

《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育附加的暂行规定》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定征收增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费、契税及企业所得税。

（1）应交增值税

该项目的应交增值税应收含税收入（不动产租赁按 11% 计算，文化服务、餐饮、生活服务按 6% 计算）。

（2）税金及附加

该项目按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）、《财政部、国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70 号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育附加的暂行规定》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定征收增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费、契税及企业所得税。

该项目的税金及附加包括：文化服务收入应交增值税、餐饮收入增值税、餐饮收入增值税、生活服务增值税及不动产租赁增值税。

文化服务收入应交增值税、餐饮收入增值税、餐饮收入增值税、生活服务税收按 6% 计算；

不动产租赁增值税按 11% 计算。

3. 折旧费用

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物折旧的最低年限为 30 年，本项目房屋、建筑物折旧年限取 30 年，设备折旧年限取 8 年，项目固定资产折旧采用直线折旧法，残值率为 5%。

4. 财务费用

本项目估算建设总投资为 26000.00 万元，其中：自筹资金 13500.00，发行专项债券 12500.00 万元，发行期限 10 年，专项债券利率按照 4.00% 估算，建设期内债券利息 550.00 万元，运营期内债券利息共计 4450.00 万元，合计债券利息 5000.00 万元。

表4 项目财务费用

项目	合计	建设期		运营期									
		2022 年	2023 年 1 月-6 月	2023 年 7 月-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
年初融资资本金累计		7,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	5,000.00
本年度新增融资	12,500.00	7,500.00	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本年应计利息	5,000.00	300.00	250.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00
计入经营期利息	4,450.00	0.00	0.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00
计入建设期利息	550.00	300.00	250.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期还本付息	17,500.00	300.00	250.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	8,000.00	5,200.00
年末还本	12,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,500.00	5,000.00
还本后资金余额	0.00	7,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	5,000.00	0.00
付息	4,750.00	300.00		250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00
经营期专项债券付息	4,450.00	0.00	0.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00
建设期付息	300.00	300.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
年末债券本金累计		7,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	5,000.00	0.00

表5 项目成本预测表

序号	项目	合计	运营期									
			2023年7月-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
—	经营成本	15,530.32	686.97	1,531.66	1,614.25	1,628.04	1,641.47	1,655.96	1,670.20	1,684.87	1,700.67	1,716.23
1	工资和福利费	4,275.91	195.00	401.70	413.75	426.16	438.95	452.12	465.68	479.65	494.04	508.86
1.1	管理人员工资	1315.67	60.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11	143.29	147.58	152.01	156.57
	人数		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	基本工资及福利(万元/年)		6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	7.38	7.60	7.83
	增长率			0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
1.2	营业人员工资	2960.25	135.00	278.10	286.44	295.04	303.89	313.00	322.39	332.07	342.03	352.29
	人数		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	基本工资及福利(万元/年)		4.50	4.64	4.77	4.92	5.06	5.22	5.37	5.53	5.70	5.87
	增长率			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
2	外购燃料及动力	1,378.33	57.00	134.91	147.95	148.16	148.16	148.35	148.35	148.35	148.55	148.55
3	销售费用	918.89	38.00	89.94	98.63	98.77	98.77	98.90	98.90	98.90	99.03	99.03
4	维护修理费	2,470.00	130.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
5	管理费用	2,297.22	95.01	224.85	246.58	246.94	246.94	247.25	247.25	247.25	247.58	247.58
6	材料费	3,450.43	139.24	347.33	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48
7	其他费用	739.54	32.71	72.94	76.87	77.53	78.17	78.86	79.53	80.23	80.98	81.73

二	税金及附加	304.29	12.63	29.83	32.60	32.68	32.68	32.75	32.75	32.75	32.82	32.82
三	折旧费用	7,821.67	411.67	823.33	823.33	823.33	823.33	823.33	823.33	823.33	823.33	823.33
四	财务费用	4,450.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00
五	总成本	28,106.28	1361.26	2,884.82	2,970.19	2,984.05	2,997.48	3,012.04	3,026.28	3,040.95	3,056.82	2,772.39

ZHENG YUAN

六、项目损益

此项目能够实现利润的创造，满足自求平衡的要求，运营期内，本项目收入合计45944.36万元，成本费用合计28106.28万元（包括运营期财务费用4450.00万元），累计净利润合计13378.56万元，项目损益表明细如下：

ZHENG YUAN

表 6 项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期									
			2023 年 7 月-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	总收入	45,944.36	1,900.12	4,497.01	4,931.51	4,938.71	4,938.71	4,945.01	4,945.01	4,945.01	4,951.63	4,951.63
1.1	营业收入	45,944.36	1,900.12	4,497.01	4,931.51	4,938.71	4,938.71	4,945.01	4,945.01	4,945.01	4,951.63	4,951.63
2	总成本	28,106.28	1,361.26	2,884.82	2,970.19	2,984.05	2,997.48	3,012.04	3,026.28	3,040.95	3,056.82	2,772.39
2.1	运营成本	15,530.32	686.97	1,531.66	1,614.25	1,628.04	1,641.47	1,655.96	1,670.20	1,684.87	1,700.67	1,716.23
2.1.1	工资及福利费	4,275.91	195.00	401.70	413.75	426.16	438.95	452.12	465.68	479.65	494.04	508.86
2.1.2	外购燃料及动力	1,378.33	57.00	134.91	147.95	148.16	148.16	148.35	148.35	148.35	148.55	148.55
2.1.3	销售费用	918.89	38.00	89.94	98.63	98.77	98.77	98.90	98.90	98.90	99.03	99.03
2.1.4	维护修理费	2,470.00	130.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
2.1.5	管理费用	2,297.22	95.01	224.85	246.58	246.94	246.94	247.25	247.25	247.25	247.58	247.58
2.1.6	材料费	3,450.43	139.24	347.33	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48	370.48
2.1.7	其他费用	739.54	32.71	72.94	76.87	77.53	78.17	78.86	79.53	80.23	80.98	81.73
2.2	税金及附加	304.29	12.63	29.83	32.60	32.68	32.68	32.75	32.75	32.75	32.82	32.82

2.3	财务费用（专项债券利息）	4,450.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00
2.4	折旧和摊销	7,821.67	411.67	823.33	823.33	823.33	823.33	823.33	823.33	823.33	823.33	823.33
3	利润总额（1-2）	17,838.08	538.86	1,612.19	1,961.33	1,954.66	1,941.23	1,932.98	1,918.73	1,904.07	1,894.80	2,179.24
4	累计利润总额	17,838.08	538.86	2,151.04	4,112.37	6,067.03	8,008.26	9,941.24	11,859.97	13,764.04	15,658.84	17,838.08
5	减：所得税	4,459.52	134.71	403.05	490.33	488.66	485.31	483.24	479.68	476.02	473.70	544.81
6	净利润（3-5）	13,378.56	404.14	1,209.14	1,470.99	1,465.99	1,455.93	1,449.73	1,439.05	1,428.05	1,421.10	1,634.43
7	加：上年结余			404.14	1,613.28	3,084.28	4,550.27	6,006.20	7,455.93	8,894.98	10,323.03	4,244.13
8	减：偿还专项债券本金	12,500.00									7,500.00	5,000.00
9	偿债后剩余净利润	878.56	404.14	1,613.28	3,084.28	4,550.27	6,006.20	7,455.93	8,894.98	10,323.03	4,244.13	878.56
10	可偿债资金（2.3+2.4+6）	25,650.23	1,065.81	2,532.47	2,794.33	2,789.33	2,779.26	2,773.07	2,762.38	2,751.38	2,744.44	2,657.76

七、项目融资与收益平衡测算

本项目估算建设总投资为26000.00万元，其中：自筹资金13500万元，全部用于项目资本金；发行专项债券12500.00万元，发行期限10年，专项债券利率按4.00%计算。2023年7月-2032年用于还专项债的可实现项目收益为25650.23万元，还本付息总额为17500.00万元，发行费12.50万元，项目收益是本次债券本息覆盖倍数约1.47（详情见下表），完全能够满足本项目成本支出。此项目能够实现利润的创造，满足自求平衡的要求。在还款期内，本息偿还保障率均超过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。综上所述，本次松岗柯盘天街4A景区提升改造项目专项债券，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。

表 6 资金平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2022 年	2023 年 1 月-6 月	2023 年 7 月-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
—	经营活动产生的现金													
1	经营活动产生的现金净现金流量(1.1-1.2)	25650.23			1065.81	2532.47	2794.33	2789.33	2779.26	2773.07	2762.38	2751.38	2744.44	2657.76
1.1	经营活动产生的现金流入	45944.36			1900.12	4497.01	4931.51	4938.71	4938.71	4945.01	4945.01	4945.01	4951.63	4951.63
1.1.1	总收入	45944.36			1900.12	4497.01	4931.51	4938.71	4938.71	4945.01	4945.01	4945.01	4951.63	4951.63
1.1.1.1	运营收入	45944.36			1900.12	4497.01	4931.51	4938.71	4938.71	4945.01	4945.01	4945.01	4951.63	4951.63
1.2	经营活动产生的现金流出	20294.13			834.31	1964.54	2137.18	2149.39	2159.45	2171.95	2182.63	2193.63	2207.19	2293.86
1.2.1	运营成本	15530.32			686.97	1531.66	1614.25	1628.04	1641.47	1655.96	1670.20	1684.87	1700.67	1716.23
1.2.2	税金及附加	304.29			12.63	29.83	32.60	32.68	32.68	32.75	32.75	32.75	32.82	32.82

1.2.4	所得税	4459.52			134.71	403.05	490.33	488.66	485.31	483.24	479.68	476.02	473.70	544.81
二	投资活动产生的现金													
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-26012.50	-15507.50	-10505.00										
2.1	投资活动产生的净现金流入													
2.2	投资活动产生的净现金流出	26012.50	15507.50	10505.00										
2.2.1	建设投资	26012.50	15507.50	10505.00										
2.2.2	流动资金													
三	融资活动产生的现金													
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	8487.50	15192.50	10245.00	-250.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-8000.00	-5200.00
3.1	融资活动产生的现金流入	26000.00	15500.00	10500.00										

3.1.1	自筹项目资本金流入	13500.00	8000.00	5500.00										
3.1.2	债券融资流入	12500.00	7500.00	5000.00										
3.2	融资活动产生的现金流出	17512.50	307.50	255.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	8000.00	5200.00
3.2.1	偿还债券本金	12500.00											7500.00	5000.00
3.2.2	支付债券利息	5000.00	300.00	250.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00
3.2.3	支付专项债券手续费	12.50	7.50	5.00										
四	期末现金(1+2+3)	8125.23	-315.00	-260.00	815.81	2032.47	2294.33	2289.33	2279.26	2273.07	2262.38	2251.38	-5255.56	-2542.24
五	累计盈余资金				815.81	2848.28	5142.61	7431.94	9711.20	11984.26	14246.65	16498.03	11242.46	8700.23
六	偿债备付率	1.47												

此项目能够实现利润的创造，满足自求平衡的要求。在还款期内，本息偿还保障率均超过 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。综上所述，本次松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目专项债券，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。从财务上是可行的，符合债券发行的财务条件。

七、风险分析

1、政策与环境风险

任何项目都是在一定的经济、市场、法律、政策等环境下存在和发展的，外界环境如财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、自然环境的变化等都有可能会在不同程度上对项目产生一定的影响。项目有关各方应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，以便及时制定相应的应对措施。

本项目是松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目，本项目建设与马尔康市发展相配套。因此，项目的政策与环境风险较小。

2、影响项目施工进度或正常运营的风险、影响项目收益的风险以及影响融资平衡的风险

项目风险分析表

风险因素		风险描述	控制措施
影响项目施工进度或正常运营的风险	自然风险	项目施工区域不良地质环境，极端性气候可能对项目施工造成的不良影响	勘察项目施工区域的地质情况，实时监测地质环境的变化并制定施工应急方案
	工程事故	由于一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的工程事故	选择优质的施工队伍，做好事前预防工作，做好质量和安全检查
	第三方风险	因施工方、设计单位、供应商等第三方技术、能力等方面，造成的工程质量不达标、设计变更等	选择优质的团队进行项目施工、设计以及材料供应，对各单位资质提出要求，建设、供应、设计质量进行把控
	资金落实情况	资金落实情况风险包括资金不到位风险、资金管理不善等	加强资金管理，制定合理的资金使用计划，定期考察项目资金使用情况
影响项目收益的风险	经营风险	在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。	要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。
	成本上升风险	对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，	组建管理团队，锁定管理成本，善用价格传导机制，降低短期材料价格上涨造成的风险
	财务风险	主要为资金周转风险	合理使用项目资金，促进现金回流，建立应急经费保障机制
影响融资平衡结果的风险	投资测算不准确	对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差	本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠

风险因素		风险描述	控制措施
	利率波动 风险	市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡	可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，同时加快资金周转。适当增大流动比率

综合考虑，该项目风险较小，各项风险因素可控。

乐山正源会计师事务所有限公司

二〇二一年十二月十日