

松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目 项目情况

(信息披露)

财政部门：马尔康市财政局

项目业主：马尔康嘉绒投资集团有限责任公司

附件 1

松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

1、国家行业发展规划

项目建设符合《国务院办公厅关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》（以下简称意见）。意见提出的总体目标是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，顺应文化和旅游消费提质转型升级新趋势，深化文化和旅游领域供给侧结构性改革，从供需两端发力，不断激发文化和旅游消费潜力。努力使我国文化和旅游消费设施更加完善，消费结构更加合理，消费环境更加优化，文化和旅游产品、服务供给更加丰富。

2、四川省行业规划

四川省文化和旅游发展会议上强调：持续推进文旅业态创新，持续深化文化产业和旅游业供给侧结构性改革，着眼人民群众旅游需求变化推出类型多样、特色鲜明、品质优良、适销对路的旅游产品，推出更多体验性、互动性强的旅游线路和项目，深入推进公共文化服务标准化、均等化建设，实现需求牵引供给、供给创造需求的文旅发展良好生态。

3、阿坝州行业规划

项目建设符合《阿坝藏族羌族自治州国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称纲要），纲要提出：推动产业融合发展，加快构建以生态产业为核心的现代产业体系。”将推进文化旅游产业转型发展作为首要任务。第三节促进文旅深度融合发展指出：以文化丰富旅游内涵提升旅游档次，以旅游带动文化发展和文化消费，建设文化旅游新高地。

4、马尔康市行业规划

马尔康是阿坝州的州府所在，直波古村文化体验片区打造、317 沿线改基础设施提升改造、松岗景区配套设施建设等都是阿坝州国家全域旅游示范区和国际生态文化旅游目的地建设的重点项目和精品项目。该项目是构建马尔康市全域旅游环线的重要组成部分，也是松岗柯盘天街 4A 景区门户的大本营。

综上所述，从目前马尔康城镇化建设现状、发展方向及发展目标来看，马尔康的产业生态化和生态产业化水平还有很大的提升空间。

（二）项目情况

1、参与主体

实施机构：马尔康市文化体育和旅游局

项目业主：马尔康嘉绒投资集团有限责任公司

2、项目概况

（1）项目名称：松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目

(2) 项目所属领域：文化旅游

(3) 建设地址：马尔康市松岗镇

(4) 建设期：18 个月，2022 年 1 月-2023 年 6 月

(5) 项目建设内容和规模：(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、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本项目的建设，能积极响应马尔康市相关政策，改造提升传

统文化旅游方式，提高生态化水平。促进旅游业的发展，延伸产业链，提高文创产品附加值；拓展功能融合，有效挖掘马尔康市产业的多功能领域，为市场提供生态文化旅游的多元化休闲旅游方式。加速主体融合，加快培育新型产业经营主体，同时带动新型生态文化旅游经济的发展，发挥好其引领带动作用，推动马尔康市产业经济大发展大繁荣。

（二）社会效益分析

该项目建成后，能有效加快马尔康市文化旅游战略发展；有利于改善旅游基础设施条件，推进资源规模化、集约化经营，提高马尔康特色文化利用效率和产出效益；有利于全面推行特色化输出，打响马尔康市特色文创产品品牌，提高马尔康市文创产品市场竞争力；有利于推动文化旅游深度融合，把服务业和旅游业培育成马尔康市新的经济增长点；有利于马尔康市贫困群众的脱贫致富，全面融入高标准扶贫开发进程。

项目能使产业与生态文化的有机结合，为自然生态文明、治理有效、生活富裕提供重要支撑。综上所述，项目经济效益和社会效益显著。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、项目总投

经估算，松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目，项目估算总

投资 26000 万元，其中，第一部分项目工程费用 21502.27 万元，占总投资的 82.70%，第二部分工程建设其他费用 2723.92 万元，占总投资的 10.48%；第三部分基本预备费 1211.31 万元，占总投资的 4.66%，第四部分建设期利息 562.50 万元，占总投资的 2.16%。详见《项目投资估算表》：

	项目名称	投资额(万元)	单位	负荷 或工 程数 量	单位造 价(元)	备 注	投资比例 (%)
一	第一部分工程建 设费用	21502.27					82.70%
(一)	松岗柯盘天街 4A 景区游客接待服 务中心提升建设	4288.12					
	展销服务中心及 基础配套设施改 造	2,440.40					
	主体工程	770.00	m ²	7000	1100		
	安装工程	725.40					
	强电工程	92.40	m	4200	220		
	弱电工程	308.00	m	5400	200		
	给排水工程	105.00	m ²	7000	150		
	消防工程	84.00	m ²	7000	120		
	通风、空调工程	56.00	m ²	7000	80		
	观光车	80.00	部	4	200000		
	装饰装修工程	945.00	m ²	7000	1350		
	有机餐厅基础配	1,326.60					

	套建设						
	主体工程	645.00	m²	3000	2150		
	安装工程	252.60					
	强电工程	39.60	m	1800	220		
	弱电工程	132.00	m	6600	200		
	给排水工程	45.00	m³	3000	150		
	消防工程	36.00	m²	3000	120		
	装饰装修工程	405.00	m²	3000	1350		
	生态停车场	24.00	m²	1500	160		
	休闲步行游道	521.12	km	2	260.56		
(二)	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建设	3164.35					
	松岗文化体验区及基础配套设施	898.95					
	主体工程	645.00	m²	3000	2150		
	安装工程	253.95					
	强电工程	39.60	m	1800	220		
	弱电工程	132.00	m	6600	200		
	给排水工程	45.00	m³	3000	150		
	消防工程	36.00	m²	3000	120		
	绿化工程	1.35	m²	900	15		
	嘉绒民俗文化旧居提升改造	2265.40					
	主体工程	595.00	m²	7000	850		
	安装工程	725.40					
	强电工程	92.40	m	4200	220		

	弱电工程	308.00	m	15400	200		
	给排水工程	105.00	m ²	7000	150		
	消防工程	84.00	m ²	7000	120		
	通风、空调工程	56.00	m ²	7000	80		
	电梯工程	80.00	部	4	200000		
	装饰装修工程	945.00	m ²	7000	1350		
(三)	新建嘉绒民俗文化体验生活馆及户外文化体验配套设施建设	3697.60					
	民俗文化体验生活馆	3697.60					
	主体工程	1,880.00	m ²	8000	2350		
	安装工程	737.60					
	强电工程	105.60	m	4800	220		
	弱电工程	352.00	m	17600	200		
	给排水工程	120.00	m ²	8000	150		
	消防工程	96.00	m ²	8000	120		
	装饰装修工程	1080.00	m ²	8000	1350		
	停车场	64.00	m ²	1600	400		
	松岗柯盘天街景区综合农旅产业博览园	2761.00					
	现代综合生态农艺园基础建设	180.00	m ²	5000	360		
(四)	藏式农耕历史文化博览馆、高原农业开发研究产学研基地、农旅	2581.00					

	产业博览园其他 基础建设						
	主体工程	1,175.00	m²	5000	2350		
	安装工程	461.00					
	强电工程	66.00	m	3000	220		
	弱电工程	220.00	m	11000	200		
	给排水工程	75.00	m²	5000	150		
	消防工程	60.00	m²	5000	120		
	通风、空调工程	40.00	m²	5000	80		
	装饰装修工程	945.00	m²	7000	1350		
(五)	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	1386.60					
	主体工程	705.00	m²	3000	2350		
	安装工程	276.60					
	强电工程	39.60	m	1800	220		
	弱电工程	132.00	m	6600	200		
	给排水工程	45.00	m²	3000	150		
	消防工程	36.00	m²	3000	120		
	通风、空调工程	24.00	m²	3000	80		
	装饰装修工程	405.00	m²	3000	1350		
	松岗柯盘天街景 区重要基础配套 改造提升建设	6204.60			6204.6		23.86%
	景区旅游服务系 统信息建设	600.00	项	1	600000 0		

	景区客流疏通道 路整改	499.60	m ²	6000	833		
	新建生态停车场	400.00	m ²	4000	1000		
	新建观景步道及 观景平台	2800.00	m ²	8000	3500		
	新增生态露营场 地	280.00	m ²	8000	350		
	景区应急自然灾 害避难广场改造	325.00	m ²	5000	650		
	景区服务设施提 升改造建设	1300.00	项	1	130000 00		
二	第二部分工程建 设其他费	2,723.92					10.48%
	建设单位管理费	317.4	财建[2016]504号,参考财建[2002]394 号				
	工程监理费	509.46	发改价格[2015]299号,参考发改价格 (2007)670号,70%计算				
	工程勘察费	286	发改价格[2015]299号,参考计价格(2 002)10号,建安费0.8%,50%计算				
	工程设计费	670.84	发改价格[2015]299号,参考计价格(2 002)10号,70%计算				
	建设项目前期工 作咨询	74.36	发改价格[2015]299号,参考计价格(1 999)1283号				
	环境影响评价编 制费	77.48	发改价格[2015]299号,参考计价格(2 002)125号				
	工程保险费	64.51	参考当地类似工程及建标[2007]164号 文,第一部分工程费用的0.3%				
	施工图审查费	61.64	川发改价格[2011]323号文件				
	场地准备及临时	64.51	参考当地类似工程估算,按第一部分工				

	设施费		程费用的 0.3%	
	招标代理费	23.4	川价发[2008]141 号	
	工程量清单编制 及审核费	230.31	川价发[2008]141 号	
	审核竣工结算	96.41	川价发[2008]141 号	
	工程检测费	64.51	按工程费用的 0.2%	
	竣工图编制费	40.25	按设计费的 6%计取	
	地质灾害评估费	22.83	估列	
	水土保持方案编 制费	72.00	保监[2005]22 号	
	可行性经济评价	48.02	川价发[2008]141 号	
	第三部分预备费	1211.31	基本预备费=(工程费用+工程其他费用) *基本预备费率	4.66%
	第四部分专项费 用	562.50	建设期利息+债券发行费用	2.16%
	总投资	26,000.00		100.00%

(二) 资金筹措方案

1、资金筹集情况

考虑资金成本及运营压力，结合项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，以及项目已投入情况，初步确定项目估算总投资 26000.00 万元，其中项目资本金投入 13500.00 万元，占总投资的 51.92%；专项债券筹资 12500.00 万元，占总投资的 48.08%。

2、资金使用计划

项目资本金、本次债券融资资金将于 2022 年—2023 年陆续投入到项目工程建设工作中，在保证项目投资资金充足的情况

下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示。

发行时间	资金使用计划（万元）	项目资本金（万元）	专项债券（万元）	年度投资比例
2022	15500.00	8000.00	7500.00	59.62%
2023	10500.00	5500.00	5000.00	40.38%
合计	26000.00	13500.00	12500.00	100.00%
占总投比例	100.00%	51.92%	48.08%	

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1、项目收入

本项目收入来源为：游客接待服务中心收入、嘉绒民俗文化旧居体验区收入、嘉绒民俗文化体验生活馆收入、嘉绒民俗户外文化体验收入、综合农旅产业博览园收入。

经测算本项目总收入为 45944.36 万元，详细测算请见下表：

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)	16,80 4.38	704.3 8	1,61 0.00	1,81 1.25	1,81 1.25	1,81 1.25	1,81 1.25	1,81 1.25	1,81 1.25	1,81 1.25	1,81 1.25
	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		28750 0.00	57500 0.00	57500 0.00	57500 0.00	57500 0.00	57500 0.00	57500 0.00	57500 0.00	57500 0.00	57500 0.00
	游客饱和率(%)		70.0 0%	80.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%
1.2	藏羌族工艺品展销服务中心租赁收入(万元)	1,20 8.73	48.00	108.0 0	126.0 0	126.0 0	126.0 0	132.3 0	132.3 0	132.3 0	138.9 2	138.9 2
	单价(元/m²/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(m²)		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(%)		80.0 0%	90.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%
1.3	特色藏餐厅服务接待收入(万元)	2,52 0.66	105.6 6	241.5 0	271.6 9	271.6 9	271.6 9	271.6 9	271.6 9	271.6 9	271.6 9	271.6 9
	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		4312 5.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00
	就餐人数 饱和度 (%)		70.0 0%	80.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%
1.4	停车场收入(万元)	1,71 0.61	78.62	181.3 3	181.3 3	181.3 3	181.3 3	181.3 3	181.3 3	181.3 3	181.3 3	181.3 3
1.4.1	白天计费 收入(万元·年)	1,11 6.76	52.42	118.2 6	118.2 6	118.2 6	118.2 6	118.2 6	118.2 6	118.2 6	118.2 6	118.2 6
	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		100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0
	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
	停车位饱和度(%)		80.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%
1.4.2	晚上计费 收入(万元·年)	593.8 6	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
	停车位饱和度(%)		50.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%

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/m ² ·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(m ²)		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租面积饱和度(%)		50.00%	70.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.5.2	室内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	观光车收入(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(人/元)		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	28750.00	28750.00	28750.00	28750.00	28750.00	28750.00	28750.00	28750.00	28750.00

	乘坐饱和率		70.0 0%	80.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%
2	嘉绒民俗文化旧居体验区收入(万元)	1,29 7.80	40.60	110.8 0	137.0 0	144.2 0	144.2 0	144.2 0	144.2 0	144.2 0	144.2 0	144.2 0
2.1	流动摊位租金收入(万元)	648.0 0	21.60	57.60	64.80	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	摊位数		100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0	100.0 0
	单个摊位的租金(月/元)		600.0 0	600.0 0	600.0 0	600.0 0	600.0 0	600.0 0	600.0 0	600.0 0	600.0 0	600.0 0
	摊位饱和率(%)		60.0 0%	80.0 0%	90.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%
2.2	平面挂牌广告位租金收入(万元)	649.8 0	19.00	53.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20
	单价(元/m ² ·年)		380.0 0	380.0 0	380.0 0	380.0 0	380.0 0	380.0 0	380.0 0	380.0 0	380.0 0	380.0 0
	广告位面积(m ²)		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(%)		50.0 0%	70.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%
3	嘉绒民俗文化体验	14,02 0.23	570.4 1	1,44 1.78	1,50 1.01	1,50 1.01	1,50 1.01	1,50 1.01	1,50 1.01	1,50 1.01	1,50 1.01	1,50 1.01

	生活馆收入(万元)											
3.1	特色旅游 纪念品销售 收入(万元)	1,33 6.30	48.30	128.8 0	144.9 0	144.9 0	144.9 0	144.9 0	144.9 0	144.9 0	144.9 0	144.9 0
	年消费人次		2300 0.00	4600 0.00	4600 0.00	4600 0.00	4600 0.00	4600 0.00	4600 0.00	4600 0.00	4600 0.00	4600 0.00
	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(%)		60.0 0%	80.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%
3.2	配套餐饮 服务收入	3,60 0.94	150.9 4	345.0 0	388.1 3	388.1 3	388.1 3	388.1 3	388.1 3	388.1 3	388.1 3	388.1 3
	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		8625 0.00	17250 0.00	17250 0.00	17250 0.00	17250 0.00	17250 0.00	17250 0.00	17250 0.00	17250 0.00	17250 0.00
	就餐人数 饱和度 (%)		70.0 0%	80.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%
3.3	嘉绒民宿 生活体验 收入(万元)	7,59 5.73	303.0 3	810.3 0	810.3 0	810.3 0	810.3 0	810.3 0	810.3 0	810.3 0	810.3 0	810.3 0
	体验房间 数		150.0 0	150.0 0	150.0 0	150.0 0	150.0 0	150.0 0	150.0 0	150.0 0	150.0 0	150.0 0
	体验单价 (元/间)		185.0 0	185.0 0	185.0 0	185.0 0	185.0 0	185.0 0	185.0 0	185.0 0	185.0 0	185.0 0

	房间饱和率 (%)		60.0 0%	80.0 0%	80.0 0%	80.0 0%	80.0 0%	80.0 0%	80.0 0%	80.0 0%	80.0 0%	80.0 0%
3.4	停车场收入(万元)	1,48 7.26	68.14	157.6 8	157.6 8	157.6 8	157.6 8	157.6 8	157.6 8	157.6 8	157.6 8	157.6 8
3.4.1	白天计费收入(万元·年)	893.4 0	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 (%)		80.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%
3.4.2	晚上计费收入(万元·年)	593.8 6	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 (%)		50.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%	60.0 0%
4	嘉绒民俗户外文化体验收入	1,80 0.47	75.47	172.5 0	194.0 6	194.0 6	194.0 6	194.0 6	194.0 6	194.0 6	194.0 6	194.0 6

	(万元)											
	年体验人 次		4312 5.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00	8625 0.00
	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(%)		70.0 0%	80.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%
5	综合农旅 产业博览 园收入 (万元)	1,38 9.79	58.99	133.8 0	149.6 3	149.6 3	149.6 3	149.6 3	149.6 3	149.6 3	149.6 3	149.6 3
5.1	高原农业 开发研究 产学基地 租金收入 (万元)	669.6 0	28.80	64.80	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	出租面积 (m²)		3000. 00	3000. 00	3000. 00	3000. 00	3000. 00	3000. 00	3000. 00	3000. 00	3000. 00	3000. 00
	单价(元/ m²/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 饱和度 (%)		80.0 0%	90.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%	100.0 0%
5.2	藏式农耕 历史文化 博览馆收 入(万元)	720.1 9	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		2875 0.00	5750 0.00	5750 0.00	5750 0.00	5750 0.00	5750 0.00	5750 0.00	5750 0.00	5750 0.00	5750 0.00
	游客饱和 率 (%)		70.0 0%	80.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	90.0 0%

2、项目成本

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。

序 号	项 目	合 计	运营期									
			2023 年 7 月-1 2 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	经营 成本	15, 53 0.32	686. 97	1, 53 1.66	1, 61 4.25	1, 62 8.04	1, 64 1.47	1, 65 5.96	1, 67 0.20	1, 68 4.87	1, 70 0.67	1, 71 6.23
1	工资 和福 利费	4, 275. 91	195. 00	401.7 0	413.7 5	426.1 6	438.9 5	452.1 2	465.6 8	479.6 5	494.0 4	508.8 6
1. 1	管理 人员 工资	1315.6 7	60.0 0	123.6 0	127.3 1	131.1 3	135.0 6	139.1 1	143.2 9	147.5 8	152.0 1	156.5 7
	人数		20.0 0	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/		6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	7.38	7.60	7.83

	年)											
	增长率			0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
1.	营业	2960.2	135.	278.1	286.4	295.0	303.8	313.0	322.3	332.0	342.0	352.2
2	人员 工资	5	00	0	4	4	9	0	9	7	3	9
	人数		60.0 0	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	57.0 0	134.9 1	147.9 5	148.1 6	148.1 6	148.3 5	148.3 5	148.3 5	148.5 5	148.5 5
3	销售 费用	918.89	38.0 0	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	260.0 0	260.0 0	260.0 0	260.0 0	260.0 0	260.0 0	260.0 0	260.0 0	260.0 0
5	管理 费用	2,297. 22	95.0 1	224.8 5	246.5 8	246.9 4	246.9 4	247.2 5	247.2 5	247.2 5	247.5 8	247.5 8
6	材料 费	3,450. 43	139. 24	347.3 3	370.4 8	370.4 8	370.4 8	370.4 8	370.4 8	370.4 8	370.4 8	370.4 8

7	其他 费用	739.54	32.7 1	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	12.6 3	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	823.3 3	823.3 3	823.3 3	823.3 3	823.3 3	823.3 3	823.3 3	823.3 3	823.3 3
四	财务 费用	4,450. 00	250. 00	500.0 0	500.0 0	500.0 0	500.0 0	500.0 0	500.0 0	500.0 0	500.0 0	200.0 0
五	总成 本	28,10 6.28	136 1.26	2,88 4.82	2,97 0.19	2,98 4.05	2,99 7.48	3,01 2.04	3,02 6.28	3,04 0.95	3,05 6.82	2,77 2.39

（二）资金测算平衡情况

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。

具体明细如下表：

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2022 年	2023 年 1 月-6 月	2023 年 7 月-1 2 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	经营活动产生的现金													
1	经营活动产生的现金净流量 (1.1-1.2)	2565 0.23			106 5.81	253 2.47	279 4.33	278 9.33	277 9.26	277 3.07	276 2.38	275 1.38	274 4.44	265 7.76
1.1	经营活动产生的现金流入	4594 4.36			190 0.12	449 7.01	493 1.51	493 8.71	493 8.71	494 5.01	494 5.01	494 5.01	495 1.63	495 1.63
1.1.1	总收入	4594 4.36			190 0.12	449 7.01	493 1.51	493 8.71	493 8.71	494 5.01	494 5.01	494 5.01	495 1.63	495 1.63

1.1.	运营	4594			190	449	493	493	493	494	494	494	495	495
1.1	收入	4.36			0.12	7.01	1.51	8.71	8.71	5.01	5.01	5.01	1.63	1.63
1.2	经营活动产生的现金流	2029			834.31	196	213	214	215	217	218	219	220	229
	出	4.13				4.54	7.18	9.39	9.45	1.95	2.63	3.63	7.19	3.86
1.2.1	运营成本	1553			686.97	153	161	162	164	165	167	168	170	171
		0.32				1.66	4.25	8.04	1.47	5.96	0.20	4.87	0.67	6.23
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	445			134.71	403.05	490.33	488.66	485.31	483.24	479.68	476.02	473.70	544.81
2	投资活动产生的净现金流量	-260	-155	-105										
		12.50	07.50	05.00										

	(2. 1-2. 2)													
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	2601 2.50	1550 7.50	1050 5.00										
2.2. 1	建设 投资	2601 2.50	1550 7.50	1050 5.00										
2.2. 2	流动 资金													
三	融资 活动 产生 的现 金													
3	融资 活动 净现 现金流 量	848 7.50	1519 2.50	1024 5.00	-25 0.00	-50 0.00	-50 0.00	-50 0.00	-50 0.00	-50 0.00	-50 0.00	-50 0.00	-800 0.00	-520 0.00

	(3. 1-3. 2)													
3.1	融资 活动 产生 的现 金流 入	2600 0.00	1550 0.00	1050 0.00										
3.1. 1	自筹 项目 资本 金流 入	1350 0.00	800 0.00	550 0.00										
3.1. 2	债券 融资 流入	1250 0.00	750 0.00	500 0.00										
3.2	融资 活动 产生 的现 金流 出	1751 2.50	307. 50	255. 00	250. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	800 0.00	520 0.00
3.2. 1	偿还 债券 本金	1250 0.00											750 0.00	500 0.00
3.2. 2	支付 债券 利息	500 0.00	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.	支付	12.5	7.50	5.00										

3	专项 债券 手续 费	0												
四	期末 现金 (1+ 2+3)	812 5.23	-31 5.00	-26 0.00	815. 81	203 2.47	229 4.33	228 9.33	227 9.26	227 3.07	226 2.38	225 1.38	-525 5.56	-254 2.24
五	累计 盈余 资金				815. 81	284 8.28	514 2.61	743 1.94	971 1.20	1198 4.26	1424 6.65	1649 8.03	1124 2.46	870 0.23
六	偿债 备付 率	1.47												

五、项目绩效目标

通过发行本次松岗柯盘天街 4A 景区提升改造项目专项债券能有效加快马尔康市文化旅游发展。

目标一：改善旅游基础设施条件，打响马尔康市特色文创产品品牌，提高马尔康市文创产品、旅游市场竞争力；

目标二：推动文化旅游深度融合，把服务业和旅游业培育成马尔康市全新的经济增长点；

目标三：推进马尔康市贫困群众的脱贫致富，全面融入高标准扶贫开发进程。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）项目建设期间风险分析及对策

1、业主方自身风险分析

人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等

2、业主方自身风险防范对策

项目实施过程中，马尔康嘉绒投资集团有限责任公司委托社会监理单位代表全过程进行监督，规范其建设行为；防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析；避免自然风险的影响，结合工程所在地实际情况加强对关键点的控制，如在雨季来临之前争取结构封顶并完成屋面防水工程。

2、项目资金、质量和进度风险对策

资金、质量、进度三大风险一脉相承，资金风险是导致质量、进度风险的基础。为了确保项目能顺利实施，防止三大风险产生，可制定相应的对策：

（1）项目业主方要抓好资金这一关键点，及时与政府部门沟通，保证工程款按时到位；成立工程款督察小组，对每一笔工程款支出严格审核等；

（2）业主方与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系等；对项目分部分项工程验收时，马尔康嘉绒投资集团有限责任公司及监理方、工程质量监督站、施工企业质检部门三方同时现场确认等；

（3）项目业主方及监理单位要对施工单位的进度计划进行

仔细审核，落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门职责

本项目主管部门为马尔康市文化体育和旅游局，职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排,此项目 2022 年拟申请发行 7500.00 万元,本次拟发行 7500.00 万元,期限 10 年。