

防伪编号: 0282022010007283568

报告文号: 川融策专审(2022)第01-01号



被审单位名称: 马尔康嘉绒投资集团有限责任公司

营业执照号码: 91513229595097496Y

事务所名称: 四川融策会计师事务所有限公司

防伪二维码

报告日期: 2021-12-27

报备时间: 2022-01-06 15:06

被审单位所在地: 阿坝

签名注册会计师: 缪剑
黄仕

马尔康嘉绒投资集团有限责任公司

雪马山4A景区创建基础设施建设项目收益与融资自求平衡 专项债券财务评估报告

事务所名称: 四川融策会计师事务所有限公司

事务所电话: 028-87659276

传 真: 028-87659276

通讯地址: 成都市金牛区高新技术产业园区金周路595号3栋6楼04号

电子邮箱: scrccpa@163.com

事务所网址: scrccpa@163.com



业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会

防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676

防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>



四川融策会计师事务所
有限公司

Sichuan Rongce
Certified Public Accountants Co., Ltd

成都金牛高新技术产业园区
金周路595号3栋6楼05号

3-6-05F.#595 JinZhou Road
high-tech industrial park
Jinniu District.Chengdu

联系电话: (028) 8765 9276
Telephone
传真: (028) 8765 9276
FAX Fax
邮箱: 155280498@qq.com
E-mail
网址: www.rongce.com
URL

川融策专审〔2022〕第 01-01 号

雪马山 4A 景区创建基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

马尔康嘉绒投资集团有限责任公司:

我们接受委托,对“雪马山 4A 景区创建基础设施建设项目专项债券”(以下简称“本期债券”)项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。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》。相关建设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如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,在相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评估的“雪马山 4A 景区创建基础设施建设项目”,预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息,能够实现项目收益和融资

自求平衡。

总体评估结果如下：

一、应付本息情况

本项目计划发行 34,000.00 万元，其中 2022 年拟发行 18,000.00 万元，2023 年拟发行 14,000.00 万元，2024 年拟发行 2,000.00 万元。设定债券利率 3.83%，每期期限为 20 年，每半年支付利息，到期偿还本金。专项债券应还本付息情况如下：

专项债券应付本息情况表

项目	合计	2022年3-12月	2023年	2024年1-2月	2024年3-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
期初本金余额	-	-	18,000.00	32,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00
本期增加金额	34,000.00	18,000.00	14,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	34,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	18,000.00	32,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00
年利率	-	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%
本期应计利息月数	-	10	12	2	10	12	12	12	12	12	12	12
应付利息 (14+15)	26,044.00	574.50	1,225.60	217.03	1,085.17	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20
本期利息是否资本化	-	是	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	2,017.13	574.50	1,225.60	217.03	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	24,026.87	-	-	-	1,085.17	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20
应付本息 (8+12)	60,044.00	574.50	1,225.60	217.03	1,085.17	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20

专项债券应付本息情况表(续)

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
期初本金余额	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	16,000.00
本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	16,000.00	-
年利率	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%	3.83%
本期应计利息月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息 (14+15)	727.70	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	785.15	593.65

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
本期利息是否资本化	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	727.70	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	785.15	593.65
应付本息	727.70	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	18,785.15	16,593.65



二、项目产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

（1）预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（4）预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

（5）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；

（6）预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（7）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）运营产生的净现金流入

本项目计划建设期为 24 个月，专项债券期限为 20 年，运营收入期 20 年。通过上述净利润的测算，净利润加上各期发生的非付现成本和建设期发生的可抵扣的进项税影响现金流量的金额即可得出各期现金净流量（各期的折旧摊销费属于非付现成本）。用于资金测算平衡的现金净流量为息前现金净流量，因此净利润加上各期发生的非付现成本和建设期发生的可抵扣的进项税影响现金流量的金额得出的现金净流量应加上各年支付的利息费用，得出息前现金净流量。

三、预期项目收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目建成后运营产生的政府性专项收入和政府性基金收入的现金流入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡，专项债券本息覆盖倍数为 1.24 倍。

专项债券本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	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
本金	34,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000.00	16,000.00
利息	24,026.87	1,085.17	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	727.70	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	785.15	593.65
本息合计	58,026.87	1,085.17	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	727.70	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	18,785.15	16,593.65
经营期息前现金净流量	71,823.39	2,593.50	3,127.47	3,254.14	3,283.88	3,283.88	3,416.66	3,447.89	3,447.89	3,587.66	3,620.44	3,550.22	3,696.60	3,731.04	3,731.04	3,885.07	3,921.22	3,921.22	4,082.55	4,120.51	4,120.51
本息覆盖倍数	1.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

四、资金测算平衡情况

雪马山 4A 景区创建基础设施建设项目专项债券以门票收入、研学收入、住宿收入、服务驿站租赁收入、停车场收入、越野区经营分成收入、广告收入为收益来源。待本项目全部 34,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 13,796.52 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评估说明



四川融策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：



二〇二一年十二月二十七日

项目收益及现金流入评估说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以设计方案、说明及相关技术资料作为投资估算的基础依据，结合项目的建设期、未来项目发展规划和趋势等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制“雪马山 4A 景区创建基础设施建设项目”项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；

（六）预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（七）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目概况

（一）项目所属领域：文化旅游领域，属于有一定收益的公益性事业领域。

（二）项目建设地点位于：马尔康市马尔康镇。

（三）本项目主要建设内容为：

项目用地规划面积 10 公顷，新建总建筑面积 18500 平方米。景区分为景区整体基础设施建设、红军长征精神体验地及嘉绒文化体验地提档、野

外探秘体验营三个主体部分，包括服务驿站、生态停车场、房车营地、观景平台、高山徒步道、博物馆、环湖栈道、旅游标识牌及周边配套水电、交通基础设施以及旅游基础配套设施等。

（四）项目建设的工期：本项目建设工期为 24 个月，初步拟定为 2022 年 3 月开工，至 2024 年 2 月底工程竣工。根据工期定额及该地类似工程建设情况，项目的前期申报及筹备工作于 2022 年 3 月底前完成，即已完成可行性研究报告的编写和审批、项目立项、落实资金、规划选址等。

具体实施进度计划如下：

- ①2022 年 2 月底前，完成设计、招标等前期准备工作；
- ②2022 年 3 月-2022 年 6 月景区完成部分场平工程及服务驿站的建设；
- ③2022 年 7 月-2023 年 10 月，完成景区的主体建设工程；
- ④2023 年 11 月-2024 年 1 月，完成所有装修及配套设施设备；
- ⑤2024 年 2 月，完成项目的竣工验收。

四、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）项目投资估算计费参照依据

1) 方案图纸及设计说明。

2) 参照 2015《四川省建设工程工程量清单计价定额》中规定的房屋建筑与装饰工程、通用安装工程、其他费用的规定为依据，及《四川工程造价信息》2020 年工程招投标时段市县的信息价进行调整，不足部分采用市场调查价计算。

3) 根据国家发展改革委关于《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号的规定建设项目的咨询费、工程勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费 5 项服务价格实行市场

调节价；

4) 施工图审图费：国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格〔2002〕10号；

5) 建设单位管理费：财政部关于《基本建设财务管理规定的通知》财建〔2016〕504号；

6) 国家发展与改革委员会、建设部发《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）

7) 《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500-2013 及相关配套文件；

8) 四川省住房和城乡建设厅关于印发《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》调整的通知川建造价发〔2018〕392号；

(2) 专项债券利息：债券利率按照固定利率 3.83% 计算。

(3) 专项债发行费用：

根据四川省财政厅关于印发《2018 年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知（川财库〔2018〕120 号）文件，四川省财政厅发行 2018 年四川省政府债券，向承销团员支付发行费，1 年、2 年、3 年期为发行面值的 0.5%，5 年、7 年、10 年、15 年、20 年期为发行面值的 1%。本项目拟发行债券期限为 20 年，根据上述文件的规定，债券发行成本按发债额的 1% 计算。

2. 项目总投资

项目总投资：项目总投资额估算为 72,000.00 万元，项目总投资=建设投资费用+建设期债券利息+债券发行费用。

(1) 项目建设费用主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等共计约 69,948.87 万元；

(2) 建设期利息和债券费用分别为 2,017.13 万元和 34.00 万元。

根据建设进度与资金需求，本项目 2022-2024 年分期发行 20 年期债券，

参考 2021 年四川省政府专项债券（二至二十五期）发行结果公告，5 年期债券票面利率 3.23%，7 年期债券票面利率 3.34%，10 年期债券票面利率 3.34%，15 年期债券票面利率 3.71%，20 年期债券票面利率 3.83%，30 年期债券票面利率 3.86%。假设本批次专项债券 20 年期票面利率为 3.83%，建设期利息一共 2,017.13 万元。

根据四川省财政厅关于印发《2018 年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知（川财库〔2018〕120 号）文件，四川省财政厅发行 2018 年四川省政府债券，向承销团员支付发行费，1 年、2 年、3 年期为发行面值的 0.5%，5 年、7 年、10 年、15 年、20 年期为发行面值的 1%。本项目拟发行债券期限为 20 年，根据上述文件的规定，债券发行成本暂按发债额的 1% 计算，故本项目债券发行费用为 36.00 万元。

（二）资金筹措方案

本项目总投资 72,000.00 万元，其中资本金 38,000.00 万元，发行地方政府专项债券 34,000.00 万元。

1. 资本金来源：资本金 38,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 52.78%，来源于财政预算安排，财政资金按照项目实际实施及资金使用情况拨付到位。

2. 融资筹措

拟发行地方政府专项债 34,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 47.22%。（2022 年发行 18,000.00 万元，2023 年发行 14,000.00 万元，2024 年发行 2,000.00 万元，期限为 20 年）。每半年支付利息，到期偿还本金。

五、项目预期收益、成本及现金流预测说明

（一）项目收益预测

本项目为文化旅游项目，项目主要收益来源于门票收入、研学收入、住宿收入、场地租赁收入、停车场收入、越野区经营分成收入、广告收入

等。本项目数据分析结合马尔康市实际情况、政府出台指导文件并参考其他城市历史数据进行预测数据获得，保证公益性的前提下将价格下浮，收入来源以及预测依据充分、可行。

本项目收入来源于纳入政府性基金预算管理的专项收入。

据预测，本项目在债券存续期内含税总收入预测为 120,321.38 万元，不含税总收入 113,247.40 万元。详见下表：



债券存续期内（不含税）总收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2024年 3-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、总收入（含税）	120,321.38	4,418.38	5,302.47	5,474.08	5,529.29	5,529.29	5,709.03	5,767.00	5,767.00	5,956.36
（一）经营收入（含税）	120,321.38	4,418.38	5,302.47	5,474.08	5,529.29	5,529.29	5,709.03	5,767.00	5,767.00	5,956.36
1、门票收入	59,849.21	2,144.27	2,573.13	2,701.78	2,701.78	2,701.78	2,836.87	2,836.87	2,836.87	2,978.76
马尔康市旅游人次		112.07	112.07	112.07	112.07	112.07	112.07	112.07	112.07	112.07
本项目占全市旅游人次比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
有效购买门票率		0.82	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
门票单价（元）		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
综合增长率				5%			5%			5%
2、研学收入	12,693.33	533.33	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
学生研学人数		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
学生研学单价（元/次）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
党性教育研学人数		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
党性教育研学单价（元/次）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2、场地租赁收入	7,020.07	251.50	301.80	316.89	316.89	316.89	332.73	332.73	332.73	349.40
（1）服务驿站租赁收入		120.00	144.00	151.20	151.20	151.20	158.76	158.76	158.76	166.72
出租面积		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
出租价格（元/月）		40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.31
出租月份		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
（2）野外探秘体验营-房车露营地租赁收入		131.50	157.80	165.69	165.69	165.69	173.97	173.97	173.97	182.68
房车场地数量（个）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
旺季房车场地租赁价格		140.00	140.00	147.00	147.00	147.00	154.35	154.35	154.35	162.07
淡季房车场地租赁价格		80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	88.20	88.20	88.20	92.61
增长率				5%			5%			5%
3、住宿收入	35,955.81	1,299.61	1,559.93	1,587.80	1,638.33	1,638.33	1,667.14	1,720.20	1,720.20	1,751.00
（1）牧马体验区-牧马文化生活体验营特色驿站		314.44	377.33	396.20	396.20	396.20	416.01	416.01	416.01	436.81

项目	合计	2024 年 3-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
房间数量（间）		45	45	45	45	45	45	45	45	45
旺季住宿价格		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
淡季住宿价格		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
(2) 野外探秘体验营-户外驻扎营地住宿收入		842.17	1,010.60	1,010.60	1,061.13	1,061.13	1,061.13	1,114.19	1,114.19	1,114.19
帐篷数量（个）		200	200	200	200	200	200	200	200	200
旺季帐篷价格		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
淡季帐篷价格		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
(3) 牧马文化生活体验营-木屋帐篷区		143	172	181	181	181	190	190	190	200
木屋数量		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
木屋旺季价格		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
木屋淡季价格		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
帐篷数量		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
帐篷旺季价格		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
帐篷淡季价格		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
旺季天数		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
淡季天数		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
旺季空置率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
淡季空置率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
增长率				5%			5%			5%
4、越野区分成收入	1,685.10	61.26	73.52	73.52	77.20	77.20	77.20	81.06	81.06	81.06
游玩比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
人均消费价格		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
分成率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
增长率				5%			5%			5%
5、停车场收入	2,659.45	111.74	134.09	134.09	134.09	134.09	134.09	134.09	134.09	134.09
停车场个数		453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00
旺季天数		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
淡季天数		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00

项目	合计	2024年 3-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
旺季周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
淡季周转率		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车单价		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
6、广告收入	458.41	16.67	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
广告牌设置数量		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
广告牌租赁单价（万元/年）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
综合增长率				5%			5%			5%

债券存续期内（不含税）总收入预测表（续）

金额单位：人民币万元

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、总收入（含税）	6,017.22	6,017.22	6,215.42	6,279.34	6,279.34	6,488.02	6,555.13	6,555.13	6,773.58	6,844.04	6,844.04
（一）经营收入（含税）	6,017.22	6,017.22	6,215.42	6,279.34	6,279.34	6,488.02	6,555.13	6,555.13	6,773.58	6,844.04	6,844.04
1、门票收入	2,978.76	2,978.76	3,127.64	3,127.64	3,127.64	3,284.05	3,284.05	3,284.05	3,448.17	3,448.17	3,448.17
马尔康市旅游人次	112.07	112.07	112.07	112.07	112.07	112.07	112.07	112.07	112.07	112.07	112.07
本项目占全市旅游人次比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
有效购买门票率	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
门票单价（元）	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
综合增长率			5%			5%			5%		
2、研学收入	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
学生研学人数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
学生研学单价（元/次）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
党性教育研学人数	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
党性教育研学单价（元/次）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2、场地租赁收入	349.40	349.40	366.88	366.88	366.88	385.22	385.22	385.22	404.47	404.47	404.47
（1）服务驿站租赁收入	166.72	166.72	175.07	175.07	175.07	183.82	183.82	183.82	193.00	193.00	193.00
出租面积	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
出租价格（元/月）	46.31	46.31	48.63	48.63	48.63	51.06	51.06	51.06	53.61	53.61	53.61
出租月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
(2) 野外探秘体验营-房车露营地租赁收入											
房车场地数量(个)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
旺季房车场地租赁价格	162.07	162.07	170.17	170.17	170.17	178.68	178.68	178.68	187.61	187.61	187.61
淡季房车场地租赁价格	92.61	92.61	97.24	97.24	97.24	102.10	102.10	102.10	107.21	107.21	107.21
增长率			5%			5%			5%		
3、住宿收入	1,806.71	1,806.71	1,838.55	1,897.05	1,897.05	1,930.98	1,992.40	1,992.40	2,027.48	2,091.97	2,091.97
(1) 牧马体验区-牧马文化生活体验营特色驿站	436.81	436.81	458.65	458.65	458.65	481.58	481.58	481.58	505.66	505.66	505.66
房间数量(间)	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
旺季住宿价格	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
淡季住宿价格	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
(2) 野外探秘体验营-户外驻扎营地住宿收入	1,169.90	1,169.90	1,169.90	1,228.40	1,228.40	1,228.40	1,289.82	1,289.82	1,289.82	1,354.31	1,354.31
帐篷数量(个)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
旺季帐篷价格	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
淡季帐篷价格	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
(3) 牧马文化生活体验营-木屋帐篷区	200	200	210	210	210	221	221	221	232	232	232
木屋帐篷区											
木屋数量	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
木屋旺季价格	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
木屋淡季价格	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
帐篷数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
帐篷旺季价格	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
帐篷淡季价格	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
旺季天数	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
淡季天数	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
旺季空置率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
淡季空置率	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
增长率			5%			5%			5%		
4、越野区分成收入	85.11	85.11	85.11	89.37	89.37	89.37	93.84	93.84	93.84	98.53	98.53
游玩比例	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
人均消费价格	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
分成率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
增长率			5%			5%			5%		
5、停车场收入	134.09	134.09	134.09	134.09	134.09	134.09	134.09	134.09	134.09	134.09	134.09
停车场个数	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00
旺季天数	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
淡季天数	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
旺季周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
淡季周转率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车单价	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
6、广告收入	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81
广告牌设置数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
广告牌租赁单价（万元/年）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
综合增长率			5%			5%			5%		

①门票收入

1) 计算公式

景区门票收入=马尔康市全年旅游人次*本项目占全市游客比例*有效购买门票比例*门票单价

2) 定价依据

景区门票价格参照甘孜州海螺沟、雅安达瓦根扎官网数据，旅游人次。

A. 马尔康市全年旅游人次

2019年马尔康市旅游人次达到了112.07万，故本项目预测时，按照以2019年马尔康市游客人次的20%为基数。

B. 本项目占全市游客比例、有效购买门票比例

考虑到本项目建成后为景区4A级自然风光与红色文化一本的景区，对标的景区为雅安达瓦根扎、甘孜州海螺沟（海螺沟单日游客量可达到9300人次），保守估计本项目建成后，占全年游客量的20%。

另外，关于本项目的综合增长率，为了不高估收入，保障项目的真实还本付息能力，项目在预算时，每三年按照5%的增长率进行计算。

C. 门票价格

根据近年来景区的正常门票水平以及对标的类似高原景区价格，为不高估收入，本项目测算时按照140元/人（包括观光车费用）计算（含观光车费用）。

②研学收入

1) 计算方法

研学收入=研学人数*研学收费单价

2) 定价依据

A. 研学人数

根据马尔康市旅游现状，2019年旅游人次已达到112.07万人，目前本

项目已于旅行社签订了研学旅行战略合作协议。每年研学的人数将达到 2 万人次。学生研学人次为每年 2000 人。

B. 研学单价

根据市场行情，成年消费研学旅行单价为 300 元/人次，学生为 200 元/人次。

③场地租赁收入

④ 场地租赁分为服务驿站租赁和房车露营地租赁。

1) 服务区商业租赁收入

A. 计算方法

服务区商业租赁收入=出租面积*出租单价

1) 计算方法

服务区商业租赁收入=出租面积*出租单价

A. 出租面积：

根据项目建设情况，且考虑到本项目以公益性为主，预算时，总出租面积为 3000 平方米。

B. 出租单价：

本着项目公益性且不高估收入的原则，本次测算时租金采用 40 元/m² 作为预测依据，每 3 年按照 5%的增长率进行调价。

2) 野外探秘体验营-房车露营地租赁收入

1) 计算方法

房车露营地租赁收入=容纳房车数量*单价*空置率

a. 容纳房车数量：本部分是为自驾房车提供打造后的房车专属营地，用于休憩住宿。目前房车已成为家庭出游、游玩聚会另一种娱乐方式，周边还可搭配一地烧烤等方式供游客选择，在此可容纳 60 辆房车。

b. 房车场地租赁单价：根据网上公开信息，房车露营价格为 200-500 元不等，运营模式的不同决定了房车价格的不同，如“房车+必须消费（烧烤）”、“单纯房车租赁”、“纯场地出租”模式等，本项目由于考虑到周边产品交由附近农民经手，提供更多的就业方式，仅采用“纯场地出租”模式，为体验房车的沿途游客提供便利的充电条件及住宿环境，由于仅为场地租赁，测算时价格按照 140 元/车计算，淡季 80 元/车计算。每 3 年按照 5% 的增长率进行调价。

c. 空置率：以上房车租赁，还需考虑空置率，结合实际需求，旺季节空置率考虑为 5%，淡季空置率考虑为 40%。参照马尔康卓克基土司官寨官网数据，旺季为 4 月 1 日至 11 月 30 日，故旺季天数为 240 天；为保持全年收入不被高估，预测时按照旺季天数 140 天，淡季天数 160 天进行测算。另外，为不高估收入，住宿测算部分淡旺季均设置空置率，旺季空置率为 5%，淡季空置率为 40%。

④住宿收入

1) 计算方法

A. 野外探秘体验营-户外驻扎营地住宿收入

a. 帐篷数量：本项目户外驻扎营地包括含帐篷露营地和生态露营地，共计 20000 平方米，其中帐篷露营地和生态露营地营位共计 200 个。

b. 帐篷住宿价格：本项目考虑到测算时不区分帐篷种类，预测时按照每顶帐篷旺季 250 元，淡季 180 元每间计算。

以上房间租赁，还需考虑空置率，结合实际需求，旺季节空置率考虑为 5%，淡季空置率考虑为 40%。

B. 牧马文化生活体验营-特色驿站

a. 房间数量：本项目牧马体验区-牧马文化生活体验营特色休憩驿站，预计房间数量为 45 个。

b. 住宿单价：考虑到本次项目基于公益性的基础上，并保持收入不被高估，本项目预测时旺季房间价格为 450 元，淡季房间价格为 250 元。

以上房间租赁，还需考虑空置率，结合实际需求，旺季节空置率考虑为 5%，淡季空置率考虑为 40%。

C. 牧马文化生活体验营木屋帐篷区

a. 石屋、木屋、帐篷数量：牧马文化生活体验营含石屋、木屋、帐篷等，包括石屋 4 座、木屋 6 座、帐篷 8 座。

b. 木屋住宿价格：本项目木屋区房间按照 700 元每套供给，淡季 500 元每套，木屋区房间一般设计较大，供休闲娱乐，按照 80m² 的家人出行空间设计，适合家庭出游，人匀单价不高。

此处的帐篷不同于野外探秘体验营处的简易帐篷，是别具一格具有特色的家庭用舒适帐篷，由于网上公开价格较高，参照木屋区价格运营。

⑤越野区经营分成收入

1) 计算方法

越野区分成收益=游玩人次*人均游玩价格*分成比例

分成比例：本项目根据收益的 25%进行分成。

游玩人次：按照旅游人次的 20%进行预测。

游玩单价：人均 80 一次进行测算。

⑥停车场收入

1) 计算方法

停车场收入=车位数量*车均收费价格*周转次数

景区整体基础设施建设部分停车场共计 228 个车位，野外探秘体验营生态停车场 1 个，停车位 285 个。为方便测算，停车场不区分供电桩车位和一般车位，计算时按照景区收费标准，每车 10 元进行综合考虑。旺季按照每天周转 2 次计算，淡季每天周转 1 次。

⑦广告费收入

1) 计算方法

广告牌租赁收入=广告牌租赁数量*租赁单价

本项目建成后设置对外广告租赁牌 10 个，按照每年 2 万元收取租赁费用，按每 3 年 5%增长率计算。

(二) 项目成本预测

项目成本主要是包括人员工资、研学成本、住宿及管理成本、水电耗材费、其他管理费用、公路维修维护费等。

(1) 人工成本

本项目人工主要分为管理人员、普通工作人员、司机、保洁及安保人员，并按每 3 年 5%的通胀率考虑。

(2) 研学成本

根据研学成品，将提供场馆参观讲解、放映、互动交流、情景体验、景区游览、食宿的等服务。由于住宿由景区提供，将不产生住宿成本，主要包括产生的人工费、餐费、教学耗材费等，研学费 300 元/人里面，人工讲解占了 40 元，餐费预计占到 60 元。

根据研学成品，将提供场馆参观讲解、放映、互动交流、情景体验、景区游览、食宿的等服务。由于住宿由景区为自建，无租赁成本，仅包括部分耗材、人工费、餐费、教学耗材费等，研学费 300 元/人里面，人工讲解占了 40 元，餐费预计占到 60 元，耗材费用占到 20 元。

因此从收入结构上看，研学成本占总收入比例为 40%。但考虑到研学

还需要加入更多的互动交流、情景体验等，此项分项按照研学收入的 45% 计算。

（3）住宿及管理成本

由于项目研学处住宿为单独管理，人工成本已单独计算，此处的住宿成本主要是水电耗材以及额外的一些平台服务、人工服务等。根据公开网站查询，酒店行业的毛利率约为 30%-80%，由规模和经营理念的不同毛利率差异较大。但本项目属于旅游酒店，较一般的上市酒店更有优势，且不存在房屋租赁成本这样占比较大的支出。仅仅是人员服务和一些耗材的消耗，本项目按照收入的 50% 计算成本空间较大，将不会低估成本。

（4）水电耗材费

本项目按照 0.6718 千瓦时对电子成本进行测算。供水单价根据《阿坝州发展和改革委员会关于马尔康市自来水价格调整的批复》（阿州发改〔2019〕339 号），非居民用水按照 1.15 元/立方米计算。

（5）其他管理费用

为不低估成本，故再单独预计一部分费用用于测算外的支出，占总收入的 1.5%，约为每年 80 万。

（6）旅游道路维修维护费

此项目按照折旧的金额对维修维护费进行提取，由于前期出现维修的现象及损坏程度要低很多，故在前 10 年按照折旧的 5% 进行计提，后 10 年按照折旧费用的 10% 进行计提。

（7）广告牌维修费用

本项目为了不低估成本，对广告牌的维修成本进行了考虑，按照每年广告收入的 20% 进行预测。

（8）景区维护成本

考虑到景区运营中涉及到维护成本，主要包括一些软硬件的更新升级、

景区设施损失的及时修理、景区环境的维护和提升等一系列非基建费用，为了不低估成本，故按照景区体量对应折旧的计提景区维护成本，前 10 年按照折旧的 10%进行计提，后 10 年按照折旧费用的 14%进行计提，本年费用达到 100 万元以上。

（9）折旧费

折旧费按直线折旧法以工程分类计算，固定资产、设备、无形资产折旧年限分别为 30 年、10 年、30 年，残值率均按 5%计算。

（10）财务费用

运营期每年利息支出，专项债券利率按 3.83%计算。

（三）相关税费

依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中的有关规定和国家现行财税制度，本方案涉及核算流转税（增值税）、流转税附加税（城建税与教育费附加）和企业所得税。其余各项税金统一归入“经营成本”中。

（1）流转税：

1) 增值税销项税率

根据财税（2018）32 号，场地出租属于不动产出租，增值税销项税率按租金收入的 9%计算，停车场的增值税销项税率按停车收入的 9%计算，住宿服务收入、研学收入、门票收入按照 6%计算，由于本项目销售收入为含税价，因此，其实际增值税销项计税公式为：

增值税销项=含税收入÷（1+增值税税率）×增值税税率

2) 增值税进项税率

根据财税（2018）32 号的《营业税改征增值税试点实施办法》本项目当期经营成本中，本项目修理修配服务拟采用外包，增值税税率 13%；外购动力，增值税 13%。

本项目建造采用代建模式，未有加工材料，在不能分清材料与劳务的情况下，统一粗略的按建筑业计算进项税。

工程进项税额=Σ（总投资÷（1+建筑业等适用税率））×适用税率

（2）税金及附加：

——城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

（3）房产税

按取得租金收入的 12% 计算。

（4）企业所得税

本项目涉及的企业所得税率为计算的应税所得的 25%。

综上所述，本项目在债券存续期内总成本预测，详见下表：



项目成本（不含税）预测明细表（单位：万元）

项目	合计	2024年 3-12月	2025年	2026年	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
一、总成本	108,030.60	4,433.77	5,307.97	5,351.31	5,373.85	5,373.85	5,419.15	5,442.81	5,442.81	4,916.13	5,515.48	5,541.52	5,583.65	5,609.74	5,609.74	5,662.44	5,689.83	5,689.83	5,744.94	5,256.64	5,065.14
（一）经营成本	43,838.57	1,646.62	1,963.38	2,004.91	2,027.45	2,027.45	2,070.85	2,094.51	2,094.51	2,140.33	2,165.18	2,230.78	2,278.67	2,304.76	2,304.76	2,355.26	2,382.65	2,382.65	2,435.45	2,464.20	2,464.20
1、人员工资	13,583.40	486.67	584.00	613.20	613.20	613.20	643.86	643.86	643.86	676.05	676.05	676.05	709.85	709.85	709.85	745.34	745.34	745.34	782.61	782.61	782.61
2、研学成本	5,054.92	212.39	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87
3、住宿及管理成本	15,909.69	575.05	690.24	702.57	724.93	724.93	737.67	761.15	761.15	774.78	799.43	799.43	813.52	839.41	839.41	854.42	881.59	881.59	897.12	925.65	925.65
5、其他管理费用	893.61	20.90	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.19	30.19	30.19	30.19	30.19	30.19	30.19	30.19	30.19
6、旅游道路维护费用	81.13	2.95	3.54	3.54	3.72	3.72	3.72	3.90	3.90	3.90	4.10	4.10	4.10	4.30	4.30	4.30	4.52	4.52	4.52	4.74	4.74
（二）税金及附加	842.47	30.18	36.22	38.03	38.03	38.03	39.93	39.93	39.93	41.93	41.93	41.93	44.03	44.03	44.03	46.23	46.23	46.23	48.54	48.54	48.54
（三）折旧摊销费	39,322.69	1,671.80	2,006.17	2,006.17	2,006.17	2,006.17	2,006.17	2,006.17	2,006.17	2,006.17	2,006.17	1,996.61	1,958.75	1,958.75	1,958.75	1,958.75	1,958.75	1,958.75	1,958.75	1,958.75	1,958.75
（四）财务费用	24,026.87	1,085.17	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	785.15	593.65

（三）运营净利润的测算

本项目截止 2043 年不含税总收入合计 113,247.40 万元，总成本合计 108,030.60 万元，利润总额为 5,216.80 万元，详见下表：

利润表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	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
一、总收入	113,247.4	4,990.4	5,151.9	5,204.0	5,204.0	5,373.2	5,427.8	5,427.8	5,606.0	5,663.4	5,663.4	5,849.9	5,910.2	5,910.2	6,106.6	6,169.9	6,169.9	6,375.5	6,441.9	6,441.9
(一) 经营收入	113,247.4	4,990.4	5,151.9	5,204.0	5,204.0	5,373.2	5,427.8	5,427.8	5,606.0	5,663.4	5,663.4	5,849.9	5,910.2	5,910.2	6,106.6	6,169.9	6,169.9	6,375.5	6,441.9	6,441.9
1、门票收入	56,461.50	2,427.4	2,548.8	2,548.8	2,548.8	2,676.2	2,676.2	2,676.2	2,810.1	2,810.1	2,810.1	2,950.6	2,950.6	2,950.6	3,098.1	3,098.1	3,098.1	3,252.9	3,252.9	3,252.9
2、研学收入	11,974.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77
2、场地租赁收入	6,440.41	276.88	290.72	290.72	290.72	305.26	305.26	305.26	320.55	320.55	320.55	336.59	336.59	336.59	353.41	353.41	353.41	371.07	371.07	371.07
3、住宿收入	33,920.56	1,471.6	1,497.9	1,545.5	1,545.5	1,572.7	1,622.8	1,622.8	1,651.8	1,704.4	1,704.4	1,734.4	1,789.6	1,789.6	1,821.6	1,879.6	1,879.6	1,912.7	1,973.5	1,973.5
二、总成本	108,030.6	5,307.9	5,351.3	5,373.8	5,373.8	5,419.1	5,442.8	5,442.8	4,916.1	5,515.4	5,541.5	5,583.6	5,609.7	5,609.7	5,662.4	5,689.8	5,689.8	5,744.9	5,256.6	5,065.1
(一) 经营成本	43,838.57	1,963.3	2,004.9	2,027.4	2,027.4	2,070.8	2,094.5	2,094.5	2,140.3	2,165.1	2,230.7	2,278.6	2,304.7	2,304.7	2,355.2	2,382.6	2,382.6	2,435.4	2,464.2	2,464.2
1、人员工资	13,583.40	584.00	613.20	613.20	613.20	643.86	643.86	643.86	676.05	676.05	676.05	709.85	709.85	709.85	745.34	745.34	745.34	782.61	782.61	782.61
2、研学成本	5,054.92	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87
3、住宿及管理成本	15,909.69	690.24	702.57	724.93	724.93	737.67	761.15	761.15	774.76	799.43	799.43	813.52	839.41	839.41	854.42	881.59	881.59	897.12	925.65	925.65
5、其他管理费用	893.61	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	60.19	60.19	60.19	60.19	60.19	60.19	60.19	60.19	60.19
6、旅游道路维护费用	81.13	3.54	3.54	3.72	3.72	3.72	3.90	3.90	3.90	4.10	4.10	4.10	4.30	4.30	4.30	4.52	4.52	4.52	4.74	4.74
(二) 税金及附加	842.47	36.22	38.03	38.03	38.03	39.93	39.93	39.93	41.83	41.83	41.83	44.03	44.03	44.03	46.23	46.23	46.23	48.54	48.54	48.54
(三) 折旧摊销费	39,322.69	2,006.1	2,006.1	2,006.1	2,006.1	2,006.1	2,006.1	2,006.1	2,006.1	2,006.1	1,966.6	1,958.7	1,958.7	1,958.7	1,958.7	1,958.7	1,958.7	1,958.7	1,958.7	1,958.7
(四) 财务费用	24,026.87	1,302.2	1,302.2	1,302.2	1,302.2	1,302.2	1,302.2	1,302.2	727.70	1,302.2	1,302.2	1,302.2	1,302.2	1,302.2	1,302.2	1,302.2	1,302.2	1,302.2	785.15	593.85
(五) 开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	5,216.80	-317.48	-199.32	-169.80	-169.80	-45.94	-14.94	-14.94	689.95	147.98	121.94	266.34	300.52	300.52	444.21	480.10	480.10	630.58	1,185.3	1,376.8
四、所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	5,216.80	-317.48	-199.32	-169.80	-169.80	-45.94	-14.94	-14.94	689.95	147.98	121.94	266.34	300.52	300.52	444.21	480.10	480.10	630.58	1,185.3	1,376.8

利息折旧摊销税前税后经营现金流量=营业收入-营业成本（付现成本）-所得税+利息=净利润+折旧+利息。

根据测算，截止 2043 年运营期息前现金净流量合计为 71,823.39 万元。运营期应付专项债券本息和为 58,026.87 万元。

则专项债券本息覆盖倍数=1.24。

经上述测算，本次评估的“雪马山 4A 景区创建基础设施建设项目专项债券”，预期实现的运营净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，对运营期应付专项债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、资金测算平衡情况

雪马山 4A 景区创建基础设施建设项目专项债券以门票收入、研学收入、住宿收入、服务驿站租赁收入、停车场收入、越野区经营分成收入、广告收入为收益来源，在满足假设前提下，可带来资金净流入 71,823.39 万元。待本项目全部 34,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 13,796.52 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。项目资金测算平衡情况如下表所示：



专项债资金平衡表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2022年 3-12月	2023年	2024年1-2 月	2024年3-12 月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
经营活动产生的现金流量	71,823.39	-	-	-	2,593.50	3,127.47	3,254.14	3,283.88	3,283.88	3,416.66	3,447.89	3,447.89
一、经营活动产生的现金流入	120,321.38	-	-	-	4,418.38	5,302.47	5,474.08	5,529.29	5,529.29	5,709.03	5,767.00	5,767.00
（一）经营收入	113,247.40	-	-	-	4,158.41	4,990.49	5,151.99	5,204.05	5,204.05	5,373.21	5,427.87	5,427.87
1、门票收入	56,461.50	-	-	-	2,022.90	2,427.48	2,548.85	2,548.85	2,548.85	2,676.29	2,676.29	2,676.29
2、研学收入	11,974.77	-	-	-	503.14	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77
2、场地租赁收入	6,440.41	-	-	-	230.73	276.88	290.72	290.72	290.72	305.26	305.26	305.26
3、住宿收入	33,920.56	-	-	-	1,226.05	1,471.63	1,497.92	1,545.59	1,545.59	1,572.77	1,622.83	1,622.83
4、越野区分成收入	1,589.70	-	-	-	57.79	69.36	69.36	72.83	72.83	72.83	76.47	76.47
5、停车场收入	2,439.89	-	-	-	102.51	123.02	123.02	123.02	123.02	123.02	123.02	123.02
6、广告收入	420.57	-	-	-	15.29	18.35	18.35	19.27	19.27	19.27	20.23	20.23
（二）收到的税费	7,073.98	-	-	-	259.97	311.98	322.09	325.24	325.24	335.82	339.13	339.13
1、增值税	7,073.98	-	-	-	259.97	311.98	322.09	325.24	325.24	335.82	339.13	339.13
二、经营活动产生的现金流出	48,497.99	-	-	-	1,824.88	2,175.06	2,219.94	2,245.41	2,245.41	2,292.37	2,319.11	2,319.11
（一）经营成本	43,838.57	-	-	-	1,646.62	1,963.38	2,004.91	2,027.45	2,027.45	2,070.85	2,094.51	2,094.51
1、人员工资	13,583.40	-	-	-	486.67	584.00	613.20	613.20	613.20	643.86	643.86	643.86
2、研学成本	5,054.92	-	-	-	212.39	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87
3、住宿及管理成本	15,909.69	-	-	-	575.05	690.24	702.57	724.93	724.93	737.67	761.15	761.15
4、水电耗材料费	6,185.42	-	-	-	259.89	311.87	311.87	311.87	311.87	311.87	311.87	311.87
5、其他管理费用	893.61	-	-	-	20.90	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09	30.09
6、旅游道路维护费用	81.13	-	-	-	2.95	3.54	3.54	3.72	3.72	3.72	3.90	3.90
7、广告牌维修费用	2,130.40	-	-	-	88.77	88.77	88.77	88.77	88.77	88.77	88.77	88.77
8、景区维护成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）支付的各项税费	4,659.42	-	-	-	178.26	211.62	215.03	217.96	217.96	221.52	224.60	224.60
1、增值税	3,816.95	-	-	-	148.08	175.40	177.00	179.93	179.93	181.59	184.67	184.67

项目	合计	2022年 3-12月	2023年	2024年1-2 月	2024年3-12 月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
2、税金及附加	842.47	-	-	-	30.18	36.22	38.03	38.03	38.03	39.93	39.93	39.93
3、企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金净流量	-69,948.87	-31,407.50	-31,760.40	-6,780.97	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	69,948.87	31,407.50	31,760.40	6,780.97	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 建设投资	69,948.87	31,407.50	31,760.40	6,780.97	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净流量	11,922.00	31,407.50	31,760.40	6,780.97	-1,085.17	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20
一、融资活动产生的现金流入	72,000.00	32,000.00	33,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 项目资本金流入	38,000.00	14,000.00	19,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 发行债券融资流入	34,000.00	18,000.00	14,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
二、融资活动产生的现金流出	60,078.00	592.50	1,239.60	219.03	1,085.17	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20
(一) 偿还专项债券本金	34,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 支付专项债券利息	26,044.00	574.50	1,225.60	217.03	1,085.17	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20
(三) 支付专项债券发行费	34.00	18.00	14.00	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-
四、期末现金增加	13,796.52	-	-	-	1,508.33	1,825.27	1,951.94	1,981.68	1,981.68	2,114.46	2,145.69	2,145.69
五、累计盈余资金	-	-	-	-	1,508.33	3,333.60	5,285.54	7,267.22	9,248.90	11,363.36	13,509.05	15,654.74

专项债资金平衡表（续）（单位：万元）

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
经营活动产生的现金净流量	3,587.66	3,620.44	3,550.22	3,696.60	3,731.04	3,731.04	3,885.07	3,921.22	3,921.22	4,082.55	4,120.51	4,120.51
一、经营活动产生的现金流入	5,956.36	6,017.22	6,017.22	6,215.42	6,279.34	6,279.34	6,488.02	6,555.13	6,555.13	6,773.58	6,844.04	6,844.04
(一) 经营收入	5,606.08	5,663.46	5,663.46	5,849.99	5,910.26	5,910.26	6,106.65	6,169.93	6,169.93	6,375.52	6,441.96	6,441.96
1、门票收入	2,810.15	2,810.15	2,810.15	2,950.60	2,950.60	2,950.60	3,098.16	3,098.16	3,098.16	3,252.99	3,252.99	3,252.99
2、研学收入	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77	603.77

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
2、场地租赁收入	320.55	320.55	320.55	336.59	336.59	336.59	353.41	353.41	353.41	371.07	371.07	371.07
3、住宿收入	1,651.89	1,704.44	1,704.44	1,734.48	1,789.67	1,789.67	1,821.68	1,879.62	1,879.62	1,912.72	1,973.56	1,973.56
4、越野区分成收入	76.47	80.29	80.29	80.29	84.31	84.31	84.31	88.53	88.53	88.53	92.95	92.95
5、停车场收入	123.02	123.02	123.02	123.02	123.02	123.02	123.02	123.02	123.02	123.02	123.02	123.02
6、广告收入	20.23	21.24	21.24	21.24	22.30	22.30	22.30	23.42	23.42	23.42	24.60	24.60
(二) 收到的税费	350.28	353.76	353.76	365.43	369.08	369.08	381.37	385.20	385.20	398.06	402.08	402.08
1、增值税	350.28	353.76	353.76	365.43	369.08	369.08	381.37	385.20	385.20	398.06	402.08	402.08
二、经营活动产生的现金流出	2,368.70	2,396.78	2,467.00	2,518.82	2,548.30	2,548.30	2,602.95	2,633.91	2,633.91	2,691.03	2,723.53	2,723.53
(一) 经营成本	2,140.33	2,165.18	2,230.78	2,278.67	2,304.76	2,304.76	2,355.26	2,382.65	2,382.65	2,435.45	2,464.20	2,464.20
1、人员工资	676.05	676.05	676.05	709.85	709.85	709.85	745.34	745.34	745.34	782.61	782.61	782.61
2、研学成本	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87	254.87
3、住宿及管理成本	774.78	799.43	799.43	813.52	839.41	839.41	854.42	881.59	881.59	897.12	925.65	925.65
4、水电耗材费	311.87	311.87	311.87	311.87	311.87	311.87	311.87	311.87	311.87	311.87	311.87	311.87
5、其他管理费用	30.09	30.09	60.19	60.19	60.19	60.19	60.19	60.19	60.19	60.19	60.19	60.19
6、旅游道路维护费用	3.90	4.10	4.10	4.10	4.30	4.30	4.30	4.52	4.52	4.52	4.74	4.74
7、广告牌维修费用	88.77	88.77	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27	124.27
8、景区维护成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 支付的各项税费	228.37	231.60	236.22	240.15	243.54	243.54	247.69	251.26	251.26	255.58	259.33	259.33
1、增值税	186.44	189.67	194.29	196.12	199.51	199.51	201.46	205.03	205.03	207.04	210.79	210.79
2、税金及附加	41.93	41.93	41.93	44.03	44.03	44.03	46.23	46.23	46.23	48.54	48.54	48.54
3、企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金净流量												
一、投资活动产生的现金流入												
二、投资活动产生的现金流出												
(一) 建设投资												

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
(二) 流动资金												
融资活动产生的现金净流量	-727.70	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20	-1,302.20	-18,785.15	-16,593.65
一、融资活动产生的现金流入												
(一) 项目资本金流入												
(二) 发行债券融资流入												
二、融资活动产生的现金流出	727.70	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	18,785.15	16,593.65
(一) 偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000.00	16,000.00
(二) 支付专项债券利息	727.70	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	1,302.20	785.15	593.65
(三) 支付专项债券发行费												
四、期末现金增加	2,859.96	2,318.24	2,248.02	2,394.46	2,394.46	2,428.84	2,582.87	2,619.02	2,619.02	2,780.35	-14,664.64	-12,473.14
五、累计盈余资金	18,514.70	20,832.94	23,080.96	25,475.36	27,904.20	30,333.04	32,915.91	35,534.93	38,153.95	40,934.30	26,269.66	13,796.52





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915132007091010525



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

副本编号: 1-1

再行复制无效

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年02月03日

营业期限 2000年02月03日至 长期

住所 成都金牛高新技术产业园区金周路595号3
栋6楼04号



名称 四川融策会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 缪剑

经营范围 许可项目：从事会计师事务所业务；代理记账（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，具体经营项目
以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；
企业管理咨询；社会经济咨询服务；税务服务；财务咨
询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的
培训）；资产评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依
法自主开展经营活动）。



登记机关

川融策专审[2022]第 01-01 号

2021 年 7 月 7 日



会计师事务所 执业证书



名称：四川融策会计师事务所有限公司
首席合伙人：缪剑
主任会计师：缪剑
经营场所：成都市金牛区高新技术产业园区金周路595号3栋6楼04号

组织形式：有限责任
执业证书编号：51200322
批准执业文号：川财注【1999】616号
批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0013354

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》。

复印件与原件一致
再次复印无效



发证机关：四川省财政厅

二〇二一年七月二十七日

川融策专审[2022]第01-01号

中华人民共和国财政部制



姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号
Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.
陈剑 男 1975-10-25 京都天华会计师事务所有限公司四川分公司 510304197510251617



复印件与原件一致
再次复印无效
2018.4.9



年度检验登记
Annual Renewal Registration

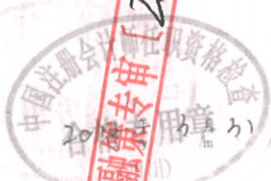
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017.5.10
2021年第05号
川融城专审[2021]第05号

证书编号: 110000150333
No. of Certificate

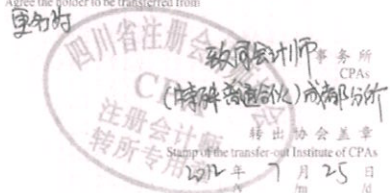
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020年4月25日
Date of Issue



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

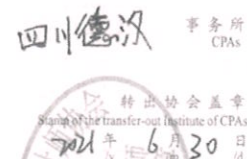


同意调入
Agree the holder to be transferred to

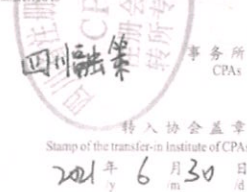


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



2018.3.31
合格专用章
(四川)

2019.4.22
合格专用章
(四川)

姓名: 黄仕
性别: 男
出生日期: 1971-05-26
工作单位: 四川启明悦华会计师事务所有限公司
身份证号: 511023197105266639



2020.4.25

证书编号: 510101380009

批准注册协会: 四川省注册会计师协会

发证日期: 2020年4月25日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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 启明悦华 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年10月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川 万友 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年10月27日

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 万友 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年12月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川 鼎泰 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年12月1日