

马尔康全域乡村振兴生态农旅融合产业
区建设项目收益与融资
自求平衡专项债券

专项评价报告

二〇二一年十二月

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 048 号

马尔康全域乡村振兴生态农旅融合产业区建设项目收益与融资 自求平衡专项债券 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《马尔康全域乡村振兴生态农旅融合产业区建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目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，本次评价的马尔康全域乡村振兴生态农旅融合产业区建设项目，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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：二〇二一年十二月二十七日



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：阿坝藏族羌族自治州马尔康市俄尔雅新区绕城路 159 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，地址位于马尔康镇第二办公区，法定代表人：陈超，注册资本 10000.00 万元，统一社会信用代码证书：91513229595097496Y，经营范围为：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）。

本项目主要建设内容主要包括：本次项目占地面积 5000 亩，新增总建筑面积约为 36100 m²。主要建设内容及规模如下：

（1）对马尔康市全域配套乡村进行乡村农旅产业融合发展基础建设改造。



主要建设内容为：现代综合农业园区、花卉产业园、生态农业畜牧养殖示范区、高山林下菌种植示范区基础设施建设；全域试点展览馆及生态农业产学研教育基地改造、乡镇农技服务中心提升改造；乡镇农旅文化产业体验区改造、农旅产业融合区旧居提升改造；乡村旅游导视系统建设、产业道路改造提升、其他辅助工程建设；其他配套工程建设：基础供排水及供电气管网的建设、乡村旅游服务系统信息建设、生活垃圾处理设施建设、步道及生态停车场建设等。

(2) 马尔康全域乡村振兴生态农旅融合产业园建设，建筑总面积约为 36100 m²，主要建设内容为：阿坝州旅游信息服务中心、农牧副产品交易信息服务平台；农旅融合文化产业体验区；特色农牧副产品线下体验中心；产业园综合服务中心、旅客服务集散中心；以及其他配套建设。

(3) 马尔康全域农旅融合文化旅游基础设施改造建设，主要建设内容为：阿来文化旅游旧居改造提升、卓克基土司官寨游览区维护改造、婆陵甲萨文化遗址旅游景区及嶂恰岭文化旅游景区基础设施提升改造。

二、应付本息情况

马尔康全域乡村振兴生态农旅融合产业区建设项目投资支出总额为 72000.00 万元，其中：工程费用 57978.43 万元，占总投资的 80.53%；工程建设其他费用 8829.06 万元，占总投资的 12.26%；预备费 3678.51 万元，占总投资的



5.11%；建设期利息及发行费 1514.00 万元，占总投资的 2.10%。

具体明细详见附表马尔康全域乡村振兴生态农旅融合产业区建设项目投资概算明细表。

表 1 马尔康全域乡村振兴生态农旅融合产业区建设项目投资概算总表

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	57978.43	80.53%
2	其它费用	8829.06	12.26%
3	基本预备费	3678.51	5.11%
4	发行费	34.00	0.05%
5	建设期利息	1480.00	2.06%
5.1	专项债券利息	1480.00	2.06%
合计	总投资	72000.00	100.00%

该项目计划投入项目资金 72000.00 万元，其中业主自筹 38000.00 万元，发行专项债券 34000.00 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

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
1	年初融资资本金累计		20,000.00	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	14,000.00
2	本年度新增融资	34,000.00	20,000.00	14,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息	13,600.00	800.00	680.00	680.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	560.00
3.1	计入经营期利息	12,120.00	0.00	0.00	680.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	560.00
3.2	计入建设期利息	1,480.00	800.00	680.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	本期还本付息	47,600.00	800.00	680.00	680.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	21,360.00	14,560.00
4.1	年末还本	34,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	14,000.00
4.2	还本后资金余额	0.00	20,000.00	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	14,000.00	0.00
4.3	付息	13,600.00	800.00	680.00	680.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	560.00
4.3.1	经营期专项债券付息	12,120.00	0.00	0.00	680.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	560.00
4.3.3	建设期付息	1,480.00	800.00	680.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	年末债券本金累计		20,000.00	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	14,000.00	0.00

本期债券还本付息总额为 47600.00 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) 现代综合农业园区收入

该收入参考四川当地蔬菜交易公开价，项目建成后按大棚蔬菜销售价格的平均数提取，西红柿平均销售单价按2.00元/斤，年平均亩产量为3500斤/亩，共播种面积为200亩；辣椒平均销售单价按2.00元/斤，年平均亩产量为1200斤/亩，共播种面积为300亩；茄子平均销售单价按2.80元/斤，年平均亩产量为4000斤/亩，共播种面积为100亩；有机花菜平均销售单价按1.50元/斤，年平均亩产量为3000斤/亩，共播种面积为200亩；土豆平均销售单价按1.20元/斤，年平均亩产



量为4000斤/亩，共播种面积为100亩；其他蔬菜平均销售单价按1.50元/斤，年平均亩产量为3500斤/亩，共播种面积为100亩；2022年年底完成全部播种。经测算，运营期现代综合农业园区收入4887.75万元。

（2）花卉产业园收入

参考四川现行的花卉销售价格的平均数提取，菊花平均销售单价按2.00元/株，年平均亩产量为4500株/亩，共种植面积为300亩；菊花深加工平均销售单价按25.00元/斤，年平均亩产量为100000斤，2023年7月开始营业，第一年饱和率按80%计算、第二年及往后饱和率按90%计算。经测算，运营期花卉产业园收入为4690.00万元。

（3）生态农业畜牧养殖示范区收入

该收入参照四川现行的牦牛销售价格的平均数提取，牦牛平均销售单价按7000.00元/头，年平均产量为20000头。2023年7月开始营业，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%。经测算，运营期收入为116200.00万元。

（4）高山林下菌种植示范区收入

该项收入参照四川现行的食用菌销售价格的平均数提取，平均销售单价按50.00元/斤，年平均亩产量为200斤/亩，共种植面积为2000亩。经测算，运营期实现收入19000.00万元。

（5）生态农业产学研教育基地收入

该项收入根据四川省教育厅关于转发《四川省短期培训班收费管理暂行办



法》的通知（川教〔2006〕316号）中第七条（二）项“有实习、实验、上机操作、演示教练等内容的培训，每人每课时不超过5元”的要求，该项每人每次按一天8小时进行文化教育培训，平均收费单价50元/人/天，年人流量为3000人次（主要教育对象为当地的中小学学生），2023年7月开始营业，第一年饱和率按80%计算、第二年及往后饱和率按90%计算。经测算，运营期实现收入127.50万元。

（6）乡镇农旅文化产业体验区收入

乡镇农旅文化产业体验区收入1、门票按四川现行的花海景区门票价格的平均数提取，平均销售单价按15元/人，年人流量为马尔康市总旅游人次的5%计算。2、住宿参照马尔康市周边农业园住宿消费情况，该项目的平均收费单价按150元/间，现行规划房间按120间，按旺季115天计算，2023年7月开始营业，第一年饱和率按60%计算、第二年饱和率按80%计算、第三年及往后饱和率按90%计算。3、广告位租金参照马尔康市广告位租金收入，该项目规划5000平方米广告位，按单价280元/平方米一年计算收入，2023年7月开始营业，每年饱和率按80%计算。4、停车费收入参照现行马尔康市城市停车收费标准，3元/一小时，该项目现行规划300个停车位，白天停放时间按12小时计算，经营期间前三年饱和率分别按80%、90%进行测算，三年后饱和率均按90%进行测算；晚上停放时间按12小时计算，经营期间饱和率分别按60%进行测算，二年后饱和率均按60%进行测算。经测算，运营期实现收入5298.97万元。

（7）生态农旅融合产业园收入



生态农旅融合产业园收入：1、服务用房租赁收入参照马尔康市当地用房租赁收费合同，按该合同收费下浮50%左右计算，平均收费单价按200元/平方米一年，现行规划租赁面积15000平方米计算，2023年7月开始营业，第一年饱和率按60%计算、第二年及往后饱和率按90%计算。2、物业管理费参照马尔康当地物业管理收费文件单价按24元/平方米一年，现行规划租赁面积15000平方米计算，2023年7月开始营业，第一年饱和率按80%计算、第二年及往后饱和率按90%计算。3、游客接待餐饮服务收入参照马尔康2020年国民经济和社会发展统计公报及马尔康市普通餐饮店人均消费公开价，平均收费按人均35元/次，年人流量为马尔康市总旅游人次的5%计算，2023年7月开始营业，第一年饱和率按60%计算、第二年及往后饱和率按90%计算。4、游客接待住宿服务收入参照马尔康市普通酒店入住交易公开价，平均收费单价按180元/间，现行规划房间按100间计算，2023年7月开始营业，第一年饱和率按60%计算、第二年饱和率按80%计算、第三年及往后饱和率按90%计算。5、停车费收入参照现行马尔康市城市停车收费标准，3元/一小时，该项目现行规划200个停车位，白天停放时间按12小时计算，经营期间前三年饱和率分别按80%、90%进行测算，三年后饱和率均按90%进行测算；晚上停放时间按12小时计算，经营期间饱和率分别按60%进行测算，二年后饱和率均按60%进行测算。经测算，运营期实现收入13789.56万元。

（8）卓克基土司官寨旅游门票收入

该项收入参照携程网，按平均25元/人，年旅游人数按马尔康2020年国民经济



和社会发展统计公报总人数的20%计算，2023年7月开始营业，第一年饱和率按80%计算、第二年及往后饱和率按90%计算。经测算，运营期实现收入5142.50万元。

预计马尔康全域乡村振兴生态农旅融合产业区建设项目在运营期（2023-2032年）总共实现收入196136.28万元。具体明细如下：

ZHENG YUAN



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	169,136.28	6,721.50	16,716.78	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25
1	现代综合农 业园区收入 (万元)	4,887.75	257.25	514.50	514.50	514.50	514.50	514.50	514.50	514.50	514.50	514.50
1.1	钢架大棚蔬 菜种植基地 收入(万元)	4,887.75	257.25	514.50	514.50	514.50	514.50	514.50	514.50	514.50	514.50	514.50
1.1.1	番茄	1,330.00	70.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
	单价(元/ 斤)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	种植面积 (亩)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	年产量(斤/ 亩)		3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
1.1.2	辣椒	684.00	36.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	单价(元/ 斤)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	种植面积 (亩)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	年产量(斤/ 亩)		1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
1.1.3	茄子	1,064.00	56.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
	单价(元/ 斤)		2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80



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
	种植面积 (亩)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	年产量(斤/ 亩)		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
1.1.4	有机花菜	855.00	45.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	单价(元/ 斤)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	种植面积 (亩)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	年产量(斤/ 亩)		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
1.1.5	土豆	456.00	24.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	单价(元/ 斤)		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	种植面积 (亩)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	年产量(斤/ 亩)		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
1.1.6	其他蔬菜	498.75	26.25	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50
	单价(元/ 斤)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	种植面积 (亩)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	年产量(斤/ 亩)		3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
2	花卉产业园 收入(万元)	4,690.00	235.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00



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
2.1	菊花温室大概基地收入(万元)	2,565.00	135.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	单价(元/株)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	种植面积(亩)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	产量(株/亩)		4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
2.2	菊花深加工车间收入(万元)	2,125.00	100.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
	单价(元/斤)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年产量(斤)		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
	产量饱和率(%)		80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	生态农业畜牧养殖示范区收入(万元)	116,200.00	4200.00	11200.00	12600.00	12600.00	12600.00	12600.00	12600.00	12600.00	12600.00	12600.00
	单价(头/元)		7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00
	年出栏优质纯牛产量(头)		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
	出栏饱和率(%)		60.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	高山林下菌种植示范区收入(万元)	19,000.00	1000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00



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
	单价(元/斤)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	种植面积(亩)		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	产量(斤/亩)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
5	生态农业产学研教育基地收入(万元)	127.50	6.00	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50
	培训费用单价(元/人)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	年培训人数		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	培训饱和率(%)		80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	乡镇文旅文化产业体验区收入(万元)	5,298.97	232.27	536.50	566.28	566.28	566.28	566.28	566.28	566.28	566.28	566.28
6.1	生态观光花海景观区门票体验收入(万元)	753.23	27.23	72.60	81.68	81.68	81.68	81.68	81.68	81.68	81.68	81.68
	市场价格(元/人·年)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年参观人次		60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00
	饱和率(%)		60.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6.2	生态文化观光住宿收入(万元)	1,718.10	62.10	165.60	186.30	186.30	186.30	186.30	186.30	186.30	186.30	186.30



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
	单价(元/间)		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	房间数量(间)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	饱和度(%)		60.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6.3	平面挂牌广告位租金收入(万元)	1,064.00	56.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
	单价(元/㎡·年)		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	广告位面积(㎡)		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
	饱和度(%)		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
6.4	停车费收入(万元)	1,763.64	86.94	186.30	186.30	186.30	186.30	186.30	186.30	186.30	186.30	186.30
	白天计费收入(万元·年)	1,055.70	49.68	111.78	111.78	111.78	111.78	111.78	111.78	111.78	111.78	111.78
	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		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	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
	饱和度(%)		80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	晚上计费收入(万元·年)	707.94	37.26	74.52	74.52	74.52	74.52	74.52	74.52	74.52	74.52	74.52
	晚上(小时)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00



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
	车位个数		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	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
	饱和度(%)		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
7	生态农旅融合产业园收入(万元)	13,789.56	548.99	1,412.78	1,478.48	1,478.48	1,478.48	1,478.48	1,478.48	1,478.48	1,478.48	1,478.48
7.1	服务用房租赁收入(万元)	2,520.00	90.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	租赁单价(元/m ² /年)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	租赁面积(m ²)		15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
	饱和度(%)		60.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
7.2	物业管理费收入(万元)	306.00	14.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40
	单价(元/m ² /年)		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	面积(m ²)		15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
	饱和度(%)		80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
7.3	游客接待餐饮服务收入(万元)	1,778.70	63.53	190.58	190.58	190.58	190.58	190.58	190.58	190.58	190.58	190.58
	单价(元/人·次)		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00



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
	就餐年人次		60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00	60500.00
	饱和度(%)		60.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
7.4	游客接待住宿服务收入(万元)	5,453.10	197.10	525.60	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30
	单价(元/人·间)		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	房间数量(间)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	饱和度(%)		60.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
7.5	停车费收入(万元)	3,731.76	183.96	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20	394.20
	白天计费收入(万元·年)	2,233.80	105.12	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52
	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		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	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
	饱和度(%)		80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	晚上计费收入(万元·年)	1,497.96	78.84	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68
	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		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00



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
	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
	饱和度（%）		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
8	卓克基土司官寨旅游门票收入（万元）	5,142.50	242.00	544.50	544.50	544.50	544.50	544.50	544.50	544.50	544.50	544.50
	单价（元/人·次）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年旅游人次数		242000.00	242000.00	242000.00	242000.00	242000.00	242000.00	242000.00	242000.00	242000.00	242000.00
	饱和度（%）		80.00%	90.00%	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。

1. 经营成本包括人员费、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。

（1）人员费

①职工人数

按照业主单位所提供的职工人数，并结合本项目规模情况，暂定新增管理人员30人，营业人员82人。

②职工工资

根据平均工资按马尔康市平均工资的中上水平计算，2023年人均工资为6.00万元/年，营业人员4.5万/年测算，第二年及之后每年按3%增长。

（2）外购燃料及动力费

本项目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5%计算，其中电费占55%，水费占45%。

（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，由于本项目主要运营收入来源为农业生产收入，按照农业生产运营中外购原材料的日常占用比例来计算，该项目的外购原材料费及餐厅的材料成本按收入 25%估算、蔬菜种植的材料成本按收入 20%、住宿的材料成本按收入的 20%、养殖的材料成本按收入的 35%估算。

（4）维护修理费

该费用主要用于田间的维护，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. 增值税及附加

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。

（1）应交增值税

该项目的应交增值税应收含税收入的 6%计算（运营收入中除不动产租赁按 11%计算）。

（2）税金及附加

该项目的税金及附加包括：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费。

城市维护建设税按应交增值税的 7%计算；

教育费附加按按应交增值税的 3%计算；

地方教育附加费按应交增值税的 2%计算；



（3）企业所得税

该费用按不含税总收入利润的 25%计算

3. 折旧及摊销

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 20 年，与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为 5 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（债券利息）

本项目估算建设总投资为 72000.00 万元，其中：业主自筹 38000.00 万元，全部用于项目资本金，发行专项债券 34000.00 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 1480.00 万元，运营期内债券利息共计 12120.00 万元，合计债券利息 13600.00 万元。详见下表：



表4 项目财务费用

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
1	年初融资资本金累计		20,000.00	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	14,000.00
2	本年度新增融资	34,000.00	20,000.00	14,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息	13,600.00	800.00	680.00	680.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	560.00
3.1	计入经营期利息	12,120.00	0.00	0.00	680.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	560.00
3.2	计入建设期利息	1,480.00	800.00	680.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	本期还本付息	47,600.00	800.00	680.00	680.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	21,360.00	14,560.00
4.1	年末还本	34,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	14,000.00
4.2	还本后资金余额	0.00	20,000.00	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	14,000.00	0.00
4.3	付息	13,600.00	800.00	680.00	680.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	560.00
4.3.1	经营期专项债券付息	12,120.00	0.00	0.00	680.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	560.00
4.3.3	建设期付息	1,480.00	800.00	680.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	年末债券本金累计		20,000.00	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	14,000.00	0.00



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169136.28万元，总成本为102291.71万元，累计净利润为50133.43元，详见下表：



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	169,136.28	6,721.50	16,716.78	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25
1.1	营业收入	169,136.28	6,721.50	16,716.78	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25	18,212.25
2	总成本	102,291.71	4,368.06	10,251.36	10,990.82	11,009.17	11,028.06	11,047.53	11,067.58	11,088.23	11,109.50	10,331.40
2.1	运营成本	85,343.99	3,435.86	8,383.48	9,122.37	9,140.71	9,159.61	9,179.07	9,199.12	9,219.77	9,241.04	9,262.95
2.1.1	工资及福利费	6,019.17	274.50	565.47	582.43	599.91	617.90	636.44	655.53	675.20	695.46	716.32
2.1.2	外购燃料及动力	8,456.81	336.08	835.84	910.61	910.61	910.61	910.61	910.61	910.61	910.61	910.61
2.1.3	销售费用	3,382.73	134.43	334.34	364.25	364.25	364.25	364.25	364.25	364.25	364.25	364.25
2.1.4	维护修理费	7,125.00	375.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
2.1.5	管理费用	8,456.81	336.08	835.84	910.61	910.61	910.61	910.61	910.61	910.61	910.61	910.61
2.1.6	材料费	47,839.47	1,816.17	4,662.78	5,170.06	5,170.06	5,170.06	5,170.06	5,170.06	5,170.06	5,170.06	5,170.06
2.1.7	其他费用	4,064.00	163.61	399.21	434.40	435.27	436.17	437.10	438.05	439.04	440.05	441.09
2.2	税金及附加	198.98	8.58	20.65	21.22	21.22	21.22	21.22	21.22	21.22	21.22	21.22
2.3	财务费用(专项 债券利息)	12,120.00	680.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	560.00
2.4	折旧和摊销	4,628.74	243.62	487.24	487.24	487.24	487.24	487.24	487.24	487.24	487.24	487.24
3	利润总额(1-2)	66,844.57	2,353.44	6,465.41	7,221.43	7,203.08	7,184.19	7,164.72	7,144.67	7,124.02	7,102.75	7,880.85
4	累计利润总额	66,844.57	2,353.44	8,818.85	16,040.28	23,243.36	30,427.55	37,592.27	44,736.94	51,860.96	58,963.72	66,844.57
5	减：所得税	16,711.14	588.36	1,616.35	1,805.36	1,800.77	1,796.05	1,791.18	1,786.17	1,781.01	1,775.69	1,970.21



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
6	净利润 (3-5)	50,133.43	1,765.08	4,849.06	5,416.07	5,402.31	5,388.14	5,373.54	5,358.50	5,343.02	5,327.07	5,910.64
7	加: 上年结余			1,765.08	6,614.14	12,030.21	17,432.52	22,820.66	28,194.20	33,552.71	38,895.72	24,222.79
8	减: 偿还专项债券本金	36,000.00									20,000.00	16,000.00
9	偿债后剩余净利润	14,133.43	1,765.08	6,614.14	12,030.21	17,432.52	22,820.66	28,194.20	33,552.71	38,895.72	24,222.79	14,133.43
10	可偿债资金 (2.3+2.4+6)	66,882.17	2,688.70	6,696.30	7,263.31	7,249.55	7,235.37	7,220.78	7,205.74	7,190.25	7,174.30	6,957.87



七、项目融资与收益平衡测算

本项目 2023-2032 年用于还专项债的可实现项目收益为 66882.17 万元，预计债券本息合计为 47600.00 万元，债券发行费为 34.00 万元，项目收益是本次债券本息覆盖倍数 1.41，完全能够满足本项目成本支出。明细如下：



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)	66882.17			2688.70	6696.30	7263.31	7249.55	7235.37	7220.78	7205.74	7190.25	7174.30	6957.87
1.1	经营活动产生的现金流入	169136.28			6721.50	16716.78	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25
1.1.1	总收入	169136.28			6721.50	16716.78	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25
1.1.1.1	运营收入	169136.28			6721.50	16716.78	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25	18212.25
1.2	经营活动产生的现金流出	102254.11			4032.80	10020.48	10948.94	10962.70	10976.88	10991.47	11006.51	11022.00	11037.95	11254.38
1.2.1	运营成本	85343.99			3435.86	8383.48	9122.37	9140.71	9159.61	9179.07	9199.12	9219.77	9241.04	9262.95
1.2.2	税金及附加	198.98			8.58	20.65	21.22	21.22	21.22	21.22	21.22	21.22	21.22	21.22
1.2.4	所得税	16711.14			588.36	1616.35	1805.36	1800.77	1796.05	1791.18	1786.17	1781.01	1775.69	1970.21
二	投资活动产生的现金													



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
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-72034.00	-42020.00	-30014.00										
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	72034.00	42020.00	30014.00										
2.2.1	建设投资	72034.00	42020.00	30014.00										
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)	24366.00	41180.00	29306.00	-680.00	-1360.00	-1360.00	-1360.00	-1360.00	-1360.00	-1360.00	-1360.00	-21360.00	-14560.00
3.1	融资活动产生的现金流入	72000.00	42000.00	30000.00										
3.1.1	自筹项目资本金流入	38000.00	22000.00	16000.00										
3.1.2	债券融资流入	34000.00	20000.00	14000.00										
3.2	融资活动产生的现金流出	47634.00	820.00	694.00	680.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	21360.00	14560.00
3.2.1	偿还债券本金	34000.00											20000.00	14000.00
3.2.2	支付债券利息	13600.00	800.00	680.00	680.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	560.00



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
3.2.3	支付专项债券手续费	34.00	20.00	14.00										
四	期末现金(1+2+3)	19214.17	-840.00	-708.00	2008.70	5336.30	5903.31	5889.55	5875.37	5860.78	5845.74	5830.25	-14185.70	-7602.13
五	累计盈余资金				2008.70	7344.99	13248.30	19137.85	25013.22	30874.00	36719.74	42549.99	28364.30	20762.17
六	偿债备付率	1.41												



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，本次马尔康全域乡村振兴生态农旅融合产业区建设项目专项债券，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。

本项目是马尔康全域乡村振兴生态农旅融合产业区建设项目，本项目建设与马尔康市城市发展相配套。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。

ZHENG YUAN