

**剑阁县五指山景区基础设施配套建设项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告**

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年一月七日



深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTINGFIRM

深乾源咨字[2022]第 A-004 号

剑阁县五指山景区基础设施配套建设项目

收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对剑阁县五指山景区基础设施配套建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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》。项目单位对该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。

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“剑阁县五指山景区基础设施配套建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为1.26倍。

总体评估结果如下：

一、应付本息情况

本项目债券融资本金 15000.00 万元，其中 2022 年计划发行债券 8000.00 万元，债券年利率按 4.00%测算，债券期限为 10 年；2023 年计划发行债券 7000.00 万元，债券年利率按 4.00%测算，债券期限为 10 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
合计		15000.00	15000.00			6000.00	21000.00
2022 年	0.00	8000.00		8000.00	4.00%	160.00	160.00
2023 年	8000.00	7000.00		15000.00	4.00%	460.00	460.00
2024 年	15000.00			15000.00	4.00%	600.00	600.00
2025 年	15000.00			15000.00	4.00%	600.00	600.00
2026 年	15000.00			15000.00	4.00%	600.00	600.00
2027 年	15000.00			15000.00	4.00%	600.00	600.00
2028 年	15000.00			15000.00	4.00%	600.00	600.00
2029 年	15000.00			15000.00	4.00%	600.00	600.00
2030 年	15000.00			15000.00	4.00%	600.00	600.00
2031 年	15000.00			15000.00	4.00%	600.00	600.00
2032 年	15000.00		8000.00	7000.00	4.00%	440.00	8440.00
2033 年	7000.00		7000.00	0.00	4.00%	140.00	7140.00

还本付息总额为 21000.00 万元。

二、净现金流入

1. 基本条件假设及依据

(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等无重大变化；

(3) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

2. 净现金流入

项目运营期自 2024 年至 2033 年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，以融资开始日起运营期内营业现金流入（以后附“项目收益及现金流入预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑项目运行成本等情况，可用于资金平衡的项目收益总额为 26444.05 万元。

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为景区配套用房出租、童梦工厂出租、滨湖小馆出租、勇者小镇出租、旅游体验项目服务、停车服务等经营活动产生的现金净流入。

建设期需支付的资金利息由资本金支付。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息的情况为：债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，于 2032 年至 2033 年期间归还本金，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.26 倍。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目运营产生的收益变动对本项目影响最为重要。

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.20 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.13 倍。

由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以发行债券方式完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

(此页无正文)

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月七日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

剑阁县五指山景区基础设施配套建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本项目景区配套用房出租收入、童梦工厂出租收入、滨湖小馆出租收入、勇者小镇出租收入、旅游体验项目收入、停车费收入等收入为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以市场调研价格为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目参与主体

主管部门：剑阁县文化旅游和体育局。

项目单位：剑阁县剑门关蜀道文化传媒（集团）有限公司。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

（二）项目概况

项目位置：本项目位于剑阁县姚家镇、盐店镇。

项目所属领域：本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

1. 项目范围

本项目总占地约 469.2 亩。

2. 项目建设内容及规模

新建游客中心、配套用房及景区服务点约 12000 m²、新建停车场 20000 m²；新建旅游厕所 5 座；新建步游道(栈道)3 公里、新建及改建景区旅游道路 5 公里，景区节点打造、完善水电气通讯配套、导识系统、智慧景区管理平台、景区大门(含景观石 2 处)；新建崖壁水滑道 2 公里、丛林穿越等旅游体验类项目。

3. 项目建设工期

本项目计划 2021 年 11 月开工，具体建设计划如下：

（1）2021 年 11 月前完成全部前期工作。

（2）2021 年 11 月-2023 年 10 月进行工程的建设及其他配套设施建

设。

(3) 2023 年 11 月-2023 年 12 月通过竣工验收并交付使用。

4. 投资估算与资金筹措方案

(1) 投资估算编制依据及原则

1) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》(2020 年)；

2) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

3) 《四川工程造价信息》(2021 年第 8 期)；

4) 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》的通知(川建造价发〔2019〕181 号)；

5) 《四川省发展和改革委员会关于进一步放开住建部门专业服务费用有关事项的通知》(川发改价格〔2015〕769 号)；

6) 建设单位提供的可行性研究报告外部条件和资料；

7) 各专业提供的资料及说明等；

8) 广元市当地的建筑材料价格信息调查、建筑市场行情及其他有关资料。

9) 工程建设其他费用：

①工程勘察费参照建标[2002]10 号文，建安工程费的 0.8%-1.1%，结合市场计取；

②工程设计费参照计价格[2002]10 号文计取，结合市场计取；

③项目建设前期工作咨询费参照计价格[1999]1283 号文计取，结合市场计取；

④环境影响咨询服务费计价格[2002]125 号，结合市场行情计取；

⑤水土保持方案编制、监测、验收费：川发改价格[2017]347 号文，并结合市场计取；

⑥水土保持补偿费参照川发改价格[2017]347 号文计取；

⑦招投标代理费：《国家计委〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980 号），并结合市场计取；

⑧工程造价服务费：川价发[2008]141 号文，并结合市场计取；

⑨建设工程监理费：参照计价格[2007]670 号，并结合市场计取；

⑩工程保险费：参照建标[2007]164 号，第一部分工程费用的 0.3%-0.6%计取；

⑪项目建设管理费：根据财建[2016]504 号计取；

⑫地质灾害危险性评估费：根据发改办价格[2006]745 号，结合项目子项数量计取；

⑬施工图审图费：《四川省发展和改革委员会关于贯彻〈国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知〉的通知》（计价格[2011]323 号）；

⑭建设项目工程安全评价（安全预评价、安全验收评价、安全专章费用：《四川省安全评价收费指导标准（2010 年）》结合市场行情计取；

⑮职业病风险评估费用：《职业卫生技术服务行业职业病危害因素检测收费指导意见（试行）》，暂考虑。

10) 其他相关资料和法律法规。

（2）投资估算

项目总投资为 25000.00 万元，工程费用 21196.05 万元，占 84.78%；

工程建设其他费用 2008.71 万元，占 8.03%；预备费 1160.24 万元，占 4.64%；建设期债券利息 620.00 万元，占 2.48%；债券发行费 15.00 万元，占 0.06%。

总投资具体构成如下表：

金额单位：人民币万元

序号	名称	投资金额（万元）	投资比例
一	项目建设投资	24365.00	97.46%
1	工程费用	21196.05	84.78%
2	工程建设其他费	2008.71	8.03%
3	预备费	1160.24	4.64%
二	专项费用	635.00	2.54%
1	建设期债券利息	620.00	2.48%
2	债券发行费用	15.00	0.06%
三	总投资	25000.00	100.00%

（3）资金筹措方案

1) 资本金来源

本项目总投资为 25000.00 万元，其中资本金 10000.00 万元，占总投资的 40.00%，资本金来源于本级财政预算资金。

2) 融资计划

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 15000.00 万元，占总投资的 60.00%，除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2022 年发行专项债券 8000.00 万元，债券期限为 10 年期；2023 年发行专项债券 7000.00 万元，债券期限为 10 年期。

（4）资金使用计划

本项目 2021 年计划投资 1534.62 万元，2022 年计划投资 12350.50 万元，2023 年计划投资 11114.88 万元。

本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

资金投入及融资计划详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	25000.00	1534.62	12350.50	11114.88
1	建设投资	24365.00	1534.62	12182.50	10647.88
2	建设期发债利息	620.00	0.00	160.00	460.00
3	债券发行费用	15.00	0.00	8.00	7.00
二	资金筹措	25000.00	1534.62	12350.50	11114.88
1	发行债券	15000.00	0.00	8000.00	7000.00
2	资本金	10000.00	1534.62	4350.50	4114.88
2.1	用于项目投资	9365.00	1534.62	4182.50	3647.88
2.2	用于建设期利息	620.00	0.00	160.00	460.00
2.3	用于债券发行费用	15.00	0.00	8.00	7.00

5. 项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

同时本项目还制定了项目资金使用计划、项目招投标管理和合同管理等一系列资金管理措施。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景及效益

（1）项目建设背景

剑阁县位于四川省广元市境内，地处四川盆地北部边缘，四川、陕西、甘肃三省结合部，幅员 3204 平方公里，辖 27 个镇、30 个乡，2017 年末户籍总人口 65.77 万人。

剑阁山川毓秀，人杰地灵，旅游资源得天独厚。有被誉为“世界陆路交通史上的活化石”的剑门蜀道剑门关，有 2006 年评为国家 AAAA 级旅游景区的翠云廊，有道教发源地鹤鸣山和省级历史文化名城剑州古城，有休闲胜地五指山、翠云湖、马耳山、茶园沟等。

剑阁县五指山景区目前为国家 AAA 级旅游景区，又名五子山，位于四川省广元市剑阁老县城普安镇西北 25 公里处，为当地最高山峰，晴日云雾环腰，著名的“五子晴岚”是旧时剑州八景之一。为争创国家 4A 级旅游景区，五指山景区还需完善景区基础配套设施，增加景区游玩景点，发展多元文旅产品，提升旅游服务设施品质，充分挖掘本地文化内涵，凸显本地文化特色。该项目建成后，能丰富景区文化，提升旅游服务设施品质，凸显本地文化特色，同时满足国际化的高品质要求，满足游客全面的吃住游购需求，为创国家 4A 级旅游景区助力。

（2）项目经济效益

本项目实施后，能为剑阁县提供更高层次的旅游产品，促进剑阁县旅游资源有效开发利用，优化地区产业结构，改善区域投资环境、吸引投资，加快区域的发展步伐，实现经济可持续发展。有助于剑阁县市优化资源配置，转变经济增长方式，推动民生及社会事业发展，增加当地群众的就业机会和收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长，发展创新型、开放型城市经济。

（3）项目生态效益

项目的实施将推进五指山及周边地区绿色发展，打造人与自然和谐共生的发展新格局，符合生态演变规律，可促进区域生态环境良性发展，环境效益显著。

（4）项目公益性

本项目建设期会提供大量的施工岗位，解决农民工就业具有积极的作用。项目建成后，运营期间的用工需求可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会，增强公共就业服务能力，完善城乡均等的就业创业公共服务体系，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。本项目的实施有利于剑阁县旅游产业的发展，满足人民群众日益增长的休闲度假需求；有利于坚持就业优先战略，扩大就业规模；有利于优化地区产业结构，促进社会事业全面发展，保障经济的可持续发展和居民收入的稳步增长，缩小城乡、区域、社会成员之间收入分配差距，促进居民收入增长和经济发展同步、劳动报酬增长和劳动生产率提高同步。

本项目公益性显著。

2. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

（1）项目预期收入

1) 项目收入来源和分类

本项目收入来源于景区配套用房出租收入、童梦工厂出租收入、滨湖小馆出租收入、勇者小镇出租收入、旅游体验项目收入、停车费收入。

本项目各项收入均为专项经营收入。

2) 项目收入预测

本项目计算期内营业收入总额为 42998.86 万元，其中：景区配套用房出租收入 7990.43 元，占总收入的 18.58%；童梦工厂出租收入 2397.11 元，占总收入的 5.57%；滨湖小馆出租收入 2397.11 元，占总收入的 5.57%；勇者小镇出租收入 2397.11 元，占总收入的 5.57%；旅游体验项目收入 25253.90 元，占总收入的 58.73%；停车费收入 2563.20 元，占总收入的 5.96%。测算情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期			
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	总收入	42998.86	3218.25	3426.50	3940.34	4165.75
2	景区配套用房出租收入	7990.43	507.00	585.00	722.67	807.69
	面积（m²）		10000	10000	10000	10000
	每月租金（元/m²）		65.00	65.00	70.85	70.85
	租金涨幅		0.00%	0.00%	9.00%	0.00%
	出租率		65%	75%	85%	95%
3	童梦工厂出租收入	2397.11	152.10	175.50	216.80	242.31
	面积（m²）		3000	3000	3000	3000
	每月租金（元/m²）		65.00	65.00	70.85	70.85
	租金涨幅		0.00%	0.00%	9.00%	0.00%
	出租率		65%	75%	85%	95%
4	滨湖小馆出租收入	2397.11	152.10	175.50	216.80	242.31
	面积（m²）		3000	3000	3000	3000
	每月租金（元/m²）		65.00	65.00	70.85	70.85
	租金涨幅		0.00%	0.00%	9.00%	0.00%
	出租率		65%	75%	85%	95%
5	勇者小镇出租收入	2397.11	152.10	175.50	216.80	242.31
	面积（m²）		3000	3000	3000	3000
	每月租金（元/m²）		65.00	65.00	70.85	70.85
	租金涨幅		0.00%	0.00%	9.00%	0.00%
	出租率		65%	75%	85%	95%

序号	项目	合计	运营期			
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
6	旅游体验项目收入	25253.90	2067.75	2099.00	2322.47	2357.53
	游客数量		45	45.68	46.37	47.07
	游客数量涨幅		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
	价格涨幅		0%	0%	9%	0%
6.1	轨道小火车收入	3297.58	270.00	274.08	303.26	307.84
	游客比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）		30.00	30.00	32.70	32.70
6.2	观光电梯收入	1374.00	112.50	114.20	126.36	128.27
	游客比例		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
	单价（元/人次）		10.00	10.00	10.90	10.90
6.3	崖壁水滑道收入	2473.17	202.50	205.56	227.44	230.88
	游客比例		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	单价（元/人次）		30.00	30.00	32.70	32.70
6.4	彩虹滑道收入	2198.39	180.00	182.72	202.17	205.23
	游客比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）		20.00	20.00	21.80	21.80
6.5	丛林穿越收入	3434.97	281.25	285.50	315.90	320.66
	游客比例		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
	单价（元/人次）		25.00	25.00	27.25	27.25
6.6	尖叫秋千收入	824.39	67.50	68.52	75.81	76.96
	游客比例		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	单价（元/人次）		30.00	30.00	32.70	32.70
6.7	海盗船收入	1648.78	135.00	137.04	151.63	153.92
	游客比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）		15.00	15.00	16.35	16.35
6.8	U 型滑轨收入	879.35	72.00	73.09	80.87	82.09
	游客比例		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
	单价（元/人次）		20.00	20.00	21.80	21.80
6.9	章鱼机收入	1099.19	90.00	91.36	101.09	102.61
	游客比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）		10.00	10.00	10.90	10.90
6.10	情景射击运动（弓箭、气枪）收入	1648.78	135.00	137.04	151.63	153.92

序号	项目	合计	运营期			
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	游客比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）		15.00	15.00	16.35	16.35
6.11	摇摆桥收入	1099.19	90.00	91.36	101.09	102.61
	游客比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）		10.00	10.00	10.90	10.90
6.12	室内攀岩收入	549.59	45.00	45.68	50.54	51.31
	游客比例		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	单价（元/人次）		10.00	10.00	10.90	10.90
6.13	密室逃脱收入	3297.58	270.00	274.08	303.26	307.84
	游客比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）		30.00	30.00	32.70	32.70
6.14	五指山故事剧本杀收入	329.75	27.00	27.41	30.33	30.78
	游客比例		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	单价（元/人次）		30.00	30.00	32.70	32.70
6.15	旋转木马收入	1099.19	90.00	91.36	101.09	102.61
	游客比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）		10.00	10.00	10.90	10.90
7	停车费收入	2563.20	187.20	216.00	244.80	273.60
	停车位数量（个）		800	800	800	800
	每月收入（元/个）		300.00	300.00	300.00	300.00
	价格涨幅		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	使用率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%

（续表一）

序号	项目	运营期					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	总收入	4201.30	4594.09	4633.93	4674.34	5072.18	5072.18
2	景区配套用房出租收入	807.69	880.38	880.38	880.38	959.62	959.62
	面积（m²）	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	每月租金（元/m²）	70.85	77.23	77.23	77.23	84.18	84.18
	租金涨幅	0.00%	9.00%	0.00%	0.00%	9.00%	0.00%
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	童梦工厂出租收入	242.31	264.11	264.11	264.11	287.88	287.88

序号	项目	运营期					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	面积（m²）	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	每月租金（元/m²）	70.85	77.23	77.23	77.23	84.18	84.18
	租金涨幅	0.00%	9.00%	0.00%	0.00%	9.00%	0.00%
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	滨湖小馆出租收入	242.31	264.11	264.11	264.11	287.88	287.88
	面积（m²）	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	每月租金（元/m²）	70.85	77.23	77.23	77.23	84.18	84.18
	租金涨幅	0.00%	9.00%	0.00%	0.00%	9.00%	0.00%
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	勇者小镇出租收入	242.31	264.11	264.11	264.11	287.88	287.88
	面积（m²）	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	每月租金（元/m²）	70.85	77.23	77.23	77.23	84.18	84.18
	租金涨幅	0.00%	9.00%	0.00%	0.00%	9.00%	0.00%
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	旅游体验项目收入	2393.08	2647.78	2687.62	2728.03	2975.32	2975.32
	游客数量	47.78	48.5	49.23	49.97	50	50
	游客数量涨幅	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%		
	价格涨幅	0%	9%	0%	0%	9%	0%
6.1	轨道小火车收入	312.48	345.74	350.94	356.22	388.51	388.51
	游客比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）	32.70	35.64	35.64	35.64	38.85	38.85
6.2	观光电梯收入	130.20	144.06	146.23	148.42	161.88	161.88
	游客比例	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
	单价（元/人次）	10.90	11.88	11.88	11.88	12.95	12.95
6.3	崖壁水滑道收入	234.36	259.30	263.21	267.16	291.38	291.38
	游客比例	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	单价（元/人次）	32.70	35.64	35.64	35.64	38.85	38.85
6.4	彩虹滑道收入	208.32	230.49	233.96	237.48	259.01	259.01
	游客比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）	21.80	23.76	23.76	23.76	25.90	25.90
6.5	丛林穿越收入	325.50	360.14	365.56	371.06	404.70	404.70
	游客比例	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%

序号	项目	运营期					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	单价（元/人次）	27.25	29.70	29.70	29.70	32.38	32.38
6.6	尖叫秋千收入	78.12	86.43	87.74	89.05	97.13	97.13
	游客比例	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	单价（元/人次）	32.70	35.64	35.64	35.64	38.85	38.85
6.7	海盗船收入	156.24	172.87	175.47	178.11	194.25	194.25
	游客比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）	16.35	17.82	17.82	17.82	19.43	19.43
6.8	U 型滑轨收入	83.33	92.20	93.58	94.99	103.60	103.60
	游客比例	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
	单价（元/人次）	21.80	23.76	23.76	23.76	25.90	25.90
6.9	章鱼机收入	104.16	115.25	116.98	118.74	129.50	129.50
	游客比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）	10.90	11.88	11.88	11.88	12.95	12.95
6.10	情景射击运动（弓箭、气枪）收入	156.24	172.87	175.47	178.11	194.25	194.25
	游客比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）	16.35	17.82	17.82	17.82	19.43	19.43
6.11	摇摆桥收入	104.16	115.25	116.98	118.74	129.50	129.50
	游客比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）	10.90	11.88	11.88	11.88	12.95	12.95
6.12	室内攀岩收入	52.08	57.62	58.49	59.37	64.75	64.75
	游客比例	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	单价（元/人次）	10.90	11.88	11.88	11.88	12.95	12.95
6.13	密室逃脱收入	312.48	345.74	350.94	356.22	388.51	388.51
	游客比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）	32.70	35.64	35.64	35.64	38.85	38.85
6.14	五指山故事剧本杀收入	31.25	34.57	35.09	35.62	38.85	38.85
	游客比例	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
	单价（元/人次）	32.70	35.64	35.64	35.64	38.85	38.85
6.15	旋转木马收入	104.16	115.25	116.98	118.74	129.50	129.50
	游客比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	单价（元/人次）	10.90	11.88	11.88	11.88	12.95	12.95
7	停车费收入	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60

序号	项目	运营期					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	停车位数量（个）	800	800	800	800	800	800
	每月收入（元/个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	价格涨幅	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	使用率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

具体预测说明：

①出租收入预测说明

本项目景区配套用房可出租面积分别为 10000.00 m²，童梦工厂可出租面积分别为 3000.00 m²，滨湖小馆可出租面积分别为 3000.00 m²，勇者小镇可出租面积分别为 3000.00 m²，运营期第 1 年出租率按 65%进行测算；第 2 年出租率按 75%进行测算；第 3 年出租率按 85%进行测算；第 4 年及以后出租率按 95%进行测算。

景区商铺出租情况调研表

区域	景区商铺出租价格（元/平方米.月）
广元市	75-160
剑阁县	70-120

参考剑阁县景区商铺出租情况，本项目保守测算，景区配套用房、童梦工厂、滨湖小馆、勇者小镇每月租金按 65 元/m²进行测算。租金价格每 3 年增长 9%，债券存续期内，租金年均复合增长率 2.91%。2020 年四川省 GDP 增长 3.8%，本项目租金涨幅低于 2020 年四川省 GDP 涨幅。

②停车位收入预测说明

本项目停车位共 800 个，停车泊位收费依据剑发改函【2020】46 号文件规定，剑门关镇、下寺镇、剑门关旅游景区周边停车场（含临时）收费标准，本项目谨慎保守测算，停车位预计每天周转 2 次，每次停车费按 5

元测算，每个停车位每天收费 10 元，即每月收入 300 元。债券存续期内不考虑停车费涨幅。

运营期第 1 年停车位使用率按 65%进行测算；第 2 年使用率按 75%进行测算；第 3 年使用率按 85%进行测算；第 4 年及使用以后使用率按 95%进行测算。

③旅游体验项目收入预测

A. 游客容量

游客日容量是指在特定条件下，游客一天最佳游览时间内景区所能容纳旅游者的能力。它一般等于或小于景区的日环境容量，是景区规划设计的重要依据。

B. 测算方法

其计算公式为： $G=t/T\times C$

式中：

G—日游客容量，单位为人；

t—游完某景区或游道所需的时间；

T—游客每天游览最舒适合理的时间；

C—某景区或游道的日环境容量，单位为人次。

C. 环境容量的测算一般有面积法、线路法、卡口法三种。鉴于旅游区是山、水、林、相结合的多元化度假、休闲区域，结合景区景点设置及游览方式安排，确定旅游区环境容量以采用线路法和面积法测算为主；对住宿设施、餐饮设施环境容量则采用卡口容量法则算：

具体计算公式分别是：

a. 面积容量法: $C=A \times D/a$

式中: C—日环境容量, 单位: 人次;

a—每位游客应占有的合理游览面积, 单位: 平方米/人;

A—可游览面积, 单位: 平方米/人;

D—周转率 ($D=\text{景点开放时间 } 8 \text{ 小时} / \text{游览景点所需时间}$)。

b. 完全游道法: $C=M \times D/m$

式中: M—游道全长, 单位: 米;

m—每位游客占用合理游道长度, 单位: 米/人;

D—周转率 ($D=\text{景点开放时间 } 8 \text{ 小时} / \text{游完景点所需时间}$)。

c. 不完全游道法: $C=M \times D / (m+m \cdot E/F)$

式中: M—游道全长, 单位: 米;

F—游完全游道所需时间;

E—沿游道返回所需时间;

D—周转率 ($D=\text{景点开放时间 } 8 \text{ 小时} / \text{游完景点所需时间}$)。

本项目按完全游道法计算, 游道全长 M 暂按 1 万米计算, 每位游客占用合理游道长度 m 暂按 5 米计算, 周转率 D 按 2 计算, 故本项目日环境容量 $C=4000$ 人次。

D. 测算结果

旅游区全年可游览天数按 300 天计, 年游客容量 $G=t/T \times C=4/7 \times 4000 \times 300 \approx 69$ 万人。为确保旅游区良好的生态环境容量质量不下降, 年游人数控制在不超过 69 万人为宜。

本项目周边剑门关风景区 (AAAAA 级) 2017-2019 年平均每年游客数

量 603 万人次。本项目游客容量为 69 万人次。本项目谨慎保守测算，运营期第 1 年游客数量按 45 万人次进行测算，游客涨幅按每年 1.5%测算，游客数量达到 50 万人次（约为游客容量的 72%）后不再考虑增长。

广元凤凰山公园旅游体验项目单项收费 10 元/人次-50 元/人次。参考广元凤凰山公园等娱乐设施收费情况，本项目各项收费及游客数量估算如下表：

旅游体验项目收费情况

序号	项目	游客比例	单价（元/人次）
1	轨道小火车	20%	30
2	观光电梯	25%	10
3	崖壁水滑道	15%	30
4	彩虹滑道	20%	20
5	丛林穿越	25%	25
6	尖叫秋千	5%	30
7	海盗船	20%	15
8	U 型滑轨	8%	20
9	章鱼机	20%	10
10	情景射击运动（弓箭、气枪）	20%	15
11	摇摆桥	20%	10
12	室内攀岩	10%	10
13	密室逃脱	20%	30
14	五指山故事剧本杀	2%	30
15	旋转木马	20%	10

各项旅游体验项目价格每 3 年增长 9%，债券存续期内，年均复合增长率 2.91%。2020 年四川省 GDP 增长 3.8%，本项目旅游体验项目价格涨幅低于 2020 年四川省 GDP 涨幅。

经测算，运营期每年旅游体验收入为 2067.75 万元-2975.32 万元，平均每位游客旅游体验消费约 45.95 元-59.51 元，低于剑阁县、广元市景区

游客平均消费水平。

（2）项目运营成本预测

项目经营期内总成本费用为 29483.49 万元，其中经营成本总计为 11603.49 万元，折旧摊销费总计为 12500.00 万元，利息支出总计为 5380.00 万元。

1) 财务费用

本项目债券融资本金 15000.00 万元，其中 2022 年发行债券 8000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 10 年；2023 年发行债券 7000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 10 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 6000.00 万元，其中计入建设期利息 620.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 5380.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。本项目财务费用详情见下表：

金额单位：人民币万元

项目 年度	期初本 金金额	本年新增 债券融资	本年偿 还本金	债券 利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
合计		15000.00	15000.00		6000.00	620.00	5380.00
2022 年	0.00	8000.00		4.00%	160.00	160.00	
2023 年	8000.00	7000.00		4.00%	460.00	460.00	
2024 年	15000.00			4.00%	600.00		600.00
2025 年	15000.00			4.00%	600.00		600.00
2026 年	15000.00			4.00%	600.00		600.00
2027 年	15000.00			4.00%	600.00		600.00
2028 年	15000.00			4.00%	600.00		600.00
2029 年	15000.00			4.00%	600.00		600.00
2030 年	15000.00			4.00%	600.00		600.00

项目 年度	期初本金金额	本年新增 债券融资	本年偿还本金	债券利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
2031 年	15000.00			4.00%	600.00		600.00
2032 年	15000.00		8000.00	4.00%	440.00		440.00
2033 年	7000.00		7000.00	4.00%	140.00		140.00

2) 经营成本

本项目经营成本费用为 11603.49 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期			
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	燃料动力费	1289.98	96.55	102.80	118.21	124.97
2	工资和福利费	8798.55	750.00	776.25	803.42	831.54
3	修理费	439.99	37.50	38.81	40.17	41.58
4	其他管理费用	644.99	48.27	51.40	59.11	62.49
5	其他销售费用	429.98	32.18	34.27	39.40	41.66
6	经营成本	11603.49	964.50	1003.53	1060.31	1102.24

(续表一)

序号	项目	运营期					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	燃料动力费	126.04	137.82	139.02	140.23	152.17	152.17
2	工资和福利费	860.64	890.76	921.94	954.21	987.61	1022.18
3	修理费	43.04	44.55	46.11	47.72	49.39	51.12
4	其他管理费用	63.02	68.91	69.51	70.12	76.08	76.08
5	其他销售费用	42.01	45.94	46.34	46.74	50.72	50.72
6	经营成本	1134.75	1187.98	1222.92	1259.02	1315.97	1352.27

具体预测说明：

本项目按员工 150 人进行测算，员工平均工资福利费按 5 万元/年进行测算。工资福利费按每年增长 3.5%（高于停车费、旅游体验项目、租金涨幅）进行测算。

本项目出租部分燃料动力费由承租人负责。本项目运营燃料动力费按收入的 3%进行测算。

本项目修理费按折旧摊销额的 3%进行测算，修理费按每年增长 3.5%（高于停车费、旅游体验项目、租金涨幅）进行测算。

其他管理费用包括办公用品、低值易耗品费用、差旅费等，本项目其他管理费用按收入的 1.5%进行测算。

其他销售费用包括印刷宣传费、广告费等。本项目其他销售费用按收入的 1%进行测算。

3) 折旧摊销

2024 年项目投入使用，从资产开始投入使用后计提折旧摊销。经测算，本项目经营期内折旧摊销费为 12500.00 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
折旧摊销费	12500.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00
合计	12500.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00

（续表一）

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
折旧摊销费	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00
合计	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00

折旧摊销说明：

本项目简易、保守测算，折旧摊销残值率统一按 0%计，折旧摊销年限取 20 年。本项目年折旧摊销费用合计 1250.00 万元。

（3）相关税费

本项目预测相关税费为 7698.95 万元，其中增值税 2747.63 万元，所

得税 2854.72 万元，相关税金及附加 2096.60 万元。税费具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	税金及附加	2096.60	135.57	154.97	189.93	211.05	211.21
1.1	城市维护建设税	137.39	9.99	10.79	12.58	13.45	13.53
1.2	教育费附加	82.44	5.99	6.48	7.55	8.07	8.12
1.3	地方教育附加费	54.95	3.99	4.32	5.03	5.38	5.41
1.4	房产税	1821.82	115.60	133.38	164.77	184.15	184.15
2	增值税	2747.63	199.72	215.87	251.56	269.00	270.69
2.1	增值税销项税	3112.29	227.61	245.42	284.96	304.19	306.32
2.2	增值税进项税	364.66	27.89	29.55	33.40	35.19	35.63
3	所得税	2854.72	67.05	104.50	210.03	250.62	251.34

（续表一）

序号	项目	运营期				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	税金及附加	230.27	230.47	230.65	251.25	251.23
1.1	城市维护建设税	14.77	14.87	14.96	16.23	16.22
1.2	教育费附加	8.86	8.92	8.98	9.74	9.73
1.3	地方教育附加费	5.91	5.95	5.98	6.49	6.49
1.4	房产税	200.73	200.73	200.73	218.79	218.79
2	增值税	295.39	297.30	299.22	324.55	324.33
2.1	增值税销项税	334.03	336.43	338.85	367.24	367.24
2.2	增值税进项税	38.64	39.13	39.63	42.69	42.91
3	所得税	331.46	332.64	333.67	453.74	519.67

税金测算说明：

——增值税：旅游体验项目增值税销项税率 6%，其他增值税销项税率 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——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%。
- 房产税为租金的 12%。
- 所得税率：25%。

(4) 项目损益

本项目预计营业收入合计 42998.86 万元，预计可实现息税折旧摊销前利润 29298.77 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期			
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	营业收入	42998.86	3218.25	3426.50	3940.34	4165.75
2	税金及附加	2096.60	135.57	154.97	189.93	211.05
3	总成本费用	29483.49	2814.50	2853.53	2910.31	2952.24
4	补贴收入	0.00				
5	利润总额	11418.77	268.18	418.00	840.10	1002.46
6	弥补以前年度亏损	0.00				
7	应纳税所得额	11418.77	268.18	418.00	840.10	1002.46
8	所得税	2854.72	67.05	104.50	210.03	250.62
9	净利润	8564.05	201.13	313.50	630.07	751.84
10	息税折旧摊销前利润	29298.77	2118.18	2268.00	2690.10	2852.46

(续表一)

序号	项目	运营期					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	4201.30	4594.09	4633.93	4674.34	5072.18	5072.18
2	税金及附加	211.21	230.27	230.47	230.65	251.25	251.23
3	总成本费用	2984.75	3037.98	3072.92	3109.02	3005.97	2742.27
4	补贴收入						
5	利润总额	1005.34	1325.84	1330.54	1334.67	1814.96	2078.68
6	弥补以前年度亏损						

序号	项目	运营期					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
7	应纳税所得额	1005.34	1325.84	1330.54	1334.67	1814.96	2078.68
8	所得税	251.34	331.46	332.64	333.67	453.74	519.67
9	净利润	754.00	994.38	997.90	1001.00	1361.22	1559.01
10	息税折旧摊销前利润	2855.34	3175.84	3180.54	3184.67	3504.96	3468.68

(5) 项目现金流量预测情况

本项目收入全部来源于项目自身产生的景区配套用房出租收入、童梦工厂出租收入、滨湖小馆出租收入、勇者小镇出租收入、旅游体验项目收入、停车费收入。以项目收入为计算基础，债券还本付息期内累计资金流入 71111.15 万元，累计资金流出 65047.10 万元，累计现金结余 6064.05 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			经营期		
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	经营活动净现金流量	26444.05				2051.13	2163.50	2480.07
1.1	现金流入	46111.15				3445.86	3671.92	4225.30
1.1.1	营业收入	42998.86				3218.25	3426.50	3940.34
1.1.2	补贴收入	0.00						
1.1.3	增值税销项税额	3112.29				227.61	245.42	284.96
1.1.4	其他流入	0.00						
1.2	现金流出	19667.10				1394.73	1508.42	1745.23
1.2.1	经营成本	11603.49				964.50	1003.53	1060.31
1.2.2	增值税进项税额	364.66				27.89	29.55	33.40
1.2.3	税金及附加	2096.60				135.57	154.97	189.93
1.2.4	增值税	2747.63				199.72	215.87	251.56
1.2.5	所得税	2854.72				67.05	104.50	210.03
1.2.6	其他流出	0.00						
2	投资活动净现金流量	-24365.00	-1534.62	-12182.50	-10647.88			
2.1	现金流入	0.00						

序号	项目	合计	建设期			经营期		
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
2.2	现金流出	24365.00	1534.62	12182.50	10647.88			
2.2.1	建设投资	24365.00	1534.62	12182.50	10647.88			
2.2.2	维持运营投资	0.00						
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00			
2.2.4	其他流出	0.00						
3	筹资活动净现金流量	3985.00	1534.62	12182.50	10647.88	-600.00	-600.00	-600.00
3.1	现金流入	25000.00	1534.62	12350.50	11114.88			
3.1.1	项目资本金投入	10000.00	1534.62	4350.50	4114.88			
3.1.2	建设投资借款	0.00						
3.1.3	流动资金借款	0.00						
3.1.4	债券	15000.00	0.00	8000.00	7000.00			
3.1.5	短期借款	0.00						
3.1.6	其他流入	0.00						
3.2	现金流出	21015.00	0.00	168.00	467.00	600.00	600.00	600.00
3.2.1	债券利息支付	6000.00	0.00	160.00	460.00	600.00	600.00	600.00
3.2.2	债券发行费用	15.00	0.00	8.00	7.00			
3.2.3	偿还债务本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润	0.00						
3.2.5	其他流出	0.00						
4	净现金流量	6064.05	0.00	0.00	0.00	1451.13	1563.50	1880.07
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	1451.13	3014.63	4894.70

(续表一)

序号	项目	经营期						
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量	2601.84	2604.00	2844.38	2847.90	2851.00	3051.22	2949.01
1.1	现金流入	4469.94	4507.62	4928.12	4970.36	5013.19	5439.42	5439.42
1.1.1	营业收入	4165.75	4201.30	4594.09	4633.93	4674.34	5072.18	5072.18
1.1.2	补贴收入							
1.1.3	增值税销项税额	304.19	306.32	334.03	336.43	338.85	367.24	367.24
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	1868.10	1903.62	2083.74	2122.46	2162.19	2388.20	2490.41
1.2.1	经营成本	1102.24	1134.75	1187.98	1222.92	1259.02	1315.97	1352.27

序号	项目	经营期						
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.2.2	增值税进项税额	35.19	35.63	38.64	39.13	39.63	42.69	42.91
1.2.3	税金及附加	211.05	211.21	230.27	230.47	230.65	251.25	251.23
1.2.4	增值税	269.00	270.69	295.39	297.30	299.22	324.55	324.33
1.2.5	所得税	250.62	251.34	331.46	332.64	333.67	453.74	519.67
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							
2.2.1	建设投资							
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-8440.00	-7140.00
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	8440.00	7140.00
3.2.1	债券利息支付	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	440.00	140.00
3.2.2	债券发行费用							
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8000.00	7000.00
3.2.4	应付利润							
3.2.5	其他流出							
4	净现金流量	2001.84	2004.00	2244.38	2247.90	2251.00	-5388.78	-4190.99
5	累计盈余资金	6896.54	8900.54	11144.92	13392.82	15643.82	10255.04	6064.05

(6) 现金流覆盖融资本息测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为 26444.05 万元，

经营活动产生的现金净流量对债券融资本息的覆盖倍数为 1.26 倍。预计项目营业活动产生的现金净流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			经营活动 净现金流
	本金	利息	本息合计	
2022 年度		160.00	160.00	
2023 年度		460.00	460.00	
2024 年度		600.00	600.00	2051.13
2025 年度		600.00	600.00	2163.50
2026 年度		600.00	600.00	2480.07
2027 年度		600.00	600.00	2601.84
2028 年度		600.00	600.00	2604.00
2029 年度		600.00	600.00	2844.38
2030 年度		600.00	600.00	2847.90
2031 年度		600.00	600.00	2851.00
2032 年度	8000.00	440.00	8440.00	3051.22
2033 年度	7000.00	140.00	7140.00	2949.01
合计	15000.00	6000.00	21000.00	26444.05
本息覆盖倍数	1.26			

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流入进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对经营净现金流的波动进行敏感性分析。

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量（万元）	23799.65	25121.85	26444.05	27766.25	29088.46

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券还本付息额（万元）	21000.00	21000.00	21000.00	21000.00	21000.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.13	1.20	1.26	1.32	1.39

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.20 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.13 倍。

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1. 本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2. 本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FNMQ43Y



名称 深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 刘衍淑

成立日期 2019年06月23日

主要经营场所 深圳市福田区华强北路华强社区华强北路1002号
泰格广场5509B-A9



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：深圳乾源会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：刘衍淑

主任会计师：深圳市福田区华强北街道福强社区华

强北路 1002 号赛格广场 5509B-A9

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470296

批准执业文号：深财会[2019]87 号

批准执业日期：2019 年 8 月 7 日

证书序号：0012517

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》。

再发复印件无效

深圳市财政局

发证机关：

二〇二〇 年 十二 月 十五 日

中华人民共和国财政部制



此复印件与原件一致
再次复印无效



刘衍淑
511803112731
深圳市注册会计师协会



姓名: 张贤
Sex: 男

出生日期: 1972-05-31

工作单位: 四川经正会计师事务所有限公司

身份证号: 610163197205311619



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.

证书编号: 510100651008
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorised Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 12 月 31 日
Date of Issuance

此复印件与原件一致
再次复印无效



张贤

510100651008

深圳市注册会计师协会