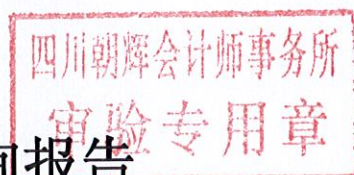


康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期）
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川朝会咨字[2022]第 13 号



四川朝辉会计师事务所有限责任公司

二〇二二年十二月八日

目录

注册会计师声明.....	3
财务评价咨询报告.....	4
专项债券财务评价说明.....	6
一、地区发展规划.....	6
（一）“十四五”规划关于旅游事业规划概况.....	6
（二）行业专项规划.....	8
二、项目概述.....	9
（一）参与主体.....	9
（二）项目基本情况.....	9
（三）项目效益分析.....	10
三、评价基础与假设.....	12
（一）预测报告编制依据.....	12
（二）现金流量编制基础与假设条件.....	13
四、评价要素.....	15
（一）投资估算与资金筹措.....	15
（二）专项债还本付息.....	17
（三）项目收入与成本费用测算.....	18
（四）项目融资平衡情况分析.....	23
（五）项目偿付能力分析.....	23
（六）敏感性分析.....	23
五、评价结论.....	24

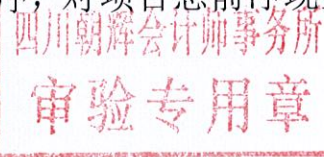


注册会计师申明

我们对康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的财政性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- d. 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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。



康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川朝会咨字[2022]第 13 号

康定市兴睿投资管理有限责任公司：

四川朝辉会计师事务所
审验专用章

我们接受委托，对拟发行的康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号-对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《四川省财政厅关于报送 2021 年地方政府新增债券需求的预通知》及《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是康定市兴睿投资管理有限责任公司的责任。

我们对康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标

以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目(二期)收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件,对康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目(二期)收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下:

1、本项目在预测期内可实现息前净现金流 89,513.78 万元,政府专项债券到期本息合计 70,400.00 万元,本项目的收益覆盖率为 1.27 倍。

2、我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件:专项债券财务评价说明

四川朝辉会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年十二月八日

地址:成都市武侯区人民南路四段 21 号盘谷花园 5-3-703

电话:(028)85252198

邮编:610041

传真:(028)85252198

专项债券财务评价说明

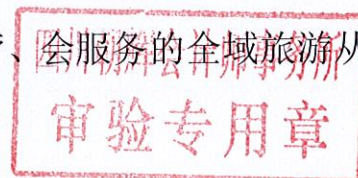
一、地区发展规划

（一）“十四五”规划关于旅游事业规划概况

1、《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：推动文化旅游产业高质量发展，深化文化和旅游融合发展。打造大九寨、大峨眉、大熊猫、大遗址等“十大”文旅精品，构建巴蜀文化旅游、藏羌彝文化、茶马古道、长征红色旅游“四大”走廊。建设天府旅游名县名镇名村，培育名店名品名导等。创建全域旅游示范区、文旅融合发展示范区。完善文化和旅游融合发展体制机制，创新“文旅+”融合发展模式，打造文旅综合体，发展度假旅游、康养旅游、音乐旅游、体育旅游、研学旅游等新业态，推动传统技艺、传统饮食、表演艺术等项目集聚转化。举办旅博会、旅投会、文创会等重大活动，扩大“天府三九大·安逸走四川”品牌形象和文化影响力。

2、《甘孜藏族自治州国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：十四五期间要优先发展生态文化旅游业。推动生态旅游与民族文化融合发展，打造国际生态文化旅游目的地、国际自驾游最佳目的地、红色旅游发展示范区，加快创建国家全域旅游示范区。优化全域旅游发展格局，构建环贡嘎山旅游圈、环亚丁旅游圈、环格聂神山旅游圈、格萨尔文化旅游带和中国最美高原湿地、中国最美草原湿地“三环一带两湿地”总体布局。提升景区景

点品质，推进国家 A 级旅游景区、旅游度假区、生态旅游示范区、特色旅游小镇、旅游村落和旅游度假休闲城市建设。完善旅游配套设施，加快重点区域加油站、高原供氧、旅游厕所、旅游综合服务体等重要旅游设施建设，推进以大数据分析平台、应急指挥中心为重点的智慧旅游体系建设，全面建成甘孜州文旅驿站，提高旅游接待和服务能力。完善特色旅游产品体系，打造生态观光、文化体验、康养休闲、户外运动、低空旅游、科普研学等旅游产品，推动藏羌彝文化走廊、川藏铁路世界级黄金旅游走廊和“丝路甘孜·康藏秘境”建设，提升中国最美景观大道、大香格里拉、大贡嘎、茶马古道等精品旅游线路。加大旅游市场拓展力度，加强旅游服务与管理，实施旅游管理标准化行动。实施旅游富民工程，提高乡村旅游组织化程度，完善资产收益扶贫和股权量化机制，有效发挥旅游业惠民生、促增收、扩就业作用。实施旅游人才工程，培养懂管理、善经营、会服务的全域旅游从业人员队伍。



3、《康定市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》提出：高品质打造景区景点。发挥龙头景区带动引领作用，推动木格措、跑马山景区创建 5A 级景区，塔公草原、新都桥摄影小镇、亚拉中谷旅游区创建 4A 级景区，全力打造一区（贡嘎山生态休闲旅游区）二谷（雅拉-榆林温泉谷、大渡河康养休闲谷）三景（雅拉雪山、贡嘎西坡、跑马山）支撑性景区景点，加快巴王海、莲花湖、哈德山、野牛沟、两河口等景区开发。全力推进景城景镇景村一体发展，推动城镇、村庄景区化建设。

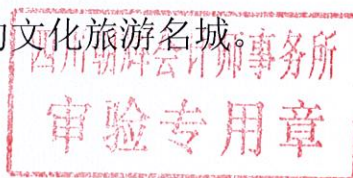
（二）行业专项规划

《四川省“十四五”文化和旅游发展规划》提出：深化旅游业供给侧结构性改革。着力建设世界重要旅游目的地，加快旅游方式由单纯观光游向观光与体验游、度假游并重转变，深入推进大众旅游，提供更多优质产品和服务，高水平、高质量、高标准建设好旅游强省。深入推进大众旅游。旅游演艺：推动专业艺术团体与旅游企业合作，鼓励打造一批旅游演艺项目，提升旅游演出质量和市场竞争力。支持成都建设国际音乐之都、康定市做响“情歌城”品牌，鼓励在九寨沟、康定、西昌等打造民族地区演艺集群。全域旅游：适应大众旅游发展需要，坚持统筹推进、突出融合发展、加强基础配套、实施综合营销、强化共建共治，创新全域旅游协调发展机制。聚焦旅游目的地建设，推进景区景点旅游向全域旅游模式转变。推动 28 个国家全域旅游示范区创建，力争新增 15 家国家级、50 家省级全域旅游示范区。争创国家全域旅游示范省。

《甘孜州“十四五”全域旅游发展规划》提出：立足康泸新一体化协同建设，突出全州政治经济文化中心的地位，凸显康定情歌文化特色及大渡河阳光康养气候优势，加快建设观光度假产品等核心吸引物，提升巩固天府旅游名县创建成果，全力推进创建国家全域旅游示范区，打造成为甘孜州旅游集散中心、川西北文化旅游名城及国际知名旅游度假目的地。

加快推进木格措景区争创国家 5A 级旅游景区、国家级生态旅游示范区，推进建设“山城一体”跑马山景区城市公园；开发建设轨道

交通，串联整合木格措、跑马山、新都桥等景区景点，依托“世界的情歌、情歌的世界”文化品牌，加快建设康定情歌城旅游度假区。推进木雅圣地景区扩容提升、金汤镇红军遗址遗迹保护工程、康定市孔玉乡色龙村旅游基础设施、木格措景区药池沸泉服务中心及配套设施、藏羌彝文化走廊基础设施、大渡河流域乡村振兴旅游新村、雅拉乡康定情歌（木格措）旅游景区游览服务设施提升改造、跑马山景区基础服务设施等项目建设。着力打造《康定情歌》IP 演艺，继续做优做亮“康定情歌国际音乐节”等重大节事活动。做大康定文化旅游发展极核功能，强化完善旅游要素和公共服务体系，建成川藏铁路门户枢纽城市和康巴地区最具竞争力影响力的文化旅游名城。



二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：康定市国有资产监督管理局

项目业主：康定市兴睿投资管理有限责任公司

（二）项目基本情况

1、项目名称及所属领域

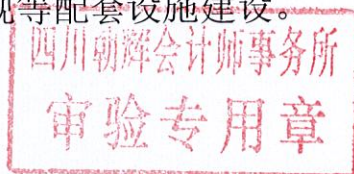
项目名称：康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期）

项目所属领域：社会事业-文化旅游，属于有一定收益的公益性事业领域的项目

2、项目产出说明

(1) 项目区位：本项目位于康定市跑马山景区，包括瓦厂沟区域。

(2) 建设内容及规模：本项目为康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期），建设内容与规模主要包括：项目占地面积83737.21平方米。主要对跑马山景区山顶片区、半山、瓦厂沟片区旅游基础设施进行完善和提升。包括新建和改造禅音书院、南森阁、厕所、游步道、车行道、观景平台等附属设施建设，新建大数据监控设施、供水及雨污消防设施、照明导视等配套设施建设。



3、项目建设计划

项目建设周期约为24个月，分项目前期准备阶段、项目施工建设阶段、项目竣工验收阶段，项目具体实施进度安排如下：

项目总体建设期为2022年12月到2024年12月；

2022年12月到2023年1月为项目施工前期筹备阶段；

2023年2月到2024年10月为土建施工及装修阶段；

2024年11月为设施设备安装调试阶段；

2024年12月为项目竣工验收和交付使用阶段。

(三) 项目效益分析

1、社会效益分析

(1) 项目开发有利于扩大对外交流与国际接轨

本项目的建设符合中央提出的文化“走出去”战略，对扩大对外文化交流成果，扩大中国文化的影响力，有效向世界展示四川省、甘孜州传统文化的源远流长和博大精深有推动作用；能充分利用康定市的经济和文化优势，积极开掘和整合四川省旅游文化遗产资源，提升对外文化交流的规模和品质；能大力拓展对外交流渠道，发展文化外贸， 加快形成出口优势。

（2）项目建设能够带动当地就业与经济发展

康定市旅游事业的发展及游客的增加将有利于加工制造、旅游管理、餐饮住宿、交通运输、休闲娱乐、物业管理等各产业就业岗位的提供，而通常普通的劳动者实行本地招聘，也是对当地就业起到一定程度的带动作用。

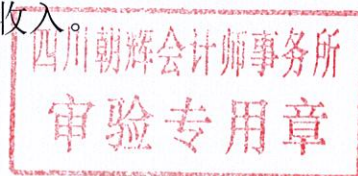
2. 经济效益分析

（1）项目开发有利于促进地方经济发展

旅游产业的社会化程度高、综合性强、极具发展潜力，是一大新兴产业、朝阳产业和可持续发展行业。旅游产业的发展程度是社会经济发展和人民生活质量提高的重要标志。康定市全域旅游的快速发展，将有利于带动地方第三产业的发展，有利于促进地方经济和社会的全面发展。经济发展、资金引入将带动生态旅游业的全面快速发展，将为剩余劳动力提供更多的就业机会和创业空间，扩大群众收入途径，从而增加群众收入，使社会整体经济水平提高。

（2）项目开发有利于改善投资环境，促进招商引资

许多国内外投资者都是通过旅游来认识和了解当地的投资环境以及丰富的旅游资源和潜在的旅游市场。旅游的宣传效应率为1比8,即一个旅游者对当地的印象可影响8个人。旅游业一般不受贸易壁垒干扰和出口配额的限制。因此,国际上普遍认为旅游业是最优秀的出口产业。发展旅游业,能够为旅游业发展创造坚实的物质基础,并提供难得的经营管理经验。通过康定市全域旅游景观节点打造及基础设施的建设,可提升康定市旅游形象,旅游人数增加,投资者增加,都会为当地增加资金积累和财政收入。



三、评价基础与假设

(一) 预测报告编制依据

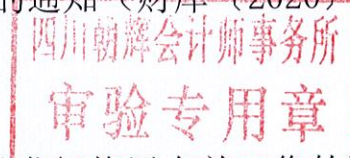
- 1、《中华人民共和国预算法》;
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
- 3、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);
- 4、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
- 5、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号);
- 6、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知(财预〔2017〕35号);

7、中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

8、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；

9、四川省财政厅+四川省发展和改革委员会关于印发《专项债券工作联动协调机制（试行）》的通知（川财债〔2019〕20号）；

10、《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；



11、财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知（财预〔2020〕94号）；

12、《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；

13、《康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》。

（二）现金流量编制基础与假设条件

1、编制基础

（1）依据康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期）建设可行性研究报告，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提。

（2）编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计

遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

2、假设条件

(1) 项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

四川朝辉会计师事务所
审验专用章

(2) 《四川省财政厅关于报送 2021 年地方政府新增债券需求的预通知》及《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券和市场化融资本息的净收益等能够顺利实现。

四、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，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，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

1、项目总投资

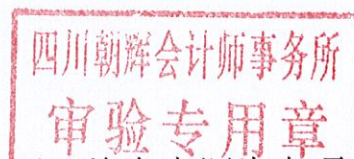
项目总投资 61,915.50 万元，其中，建筑安装工程费用 49,678.10 万元，工程建设其他费用 4,127.90 万元，工程预备费 5,599.50 万元，建设期利息 2,470.00 万元，债券发行费 40.00 万元。

项目投资汇总表

单位：万元

序号	项目或费用名称	金额(万元)	比例
一	静态总投资	59,405.50	95.95%
1	建筑安装工程费用	49,678.10	80.24%
2	工程建设其他费用	4,127.90	6.67%
3	工程预备费	5,599.50	9.04%
二	建设期利息	2,470.00	3.99%
三	债券发行费用	40.00	0.06%
动态总投资（一+二+三）		61,915.50	100.00%

2、项目资金来源



（1）本项目总投资 61,915.50 万元，资金来源为专项债券资金和财政性资金。

（2）项目资本金 21,915.50 万元，占项目总投资的 35.40%，由康定市财政统筹安排。

（3）专项债券资金总需求为 40,000.00 万元，占项目总投资的 64.60%，其中 2023 年拟申请发行 25,000.00 万元，2024 年拟申请发行 15,000.00 万元。发行期限均为 20 年期。

3、项目资金计划

本项目建设期为 24 个月，2023 年计划使用 33,581.28 万元，2024 年计划使用 28,334.22 万元，明细详见下表。

资金使用及筹措计划表

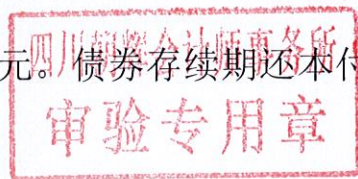
单位：万元

序号	名称	合计	建设期	
			2023 年	2024 年
一	资金使用	61,915.50	33,581.28	28,334.22
1	建设投资支出	59,405.50	32,606.28	26,799.22
2	债券利息支出	2,470.00	950.00	1,520.00

3	债券发行费用	40.00	25.00	15.00
二	资金筹措	61,915.50	33,581.28	28,334.22
1	项目资本金	21,915.50	8,581.28	13,334.22
2	专项债资金	40,000.00	25,000.00	15,000.00

(二) 专项债还本付息

本项目发行债券需支付的利息按照 3.8% 的年利率估算。专项债券资金在建设期中按需投入，预计第一笔专项债券发行日期预计为 2023 年 1 月，第二笔专项债券发行日期为 2024 年 1 月。债券每年付息一次，到期一次性偿还本金和最后一笔利息。第一笔专项债资金于 2042 年 12 月到期，第二笔专项债资金于 2043 年 12 月到期。本项目发行专项债券累计需支付利息 30,400.00 万元，其中：建设期利息 2,470.00 万元，运营期利息 27,930.00 万元。债券存续期还本付息估算详见下表。



还本付息表								单位：万元
年份	期初尚未归还本金	本期借款	本期还本	期末尚未归还本金	本期付息	资本化	费用化	还本付息
2023 年	-	25,000.00		25,000.00	950.00	950.00		950.00
2024 年	15,000.00	15,000.00		40,000.00	1,520.00	1,520.00		1,520.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2035 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2036 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2037 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2038 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00

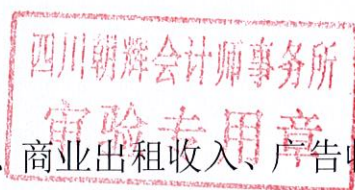
2039 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2040 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2041 年	40,000.00			40,000.00	1,520.00		1,520.00	1,520.00
2042 年	40,000.00		25,000.00	15,000.00	1,520.00		1,520.00	26,520.00
2043 年	15,000.00		15,000.00	0.00	570.00		570.00	15,570.00
合计		40,000.00	40,000.00		30,400.00	2,470.00	27,930.00	70,400.00

（三）项目收入与成本费用测算

1、项目预期收益

（1）项目收入可行性

本项目收入来源主要为景区门票收入、商业出租收入、广告收入和停车位收入。



康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期）实施将建成停车场、交通设施服务、以及配套服务用房等，建设内容均属于景区基础配套，服务游客，收入点与项目建设内容密切相关。同时依据《中华人民共和国旅游法》以及同类景区经营情况，以上收入切实可行。

（2）项目收益前景分析

甘孜州 2017 年-2019 年旅游人次由 1668.39 万人增长到 3316.69 万人，即使疫情时期也保持着 10% 的增长率。随着人均收入的增长以及甘孜全域旅游政策深入推进，甘孜州旅游人次必将持续增长，项目处于甘孜门户、川藏咽喉的康定，具有很强地位优势，旅游人次增长必将为项目收益带来持续稳定增长动力。

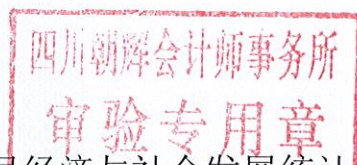
（3）项目收入的分类

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)，本项目融资属于对有一定收益的公益性项目发行专项债券融资，用于偿债的收入属于专项收入，纳入政府性基金预算管理。

(4) 项目收入预测

①景区门票收入

景区门票收入=游客人次×门票价格



游客人次：根据《康定市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》数据，2021 年康定市实现游客接待 1038.66 万人次。通过上述对跑马山景区建设内容和景区定位的分析，考虑景区近城优势、生态资源优势、文化优势以及历史名气优势，景区投入运营后首年可吸引全市旅游接待人次的 2%。根据目前的康定市旅游接待人次，估算本项目运营期第一年游客接待量为 20.77 万人次，增长率按逐年递增 3%计取。

门票价格：跑马山景区门票价格参照康定情歌（木格措）风景区选定，目前木格错景区门票价格为 127 元/人次。相比而言，跑马山景区具有“康定情歌”这一世界级人文 IP，将以 5A 级旅游景区为建设标准，极大地提高了景区的游玩性和体验感。故门票价格定为 150.00 元/人次，略高于木格错景区门票价格，且每 5 年以 5%的幅度增长一次。

②商业出租收入

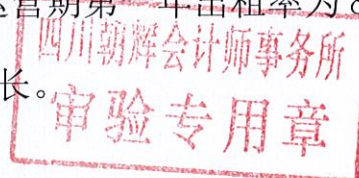
商业出租收入计算公式为：

商业出租收入=可出租面积×租赁价格×出租率

面积：根据可行性研究报告，本项目建设可用于出租的商业配套服务用房面积为 35000 平方米，建设完成后，将承包给第三方运营。

租赁价格：康定市主城区商业租赁单价在 23-60 元/平米/月。跑马山游客中心位于康定主城区，叠加游客进出，具有很强地位优势。出于谨慎保守原则，本项目服务用房租赁单价按照 30 元/平方米/月计算，每年考虑 3%增长。

出租率：出于谨慎保守原则，本项目运营期第一年出租率为 80%，以后每年增长 5%，增长至 95%之后不再增长。



③广告收入

广告收入计算公式为：

广告收入=广告位个数×投放单价

广告位个数：项目建成后布设广告位 15 个，分布于游客中心，停车场、部分步行栈道、电瓶车载客点等，拟对外出租实现收入。

出租价格：本项目保守按照 1.0 万元/个/年计算，价格每年考虑 3%的增长。

④停车位收入

停车位收入计算公式为：

停车位收入=停车位数量×停车单价×周转次数×使用率×365

停车位数量：项目建成后初期改造的停车位达到 1200 个。

停车单价：康定市城区停车单次价格在 10-20 元之间，停车时长为 1-4 小时，超时后加收 2-3 元/小时。考虑本项目位置、功能特性，

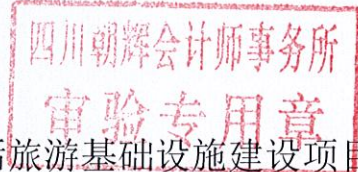
拟定收费标准为前 2 小时 10 元，超时加收 2 元/小时。游客以游览 7 小时为例，停车费 20 元，与甘孜州其他景区停车停车场收费标准相当。本次收入测算单价以 20 元/车/次，运营期间每年考虑 3%增长率。

周转次数：车位周转次数按照 1.0 次/天计算。

使用率：运营期第一年车位使用率以 50%计算，停车位使用率根据游客增长量考虑，运营期间每年增长 3%直至饱和。

(5) 项目收入测算汇总表

综上所述，本次康定市跑马山景区震后旅游基础设施建设项目（二期）测算期内总收入预计为 126,185.66 万元，详见附件一“项目收入测算汇总表”。



2、项目经营成本费用估算

本项目主要成本包括经营成本（包括燃料动力费、维修费、职工工资及福利）、固定资产折旧与摊销费、管理费用、财务费用及相关税费。

(1) 经营成本

①燃料动力费：主要指项目在运营过程中产生的电费、水费、燃气费等费用，燃料动力费按运营收入的 2%计算。

②维修费：维护和保持固定资产正常工作状态所进行的维修保养工作所支付的费用，主要包括工程维修材料及其他，每年维修费按折旧费的 3%测算，每年考虑 3%的增长。

③职工工资及福利：本项目劳动定员合计 100 人，主要包含项目管理人员、市场人员、经营人员、财务人员、情歌文化演绎工作人员。

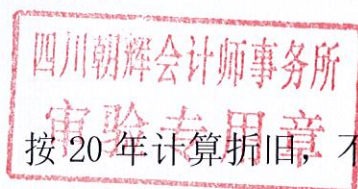
员工年平均工资按 50,000.00 元测算，其他福利按工资的 14% 计算，参考居民物价消费指数 CPI，每年工资及福利考虑 3% 的增长。

④营销费用：在旅游景点和旅游项目推广过程中发生的各项费用，主要包括广告费、展览费等。按每年营业收入的 5% 计取。

⑤管理费用：管理费用主要是日常管理运营中可能涉及办公费、印刷费、咨询费、手续费、邮电费、交通费、差旅费、会议费、事故损失费等，按每年职工工资与其他福利的 10% 计取。

（2）固定资产折旧

本项目固定资产折旧采用平均年限法，按 20 年计算折旧，不计算残值率。



（3）财务费用

项目拟发行 20 年期专项债券共计 40,000.00 万元，其中第一年发行 25,000.00 万元，第二年发行 15,000.00 万元，年利率为 3.8%。债券资金在运营期间只付息（用营业收入进行付息）不还本，期末到期还本付息。

（4）相关税费

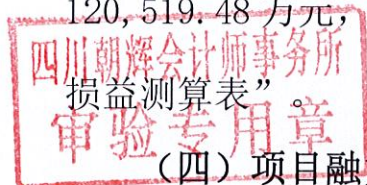
项目应缴纳税金为增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加。服务用房租赁收入增值税率为 9%，其他收入增值税率为 6%；房产税按服务用房租金收入的 12% 计取；城市维护建设税税率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育费附加费率为 2%。

（5）成本费用汇总估算

经计算可知本项目预测期总成本费用为 120,519.48 万元，项目成本费用细分详见附件二“项目成本测算表”。

通过对本项目在债券存续期内的收入、成本、费用进行合理估算，得出项目总收入预计为 126,185.66 万元，总成本费用预计为

120,519.48 万元，净利润累计为 2,764.06 万元，详见附件三“项目



(四) 项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 26,583.78 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况，详见本报告附件四“项目资金平衡测算表”。

(五) 项目偿付能力（本息覆盖倍数）分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流 89,513.78 万元，专项债券到期本息合计 70,400.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.27 倍，可保障政府专项债融资的到期偿付，能够实现项目收益与融资自求平衡，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

(六) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各年度因景区门票收入、商业出租收入、广告收入和停车位收入变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，以下对项目收入向下波动

影响现金流进行敏感性分析，结果如下：

主要指标	敏感性分析（营业利润）			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	89,513.78	85,038.09	80,562.40	76,086.71
政府专项债收益覆盖倍数：	1.27	1.21	1.14	1.08

以上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

五、评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

附件：

- 1、项目收入测算汇总表
- 2、项目成本测算表
- 3、项目损益测算表
- 4、项目资金平衡测算表

项目收入测算汇总表

序号	项目名称	合计	测算期																		
			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
1	景区门票收入（万元）	81,207.55	3,115.50	3,208.97	3,305.23	3,404.39	3,506.52	3,792.30	3,906.07	4,023.26	4,143.95	4,268.27	4,616.14	4,754.62	4,897.26	5,044.18	5,044.18	5,044.18	5,044.18	5,044.18	5,044.18
	游客人次（万人/年）		20.77	21.39	22.03	22.70	23.38	24.08	24.80	25.54	26.31	27.10	27.91	28.75	29.61	30.50	32.03	33.63	35.31	37.07	38.93
	收费标准（元/人）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	165.38	165.38	170.34	175.45	180.71	186.13	191.71
2	商业出租收入（万元）	29,679.27	1,008.00	1,103.13	1,203.06	1,307.99	1,347.23	1,387.65	1,429.28	1,472.16	1,516.32	1,561.81	1,608.67	1,656.93	1,706.64	1,757.83	1,810.57	1,864.89	1,920.83	1,978.46	2,037.81
	出租面积（平方米）		35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
	租赁单价（元/平方米/月）		30.00	30.90	31.83	32.78	33.77	34.78	35.82	36.90	38.00	39.14	40.32	41.53	42.77	44.06	45.38	46.74	48.14	49.59	51.07
	出租率（%）		0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
3	广告收入（万元）	376.75	15.00	15.45	15.91	16.39	16.88	17.39	17.91	18.45	19.00	19.57	20.16	20.76	21.39	22.03	22.69	23.37	24.07	24.79	25.54
	广告位数量（个）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	投放单价（万元/个/年）		1.00	1.03	1.06	1.09	1.13	1.16	1.19	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.43	1.47	1.51	1.56	1.60	1.65	1.70
4	停车位收入（万元）	14,922.09	438.00	464.67	492.97	522.99	554.85	588.64	624.48	662.51	702.86	745.67	791.08	839.25	890.36	944.59	1,002.11	1,063.14	1,127.89	1,196.57	1,269.45
	停车位数量（个）		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	停车收费标准（元/车/次）		20.00	20.60	21.22	21.85	22.51	23.19	23.88	24.60	25.34	26.10	26.88	27.68	28.52	29.37	30.25	31.16	32.09	33.06	34.05
	周转次数（次/天）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	使用率（%）		0.50	0.52	0.53	0.55	0.56	0.58	0.60	0.61	0.63	0.65	0.67	0.69	0.71	0.73	0.76	0.78	0.80	0.83	0.85
5	合计	126,185.66	4,576.50	4,792.22	5,017.18	5,251.77	5,425.48	5,785.98	5,977.75	6,176.38	6,382.14	6,595.32	7,036.04	7,271.56	7,515.64	7,768.63	7,879.55	7,995.57	8,116.97	8,244.00	8,376.97

四川朝辉会计
审验专

项目成本测算表

单位: 万元

序号	项目名称	合计	测算期																		
			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
1	经营成本	25,486.71	1,040.23	1,070.65	1,102.06	1,134.49	1,163.00	1,204.94	1,235.44	1,266.79	1,299.03	1,332.17	1,381.65	1,417.16	1,453.70	1,491.28	1,519.36	1,548.24	1,577.96	1,608.54	1,640.01
1.1	人员工资及福利	13,019.12	570.00	581.40	593.03	604.89	616.99	629.33	641.91	654.75	667.85	681.20	694.83	708.72	722.90	737.36	752.10	767.14	782.49	798.14	814.10
1.2	燃料动力费	2,523.71	91.53	95.84	100.34	105.04	108.51	115.72	119.55	123.53	127.64	131.91	140.72	145.43	150.31	155.37	157.59	159.91	162.34	164.88	167.54
1.3	维修费	2,332.69	92.87	95.66	98.53	101.49	104.53	107.67	110.90	114.22	117.65	121.18	124.81	128.56	132.42	136.39	140.48	144.69	149.03	153.51	158.11
1.4	管理费用	1,301.91	57.00	58.14	59.30	60.49	61.70	62.93	64.19	65.48	66.78	68.12	69.48	70.87	72.29	73.74	75.21	76.71	78.25	79.81	81.41
1.5	销售费用	6,309.28	228.83	239.61	250.86	262.59	271.27	289.30	298.89	308.82	319.11	329.77	351.80	363.58	375.78	388.43	393.98	399.78	405.85	412.20	418.85
2	固定资产折旧费	58,819.73	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78
3	财务费用	27,930.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00
3.1	专项债券利息支出	27,930.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00
4	税金及附加	8,283.04	297.46	311.66	326.47	341.93	353.66	377.07	390.04	403.49	417.45	431.95	460.69	476.73	493.39	510.69	519.24	528.20	537.61	547.48	557.84
总成本费用(1+2+3+4)		120,519.48	5,953.47	5,998.09	6,044.31	6,092.20	6,132.43	6,197.79	6,241.25	6,286.06	6,332.26	6,379.90	6,458.11	6,509.67	6,562.86	6,617.74	6,654.37	6,692.22	6,731.34	6,771.79	5,863.63

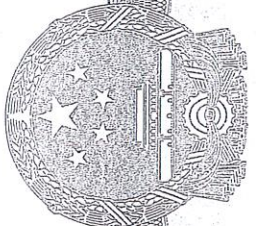
项目损益测算表

单位: 万元

序号	项目名称	合计	测算期																		
			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																					
	营业收入	126,185.66	4,576.50	4,792.22	5,017.18	5,251.77	5,425.48	5,785.98	5,977.75	6,176.38	6,382.14	6,595.32	7,036.04	7,271.56	7,515.64	7,768.63	7,879.55	7,995.57	8,116.97	8,244.00	8,376.97
减:	税金及附加	8,283.04	297.46	311.66	326.47	341.93	353.66	377.07	390.04	403.49	417.45	431.95	460.69	476.73	493.39	510.69	519.24	528.20	537.61	547.48	557.84
	经营成本	25,486.71	1,040.23	1,070.65	1,102.06	1,134.49	1,163.00	1,204.94	1,235.44	1,266.79	1,299.03	1,332.17	1,381.65	1,417.16	1,453.70	1,491.28	1,519.36	1,548.24	1,577.96	1,608.54	1,640.01
	固定资产折旧	58,819.73	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78	3,095.78
	财务费用	27,930.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00	1,520.00
二																					
	利润总额	5,666.18	-1,376.97	-1,205.87	-1,027.13	-840.43	-706.95	-411.81	-263.50	-109.68	49.88	215.42	577.93	761.90	952.79	1,150.88	1,225.18	1,303.35	1,385.62	1,472.21	2,513.35
减:	所得税	2,902.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.47	53.86	144.48	190.47	238.20	287.72	306.29	325.84	346.41	368.05	628.34
三																					
	净利润	2,764.06	-1,376.97	-1,205.87	-1,027.13	-840.43	-706.95	-411.81	-263.50	-109.68	37.41	161.57	433.45	571.42	714.59	863.16	918.88	977.51	1,039.22	1,104.16	1,885.01
四	主要指标:																				
	息税前税后利润NOPAT	30,694.06	143.03	314.13	492.87	679.57	813.05	1,108.19	1,256.50	1,410.32	1,557.41	1,681.57	1,953.45	2,091.42	2,234.59	2,383.16	2,438.88	2,497.51	2,559.22	2,624.16	2,455.01
	息前净现金流量(NOPAT+折旧)	89,513.78	3,238.81	3,409.91	3,588.65	3,775.35	3,908.83	4,203.97	4,352.27	4,506.09	4,653.19	4,777.34	5,049.22	5,187.20	5,330.36	5,478.94	5,534.66	5,593.29	5,654.99	5,719.93	5,550.78



0351QF296



营业执照

统一社会信用代码

91510000711892172W



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 (副本)

名称 四川朝辉会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 廖建

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: 企业管理咨询; 税务服务; 财务咨询(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)。

注册资本 (人民币)壹佰万元

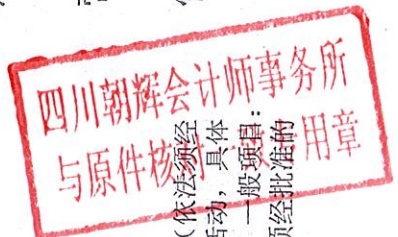
成立日期 2000 年 1 月 24 日

营业期限 2000 年 1 月 24 日至长期

住所 成都市武侯区人民南路四段 21 号盘谷花园普
吉阁翠鸣苑 703 号

登记机关

2020





证书序号: 0013328

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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 四川朝辉会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 廖建

经营场所:

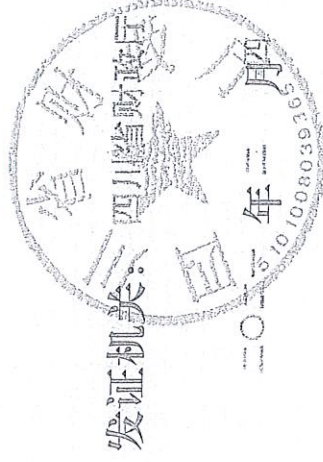
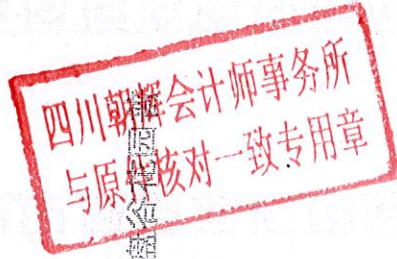
成都市武侯区人民南路四段21号盛谷名城
吉阁翠鸣苑703号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010045

批准执业文号: 川财注【1999】416号

批准执业日期: 1999年12月30日



中华人民共和国财政部制



姓名	廖建
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1972-09-02
Date of birth	
工作单位	四川朝辉会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	511002197209020017
Identity card No.	



四川朝辉会计师事务所
与原件核对一致专用章

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.

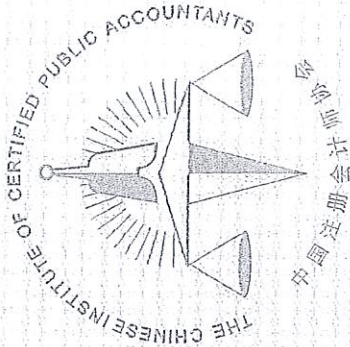
证书编号: 510100453073
No. of Certificate

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

发证日期: 2003 年 10 月 21 日
Date of Issuance



年 月 日
/y /m /d



姓名 Full name 袁东川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1962-2-11
工作单位 Working unit 四川朝辉会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 510102620211379



四川朝辉会计师事务所
与原件核对一致专用章



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: 510100452878
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: 2000 年 10 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d



年 月 日
/y /m /d