

博州温泉县圣泉景区旅游基础设施建设项目 (三期) 政府专项债券专项财务评价报告

政德审字【2025】ZX 第 00542 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十二月



目 录

一、项目的基本情况 2

1、项目名称2

2、项目实施单位 2

3、项目建设地点 2

4、项目工期2

5、项目建设内容及规模2

6、项目总投资估算 2

二、项目应付本息情况3

1、专项债券应付本息情况 3

三、评估依据和假设 5

1、评估依据5

2、财务评估假设 5

四、评估过程6

五、评估结果6

1、项目投资估算 6

2、项目预期收益 6

3、项目运营支出 10

4、相关税费 12

5、分年度融资平衡 12

6、资金测算平衡分析12

7、评估结论	16
--------------	----

关于 博州温泉县圣泉景区旅游基础设施建设项目 （三期）政府专项债券专项财务评价报告

政德审字（2025）ZX 第 00542 号

温泉县文化体育广播电视和旅游局：

我们接受贵单位委托，对博州温泉县圣泉景区旅游基础设施建设项目（三期）政府专项债券实施方案进行评估出具专项财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施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，因此实际结果可能与预测性财务信息存在较大的差异。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。总体评估结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

博州温泉县圣泉景区旅游基础设施建设项目（三期），简称“本项目”。

2、项目实施单位

项目实施单位为温泉县文化体育广播电视和旅游局。

3、项目建设地点

项目建设位于博州温泉县。

4、项目工期

项目建设期限为自 2023 年 2 月至 2026 年 12 月。

5、项目建设内容及规模

新建圣泉景区游客服务中心，建筑基底面积 3000 平米，建筑面积 5000 平米，功能涵盖游客集散区、总服务台、售票区、自动售票区、游客休息区、导游服务区、电子触摸屏区、寄存处、VIP 室、警务室、母婴室、卫生间、多功能厅、宣传品区、医务室、观光车等候区、邮政电信区、吸烟区、投诉办公室、应急指挥中心等基础设施配套。建设集散广场 5000 平米，生态停车场 12000 平米，游客集散广场打造 3 处室外温泉景观及专业供排水管网等附属设施。

6、项目总投资估算

本项目总投资估算为 8750 万元。其中：工程费用 7430 万元，工程建设其他费用为 307.20 万元，基本预备费为 382.89 万元，建设期利息 622 万元，发行费用及还本付息服务费用 7.91 万元。

二、项目应付本息情况

1、专项债券应付本息情况

按照本项目专项债券发行计划，本项目拟计划发行债券筹集资金共 7000 万元（2023 年已发行 3000 万元，实际发行利率 3.05%，本次发行 4000 万元），发行期限 10 年，以年利率 3.2%，预计每半年利息支出。截止债券存续期结束，累计产生债券利息 2195 万元，本息合计共计 9195 万元。自申请使用资金开始计息之日起存续期内债券利息情况如下：

表. 债券利息支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期											
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	借款合计													
1.1	期初借款余额			3000	3000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	4000	4000
1.2	本年借款	7000	3000		4000									
1.3	本年应计利息	2195	91.5	91.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	128	128
1.4	当期还本付息	9195	91.5	91.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	3219.5	128	4128
	其中：还本	7000										3000		4000
	付息	2195	91.5	91.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	128	128
1.5	期末借款余额		3000	3000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	4000	4000	0

三、评估依据和假设

1、评估依据

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；
- 《关于印发（地方政府专项债券发行管理暂行办法）的通知》（财库[2015]83 号）；
- 《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）；
- 博州温泉县圣泉景区旅游基础设施建设项目（三期）实施方案；
- 国家及地方其他相关法律、法规。

2、财务评估假设

（1）一般假设

- 发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。
- 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。
- 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 国家税收政策无重大变化。
- 对发行人有影响的法律法规无重大变化。
- 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。

（2）特殊假设

➤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；

➤未来各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。

➤发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

➤项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行。

➤项目能够如期完工并交付使用。

四、评估过程

我们根据国家、地方相关政策文件，查阅实施方案，实施尽调及访谈、安排专业人员评估、以真实、可观、独立为原则，经认真审核，出具本评估报告。

五、评估结果

1、项目投资估算

本项目总投资估算为 8750 万元。其中：工程费用 7430 万元，工程建设其他费用为 307.20 万元，基本预备费为 382.89 万元，建设期利息 622 万元，发行费用及还本付息服务费用 7.91 万元。

2、项目预期收益

根据项目单位提供资料，本项目收益来源于门票和停车场收入，项目计算期 10 年，建设期 4 年。

（1）门票收入

根据 2021 年温泉县统计公报数据显示，接待游客量 561.28 万人

次。项目景区按接待游客量的 30%估算，游客量 1600000 万人，门票单价 38 元/人次。项目运营期第一年负荷率 50%、第二年负荷率 85%，第三年及以后负荷率 100%。运营期内收入 44688 万元。

六、交通、邮电和旅游

全年旅客运输量0.11万人次，比上年下降15.4%；旅客运输周转量46.83万人公里，比上年下降23.7%。全年完成邮政业务收入974.14万元，比上年增长14.3%，其中快递业务收入97.23万元，增长34.1%。

全年通信企业实现业务收入4425.38万元，比上年增长4.4%。年末固定电话用户7398户，比上年下降24.5%，其中乡村固定电话用户5116户，下降2.2%。移动电话用户58072户，比上年下降7.4%。国际互联网用户28236户。

全年全县接待旅客561.28万人次，比上年增长78.6%，旅游收入41.62亿元，比上年增长128.9 %。

（2）停车场租赁收入

项目小车停车位 300 个，客车停车位 80 个。小车位每小时单价 2.5 元/h·位。客车位每小时单价 3 元/h·位。项目运营期第一年负荷率 50%、第二年负荷率 85%，第三年及以后负荷率 100%。运营期内收入 3187.11 万元。

项目建成后，运营期总收入为 47875.11 万元。

据此，测算本项目债券存续期内具体年度收入如下表：

表. 项目预期收入表

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期							
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	营业收入	47875.11	3256.81	5536.58	6513.62	6513.62	6513.62	6513.62	6513.62	6513.62
	负荷率		50%	85%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.1	门票收入	44688.00	3040	5168	6080	6080	6080	6080	6080	6080
	单价（元/人次）		38	38	38	38	38	38	38	38
	年数量（人次）		1600000	1600000	1600000	1600000	1600000	1600000	1600000	1600000
	小计	44688.00	3040.0	5168.0	6080.0	6080.0	6080.0	6080.0	6080.0	6080.0
1.2	停车场收入	3187.11	216.81	368.58	433.62	433.62	433.62	433.62	433.62	433.62
	小车停车位		300	300	300	300	300	300	300	300
	单价（元/时·位）		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	年（时）		4380	4380	4380	4380	4380	4380	4380	4380
	小计		164.25	279.225	328.5	328.5	328.5	328.5	328.5	328.5
	大巴车		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单价（元/时·位）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年（时）		4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00
	小计		52.56	89.35	105.12	105.12	105.12	105.12	105.12	105.12
2	营业税金及附加	43.26	2.75	4.97	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92
2.1	城市维护建设税 5%		1.37	2.49	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96
2.2	教育费附加 3%		0.82	1.49	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
2.3	地方附加 2%		0.55	0.99	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18
3	增值税	432.60	27.45	49.70	59.24	59.24	59.24	59.24	59.24	59.24

3.1	销项税额 6%		195.41	332.19	390.82	390.82	390.82	390.82	390.82	390.82
3.2	进项税额 9%		167.96	282.49	331.58	331.58	331.58	331.58	331.58	331.58

3、项目运营支出

本项目运营成本仅包括员工工资及福利、燃料动力费用、管理费用及其他费用、修理费等。

（1）人员工资费

项目聘请 50 人，年工资 6 万。则运营期内，人员工资及福利支出共计为 2205 万元。

（2）管理及其他费用

管理及其他费用按照营业收入的 5% 计算，则运营期内管理及其他费用总计为 2393.76 万元。

（3）修理费

修理费是指项目运营后对建筑设施及其配套设备的日常维护、保养等费用，则运营期内修理费共计 420 万元。

（4）外购原材料及动力费用

本项目主要燃料及动力为水、电。项目每年用水量 9198767 吨，单价 3.6 元/t。项目年耗电量 57.82（万 kW·h），单价 4.5 元/kW·h。则运营期内，燃料动力费用共计 24531.16 万元。

债券存续期内的经营成本总计 29549.92 万元。

根据上述原则，计算出本项目债券存续期内的运营成本如下。

具体测算详情见下表：

表. 项目成本费用表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期							
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	营业成本	29256.16	2133.79	3406.94	3952.57	3952.57	3952.57	3952.57	3952.57	3952.57
1.1	燃料动力费	24531.16	1668.79	2836.94	3337.57	3337.57	3337.57	3337.57	3337.57	3337.57
1.2	人员工资及福利费	2205.00	150	255	300	300	300	300	300	300
1.3	维修费	420.00	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50
1.4	折旧费	2100.00	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50
2	管理费用及其他管理费用	2393.76	162.84	276.83	325.68	325.68	325.68	325.68	325.68	325.68
3	财务费用	1573.00	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	128	128
4	总成本费用合计	33222.92	2516.13	3903.27	4497.75	4497.75	4497.75	4497.75	4406.25	4406.25
4.1	其中：固定成本	3673.00	482.00	482.00	482.00	482.00	482.00	482.00	390.50	390.50
4.2	变动成本	29549.92	2034.13	3421.27	4015.75	4015.75	4015.75	4015.75	4015.75	4015.75
5	经营成本	29549.92	2034.13	3421.27	4015.75	4015.75	4015.75	4015.75	4015.75	4015.75

4、相关税费

本项目涉及的税费主要包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加等，根据住房和城乡建设部和财政部国税总局最新政策计取。

- （1）增值税：缴纳增值税以 6%的税率计算缴纳。
- （2）城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加：按实际缴纳的增值税以 5%的税率计征。
- （3）企业所得税：按 25%的费率计算缴纳。

5、分年度融资平衡

据上，本项目债券存续期内可用于偿还债券本息的运营净收益总额为 14197.09 万元，运营净收益对本项目专项债券本息及发行费用的覆盖倍数为 1.54 倍。项目分年度资金平衡表如下所示：

表. 分年度融资平衡表

年度(年)	发行费用	债券本息支出		本息合计	项目运营情况				本息保障倍数
		债券本金	债券利息		项目收入	运营成本	税费	运营净收益	
2023	3		91.5	91.5					
2024			91.5	91.5				0.00	0.00
2025	4		219.5	219.5				0.00	0.00
2026			219.5	219.5				0.00	0.00
2027			219.5	219.5	3256.81	2034.13	214.68	1008.00	0.11
2028			219.5	219.5	5536.58	3421.27	461.76	1653.55	0.18
2029			219.5	219.5	6513.62	4015.75	567.65	1930.22	0.21
2030			219.5	219.5	6513.62	4015.75	567.65	1930.22	0.21
2031			219.5	219.5	6513.62	4015.75	567.65	1930.22	0.21
2032		3000	219.5	3219.5	6513.62	4015.75	567.65	1930.22	0.21
2033			128	128	6513.62	4015.75	590.53	1907.34	0.21
2034		4000	128	4128	6513.62	4015.75	590.53	1907.34	0.21
合计	7	7000	2195.00	9195.00	47875.11	29549.92	4128.10	14197.09	1.54

6、资金测算平衡分析

项目在债券存续期内可用于还本付息的现金流收入 14197.09 万元，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。期末项目累计净现金结余 6056.70 万元。本项目现金净流入预测如下：

表. 现金流分析测算表

单位：万元

序号	名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	经营活动净现金流量		0.00	0.00	0.00	1035.45	1703.26	1989.46	1989.46	1989.46	1989.46	1966.58	1966.58
1.1	现金流入		0.00	0.00	0.00	3256.81	5536.58	6513.62	6513.62	6513.62	6513.62	6513.62	6513.62
1.1.1	销售收入					3256.81	5536.58	6513.62	6513.62	6513.62	6513.62	6513.62	6513.62
1.1.2	补贴收入												
1.2	现金流出					2221.36	3833.32	4524.16	4524.16	4524.16	4524.16	4547.04	4547.04
1.2.1	经营成本					2034.13	3421.27	4015.75	4015.75	4015.75	4015.75	4015.75	4015.75
1.2.2	销售税金及附加					2.75	4.97	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92	5.92
1.2.3	所得税					184.48	407.09	502.49	502.49	502.49	502.49	525.36	525.36
2	投资活动净现金流量	-3251.20	-406.40	-4064.00	-406.40	0	0	0	0	0	0		
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	3251.20	406.4	4064	406.4								
2.2.1	建设投资	3251.20	406.4	4064	406.4								
2.2.2	流动资金												
3	筹资活动净现金流量	3251.20	406.4	4064	406.4	-219.5	-219.5	-219.5	-219.5	-219.5	-3219.5	-128	-4128
3.1	现金流入	3342.70	497.9	4283.5	625.9								
3.1.1	项目资本金投入	342.70	497.9	283.5	625.9								
3.1.2	建设投资借款	3000	0	4000									

3.1.3	流动资金借款												
3.2	现金流出	91.5	91.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	3219.5	128	4128
3.2.1	各种利息支出	91.5	91.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	219.5	128	128
3.2.2	偿还债务本金										3000	0	4000
4	净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	815.95	1483.76	1769.96	1769.96	1769.96	-1230.04	1838.58	-2161.42
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	815.95	2299.71	4069.66	5839.62	7609.58	6379.53	8218.12	6056.70

7、评估结论

（1）项目预期净收益的稳定性

本项目总投资 8750 万元，其中：资本金 1750 万元，资金来源为自筹；拟发行债券 7000 万元（2023 年已发行金额 3000 万元，实际利率 3.05%，本次发债金额 4000 万元）。项目发行费用、建设期债券利息已计入项目总投资，项目运营期还本付息资金来源于门票、停车场租赁收入。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，在不考虑资金的时间价值的情况下，项目偿债备付率 ≥ 1.54 ，项目产生的收益可覆盖运营期债券本息，预期运营净收益基本能够保障偿还债券本金和利息及相关费用，实现项目收益和融资自求平衡，该项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（2）其他说明事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，已确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

（3）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对该项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，该项目持续稳定的现金净现金流入充分满足项目债券发行还本付息要求。综上所述，在确保项目资本金和预期收入按实施方案预计年度的金额及时足额到位的前提下，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

北京政德会计师事务所（普通合伙）
北京政德会计师事务所（普通合伙）

政德审字【2025】ZX 第 00542

（此页无正文）



中国注册会计师：



号中国注册会计师



中国·北京

2025年12月5日



统一社会信用代码
91110107MA0iJ6FL5E

营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码
“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

名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

经营范围 代理记账

代理记账; 会计师事务所业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 代理记账; 会计师事务所业务以及依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关



2019年09月27日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0011986

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》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所
执业证书

名 称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营 场 所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日





