

2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程 项目收益债券募集说明书

发行人	邛崃市天台山文化旅游投资集团有限公司
注册总额度：	8亿元
本期发行金额：	计划发行规模8亿元，其中： 品种一：计划发行规模4亿元，基础发行额为2.5亿元，弹性配售额为1.5亿元 品种二：计划发行规模4亿元，基础发行额为2.5亿元，弹性配售额为1.5亿元
发行期限：	5年期
担保情况：	本期债券按担保方式不同分设两个品种。其中品种一由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二由四川省金玉融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
信用评级机构：	大公国际资信评估有限公司
信用级别结果：	主体信用评级：AA 本期债券品种一的债项评级：AAA 本期债券品种二的债项评级：AAA

主承销商、债权代理人



2022年 1月 21日

声明及提示

一、 发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

二、 发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、 发行人声明

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

四、 主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《企业债券管理条例》和《项目收益债券管理暂行办法》等相关法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、 律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、 投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件。国家发展和改革委员会同意本期债券注册并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同认可本期债券债权代理协议、持有人会议规则、账户及资金监管协议中的权利及义务安排。

企业承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

七、 其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何

说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

八、信用综合承诺

发行人、各中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书中的事项，将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》和《项目收益债券管理暂行办法》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

九、本期债券基本要素

（一）**发行人/项目实施主体：**邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司。

（二）**债券名称：**2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券。其中品种一名称为“2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券（品种一）”，简称“22邛崃旅投项目债01”；品种二名称为“2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券（品种二）”，简称“22邛崃旅投项目债02”。

（三）**发行总额：**计划发行规模为8亿元。

（四）**债券品种规模：**本期债券按担保方式不同分设两个品种。品种一计划发行规模为4亿元，其中基础发行额2.5亿元，弹性配售额1.5亿元，品种一由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二计划发行规模为4亿元，其中基础

发行额2.5亿元，弹性配售额1.5亿元，品种二由四川省金玉融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（五）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券品种一的弹性配售安排如下：

本期债券品种一弹性配售选择权强制触发倍数为2倍。

本期债券品种一计划发行规模为4亿元，其中，基础发行额为2.5亿元，弹性配售额为1.5亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的2倍及以上），应按照当期计划发行规模4亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数应按照如下规则进行配售：

- 1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额2.5亿元进行配售或择期发行。
- 2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额2.5亿元进行配售。
- 3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动

弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模4亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额2.5亿元进行配售。

如本期债券品种一申购总量达到强制触发条款（基础发行额的2倍，即5亿元）后，则必须启动弹性配售，本期债券品种一发行总额即为基础发行额与弹性配售前之和（即4亿元）

本期债券品种二的弹性配售安排如下：

本期债券品种二弹性配售选择权强制触发倍数为2倍。

本期债券品种二计划发行规模为4亿元，其中，基础发行额为2.5亿元，弹性配售前为1.5亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的2倍及以上），应按照当期计划发行规模4亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额2.5亿元进行配售或择期发行。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额2.5亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动

弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模4亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额2.5亿元进行配售。

如本期债券品种二申购总量达到强制触发条款（基础发行额的2倍，即5亿元）后，则必须启动弹性配售，本期债券品种一发行总额即为基础发行额与弹性配售额之和（即4亿元）

（六）债券期限：本期债券为5年期固定利率债券。

（七）债券利率：本期债券为固定利率债券。本期债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（八）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，从第2个计息年度开始偿还本金，第2、3、4、5个计息年度末分别按本期债券发行总额的25%、25%、30%和20%的比例偿还本金。

（九）发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

（十）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（十一）发行对象：本期债券发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十二）增信安排：

1、差额补偿：本期债券设计安排邛崃市建设投资集团有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补偿义务。经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，邛崃市建设投资集团有限公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

2、资产抵质押：项目实施主体将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。

3、保证担保：本期债券品种一由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券品种二由四川省金玉融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十三）信用级别：经大公国际资信评估有限公司评定，发行人主体信用等级为AA；担保方天府信用增进股份有限公司主体信用等级为AAA，四川省金玉融资担保有限公司主体信用等级为AAA；经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，差额补偿人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；经大公国际资信评估有限公司评定，本期债券品种一的信用等级为AAA，品种二的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

目录

第一条 释义	10
第二条 风险提示及说明	13
第三条 发行条款	26
第四条 募集资金用途	40
第五条 第三方评估专项意见	82
第六条 发行人基本情况	114
第七条 发行人财务情况	163
第八条 发行人信用状况	213
第九条 法律意见	220
第十条 担保情况	222
第十一条 税项	247
第十二条 信息披露安排	249
第十三条 投资者保护机制	254
第十四条 债权代理人	267
第十五条 本期债券发行的有关机构	274
第十六条 发行人及中介机构声明	281
第十七条 其他应说明事项	289
第十八条 备查文件	290

第一条 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/项目实施主体/公司/天际山水/邛崃旅投：指邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司。

本期债券：指总额为人民币8亿元的“2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券”，简称“22邛崃旅投项目债”。

品种一：“2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券（品种一）”，简称“22邛崃旅投项目债01”。

品种二：“2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券（品种二）”，简称“22邛崃旅投项目债02”。

本次发行：指本期债券的发行。

募投项目：指邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券发行而制作的《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券募集说明书》。

法律意见书：指《关于2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券之法律意见书》

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）。

主承销商：指江海证券有限公司。

簿记管理人/债权代理人：指江海证券有限公司。

监管人/监管银行：成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行。

差额补偿人/邛崃建投：指邛崃市建设投资集团有限公司。

评级机构/大公国际：指大公国际资信评估有限公司。

天府增信：天府信用增进股份有限公司。

金玉担保：四川省金玉融资担保有限公司。

债券持有人：指持有本期债券的机构投资者。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在发行期限结束后将各自未售出的本次债券全部自行购入的承销方式。

债权代理协议：指《2020年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指《2020年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券债券持有人会议规则》。

账户及资金监管协议：指《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券账户及资金监管协议》。

差额补偿协议：指《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券差额补偿协议》。

T日：指本期债券的付息日和/或兑付日。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《条例》：指《企业债券管理条例》。

《管理暂行办法》：指《项目收益债券管理暂行办法》。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

本期债券募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、风险

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

2、偿付风险

由于发债项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，公司将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市审批或核准事宜需在

本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

（二）与行业相关的风险

1、经济周期风险

基础设施是经济、社会发展和人民生活的必要保障，基础设施建设行业作为国民经济发展的基础性产业，与经济发展情况密切相关，受经济周期性波动等因素的影响较大，具有较为明显的周期性特征，这种周期性可能会造成公司主营业务波动，进而影响企业利润。

2、产业政策风险

发行人从事旅游行业及相关基础设施建设，属于国家大力支持和发展的产业，但同时也易受国家调控政策、宏观市场环境及土地市场行情等影响。此外，国家的固定资产投资、环境保护、道路规划、土地利用、地方政府支持度等方面的变化可能会影响公司的经营管理活动，不排除在一定时期内对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（三）与发行人相关的风险

1、发行人经营风险

公司主营业务旅游基础设施建设周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，都将导致公司总成本上升，从而影响公司的盈利水平。

2、新冠疫情对公司景区运营板块冲击风险

2020年初，新冠肺炎疫情对公司景区运营板块造成一定冲击，虽目前疫情控制较好，但后续若出现疫情反弹等极端情形，将对公司未来景区（包含募投项目建成运行后）运营板块造成较大冲击，从而影响公司盈利能力及募投项目收益水平。

3、项目建设风险

发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量交付使用，但是由于项目投资规模较大，建设周期长，如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常的投入使用；同时，由于建设管理等多方面原因，工程施工方可能存在未能严格按照规划要求施工、随意改变项目计划或改变项目建设内容的现象，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的工程违约风险，可能给发行人造成损失。

4、持续融资风险

发行人所从事旅游基础设施及景区运营业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以金融机构借款为主，未来承担着一定的偿债压力，若公司无法持续获得金融机构融资，将对发行人未来进一步扩展主营业务及偿还存量债务造成不利影响。

5、偿债保障措施的风险

发行人为本期债券制定了完善的偿债保障措施，从本期债券的偿债资金来源、差额补偿机制、担保机制、偿债工作安排、投资者保护机制、加速到期机制、募投项目收益权排他性及资产抵质押、监管行的监督、签订债券持有人会议规则等协议来保障本期债券的偿付。但由于本期债券募集资金规模较大，债券存续期较长，随着外部条件的变化，存在部分偿债保障措施不能完全落实的风险。

6、发行人存货占总资产比重较大

截至2019-2021年末，发行人存货余额分别为95,207.03万元、132,306.08万元和267,240.47万元，占当期总资产比例为14.47%、13.56%和23.48%。发行人存货中以待开发土地及开发成本为主，变现能力相对较弱。同时，上述存货资产未出现减值迹象，故未计提存货跌价准备，但如果未来土地出让价格等出现波动或开发成本不能按照合同约定进行结算，发行人存在一定存货跌价风险。

7、发行人其他应收款金额较大

发行人其他应收款金额较大。截至 2019-2021 年末，发行人其他应收款金额分别为 74,660.63 万元、107,915.04 万元和 69,823.68 万元，占各期末总资产的比例分别为 8.02%、11.06%和 6.13%。报告期内其他应收款主要系公司与邛崃市内政府单位、国有企业的往来款。若发行人无法如期回收其他应收款，或者对坏账损失的计提不足，都有可能对发行人盈利能力产生不利影响。

8、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年末，公司资产总额 1,138,286.57 万元，净资产 671,662.49 万元，受限资产为 306,668.85 万元，占总资产的比例为 26.94%，占净资产的比例为 45.66%。其中，受限资产中存货为 6,754.69 万元，投资性房地产为 216,925.97 万元，固定资产为 4,369.56 万元，无形资产 36,218.63 万元，货币资金 42,400.00 万元。受限资产多为土地使用权与房产及建筑物。一旦公司无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临冻结或处置的风险，公司的正常经营将受到影响。

9、发行人负债增长较快的风险

发行人最近三年末负债总额分别为 238,085.55 万元、321,463.68 万元和 466,624.08 万元，增速较快，其中 2020 年末较 2019 年末的增长主要系随着公司发展及在建项目增多，发行人长期资金需求增加带来的长期借款融资增长所致。2021 年末较 2020 年末的增长主要系随

着公司发展及在建项目增多，发行人的应付账款和其他应付款也相应地增加以及发行人长期资金需求增加带来的长期借款融资增长所致。如果发行人负债继续保持较快增长，而资产规模与盈利能力不能保持相应的增长速度，则将使发行人面临较大的偿债风险。

10、发行人经营性现金流净流入连续为负、现金及现金等价物累计净增加额为负的风险

发行人经营性现金流净流入连续为负且近三年现金及现金等价物净增加额累计为负，其中发行人经营性现金流净流入连续为负主要系发行人近三年项目建设支出总体上大于代建收入回款所致，该情形与发行人所从事的基础设施建设行业所具有的投资金额大、建设周期与回款周期较长的特点相符；发行人现金等价物净增加额累计为负，主要系发行人2019年工程款支出较大而收回的代建款规模较小、且当年筹资活动现金流净增加额较小所致。

11、发行人支付其他与经营活动有关现金流占经营活动现金流出比例较高的风险

2019-2021年，发行人支付其他与经营活动有关现金流分别为139,510.90万元、98,876.04万元和44,793.01万元，占经营活动现金流出金额之比分别为66.44%、50.51%和19.70%，其中2019年和2020年占比较高，主要系发行人支付的与当地其他国有公司的往来款较大所致。如果发行人支付其他与经营活动有关的现金流维持较高的

占比，或不能及时回收支付的往来款，将对发行人主营业务的开展及资金周转带来不利影响。

二、对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。

2、偿付风险的对策

目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕，具有良好的偿债能力。随着政府对发行人支持力度的逐渐加大和发行人经营管理能力的不断提升，募集资金投资项目收入可覆盖本期债券本息，且发行人自身的经营收入亦可作为债券本息偿付的保证。发行人相对较好的资产流动性和强大的融资能力也为债券按期足额偿付提供了有力的保障。

3、流动性风险的对策

随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度日益增强，有助于降低债券流动性风险。

（二）与行业相关的风险对策

1、经济周期风险的对策

发行人主要从事景区运营及旅游基础设施建设业务，在当前及可预见的一定阶段，受经济周期波动的影响相对较小，主要原因是我国旅游行业仍处于快速发展阶段，随着人民生活水平的提高，对于旅游及相关配套服务的需求持续扩大。同时，公司通过加强自身建设，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对公司盈利能力造成的不利影响，以实现真正的可持续发展。

2、产业政策风险的对策

针对未来政策变动风险，公司进一步跟踪政府的政策动向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家产业政策变化所造成的影响。同时，在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。同时，保持与当地财政部门的紧密联系，应对一旦发生政策变动而带来的不利影响。

（三）与发行人相关的风险对策

1、发行人经营风险的对策

发行人进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高运营效率，增加营业收入。同时，发行人积极开展多样化经营方式，逐渐摆脱依赖于委托代建经营模式的束缚，汲取本次募集资金项目投资、建设、运营的经验，积极开展市场化运营，不断寻求新的利润增长点，增加公司收益，以避免单一业务模式所带来的经营风险。

2、新冠疫情对公司景区运营板块冲击风险

为统筹做好新冠肺炎疫情防控和文化旅游产业快速发展工作，邛崃市于2020年初出台了《邛崃市应对疫情促进文化旅游产业发展的政策措施》，对受疫情影响的文化和旅游业给予有针对性的支持，上述政策的实施可缓解发行人景区运营受疫情影响的风险。

3、项目建设风险的对策

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人在项目实施过程中，积极加强对工程建设项目的监理，加强各运营环节和投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度和建设内容，避

免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

4、持续投融资风险的对策

发行人经营情况良好，资产负债率较低且具有较强的短期偿债能力。依托其在邛崃市旅游基础设施建设行业的重要地位，地方政府的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障；另一方面，发行人与国内多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，有助于发行人保持持续的债务融资能力。此外，发行人进一步加强与银行等金融机构的业务联系，充分利用资本市场的渠道融资，有效降低融资成本。

5、偿债保障措施的风险对策

针对本期债券的偿债保障措施，发行人作为本期债券制定了完善的偿债保障措施，从多角度保障本期债券的偿付，同时，邛崃市建设投资集团有限公司为差额补偿人与发行人和监管银行签订《差额补偿协议》，明确当项目收益无法满足本期债券的还本付息时，由邛崃市建设投资集团有限公司补足本期债券应付本息。

同时本期债券由天府信用增进股份有限公司和四川省金玉融资担保有限公司提供保证担保。本期债券品种一由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券品种二由四川省金玉融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带

责任保证担保。天府增进与金玉担保均获得了 AAA 主体信用评级，担保履约能力很强，能够有效落实其保证担保责任。

6、发行人存货占总资产比重较大的对策

发行人存货主要由待开发土地和开发成本组成。开发成本方面，发行人与邛崃市人民政府签订《邛崃市城市基础设施建设项目工程委托代建协议》，委托代建工程的建设和移交均按照协议正常进行。待开发土地方面，发行人所持有的土地使用权性质均为商业或居住用地，近年来发行人所处的邛崃市经济发展状况良好，当地商业和居住用地成交价格呈现上升趋势。同时，发行人建立了高效、科学的内部可调用资金反馈机制，管理公司内部资金情况，进行有效的资金调剂，建立起内部资金监测管理体制。在适当的窗口期，以及根据自身资金使用状况，加大流动性较差资产的处置力度。

7、发行人其他应收款金额较大的对策

报告期内整体来看，发行人的其他应收款回收质量较高，其他应收款欠款方主要为政府部门及邛崃市国有企业，产生坏账的可能性较小。发行人非经营性往来款项均履行了内部审批程序，对外拆出资金合法合规。此外，发行人与债务人保持良好的协调沟通，尽快落实回款。

8、受限资产规模较大风险的对策

发行人通过提前做好兑付计划安排，严防技术性违约风险，保证存量债务的如期兑付兑息，确保受限资产安全性。在债务清偿后，及时完成受限资产受限权利的解除。

9、发行人负债增长较快的风险的对策

截至2021年末，发行人资产负债率为40.99%，仍然控制在较低水平，整体偿债风险可控。发行人依据自身经营及资金管理需求进行借款，确保负债水平与经营规模、资产规模与偿债能力等相适应，避免出现负债过度增长的状况。

10、发行人经营性现金流净流入连续为负、现金及现金等价物累计净增加额为负的风险的对策

2019-2021年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为14,379.00万元、93,795.66万元和63,496.32万元，发行人销售商品收到的现金波动上升，呈改善态势。；2019-2021年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为2,029.99万元、89,675.38万元和76,237.19万元，随着发行人业务的逐步发展与资产规模的扩大，发行人融资能力不断提升，代建业务回款及融资净额的增加有助于发行人经营性现金流流入及现金及现金等价物整体情况得到改善。

11、发行人支付其他与经营活动有关现金流占经营活动现金流出比例较高的风险的对策

随着发行人工程建设业务的开展，购买商品、接受劳务支付的现金逐年递增，且增幅高于支付其他与经营活动有关现金流的增幅，使得发行人支付其他与经营活动有关现金流占经营活动现金流流出比例呈逐年下降趋势，使得支付其他与经营活动有关现金流对发行人整体经营活动现金流的影响下降，此外，发行人注重应收款项回收管理，往来款项未发生过无法回收的风险。

第三条 发行条款

一、公司债券发行批准情况

2018年8月20日，发行人召开董事会并作出决议，同意申请公开发行规模不超过15亿元、期限不超过5年期的项目收益债券。

2018年9月19日，发行人股东决定同意发行人公开发行规模不超过15亿元、期限不超过5年期的项目收益债券，授权发行人董事会具体办理发行项目收益债券的相关事宜。

本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕261号文件批准公开发行。

二、本期债券基本条款

（一）发行人/项目主体：邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司。

（二）债券名称：2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券（简称“22邛崃旅投项目债”）。其中品种一名称为“2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券（品种一）”，简称“22邛崃旅投项目债01”；品种二名称为“2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券（品种二）”，简称“22邛崃旅投项目债02”。

（三）注册文件：本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕261号文件批准公开发行。

(四) 发行总额：计划发行规模为8亿元。

(五) 债券品种规模：本期债券按担保方式不同分设两个品种。

品种一计划发行规模为4亿元，其中基础发行额2.5亿元，弹性配售额1.5亿元，品种一由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二计划发行规模为4亿元，其中基础发行额2.5亿元，弹性配售额1.5亿元，品种二由四川省金玉融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(六) 弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券品种一的弹性配售安排如下：

本期债券品种一弹性配售选择权强制触发倍数为2倍。

本期债券品种一计划发行规模为4亿元，其中，基础发行额为2.5亿元，弹性配售额为1.5亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的2倍及以上），应按照当期计划发行规模4亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额2.5亿元进行配售或择期发行。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额2.5亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模4亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额2.5亿元进行配售。

如本期债券品种一申购总量达到强制触发条款（基础发行额的2倍，即5亿元）后，则必须启动弹性配售，本期债券品种一发行总额即为基础发行额与弹性配售前之和（即4亿元）。

本期债券品种二的弹性配售安排如下：

本期债券品种二弹性配售选择权强制触发倍数为2倍。

本期债券品种二计划发行规模为4亿元，其中，基础发行额为2.5亿元，弹性配售前为1.5亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的2倍及以上），应按照当期计划发行规模4亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额2.5亿元进行配售或择期发行。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额2.5亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模4亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额2.5亿元进行配售。

如本期债券品种二申购总量达到强制触发条款（基础发行额的2倍，即5亿元）后，则必须启动弹性配售，本期债券品种一发行总额即为基础发行额与弹性配售前之和（即4亿元）。

(七) 债券期限：本期债券为5年期固定利率债券。

(八) 债券利率：本期债券为固定利率债券，本期债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(九) 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，从第2个计息年度开始偿还本金，第2、3、4、5个计息年度末分别按本期债券发行总额的25%、25%、30%和20%的比例偿还本金。

(十) 发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

(十一) 发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行业。

(十二) 发行对象：本期债券发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(十三) 簿记建档日：本期债券簿记建档日为2022年8月18日。

(十四) 发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年8月19日。

(十五) 发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日起至2022年8月22日止。

(十六) 起息日：自2022年8月22日开始计息，本期债券存续期限内每年的8月22日为该计息年度的起息日。

(十七) 债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式。投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十八) 计息期限：本期债券的计息期限自2022年8月22日至2027年8月21日止。

(十九) 付息日：2023年至2027年每年的8月22日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二十) 兑付日：2024年至2027年每年的8月22日为该计息年度的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二十一) 本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

(二十二) 承销方式：承销团余额包销。

(二十三) 承销团成员：本期债券的主承销商为江海证券有限公司，分销商为德邦证券股份有限公司、世纪证券有限责任公司。

(二十四) 增信安排：

1、差额补偿：本期债券设计安排邛崃市建设投资集团有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补偿义务。

2、资产抵质押：项目实施主体将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权

按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。

3、保证担保：本期债券品种一由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券品种二由四川省金玉融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(二十五) 信用级别：经大公国际资信评估有限公司评定，发行人主体信用等级为**AA**；担保方天府信用增进股份有限公司主体信用等级为**AAA**，四川省金玉融资担保有限公司主体信用等级为**AAA**；本期债券品种一的信用等级为**AAA**，品种二的信用等级为**AAA**，评级展望为稳定。经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，差额补偿人的主体信用等级为**AA**，评级展望为稳定。

(二十六) 流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

(二十七) 税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

三、 本期债券交易结构

（一）本期债券发行

1、本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。本期债券的募集资金将划入发行人开立的募集资金使用专户，该账户由监管银行监管，资金划出必须依照本募集说明书约定用途，即用于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程。

2、本期债券还本付息的首要资金来源是邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收入，主要包括旅游客运专线收入、自营收入、配套商业出租收入、配套商业销售收入、广告位出租收入、停车服务费收入、充电桩充电服务费收入。项目运营期间所有收入全部进入项目收入归集专户。进入收入归集专户后，发行人可以列支运营成本，一个计息期内所扣除的运营成本不得高于项目可研报告或第三方评估报告测算的运营成本（二者孰低），且每年列支划转次数不得超过4次。支付完毕后剩余收入应立即转入偿债资金专户，作为债券偿债准备金，支付运营成本后转入偿债资金专户的累计资金规模不得低于项目可研报告或第三方评估报告同期测算规模（两者孰高）。偿债准备金以待偿付的全部债券本息为限，每个计息年度内分别在4月30日和10月31日进行资金划转（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），将项目收入归集专户的资金，按照偿债要求转入偿债资金专户。

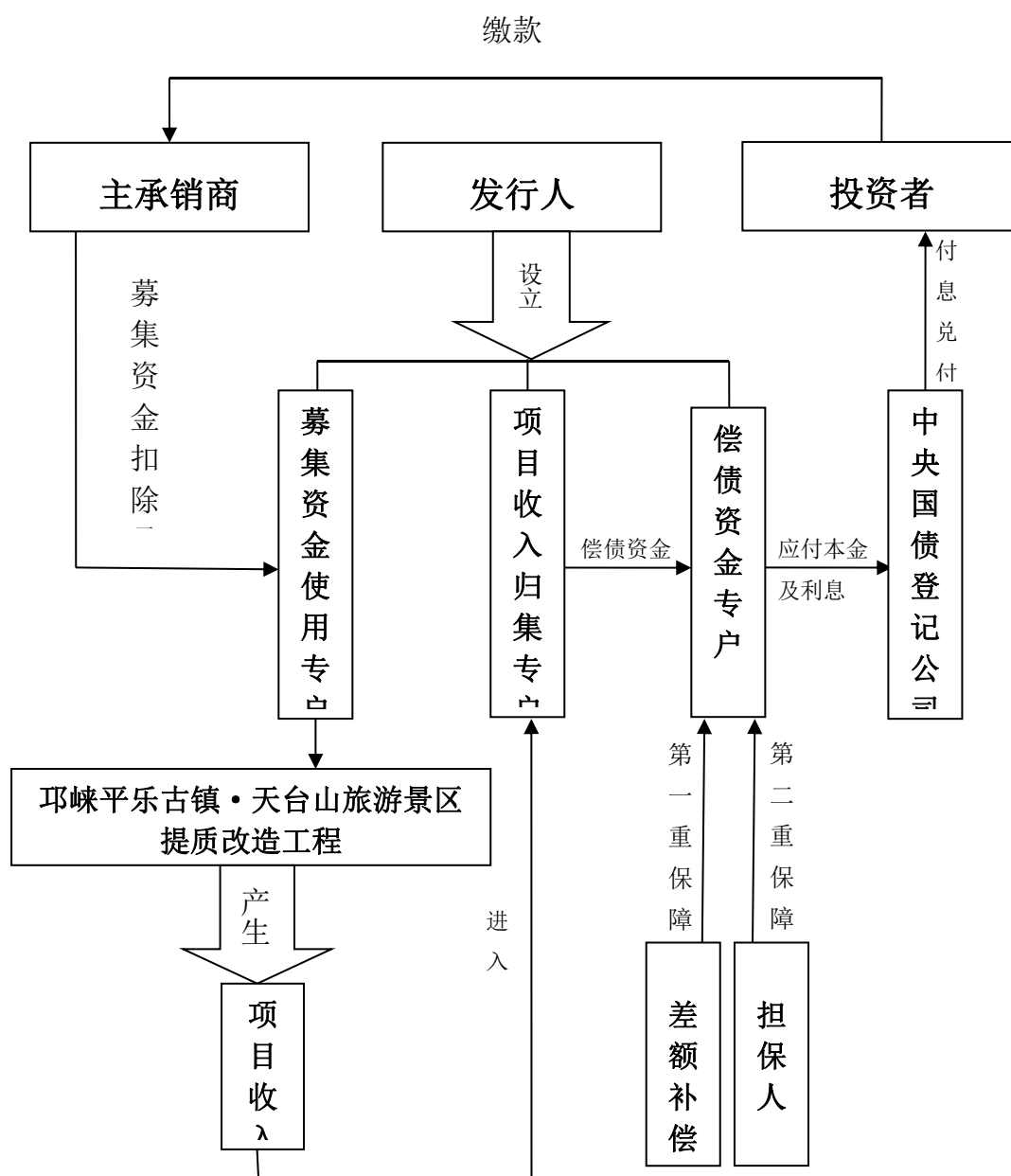
3、邛崃市建设投资集团有限公司是本期债券的差额补偿人。债券存续期内每期偿债资金专户内账户余额在当期还本付息日前20个工作日不足以支付本期债券当期本息时，差额补偿人按约定在当期还本付息日15个工作日前补足偿债资金专户余额与应付债券本息的差额部分。

4、天府信用增进股份有限公司和四川省金玉融资担保有限公司分别担任本期债券品种一和品种二的担保人。若在本期债券品种一或品种二每一年付息/兑付日前第14个工作日，偿债资金专户的余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息，监管银行应通知对应的担保人，对应的担保人应于当年付息/兑付日前第5个工作日前将偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分划入偿债资金专户。

5、在债券每一年付息/兑付日前第3个工作日，发行人将付息/兑付款项划入中央国债登记公司账户。

（二）还款流程设计

交易结构图



四、 发行安排

（一）集中簿记建档安排：本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工项目收益债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）分销安排：

本次债券发行范围及对象如下：

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发售：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。

2、通过上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（三）缴款和结算安排：

1、缴款时间：2022年8月22日15:00点前。

2、簿记管理人将向获得配售的投资者发送《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”）或《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券分销协议》（以下简称“《分

销协议》”），列明其获配的本期债券数量和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、获得配售的投资者应于缴款日15:00点前，将按簿记管理人发出的《缴款通知书》或《分销协议》中明确的获配金额对应的募集款项划至以下指定账户：

账户名称：江海证券有限公司

开户银行：中国工商银行哈尔滨田地支行

银行账号：3500020129027319188

现代化支付系统行号：102261001051

汇款用途：22邛崃旅投项目债01认购款或22邛崃旅投项目债02认购款

4、本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

（五）上市流通安排：本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和交易。

（六）投资者认购承诺：购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

1、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

2、投资者同意江海证券作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订本期债券《债权代理协议》、制订本期债券《债券持有人会议规则》、代表全体债券持有人与发行人及监管人签订本期债券《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

3、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

4、本期债券的债权代理人或账户及资金监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

5、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（1）本期债券发行与转让流通交易的核准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（2）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

(3) 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

(4) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

6、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

7、对于本期债券各项风险，投资者已充分知晓，并承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。并在认购前签署风险承诺书。

第四条 募集资金用途

一、 募集资金总量及用途

本期债券计划发行规模为 8 亿元。本期债券品种一计划发行规模为 4 亿元，其中基础发行额 2.5 亿元，弹性配售额 1.5 亿元；本期债券品种二计划发行规模为 4 亿元，其中基础发行额 2.5 亿元，弹性配售额 1.5 亿元。本期债券无论行使或未行使弹性配售选择权，本期债券实际募集资金均全部用于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程。

该项目可行性研究报告的编制单位为安徽环球工程咨询有限公司，具有甲级工程咨询单位资格。

项目总投资 146,011.49 万元，所需资金由建设单位自筹 66,011.49 万元，占投资总额 45.21%；通过发行本期债券筹借 80,000.00 万元，占投资总额 54.79%。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、 募集资金投资项目建设的必要性及社会效益分析

1、必要性

(1) 本项目是促进旅游产业和地域文化发展的需要

邛崃市整体资源总量丰富、类型多样、分布广阔、具有一定的同质性生态（自然）与人文资源交相辉映，文化资源价值独特。在

成都全市上下深入实施“改革创新、转型升级”总体战略，坚持以“五大兴市战略”为工作抓手的背景之下，拥有良好的生态环境、丰富的文旅资源的邛崃，是全市发展生态文化旅游产业的重中之重。近年来，邛崃市依托良好的生态基底和厚重的南丝路文化、红色文化等旅游资源打造了一系列特色文化旅游点。

目前，邛崃市缺乏高端旅游项目，特别是高端休闲度假型项目；缺乏自然风光与历史人文融合紧密的项目；缺乏国际国内知名企业投资开发、具有国际、国内震撼力的综合性大项目。本项目贯彻落实成都市“全域旅游、全产业链旅游和全生产要素旅游化”的“三全”理念，以南丝路文化为展示核心，强化邛崃南丝路文化的世界级品牌效应，将平乐古镇·天台山全域核心资源打造形成精品景区，做足产业配套，不断延伸旅游产业链和壮大旅游产业集群，充分发挥旅游的“纽带”作用，增强核心旅游集散功能，是促进生态文化旅游产业和地域文化发展的需要。

（2）本项目是推动邛崃市社会经济发展的需要

旅游业作为第三产业的龙头产业，有强大的关联带动作用，旅游业的发展可以带动各相关产业的发展，据统计，旅游消费对住宿业的贡献率超过 90%，对民航和铁路客运的贡献率超过 80%，对景区（点）的贡献率接近 80%，对公路客运的贡献率超过 60%，对文化娱乐的贡献率超过 50%，对餐饮业和商品零售业的贡献率超过或接近 40%。

《邛崃市旅游业发展规划修编（2015-2025）》提出经济目标：至 2025 年，邛崃市要成为推动成都市建设“世界级旅游目的地、亚太地区旅游集散地”的新引擎、新亮点、新标杆。成为大成都区域内，旅游产业总收入及接待量排名前三位的旅游城市。年度总收入超过 100 亿元，相当于全市 GDP 的 25%，年游客接待人数超过 1,000 万，旅游产业成为邛崃区域经济社会发展的重要动力。

第三产业是衡量现代社会经济发展水平的重要标志，平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程，能够推动创建国家 5A 级景区，成为成都地区旅游的“金字招牌”，通过龙头示范可以带动邛崃市全域旅游产业的发展和生态文化旅游产品的打造，同时在带动就业、带动其他产业发展、创造经济效益等方面发挥着巨大聚合作用，往往一个有影响力的景区会带动一个城市发展，比如：乡村旅游、农产品、当地特产、直接提高当地经济效益、提高当地人民生活品质。同时，项目的建设需要集合一个地方的巨大的人力、财力和物力，需要整合大量资源，实际上也是对一个城市旅游发展管理能力的提升，对当地旅游资源和产业的重新架构和再塑造，影响和作用巨大。

（3）本项目是提升邛崃市城市形象和品位的需要

城市形象是一座城市内在历史底蕴和外在特征的综合表现，城市形象的塑造更离不开有效的传播，将城市形象定位推向市场，吸引更多的外部资源和城市顾客，才能产生价值，以促进城市经济发展，使城市形象这一无形资产产生效益。而近几年，随着邛崃市发

展步伐不断加快，城市基础设施建设的不足，导致城市综合承载能力不强，与新型城镇化建设的目标还存在一定的差距和不足，城市形象和品味的提升受到了制约。邛崃市大力发展生态文化旅游产业，不仅可以促进区域经济健康快速发展，更可以利用旅游产业分展所带来的生态效益。

因此，通过本项目的实施，将邛崃平乐古镇·天台山旅游景区基础配套和城市基础配套相衔接，通过道路、停车场、给排水、电力电讯、环卫、景区绿化等基础设施的建设，不仅能切实解决景区问题，基础设施的建设能为景区及周边的居民提供一个舒适、安全的生活环境。科学开发旅游系列产品，加速推进生态文化旅游产业化，促进旅游产业转型升级和发展方式转变，打造中国南丝路文化旅游标志性景区，将是邛崃市对外宣传的璀璨名片，能更好地对外展示邛崃市的形象和城市品味，促进邛崃市建设以成都为中心的世界旅游目的地。所以，本项目建设也是邛崃市城市形象和品味提升的需要。

（4）本项目是缓解当地劳动力的就业压力的需要

旅游是一个涉及面极广、波动性极强的产业，与多种行业有着紧密的关联。挖掘全区丰富的自然资源、开发特色旅游产业，是带领贫困群众脱贫致富的最佳道路。一般来说，旅游业增加一个直接就业人员，相关行业将增加五个就业人员。可以说旅游业能为社会提供大量的就业岗位，尤其是旅游业就业层次多、就业方式灵活，

适合不同年龄、学历、性别、专业的人员就业。特别有利于农村富余劳动力就地转移，尤其是对安置返乡农民工和吸纳大中专毕业生就业有特殊意义。随着邛崃市城市拓展和景区周边建设，征地拆迁带来的农民失地安置问题将日益突出。本项目的建设将提供大量的就业岗位，有助于进一步扩大社会就业，缓解区域内越来越大的就业压力，同时依托全域生态文化旅游实现财富增收，在脱贫攻坚中发挥重要作用，为邛崃市社会稳定做出更大的贡献。

2、社会效益

(1) 对民族传统文化的影响

邛崃古称临邛，筑城置县已有 2300 多年历史，是巴蜀四大古城之一、古南方丝绸之路西出成都第一站和茶马古道第一镇，素有“临邛自古称繁庶，天府南来第一州”的美誉。成都处于国家一路一带战略的支撑区域，邛崃是古代南丝绸之路首驿，当代南丝绸之路的重要节点城市，邛崃旅游的发展对南丝路文化展示的完整性具有重要的意义。平乐古镇与天台山景区旅游资源同属一脉，同属南丝绸之路重要节点，以南丝路文化为脉络，串联平乐古镇和天台山片区核心旅游资源。旅游者到邛崃平乐古镇·天台山旅游景区旅游，目的之一就是学习和了解当地人民的民族风情、生活习惯、建筑文化以及历史文化和社会文化等，同时，旅游者特别是国外旅游者又将自己本民族的文化带到旅游目的地，并通过自己的言行举止有意无意地

传播给当地居民。因此，通过项目的实施，不仅推动邛崃市旅游产业发展，还能够促进各个民族传统文化的传播和交流。

(2) 对项目区域居民生活影响

旅游活动是一种综合性的社会文化活动，旅游者以其自身的行为方式、生活习惯、价值观念介入旅游地生活中，会对当地居民，尤其是青少年产生示范效应。这些效应可能会起到提高旅游地居民的卫生条件、生活习惯、生存意识及当地居民文化水平等功效，从而改良人们的生活方式，提高当地人民的社会生活质量。同时旅游业的发展将促进区域社会经济的发展，当地居民也将从旅游的发展中获得实实在在的效益，原始的风景资源、优美的自然风光和积极健康的旅游主题将为居民和游客提供自然的休闲胜地，满足精神需求。另一方面随着景区基础设施建设的完善，使当地居民生产、生活更加便利，出入更加方面，从而可以提高居民的生活水平和质量。

(3) 对邛崃市产业结构调整影响

按照发达国家的经验，旅游业与公共事业的比例是 1:5，即旅游业投入 1 元，所需的相应配套投资为 5 元。旅游业的这种发展成熟效应十分明显。或者说，旅游为满足游客的需要，必然会使直接为旅游者提供服务的基础设施，如饭店业、饮食业、交通业、旅行社业、娱乐业等得到发展和提高，由此需要水、电、气、卫生、排污、通讯设施的配套建设，同时也需要金融保险、商业、邮电通讯、文教卫生事业等第三产业的发展，而其它间接为旅游者服务的诸多行

业如农副业、食品加工业、建筑材料生产业、装修业、种植养殖业、旅游商品生产业、日用品、纺织工业等也会受到刺激而得到相当发展，产生间接经济效益，从而促进产业结构的合理调整。

(4) 对邛崃市就业的影响

旅游业作为一种劳动密集型产业，其产品的大部分是以劳务形式体现的，与其它产业相比，旅游业发展本身可以提供更多的劳动就业机会。它的发展又必然带动为旅游业间接提供服务的各行各业的发展，从而提供大量间接就业机会。据有关部门统计数据显示，一个地区旅游直接从业人员与年接待游客总人次数的比例为 1:400~500，即每接待 400~500 人次的旅游者，便可增加 1 个就业机会。同时，按照国际惯例，旅游直接从业者与间接就业者的比例为 1:5，即旅游企业中每增加一人就业，便能带动相关行业 5 人就业。邛崃平乐古镇·天台山旅游景区的建设与管理及相关产业的增加需要大量的生态维护人员和旅游服务人员，扩大了就业范围，增加了当地居民的就业机会。受益群体的增加能有效促进社会和谐，提高社会的稳定性。

(5) 对邛崃市城市发展影响

本项目可带动周边地区旅游景点开发与建设，有利于加强信息交流和当地基础设施的建设；有利于改善引资环境和加速经济要素的流动，间接带动其他相关产业的发展，如民俗文化、服务行业等；有利于经贸和商业活动的拓展，带动现代休闲和综合服务业全面发

展；有利于强化邛崃市旅游产业的地位；有利于促进整个邛崃市国民经济协调发展。

三、募集资金投资项目介绍

（一）项目概况

1、项目名称

邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程。

2、项目实施主体

项目实施主体为发行人本部即邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司。

3、项目选址

项目位于四川省邛崃市西南部，处于成都平原西部，川滇、川藏公路要塞，距成都市区 93 公里，在成都市 1.5 小时经济圈内。

4、投资估算及资金筹措

经估算，项目总投资 146,011.49 万元，其中：工程费用 107,890.40 万元，工程建设其他费用 25,990.02 万元（含建设用地费 18,759.00 万元），预备费 5,756.07 万元，建设期利息 6,375.00 万元。

所需资金由建设单位自筹 66,011.49 万元，占投资总额 45.21%；对外融资 80,000.00 万元，占投资总额 54.79%。

（二）项目核准情况

本项目于开工前已出具全套项目批复文件，核准情况如下表所示：

序号	文件名称	批复单位	文号	出具时间	主要内容
1	《建设项目选址意见书》	邛崃市规划管理局	选字第 510183201718004 号	2017 年 6 月 9 日	项目符合城乡规划要求
2	《邛崃市国土资源局关于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程的用地预审意见》	邛崃市国土资源局	邛国土资函 [2017]134 号	2017 年 6 月 14 日	项目符合国家政策、项目选址、项目工程涉及建设用地面积及其他建设要求
3	《邛崃市环境保护局关于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程环保初评意见》	邛崃市环境保护局	邛环函[2017]69 号	2017 年 7 月 6 日	项目符合国家产业和环保政策，拟同意项目开展前期工作
4	《邛崃市发展和改革局关于邛崃·平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程节能评估和审查的批复》	邛崃市发展和改革局	邛发改审批 [2017]311 号	2017 年 7 月 10 日	原则同意所报该项目节能评估表、项目建成后的能耗及相关节能工作要求
5	《关于对邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程社会稳定风险评估的函复》	邛崃市维护稳定工作领导小组办公室	邛稳办 2017[6]号	2017 年 7 月 17 日	项目为低风险，符合相关备案要求
6	《邛崃市发展和改革局关于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程可行性研究报告的批复》	邛崃市发展和改革局	邛发改审批 [2017]315 号	2017 年 7 月 20 日	同意实施邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程
7	《建设用地规划许可证》	邛崃市规划管理局	地字第 510183201725406 号	2017 年 8 月 2 日	本用地项目符合城乡规划要求
8	《建设工程规划许可证》	邛崃市规划管理局	建字第 510183201733251 号	2017 年 8 月 5 日	本建设工程符合城乡规划要求
9	《邛崃市国土资源局关于邛崃平乐古镇·天台山旅	邛崃市国土资源局	邛国土资函 [2018]60 号	2018 年 8 月 16 日	说明项目的建设用地面积、位置及拟取得

序号	文件名称	批复单位	文号	出具时间	主要内容
	《游景区提质改造工程用地情况的说明》				方式

（三）建设内容

邛崃平乐古镇·天台山旅游景区以南丝路文化为核心，以良好的自然人文历史资源条件为基础，以古镇、山水、禅林为特色，以创建国家 5A 级旅游景区为载体，以景区可持续发展为目标，提高景区旅游基础条件，改善区域景观环境，完善产品体系，打造“平乐古镇·天台山”文化自然观光、主题休闲度假、户外运动和乡村生活体验于一体的休闲度假旅游目的地。项目工程包括景区建设及基础设施建设两大部分内容。

1、景区建设

景区建设包括平乐古镇片区、天台山片区、南丝路田园风光带、景区周边配套道路和景区沿线风貌整治五大块内容。

（1）平乐古镇片区

平乐古镇片区建设内容包括丝路文化体验组团、水乡古镇休闲组团、农耕田园体验组团三大部分内容，具体如下：

板块	具体项目名称	建设规模 (m ²)	建设内容
丝路文化体验组团	丝路印象、丝路遗址公园、马帮部落等	51,000.00	以丝路文化进行包装、展示的游客集散、服务中心与停车场；入口节点、游步道沿线风貌、观景平台，标识标牌、旅游公厕，游步道及古驿道节点打造等；马帮驿站、马帮茶铺、马帮酒肆、丝

			路马道
水乡古镇休闲组团	一江两宴	12,000.00	白沫江、安乐堰、黄金堰的提升
	台子坝中心地区	26,500.00	古镇文化休闲核心区，恢复一批古建、打造主题街区、提升街道景观
	平沙落雁	1,000.00	改造现有建筑
	夜映平乐	3,400.00	灯光工程
	梦回南丝路	15,000.00	实景演艺剧
	漫天灯海	5,000.00	放孔明灯走廊
农耕田园体验组团	南丝路精品博物馆群落	20,000.00	萤火虫博物馆、黑茶博物馆、白酒原酒博物馆、瓷胎竹编博物馆、爱情博物馆
	天工应物	10,000.00	天府农耕主题乐园
	水乡人家	8,000.00	通过改造原有建筑，植入餐饮、休闲、客栈、艺术创作等业态
合计		151,900.00	

（2）天台山片区

天台山片区建设内容包括景区修缮、高山玩水及其他三大部分内容。

板块	具体项目名称	建设规模 (m²)	建设内容
景区修缮	景区修缮	11,700.00	景区相关建筑物的修缮、改建
高山玩水	高山玩水	12,000.00	漂流、子母木船、溯溪寻源、水上秋千、水上风车、水上气球等项目
其他	魔法森林	12,000.00	建设萤火虫观赏基地，以光影效果改造森林，以 LED 彩色照明系统设置行人道
合计		35,700.00	

（3）南丝路田园风光带

南丝路田园风光带建设内容包括田园绿道、景观廊道和高何红色旅游体验基地。

板块	具体项目名称	建设规模 (m ²)	建设内容
田园绿道	田园绿道	25.00	平乐古镇至天台山旅游通道建设田园绿道，绿道沿途配套标识引导系统、自行车租赁点、休憩驿站等设施
景观廊道	景观廊道	18.00	构建景观廊道
高何红色旅游体验基地	室内体验场所	15,200	依托红军长征邛崃纪念馆等红色景点，打造精品红色旅游体验项目，使其成为成都市弘扬红色文化、培育时代精神的红色示范基地
	室外体验基地	38,000	
	室外及附属工程	53,200	
合计		106,443.00	

(4) 景区周边配套道路

景区周边配套道路建设规模为 100.00km。

(5) 景区沿线风貌整治

景区沿线风貌整治建设内容及规模分别为建筑物外立面改造 135,200 m²、沿线道路提质改造 33.00km、公厕改造 35 座、垃圾池改造 80 座、其他零星改造 1 项。

2、基础设施建设

基础设施建设项目及规模分别为车行道 12.70km、步行道 55.70km、停车场 115,700 m²（4,628 个停车位、926 个充电桩）；给水系统包括 D300 管 8,000m、D200 管 10,000m、D150 管 15,000m、D100 管 20,000m；排水系统 16,000m；电力电讯系统包括 1200×1500 管沟 9,000m、高压电缆 48,000m、500 千伏安变压器 2 台、低压线路 9,500m、弱电系统 16,000m；环保设施包括垃圾桶 800 个、垃圾中转站 2 座、公厕 6,150 m²；标志系统 1,750 个、景观灯具

1,500套、LED广告牌200块、座椅1,500套、旅游客运车辆30辆、景区观光车30辆、游船20艘。

（四）项目用地情况

邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目包括景区建设及基础设施建设两大部分内容，涉及建设用地312.65亩，土地位于四川省邛崃市西南部。建设用地费18,759.00万元已纳入项目总投资。具体如下表所示：

序号	景区	区域	项目内容	用地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	停车场面积 (m ²)
1	平乐古镇片区	丝路文化体验组团	丝路印象-旅游集散中心	25.00	20,000.00	-
2			马帮部落-马帮茶铺、马帮酒肆	14.00	14,000.00	-
3		水乡古镇休闲组团	台子坝中心地区-主题街区	26.50	26,500.00	-
4			梦回南丝路-实景演艺剧场	18.75	15,000.00	-
5		农耕田园体验组团	南丝路精品博物馆群落	16.67	20,000.00	-
6	南丝路田园风光带	高何红色旅游体验基地	室内体验场所	38.18	15,200.00	-
7	基础设施	分布于3个景区	停车场	173.55	-	115,700.00
		合计		312.65	110,700.00	115,700.00

根据邛崃市国土资源局出具的《邛崃市国土资源局关于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程用地情况的说明》（邛国土资函[2018]60号），在满足供地条件后，将按照土地性质为商业用地，结合土地所在区域商业基准价地价（基准价约40万元/亩），以市

场评估价作为出让起始价，依法按照招拍挂公开方式进行出让，由发行人依法按照程序参与竞买。目前上述土地正在履行出让前期程序，尚未缴纳土地出让金及取得土地使用权证，发行人将在完成招拍挂程序并签署土地出让合同后足额缴纳土地出让金。

本次募投项目用于销售的商业建筑面积为 21,000.00 m²，占商业建筑总建筑面积之比为 18.97%。

（五）项目建设周期

由于受本次新冠肺炎疫情及本次债券募集资金进度影响，项目工期预计延长 1.75 年，建设期由原 2019 年 1 月-2020 年 12 月调整为 2019 年 1 月-2022 年 9 月，即本项目从 2019 年 1 月开工至 2022 年 9 月竣工，总建设工期 45 个月。

（六）项目建设进度及资本金到位情况

本项目总投资 146,011.49 万元，所需资金由建设单位自筹 66,011.49 万元，占投资总额 45.21%；通过发行本期债券筹借 80,000.00 万元，占投资总额 54.79%。截至 2021 年 12 月末，募投项目投资完成率为 45.14%，项目正在进行主体工程土建施工。项目自 2019 年 1 月开始实施，目前项目已开工建设，资本金已全部到位。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人账上货币资金余额为 97,287.86 万元，能够保证募投项目的资金需求。为保证项目按计划建设，保证债券投资者利益不受损害，发行人已将剩余资本金列入公司 2019-

2021年资金使用计划，在项目建设期内，每年年初将预留足够的货币资金以保证募投项目当年的投资需求。

（七）募投项目超概算的有关安排

在项目建设施工期间，由于存在不确定性因素，可能导致项目的总投资超过项目的相关预算安排。对于超出预算部分，拟通过项目实施主体邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司以其他业务收入补充资金或申请银行借款解决，仍不足的部分将由邛崃市国有资产投资监督服务中心以追加资金注入的方式完成项目的建设与运营。

（八）项目工程保险和工程建设履约保险

由于本项目尚处在初始建设阶段，截至本募集说明书签署日，本项目尚未购买邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程保险和项目建设履约保险。

本项目的项目工程保险和工程建设履约保险费用已纳入项目总投资，将在全面开始建设后购买工程保险和工程建设履约保险。

（九）募投项目运营模式

本次债券募投项目通过对平乐古镇·天台山旅游景区的景点、基础设施进行修缮、改扩建，并结合景区自然风光特点与历史人文特点进行旅游新项目的开发，提升景区旅游基础条件，改善区域景观环境，完善旅游产品体系，从而从景区整体附加值的提升中获取收益。

项目经营收入包括旅游客运专线收入、自营收入、配套商业出租收入、配套商业出售收入、广告位出租收入、停车服务费收入、充电桩充电服务费收入。其中，旅游客运专线收入运营模式为经邛崃市人民政府授予发行人旅游客运专线经营权以及邛崃市交通运输局明确客运班线票价后，发行人通过经营旅游客运专线获取票款收入；自营业务模式为经邛崃市人民政府授予发行人景区游览车收费权、游船收费权及其他服务类项目收费权，发行人获得运营观光游览车、游船、高山玩水项目、高何红色旅游体验项目等景区内服务类项目、游玩项目的经营权，经运营后获得各子项目的票款服务收入及附加旅游产品销售收入。配套商业出租收入、配套商业出售收入、广告位出租收入、停车服务费收入、充电桩充电服务费收入对应的运营模式为发行人在获得邛崃市人民政府授予的景区停车场收费权以及在景区内从事项目经营活动的权利后，通过新建、改建商业建筑，将部分商业建筑对景区内经营商户进行租赁或销售以及将新建的广告位、停车场、充电桩对外出租或提供相应服务从而实现收入。

（十）经济效益分析¹

本次募投项目的经济效益分析基于以下条件：计算期 20 年，其中：建设期 2 年，运营期 18 年。财务基准收益率设为 8%，按照现行的财务制度和税收制度进行评价。

¹ 本章节经济效益分析内容节选自募投项目可行性研究报告

1、投资分析

项目投资估算范围主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费和建设期利息。

经估算，项目总投资 146,011.49 万元，其中：工程费用 107,890.40 万元，工程建设其他费用 25,990.02 万元（含建设用地费 18,759.00 万元），预备费 5,756.07 万元，建设期利息 6,375.00 万元。

具体情况如下：

序号	指标名称	合计（万元）
一	工程费用	107,890.40
（一）	景区建设	87,355.00
（二）	基础设施	20,535.40
二	工程建设其他费用	25,990.02
三	预备费	5,756.07
四	建设期利息	6,375.00
合计		146,011.49

2、收入测算

本项目收入主要由经营收入构成。项目经营收入包括旅游客运专线收入、自营收入、商业和广告位出租收入、商业出售收入、停车场和充电桩收入。

（1）人流量测算

1) 测算方法

估算各年平乐古镇·天台山旅游景区的旅游人次=平乐古镇景区各年旅游人次+天台山各年旅游景区旅游人次，各景区旅游人次根据历史统计数据，采用 5 年移动平均法测算未来年旅游人次的增长率，再计算未来年旅游人次。

2) 具体测算

根据邛崃市旅游局的统计数据，2013年-2017年平乐古镇景区旅游人次分别为374.70万、504.30万、551.60万、565.00万、596.10万，分别较上一年增长-8.85%、34.59%、9.38%、2.43%、5.50%；根据2013年-2017年旅游人次增长率采用5年移动平均法测算出2019年-2028年增长率分别为12.10%、7.60%、7.25%、8.21%、8.75%、8.78%、8.12%、8.22%、8.42%、8.46%，则2019年-2028年平乐古镇景区旅游人次分别为725.76万、780.92万、837.54万、906.30万、985.60万、1,072.14万、1,159.20万、1,254.49万、1,360.12万、1,475.19万。

根据邛崃市旅游局的统计数据，2011年-2017年天台山景区旅游人次分别为59.49万、63.21万、23.08万、37.57万、41.94万、7.13万、22.19万，分别较上一年增长-4.37%、6.25%、-63.49%、62.78%、11.63%、-83.00%、211.22%，由于天台山景区2016年-2017年在创5A景区未整体开放，所以这两年数据失真，需根据实际情况重新测算。利用2011年-2015年旅游人次增长率采用5年移动平均法测算出2016年-2028年增长率分别为2.56%、3.95%、3.49%、16.88%、7.70%、6.92%、7.79%、8.56%、9.57%、8.11%、8.19%、8.44%、8.57%，则2016年-2028年天台山景区旅游人次分别为43.01万、44.71万、46.27万、54.08万、58.24万、62.27万、67.12万、72.87万、79.84万、86.32万、93.39万、101.27万、109.95万。

综上所述，邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程 2018 年-2028 年旅游人次分别为 693.69 万、779.84 万、839.16 万、899.81 万、973.42 万、1,058.47 万、1,151.98 万、1,245.52 万、1,347.88 万、1,461.39 万、1,585.14 万。详见下表：

序号	年份	平乐古镇景区		天台山景区		景区旅游人次合计（万人次）
		旅游人次（万）	增长率	旅游人次（万）	增长率	
1	2011 年	370.99	21.46%	59.49	-4.37%	430.48
2	2012 年	411.06	10.80%	63.21	6.25%	474.27
3	2013 年	374.70	-8.85%	23.08	-63.49%	397.78
4	2014 年	504.30	34.59%	37.57	62.78%	541.87
5	2015 年	551.60	9.38%	41.94	11.63%	593.54
6	2016 年	565.00	2.43%	43.01	2.56%	608.01
7	2017 年	596.10	5.50%	44.71	3.95%	640.81
8	2018 年	647.42	8.61%	46.27	3.49%	693.69
9	2019 年	725.76	12.10%	54.08	16.88%	779.84
10	2020 年	780.92	7.60%	58.24	7.70%	839.16
11	2021 年	837.54	7.25%	62.27	6.92%	899.81
12	2022 年	906.30	8.21%	67.12	7.79%	973.42
13	2023 年	985.60	8.75%	72.87	8.56%	1,058.47
14	2024 年	1,072.14	8.78%	79.84	9.57%	1,151.98
15	2025 年	1,159.20	8.12%	86.32	8.11%	1,245.52
16	2026 年	1,254.49	8.22%	93.39	8.19%	1,347.88
17	2027 年	1,360.12	8.42%	101.27	8.44%	1,461.39

18	2028 年	1,475.19	8.46%	109.95	8.57%	1,585.14
----	-----------	----------	-------	--------	-------	----------

3) 疫情对项目收益的影响

2019年1-6月，平乐古镇接待242.64万人次，天台山接待17.98万人次；2020年1-6月因受疫情影响，同期数据不具有可比性；2021年1-6月平乐古镇接待258.86万人次，较2019年1-6月数据增长6.68%；2021年1-6月天台山接待19.68万人次，较2019年1-6月数据增长9.45%。现金流评估报告所预测的2021年平乐古镇、天台山的游客人次分别为757.98万人、56.79万人；增长率分别为7.15%和7.20%。因此，从2021年上半年情况来看，天台山及平乐古镇景区旅游人数的增长率与现金流预测报告中所述的全年旅游人数增长率较为接近，景区人流量恢复情况良好，且考虑到我国疫情防控情况较好，则假设我国维持目前疫情防控成效的基础上，预计募投项目收益受疫情影响程度较低。

(2) 经营收入

项目经营收入包括旅游客运专线收入、自营收入、配套商业出租收入、配套商业出售收入、广告位出租收入、停车服务费收入、充电桩充电服务费收入。

1) 旅游客运专线收入

平乐古镇·天台山旅游景区距成都93公里，约1小时30分钟车程，距成都机场约1.5小时车程。目前，从成都到平乐古镇·天台山旅游景区的交通路线有：新南门车站、东站汽车站、石羊场车站、

机场车站和华阳客运中心，到平乐古镇·天台山旅游景区车票价格在 36~50 元之间（详见表 12-1）。本项目完成后，将在成都机场、火车站和汽车站开通旅游专线，票价按 35 元/人计算。

成都—平乐古镇·天台山旅游景区交通情况表

成都—邛崃客 运中心	票价 (元)	邛崃—天台山票 价(元)	邛崃—平乐古镇票 价(元)	票价合计 (元)
新南门车站	27	13	5	45
东站汽车站	32	13	5	50
石羊场车站	18	13	5	36
机场车站	25	13	5	43
华阳客运中心	26	13	5	44

根据市场分析测算，平乐古镇·天台山旅游景区 2021~2028 年游客量分别为 899.81 万人次、973.42 万人次、1058.47 万人次、1151.98 万人次、1245.52 万人次、1347.88 万人次、1461.39 万人次、1585.14 万人次。根据游客出行交通方式统计，约有 35% 的游客选择旅游专线大巴出行，则 2021~2028 年旅游专线客运量分别为 314.93 万人次、340.70 万人次、370.46 万人次、403.19 万人次、435.93 万人次、471.76 万人、511.49 万人、554.80 万人。保守测算，本项目 2029 年以后不考虑增长，仅按 2028 年的客运量进行分析。

2) 项目自营收入

项目自营收入包含：观光游览车、游船、旅游产品、高山玩水项目、高何红色旅游体验项目收入。项目计算期第 3 年各类自营收入情况如下：

(1) 观光游览车：年乘坐人数按天台山景区游客人数的 90% 计算即 56.04 万人，往返票价 46 元/人。

(2) 游船：年乘坐人数按天台山景区游客人数的 30% 计算即 18.68 万人，票价 10 元/人。

(3) 旅游产品：年消费人数按天台山景区游客人数的 20% 计算即 12.45 万人，人均消费 90 元。

(4) 高山玩水：设有漂流、子母木船、溯溪寻源、水上秋千、水上风车、水上气球等项目，其中漂流项目票价 80 元/人，子母木船和水上气球项目为 30 元/人，其余项目均为 20 元/人，套票价格 180 元/人；年消费人数按天台山景区游客人数的 20% 计算即 12.45 万人，人均消费保守按 120 元计算。

(5) 高何红色旅游体验基地：设置穿军装、走革命路、参观遗址遗迹、听红色故事、吃行军餐等项目，年消费人数按天台山景区游客人数的 15% 计算即 9.34 万人，人均消费按 100 元计算。

项目计算期第 3 年自营收入情况明细表

序号	自营项目	游客选择 自营项目比例	计算期第 3 年 消费人数(万人)	人均消费 (元)	年收入 (万元)
1	观光游览车	90%	56.04	46	2,577.84
2	游船	30%	18.68	10	186.80
3	旅游产品	20%	12.45	90	1,120.50
4	高山玩水项目	20%	12.45	120	1,494.00
5	高何红色旅游体验基地	15%	9.34	100	934.00

合计				6,313.14
----	--	--	--	----------

3) 商业出租收入

拟建配套商业其中 45,500 m²可对外出租，其中：丝路印象 2,000 m²、马帮部落 8,000 m²、台子坝中心地区 11,500 m²、平沙落雁 1,000 m²、梦回南丝路 15,000 m²、水乡人家 8,000 m²。根据调查，邛崃市商铺租金为 2.00~3.00 元/m²·天。本项目配套商业租金按 2.00 元/m²·天测算。

项目平均出租率均按 85% 计算，项目计算期第 3 年配套商业出租收入 2,823.28 万元，计算期 4~10 年平均年增长率按 3% 估算，第 11 年~20 年保持第 10 年的收入水平，计算期本项目的配套商业出租收入 59,828.38 万元。项目计算期第 3 年配套商业出租收入见下表：

序号	配套商业名称	面积 (m ²)	出租单价 (元/m ² ·天)	正常年份出租率	年出租天数	年收入 (万元)	备注
1	丝路印象	2,000	2.0	85%	365	124.10	
2	马帮部落	8,000	2.0	85%	365	496.40	计算期 4~10 年平均年增长率按 3% 估算，第 11 年~20 年保持第 10 年的收入水平
3	台子坝中心地区	11,500	2.0	85%	365	713.58	
4	平沙落雁	1,000	2.0	85%	365	62.05	
5	梦回南丝路	15,000	2.0	85%	365	930.75	
6	水乡人家	8,000	2.0	85%	365	496.40	
合计		45,500				2,823.28	

4) 配套商业出售收入

拟建配套商业计划出售 21,000.00 m²，其中：马帮部落 6,000 m²、台子坝中心地区 15,000 m²。计算期 3~6 年销售比例分别为 35%、25%、30%、10%；根据调查，邛崃市商铺出售单价约 28,000.00 元/m²。本项目配套商业出售按 18,000.00 元/m²测算，计算期商业出售收入 37,800.00 万元。

5) 广告位出租收入

为提高项目经济效益，待项目建成后拟在游客服务中心、停车场、配套商业等合适位置设置 LED 商业广告牌，本项目共设置广告牌 200 块，出租均价按 5 万元/块·年计算，出租率按 90% 计算。项目计算期第 3 年广告位出租收入 900.00 万元，计算期 4~10 年平均年增长率按 3% 估算，第 11 年~20 年保持第 10 年的收入水平，计算期本项目的广告位出租收入 19,071.87 万元。

6) 停车服务费收入

根据天台山景区停车服务收费标准：15 分钟以内免费，15 分钟至 12 小时（含）收费 10 元，12 小时以上收费 20 元。本项目停车 15 分钟以内的车辆占比按 10% 计算，15 分钟至 12 小时（含）的车辆占比按 70% 计算，12 小时以上的车辆占比按 20% 计算，本项目停车服务费收入为 $10 \times 70\% + 20 \times 20\% = 11$ 元/个·天。

本项目建设停车位 4,628 个，按 11 元/个·天计算，年有效经营天数按 240 天计算，使用率为 70%，计算期第 3 年停车服务费收入为 855.25 万元；计算期 4~10 年按每年增长 3% 估算，第 11 年~20

年保持第 10 年的收入水平，计算期本项目的停车服务费收入 18,123.82 万元。

7) 充电桩充电服务费收入

本项目在新建停车场配建充电桩 926 个，快充（功率 40kw）和慢充（功率 7kw）按 7:3 配置，每天按充电 3 小时计算，日充电量为 $3 \times (40 \times 70\% + 7 \times 30\%) = 90.3$ 千瓦时，年有效经营天数按 240 天，使用率按 50% 计算。

成都市发展和改革委员会《关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格[2017] 611 号）提出：“相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格上限为 0.60 元 / 千瓦时，鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。”结合邛崃市实际情况，项目充电服务费按 0.6 元/千瓦时，使用率按 60% 计算，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

项目计算期第 3 年充电桩充电服务费收入 602.05 万元，计算期 4~10 年按每年增长 3% 估算，第 11 年~20 年保持第 10 年的收入水平，计算期本项目的充电桩充电服务费收入 12,758.12 万元。

(3) 税金

按国家有关税收政策的规定，本项目的经营收入需缴纳增值税，综合税负率按 5.00% 计算；按增值税的 7.00% 和 5.00% 分别计算城市维护建设税、教育费附加。

项目计算期 20 年缴纳的税金及附加总额为 35,727.79 万元，其中：增值税 31,899.80 万元，城市维护建设税 2,232.95 万元，教育费附加 1,595.04 万元。综上所述，项目计算期 20 年收入总额为 637,995.51 万元，其中：旅游客运专线收入 313,294.10 万元，项目自营收入 177,119.22 万元，配套商业出租收入 59,828.38 万元，配套商业出售收入 37,800.00 万元，广告位出租收入 19,071.87 万元，停车服务费收入 18,123.82 万元，充电桩充电服务费收入 12,758.12 万元。具体测算如下表所示：

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	收入	637,995.51	-	-	35,746.27	33,460.51	37,078.02	31,451.26	29,742.89	31,873.75	34,210.76	36,766.55
1.1	经营收入	637,995.51	-	-	35,746.27	33,460.51	37,078.02	31,451.26	29,742.89	31,873.75	34,210.76	36,766.55
1.1.1	旅游客运专线收入	313,294.10			11,022.55	11,924.50	12,966.10	14,111.65	15,257.55	16,511.60	17,902.15	19,418.00
	客运量（万人次）				314.93	340.70	370.46	403.19	435.93	471.76	511.49	554.80
	单价（元·人次）				35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
1.1.2	自营收入	177,119.22			6,313.14	6,750.01	7,275.84	7,898.65	8,654.55	9,356.43	10,122.72	10,977.08
1.1.3	配套商业出租收入	59,828.38			2,823.28	2,907.98	2,995.22	3,085.08	3,177.63	3,272.96	3,371.15	3,472.28
1.1.4	配套业出售收入	37,800.00			13,230.00	9,450.00	11,340.00	3,780.00	-	-	-	-
	出售面积（m²）	21,000.00			7,350.00	5,250.00	6,300.00	2,100.00				
	出售单价（元/m²）				18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00				
1.1.5	广告位出租收入	19,071.87			900.00	927.00	954.81	983.45	1,012.95	1,043.34	1,074.64	1,106.88
1.1.6	停车服务费收入	18,123.82			855.25	880.91	907.34	934.56	962.60	991.48	1,021.22	1,051.86
1.1.7	充电桩充电服务费收入	12,758.12			602.05	620.11	638.71	657.87	677.61	697.94	718.88	740.45
1.2	补贴收入	-										
2	主营业务税金及附加	35,727.79			2,001.79	1,873.79	2,076.37	1,761.27	1,665.60	1,784.93	1,915.81	2,058.93
2.1	增值税（5%）	31,899.80			1,787.31	1,673.03	1,853.90	1,572.56	1,487.14	1,593.69	1,710.54	1,838.33
2.2	城市维护建设税(7%)	2,232.95			125.11	117.11	129.77	110.08	104.10	111.56	119.74	128.68
2.3	教育费附加(5%)	1,595.04			89.37	83.65	92.70	78.63	74.36	79.68	85.53	91.92

项目收入预测表（续）

单位：万元

序号	项目	经营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	收入	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55
1.1	经营收入	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55	36,766.55
1.1.1	旅游客运专线收入	19,418.00	19,418.00	19,418.00	19,418.00	19,418.00	19,418.00	19,418.00	19,418.00	19,418.00	19,418.00
	客运量（万人次）	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80
	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
1.1.2	自营收入	10,977.08	10,977.08	10,977.08	10,977.08	10,977.08	10,977.08	10,977.08	10,977.08	10,977.08	10,977.08
1.1.3	配套商业出租收入	3,472.28	3,472.28	3,472.28	3,472.28	3,472.28	3,472.28	3,472.28	3,472.28	3,472.28	3,472.28
1.1.4	配套业出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	出售面积（m²）										
	出售单价（元/m²）										
1.1.5	广告位出租收入	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88	1,106.88
1.1.6	停车服务费收入	1,051.86	1,051.86	1,051.86	1,051.86	1,051.86	1,051.86	1,051.86	1,051.86	1,051.86	1,051.86
1.1.7	充电桩充电服务费收入	740.45	740.45	740.45	740.45	740.45	740.45	740.45	740.45	740.45	740.45
1.2	补贴收入										
2	主营业务税金及附加	2,058.93	2,058.93	2,058.93	2,058.93	2,058.93	2,058.93	2,058.93	2,058.93	2,058.93	2,058.93
2.1	增值税（5%）	1,838.33	1,838.33	1,838.33	1,838.33	1,838.33	1,838.33	1,838.33	1,838.33	1,838.33	1,838.33
2.2	城市维护建设税(7%)	128.68	128.68	128.68	128.68	128.68	128.68	128.68	128.68	128.68	128.68
2.3	教育费附加(5%)	91.92	91.92	91.92	91.92	91.92	91.92	91.92	91.92	91.92	91.92

（3）总成本费用及利润估算

项目总成本费用按主要包括：工资及福利费用、管理费用、其他费用、自营项目运营成本、折旧和摊销费用、财务费用。

计算期 20 年内，项目总成本费用 173,012.71 万元。经计算，本项目在计算期内（20 年）利润总额为 429,255.01 万元，企业所得税 107,313.79 元，税后利润 321,941.22 万元。

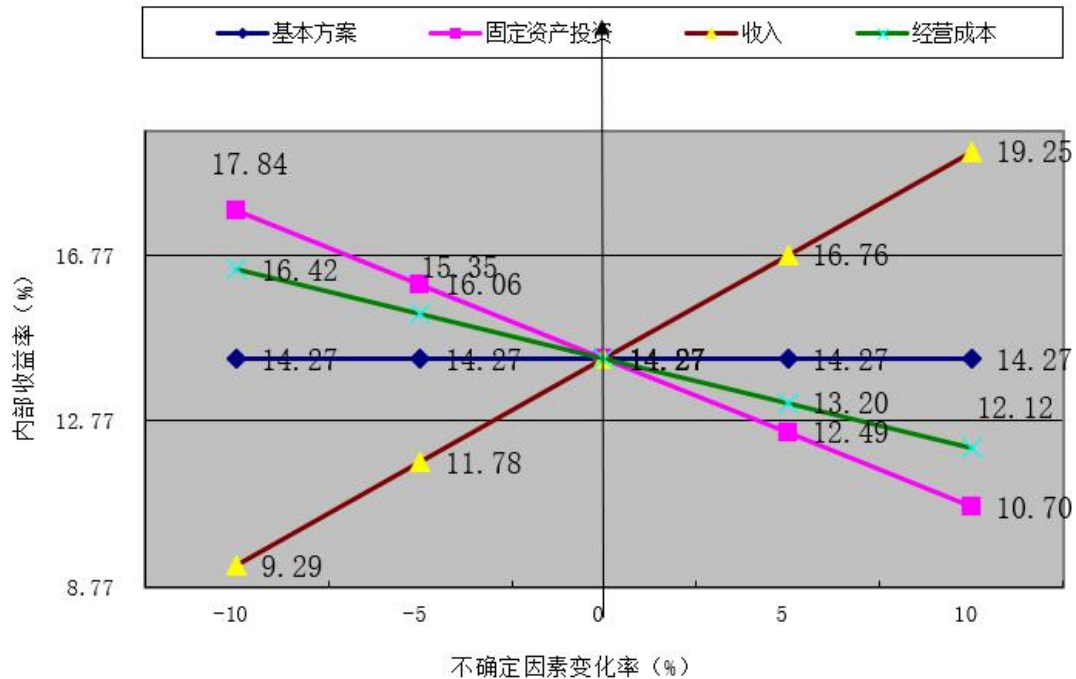
（4）敏感性分析

根据项目特点选择收入、固定资产投资和经营成本三个指标对本项目所得税后财务内部收益率（FIRR）进行敏感性测试，测试结果见下表：

项目敏感性分析表

不确定因素	不确定因素变动幅度	项目所得税后财务内部收益率	敏感度系数
基本方案		14.27%	
固定资产投资	10%	10.70%	2.50
	-10%	17.84%	2.50
收入	10%	19.25%	3.49
	-10%	9.29%	3.49
经营成本	10%	12.12%	1.51
	-10%	16.42%	1.51

敏感性分析图



根据上述对收入、经营成本、固定资产投资三个指标对本项目所得税后财务内部收益率（FIRR）进行敏感性测试，测试结果表明收入最为敏感。

（5）偿债能力分析

本项目对外融资 80,000.00 万元，年利率 7.50%，偿还期为 6 年，计算期第 3~6 年分别还本 25.00%、25.00%、30.00%、20.00%。还款资金来源为息税前利润、折旧与摊销。还款期内还款资金来源 116,469.21 万元，足以偿还融资本息 101,075.00 万元。计算期内，平均偿债备付率为 1.15，符合国家相关规定。具体偿付情况如下所示：

对外融资还本付息计算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期			
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	融资及还本付息							
1.1	期初融资余额			45,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	16,000.00
1.2	本期融资	80,000.00	45,000.00	35,000.00	-			
1.3	本期应计利息	21,075.00	1,687.50	4,687.50	6,000.00	4,500.00	3,000.00	1,200.00
1.4	本期支付利息	21,075.00	1,687.50	4,687.50	6,000.00	4,500.00	3,000.00	1,200.00
1.5	本期还本	80,000.00			20,000.00	20,000.00	24,000.00	16,000.00
	各年还本比例	100.00%			25.00%	25.00%	30.00%	20.00%
1.6	本期还本付息	101,075.00	1,687.50	4,687.50	26,000.00	24,500.00	27,000.00	17,200.00
1.7	期末融资余额		45,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	16,000.00	-
2	融资偿还资金来源	116,469.21	-	-	30,515.07	28,316.10	31,460.60	26,177.44
2.1	息税前利润	97,974.41	-	-	25,891.37	23,692.40	26,836.90	21,553.74
2.2	折旧和摊销	18,494.80	-	-	4,623.70	4,623.70	4,623.70	4,623.70
2.3	销售成本结转	-			-	-	-	-
2.4	其他资金	-						
3	计算指标							
3.1	偿债备付率	1.15	-	-	1.17	1.16	1.17	1.52
3.2	融资偿还期	6 年						

（6）财务评价

通过项目的财务分析表明，项目全部投资所得税后财务内部收益率为 14.27%，高于设定的基准收益率 8%；所得税后财务净现值（ $I_c=8\%$ ）72,411.91 万元，大于 0；静态投资回收期为 8.33 年（含建设期），项目的财务收益较好，从财务上是可行的。从敏感性分析来看，本项目风险较小，具有较强的抗风险能力，在经济上是可行的。

综上所述，各项分析都表明本募投项目的财务效益较好，具有较强的抗风险能力，从财务、经济角度来看本项目是可行的。

（十一）项目收益权的排他性

根据相关法律法规的规定，邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司合法享有邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程及其收益的所有权，相关项目的所有直接和可确认的间接收益将根据本次债券发行有关账户协议和账户监管要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券本息兑付。在债券存续期内，除去用于对本次债券抵质押的部分之外，不得对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利。

（十二）资产抵质押

项目实施主体将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后 10 个工作日内，将项目建设、运营形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，以债券规模为限足额向债权代理人办理抵

质押手续。资产或收益权抵质押为本期债券本息的偿付来源提供了权利保障。

四、 募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）募集资金管理制度

发行人将根据募集说明书披露用途使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人制定了完善的资金管理制度。为确保募集资金的专款使用，发行人与成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行签署了《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券账户及资金监管协议》，并在成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行开立募集资金使用专项账户。该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不用作其他用途。监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募资用途使用募集资金。若发行人未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，监管银行应该拒绝发行人的提款要求。

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用有关规定以及公司对募集资金使用管理的有关规定，对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录。

在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券资金。另外，发行人将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，用于募投项目，确保资金使用符合公司、出资人和投资人的利益。

五、 资金账户开立及监管协议

（一）募集资金使用专户：发行人应在本期债券发行前5个工作日于监管行分别开立唯一的募集资金使用专户，专门用于项目收益债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。发行人不在募集资金使用专户上设定任何权利限制。临时闲置的募集资金，只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资，并按约定定期将投资情况告知债权人。本账户资金专项用于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程，不得改变资金用途，并在付息日或兑付日前5个工作日全部转化为活期存款。

（二）项目收入归集专户：发行人应在本期债券发行前5个工作日于偿债资金监管行开立唯一的项目收入归集专户，专门用于接收本期债券募投项目所产生的所有收入，不得用作其它用途，并按照约定向偿债资金专户中划转本期债券当年应付本息金额，每年划转次数为2次。发行人不在项目收入归集专户上设定任何权利限制。项目全部收入归集至项目收入归集专户后，发行人可以列支运营成本，一个计息期内所扣除的运营成本不得高于项目可研报告或第三方评估报告测算的运营成本（二者孰低），且每年列支划转次数不得超过4次，支付完毕后剩余收入应立即转入偿债资金专户，支付运营成

本后转入偿债资金专户的累计资金规模不得低于项目可研报告或第三方评估报告同期测算规模（两者孰高）。

（三）偿债资金专户：发行人应在本期债券发行前5个工作日在偿债资金监管行开立唯一的偿债资金专户，专门用于项目收益债券偿债准备资金的接收、存储及划转，包括但不限于从募集资金使用专户及项目收入归集专户中划转的资金、偿债准备金以及发行人或差额补偿人划入的其他资金。发行人不在偿债资金专户上设定任何权利限制，偿债资金专户不得用作其它用途。临时闲置的偿债资金，只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资，并在付息或兑付日前5个工作日全部转化为活期存款，并按约定定期将投资情况告知债权代理人。

（四）日常经营账户：主要用于除本期项目收益债券募集资金投资项目之外的企业日常经营与结算。该日常经营账户与本期债券中的募集资金账户、项目收入归集账户以及偿债资金专户相互独立。对于项目收入归集账户与日常经营账户的资金划拨管理，发行人将严格按照《项目收益债券管理暂行办法》与资金监管协议的有关要求专款专用，保证项目收入归集专户每年及时足额向偿债资金专户划转当年债券本金及利息，待项目收入归集专户累计余额达到本期债券全部本息后，公司方能将项目收入归集专户中的额外资金向公司日常经营账户划转，从而做好偿债资金的归集工作，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。

（五）监管银行应保证各个账户内资金按约定用途和程序使用，发现有关方面违规操作的，应及时采取相关措施并向有关监管部门报告。

（六）债权代理人应委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，应及时报告债权代理人和有关监管机构。

（七）发行人应定期将上述账户内临时闲置资金的投资情况及账户余额变动情况告知债权代理人。发行人不得在上述账户设定任何权利限制。

六、 偿债保障措施

本期债券以募投项目的运营收入作为偿债第一资金来源，在运营收入不能满足债券当期还本付息时，由差额补偿人为本期债券提供差额补偿，并辅以其他有效偿债保障措施，以保证本期债券的到期足额偿付。除此之外，天府信用增进股份有限公司和四川省金玉融资担保有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并辅以其他有效偿债保障措施，以保证本期债券的到期足额偿付。公司制定了以下偿债保障措施：

（一）募集投资项目良好的经营收入将成为债券本息偿还提供有力保障

本期债券募集资金 8 亿元，将全部用于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程。根据《邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程可行性研究报告》（GZ-XY-170716），项目经营收入包括旅游客运专线收入、自营收入、配套商业出租收入、配套商业出售收入、广告位出租收入、停车服务费收入、充电桩充电服务费收入，运营期前三年共计产生运营收入 101,065.20 万元。

安徽环球工程咨询有限公司对项目经济效益的测算期为 20 年，测算期内项目收入来源主要为旅游客运专线收入、自营收入、配套商业出租收入、配套商业出售收入、广告位出租收入、停车服务费收入、充电桩充电服务费收入。测算期内收入总额为 637,995.51 万元，其中：旅游客运专线收入 313,294.10 万元，项目自营收入 177,119.22 万元，配套商业出租收入 59,828.38 万元，配套商业出售收入 37,800.00 万元，广告位出租收入 19,071.87 万元，停车服务费收入 18,123.82 万元，充电桩充电服务费收入 12,758.12 万元。项目全部投资所得税后财务内部收益率为 14.27%，高于设定的基准收益率 8%；所得税后财务净现值（ $I_c=8\%$ ）72,411.91 万元，大于 0。静态投资回收期为 8.33 年（含建设期）。具备工程咨询甲级资质的机构安徽环球工程咨询有限公司出具的《项目可研报告》表明：本期债券募投项目整体盈利能力良好，投资资金回收有保障，是本期债券偿付的基础。由于可研机构安徽环球工程咨询有限公司出具的《项目可研报告》时间为 2017 年 7 月，自《项目可研报告》出具后项目已于 2019 年 1 月开工建设，受本次新冠肺炎疫情的影响，项目工期延误，项目工期相应延长 1 年，第三方现金流评估机构安徽伟森咨询有限责任公司结合最新适用情况对项目收入、成本及现金流进行了独立的评估测算，且采取了更审慎的评估方法，并出具了《邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程收益和现金流专项评估报告》（以下简称“《现金流评估报告》”）。

根据《现金流预测报告》，安徽伟森咨询有限责任公司对项目未来收益和现金流预测的测算期为 20 年，测算期内项目收入来源为停车场收费收入、配套商业出租收入、配套商业出售收入和广告位出租收入。测算期内预计本项目收入合计 507,408.50 万元，其中：旅游客运专线收入 254,132.84 万元，自营收入 133,629.16 万元，商业和广告位出租收入 57,072.40 万元，商业出售收入 37,800.00 万元，停车场和充电桩收入 24,774.10 万元。基于以上收入、成本费用、税金和利润的预测，经测算，本项目投资财务内部收益率（所得税后）为 11.12%，项目静态投资回收期（所得税后）为 9.87 年（含建设期 3 年），项目投资财务净现值（所得税后）（ $I_c=8\%$ ）为 35,837.48 万元。整体而言，本项目投资资金回收较快，盈利能力良好。发行人承诺将募投项目在债券存续期内所产生的收入优先用于偿还本期债券本息。

（二）差额补偿人的安排为本期债券本息兑付提供了有力保障

本期债券设置差额补偿机制，由邛崃市建设投资集团有限公司担任差额补偿人。根据《账户及资金监管协议》和《差额补偿协议》，当本期债券存续期内每期偿债资金专户内账户余额在当期还本付息日前 20 个工作日不足以支付本期债券当期本息时，邛崃市建设投资集团有限公司在收到监管银行通知后按约定在付息日或兑付日 15 个工作日前补足本期债券当年应付本息与偿债资金专户余额的差额部分。

（三）有着较强担保实力的第三方为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

天府信用增进股份有限公司和四川省金玉融资担保有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。天府信用增进股份有限公司和四川省金玉融资担保有限公司长期主体信用等级均为 AAA。如果由于公司自身原因导致本期债券不能按期兑付，并且差额补偿人无法按时补足差额，担保人将按照本期债券担保函额度相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（四）发行人良好的盈利能力是本期债券本息偿付的有力支持

发行人作为邛崃市旅游基础设施建设及景区开发运营主体，拥有旅游基础设施建设板块、景区运营板块等稳定的经营性收入。2019 年-2021 年发行人分别实现营业收入 45,723.20 万元、46,896.35 万元和 50,514.40 万元；分别实现净利润 12,384.31 万元、23,722.61 万元和 18,739.02 万元。发行人最近三年归属于母公司所有者平均净利润为 18,281.98 万元。可以为本期债券本息的偿付提供有力的支撑。未来，随着邛崃市旅游行业不断发展，预计发行人收入结构将得到优化，盈利能力和长期偿债能力将进一步得到提升。

（五）发行人良好的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了有力保障

发行人资信状况优良，与国内多家银行建立了稳固的合作关系，在银行系统拥有优良的信用记录，截至 2021 年末，发行人共获得银行授信额度 533,390.00 万元，已使用授信额度为 420,513.95 万元，未使用授信额度为 112,876.05 万元。发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款，通畅的融资渠道更

为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人可以通过银行的资金拆借予以解决。

七、 本期债券的偿债计划

本期债券拟发行总额8亿元（含8亿元），为5年期固定利率债券。本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第2个计息年度开始偿还本金，第2、3、4、5个计息年度末分别按本期债券发行总额25%、25%、30%、20%的比例偿还本金。本期债券存续期后四个计息年度利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

八、 本期债券偿债工作安排

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括建立专门账户对偿债资金进行管理、确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

本期债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提前做好偿债资金的归集工作，并建立专门账户对偿债资金进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。

（一）偿债计划的人员安排

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责本期债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排。

（二）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

因经济环境变化或其他不可预见因素导致本期债券无法依靠募投项目自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将配合债权代理人召开债券持有人大会，讨论本期债券加速到期安排。

（三）本期债券债权代理人安排

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本期债券足额及时偿还，同时由于债券持有人的不确定性，发行人聘请江海证券有限公司担任本期债券的债权代理人，并签署《2020年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券债权代理协议》，同时制订了《2020年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券持有人会议规则》。根据该协议及债券持有人会议规则，债权代理人代理债券持有人监督发行人经营状况、偿债资金归集情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

九、 其他偿债措施安排

发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，保障募投项目的建设及运营。同时还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，完善公司治理，在保证工程质量的前提下，努力降低项目建设和运营成本，为本期债券偿付提供强大的制度保障。

第五条 第三方评估专项意见

安徽伟森咨询有限责任公司接受邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司委托，依据国家相关法律法规、资产评估原则，采用合理评估方法，对邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程的收益情况进行了测算，出具了《邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程收益和现金流专项评估报告》（GZ-TY200628）。

一、评估概述

（一）评估依据

- 1、《邛崃市平乐镇总体规划（2015-2030）》；
- 2、《平乐镇土地利用总体规划（2006-2020）》；
- 3、《邛崃市旅游业发展规划修编（2015-2025）》；
- 4、《成都平乐古镇·天台山旅游景区总体规划（2015-2025）》；
- 5、《平乐古镇（景区）提升实施规划》；
- 6、《邛崃市平乐镇历史文化名镇保护规划》；
- 7、邛崃市发展和改革局《关于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程可行性研究报告的批复》（邛发改审批[2017]315号）；
- 8、邛崃市人民政府《关于授予邛崃天际山水文化旅游投资集团有限公司平乐古镇·天台山景区开发经营权通知》（邛府[2016]53号）；

9、邛崃市物价局《关于天台山风景区十八里香草沟景点收取游船费的通知》（邛价发[2004]41号）；

10、邛崃市发展和改革局转发《成都市物价局关于天台山景区交通运输工具价格的函》（邛发改[2017]71号）；

11、成都市物价局《关于天台山景区交通运输工具价格的函》（成价函[2010]30号）；

12、邛崃市交通运输局《关于同意天际山水文化旅游投资集团客运班线票价的函》（邛交函[2017]25号）；

13、邛崃市发展和改革局《关于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程涉及的停车场及充电桩标准的函》（邛发改[2017]67号）；

14、《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

15、国家有关部门发布的统计资料；

16、行业统计资料、市场发展及趋势分析资料；

17、工作人员现场踏勘与当地市场调查取得的其他相关资料。

（二）评估假设

1、评估期内公司所遵循的国家和地方的现行法律、政策以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、评估期内公司所遵循的相关税收政策不发生重大变化；

3、评估期内公司所遵循的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4、评估期内公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

5、评估期内公司能够正常运营、组织结构不发生重大变化；

6、评估期内公司不会受到重大或有负债不利影响；

7、评估期内公司财务状况不发生重大不利变化；

8、评估期内将不会发生严重的通货膨胀；

9、评估期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

10、项目建设及运营期限按照《邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程可研报告》执行；项目建设期第1-3年，运营期第4-20年。

（三）收益及现金流预测总体思路

本次收益及现金流预测，使用募投项目收入和净收益对债券本息覆盖倍数作为预测指标，其基本定义为：

收入=经营收入；

净收益=收入-流转税费-经营成本；

流转税费=增值税+城市维护建设税+教育费附加；

经营成本=工资及福利费用+管理费用+其他费用+自营项目运营成本；

当年可偿债资金=当年收入（或净收益）；

当年收入（或净收益）本息覆盖倍数=当年可偿债资金÷当年债券本息偿还额；

累计收入（或净收益）本息覆盖倍数=累计可偿债资金÷当年债券本息偿还额；

累计可偿债资金=上年收入（或净收益）还本付息后盈余资金+当年收入（或净收益）；

收入（或净收益）还本付息后盈余资金=上年收入（或净收益）还本付息后盈余资金+当年收入（或净收益）—当年债券本息偿还额。

二、项目收益和现金流预测²

收益和现金流分析以企业项目开发计划为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观经济政策、公司运营能力和经营计划，以及企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，进行综合预测。

（一）人流量预测

1、测算方法

² 本章节收益与现金流预测内容节选自募投项目收益和现金流专项评估报告

估算各年平乐古镇·天台山旅游景区的旅游人次=平乐古镇景区各年旅游人次+天台山各年旅游景区旅游人次，各景区旅游人次根据历史统计数据，采用 5 年移动平均法测算未来年旅游人次的增长率，再计算未来年旅游人次。

2、具体测算

(1) 平乐古镇景区各年旅游人次测算

根据邛崃市旅游局的统计数据，2010 年-2019 年平乐古镇景区旅游人次由 305.45 万增长到 707.40 万。根据 2015 年-2019 年旅游人次增长率采用 5 年移动平均法测算出计算期第 3 年-10 年（2020 年受新冠疫情影响，不作为数据分析源）增长率分别为 7.15%、6.71%、7.56%、7.97%、6.15%、7.11%、7.10%和 7.18%，则计算期第 3 年-10 年平乐古镇景区旅游人次分别为 757.98 万、808.84 万、869.99 万、939.33 万、997.10 万、1,067.99 万、1,143.82 万和 1,225.95 万。

(2) 天台山旅游景区旅游人次测算

根据邛崃市旅游局的统计数据，2010 年-2019 年天台山景区旅游人次由 2010 年的 62.21 万，下降到 2013 年的 23.08 万，再增长到 2019 年的 52.98 万。根据 2015 年-2019 年旅游人次增长率采用 5 年移动平均法测算出计算期第 3 年-10 年（2020 年受新冠疫情影响，不作为数据分析源）增长率分别为 7.20%、6.31%、7.06%、7.68%、6.65%、6.98%、6.94%和 7.06%，则计算期第 3 年-10 年天台山景区

旅游人次分别为 56.79 万、60.37 万、64.63 万、69.59 万、74.22 万、79.40 万、84.91 万和 90.90 万。

(3) 测算结果

综上所述，邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程计算期第 3 年-10 年旅游人次分别为 814.77 万、869.21 万、934.62 万、1,008.92 万、1,071.32 万、1,147.39 万、1,228.73 万和 1,316.85 万。详见下表：

本项目旅游接待人次预测表

序号	年份	平乐古镇景区		天台山景区		景区旅游人次合计 (万人次)
		旅游人次 (万)	增长率	旅游人次 (万)	增长率	
1	2010 年	305.45	10.00%	62.21	-6.27%	
1	2011 年	370.99	21.46%	59.49	-4.37%	430.48
2	2012 年	411.06	10.80%	63.21	6.25%	474.27
3	2013 年	374.70	-8.85%	23.08	-63.49%	397.78
4	2014 年	504.30	34.59%	37.57	62.78%	541.87
5	2015 年	551.60	9.38%	41.94	11.63%	593.54
6	2016 年	564.99	2.43%	43.01	2.55%	608.00
7	2017 年	596.10	5.51%	44.71	3.95%	640.81
8	2018 年	698.00	17.09%	50.45	12.84%	748.45
9	第 1 年	707.40	1.35%	52.98	5.01%	760.38
10	第 2 年					异常年份，数据剔除
11	第 3 年	757.98	7.15%	56.79	7.20%	814.77
12	第 4 年	808.84	6.71%	60.37	6.31%	869.21
13	第 5 年	869.99	7.56%	64.63	7.06%	934.62
14	第 6 年	939.33	7.97%	69.59	7.68%	1,008.92
15	第 7 年	997.10	6.15%	74.22	6.65%	1,071.32
16	第 8 年	1,067.99	7.11%	79.40	6.98%	1,147.39
17	第 9 年	1,143.82	7.10%	84.91	6.94%	1,228.73
18	第 10 年	1,225.95	7.18%	90.90	7.06%	1,316.85

注：5 年移动平均法计算示例说明：平乐古镇第 3 年增长率=

$(9.38\%+2.43\%+5.51\%+17.09\%+1.35\%) / 5 = 7.15\%$

（二）收入预测

1、经营收入估算

本项目收入主要由经营收入构成。项目经营收入包括旅游客运专线收入、自营收入、商业和广告位出租收入、商业出售收入、停车场和充电桩收入。

（1）旅游客运专线收入

平乐古镇·天台山旅游景区距成都 93 公里，约 1 小时 30 分钟车程，距成都机场约 1.5 小时车程。目前进入该景区主要交通工具为乘坐出租车、汽车客运和自驾，交通便捷度较差，平乐古镇·天台山旅游景区将申报 5A 景区，配套旅游专线不仅有利于提高游客交通便捷度，而且为景区申报 5A 景区提供较好的基础，有助于游客人流量的增长。

根据邛崃市交通运输局《关于同意天际山水文化旅游投资集团客运班线票价的函》（邛交函[2017]25 号），“天台山客运站至成都机场客运站全程票价为 40 元/人，平乐客运站至成都机场客运站全程票价为 30 元/人；天台山客运站至成都东客站全程票价是为 46 元/人，平乐客运站至成都东客站全程票价为 36 元/人”。根据调查，开通旅游客运专线后，大部分接送旅客发往机场方向，其中：天台山客运站至成都机场客运站占比 25%，平乐客运站至成都机场客运站占比 50%，天台山客运站至成都东客站占比 10%，平乐客运站至成都东客站占比 15%；则，旅游专线综合票价为：

$$40 \times 25\% + 30 \times 50\% + 46 \times 10\% + 36 \times 15\% = 35 \text{ 元/人。}$$

根据邛崃旅游局的统计数据，平乐古镇和天台山景区从成都方向过来的游客约占 40%，预估乘坐旅游专线人数占比 50%，则乘坐旅游专线游客数约占总游客数的 20%；考虑景区游客分流因素，返程乘坐旅游专线人数按 15% 计算，则旅游专线整体发送客流为总游客数的 35%。

根据人流量和客运票价，以此估算各年度的旅游客运专线收入。
详见下表。

项目计算期第 4-20 年旅游客运专线收入估算表

项目和年度	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
景区人流量（万人）		869.21	934.62	1,008.92	1,071.32	1,147.39
乘坐比例		35%	35%	35%	35%	35%
票价（元/人）		35	35	35	35	35
旅游专线收入（万元）		10,647.82	11,449.10	12,359.27	13,123.67	14,055.53
项目和年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
景区人流量（万人）	1,228.73	1,316.85	1,316.85	1,316.85	1,316.85	1,316.85
乘坐比例	35%	35%	35%	35%	35%	35%
票价（元/人）	35	35	35	35	35	35
旅游专线收入（万元）	15,051.94	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41
项目和年度	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
景区人流量（万人）	1,316.85	1,316.85	1,316.85	1,316.85	1,316.85	1,316.85
乘坐比例	35%	35%	35%	35%	35%	35%
票价（元/人）	35	35	35	35	35	35
旅游专线收入（万元）	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41

（2）自营项目收入

自营项目收入包含：观光游览车、游船、旅游产品销售、高山玩水、高何红色旅游体验基地收入。

1) 观光游览车

根据邛崃市发展和改革局转发《成都市物价局关于天台山景区交通运输工具价格的函》（邛发改[2017]71号）和成都市物价局《关于天台山景区交通运输工具价格的函》（成价函[2010]30号），天台山游客中心至正天台山最高观光车票价单程为23元/人次，全程及支线的具体站点按梯形票价计算，具体票价情况如下：

天台山游客中心至正天台观光车梯形票价表

站 点	正天台	小九寨	花石海	小磨房	银顶峰	大酒店	等乐安	南线票房
游客中心	23	19	18	15	14	13	12	5
南线票房	18	14	13	10	9	8	7	
等乐安	11	7	6	3	2	1		
大酒店	10	6	5	2	1			
银顶峰	9	5	4	1				
小磨房	8	4	3					
花石海	5	1						
小九寨	4							

支线票价表

	旅游新村		肖家湾
天台山大酒店	3	南线票房	3

根据目前观光游览车运行情况，天台山景区 90% 的游客会选择乘坐观光游览车往返全程。考虑本项目建设完成后，可供游玩的景点更多，游客中途下车的情况将有所增加，到终点站的游客按 60%，中途下车游客按 40% 计算，中途下车游客票价根据小九寨-南线票房按中位数计算，则观光游览车往返双程综合票价为： $2 \times [23 \times 60\% + (19 + 18 + 15 + 14 + 13 + 12 + 5) \div 7 \times 40\%] = 38.5$ 元/人。各年观光游览车收入详见下表。

项目计算期第 4-20 年观光游览车收入估算表

项目和年度	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
天台山景区人流量（万人）		60.37	64.63	69.59	74.22	79.40
乘坐比例		90%	90%	90%	90%	90%
综合票价（元/人）		38.5	38.5	38.5	38.5	38.5
观光游览车收入（万元）		2,091.82	2,239.43	2,411.29	2,571.72	2,751.21
项目和年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
天台山景区人流量（万人）	84.91	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90
乘坐比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%
综合票价（元/人）	38.5	38.5	38.5	38.5	38.5	38.5
观光游览车收入（万元）	2,942.13	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69
项目和年度	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
天台山景区人流量（万人）	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90
乘坐比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%
综合票价（元/人）	38.5	38.5	38.5	38.5	38.5	38.5
观光游览车收入（万元）	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69

2) 游船

根据邛崃市物价局《关于天台山风景区十八里香草沟景点收取游船费的通知》（邛价发[2004]41 号），十八里香草沟游船收费 10 元/人次（含往返游船费及草鞋、导游图）。游船消费人数按天台山景区游客人数 30%估算。各年游船收入详见下表。

项目计算期第 4-20 年游船收入估算表

项目和年度	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
天台山景区人流量（万人）		60.37	64.63	69.59	74.22	79.40
乘船比例		30%	30%	30%	30%	30%

票价（元/人）		10	10	10	10	10
游船收入（万元）		181.11	193.89	208.77	222.66	238.20
项目和年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
天台山景区人流量（万人）	84.91	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90
乘船比例	30%	30%	30%	30%	30%	30%
票价（元/人）	10	10	10	10	10	10
游船收入（万元）	254.73	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70
项目和年度	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
天台山景区人流量（万人）	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90
乘船比例	30%	30%	30%	30%	30%	30%
票价（元/人）	10	10	10	10	10	10
游船收入（万元）	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70

3）旅游产品销售

本项目在“丝路印象—旅游集散中心”设置约 10,000 m²的旅游产品展销中心，专销邛崃特产，如：文君茶、邛崃黑茶、花楸贡茶、老坎麻饼、文君酒、邛酒、邛崃黑猪、竹编工艺品、邛竹杖、邛陶工艺品等。旅游产品消费人数按天台山景区游客人数 20%估算；通过调研与本项目类似的邛崃中国酒村，芦沟竹海景区消费数据，人均购买旅游产品在 100-200 元/人，基于谨慎性原则，人均消费按 90 元测算。各年旅游产品销售收入详见下表。

项目计算期第 4-20 年旅游产品销售收入估算表

项目和年度	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
天台山景区人流量（万人）		60.37	64.63	69.59	74.22	79.40
旅游产品消费比例		20%	20%	20%	20%	20%
人均消费（元/人）		90	90	90	90	90
旅游产品销售收入（万元）		1,086.6 6	1,163.3 4	1,252.6 2	1,335.9 6	1,429.2 0

项目和年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
天台山景区人流量（万人）	84.91	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90
旅游产品消费比例	20%	20%	20%	20%	20%	20%
人均消费（元/人）	90	90	90	90	90	90
旅游产品销售收入（万元）	1,528.38	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20
项目和年度	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
天台山景区人流量（万人）	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90
旅游产品消费比例	20%	20%	20%	20%	20%	20%
人均消费（元/人）	90	90	90	90	90	90
旅游产品销售收入（万元）	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20

4) 高山玩水

结合游客量预测分析，综合考虑游客人文体验偏好及需求等因素，基于谨慎性原则，高山玩水年消费人数按天台山景区游客人数的 20% 估算。收费标准参考成都双流黄龙溪欢乐田园票价 180 元/人，成都都江堰虹口漂流票价 198 元/人。基于谨慎性原则，高山玩水子项目票价为：漂流项目 80 元/人，子母木船和水上气球项目为 30 元/人，其余项目均为 20 元/人，套票价格 180 元/人。

根据类似水上项目景区消费情况，预测本项目选择套票游客占消费人数的 50%，单独选择漂流项目的游客占消费人数的 20%，单独选择子母木船和水上气球项目的游客占消费人数的 10%，单独选择溯溪寻源项目的游客占消费人数的 10%，单独选择水上秋千项目的游客占消费人数的 5%，单独选择水上风车项目的游客占消费人数的 5%。

则高山玩水游客人均综合消费为：

$$180 \times 50\% + 80 \times 20\% + 30 \times 10\% + 20 \times 10\% + 20 \times 5\% + 20 \times 5\% = 113$$

元/人。

各年高山玩水收入详见下表。

项目计算期第 4-20 年高山玩水收入估算表

项目和年度	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
天台山景区人流量（万人）		60.37	64.63	69.59	74.22	79.40
消费比例		20%	20%	20%	20%	20%
人均综合消费（元/人）		113	113	113	113	113
高山玩水收入（万元）		1,364.3 6	1,460.6 4	1,572.7 3	1,677.3 7	1,794.4 4
项目和年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
天台山景区人流量（万人）	84.91	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90
消费比例	20%	20%	20%	20%	20%	20%
人均综合消费（元/人）	113	113	113	113	113	113
高山玩水收入（万元）	1,918.9 7	2,054.3 4	2,054.3 4	2,054.3 4	2,054.3 4	2,054.3 4
项目和年度	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
天台山景区人流量（万人）	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90
消费比例	20%	20%	20%	20%	20%	20%
人均综合消费（元/人）	113	113	113	113	113	113
高山玩水收入（万元）	2,054.3 4	2,054.3 4	2,054.3 4	2,054.3 4	2,054.3 4	2,054.3 4

5) 高何红色旅游体验基地

高何红色旅游体验基地设置穿军装、走革命路、参观遗址遗迹、听红色故事、吃行军餐等项目，结合游客量预测分析，综合考虑游客人文体验偏好及需求等因素，基于谨慎性原则，消费人数按天台山景区游客人数的 15% 估算；收费标准参考韶山红色旅游体验收费 262 元/人，延安党性红色教育基地 448 元/人，基于谨慎性原则，高

何红色旅游基地保守按 100 元/人测算。各年高何红色旅游体验基地收入详见下表。

项目计算期第 4-20 年高何红色旅游体验基地收入估算表

项目和年度	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
天台山景区人流量（万人）		60.37	64.63	69.59	74.22	79.40
消费比例		15%	15%	15%	15%	15%
人均消费（元/人）		100	100	100	100	100
高何红色旅游体验基地收入（万元）		905.55	969.45	1,043.85	1,113.30	1,191.00
项目和年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
天台山景区人流量（万人）	84.91	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90
消费比例	15%	15%	15%	15%	15%	15%
人均消费（元/人）	100	100	100	100	100	100
高何红色旅游体验基地收入（万元）	1,273.65	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50
项目和年度	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
天台山景区人流量（万人）	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90	90.90
消费比例	15%	15%	15%	15%	15%	15%
人均消费（元/人）	100	100	100	100	100	100
高何红色旅游体验基地收入（万元）	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50

（3）商业和广告位出租收入

1）商业出租

项目拟建配套商业其中 45,500 m²可对外出租，其中：丝路印象 2,000 m²、马帮部落 8,000 m²、台子坝中心地区 11,500 m²、平沙落雁 1,000 m²、梦回南丝路 15,000 m²、水乡人家 8,000 m²。

根据调查，邛崃市商铺租金约为 3 元/m²·天，商铺出租价格情况详见下表。

邛崃市商铺出租价格情况表

序号	区域位置	面积 (m ²)	出租单价 (元/ m ² ·天)	价格来源	网址
1	邛崃市区 锋尚名居 楼下	43.00	2.78	成都 58 同城网	http://cd.58.com/shangpu/33412009887942x.shtml?iuType=p_0&PGTID=0d306b35-03e6-442e-c919-31844b4448da&ClickID=1
2	邛崃市区 平乐古镇 大红旗连 锁旁	33.00	2.92	成都 58 同城网	http://cd.58.com/shangpu/33209233188785x.shtml?iuType=p_0&PGTID=0d306b35-03e6-442e-c919-31844b4448da&ClickID=3
3	邛崃市区 棉花街香 港盛大百 货	30.00	3.06	成都 58 同城网	http://cd.58.com/shangpu/33468015645882x.shtml?iuType=p_0&PGTID=0d306b35-03e6-442e-c919-31844b4448da&ClickID=5



[成都58同城](#) > [成都房产信息](#) > [成都商铺租售/生意转让](#) > [成都商铺租售/生意转让](#)

(出租) 锋尚名居商铺便宜出租

更新于2018-04-10 | 169人已浏览


 暂未上传图片...

3580 元/月 2.78元/m²/天

房屋面积: 43m² 类 型: 商业街商铺
 面 宽: 暂无 经营状态: 暂无
 进 深: 暂无 历史经营: 暂无
 层 高: 暂无 付款方式: 暂无
 楼 层: 暂无 租约方式: 暂无

详细地址: [邛崃市区 锋尚名居楼下](#)

 四川弘扬创想电脑科技有限公司·陈女士 (个人)

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都商铺租售/生意转让 > 成都商铺租售/生意转让

(出租) 平乐古镇大红旗连锁旁满一年免一个月租金 临街门面 33平米

更新于2018-06-09 | 631人已浏览



2890元/月 2.92元/㎡/天

房屋面积: 33㎡ 类型: 临街门面·临街
面宽: 4.5m 经营状态: 空置中
进深: 7.3m 历史经营: 服饰鞋包·鞋店
层高: 3m 付款方式: 押1付3
楼层: 1层/共1层 租约方式: 暂无
详细地址: 邛崃市区 平乐古镇商业中心

孙磊先生 (个人)

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都商铺租售/生意转让 > 成都商铺租售/生意转让

(出租) 棉花街香港盛大百货30平米送一年房租

更新于2018-06-22 | 632人已浏览



2750元/月 3.06元/㎡/天

房屋面积: 30㎡ 类型: 购物中心·临街
面宽: 3m 经营状态: 经营中
进深: 3m 经营行业: 其他
层高: 4m 付款方式: 押1付6
楼层: 1层/共4层 租约方式: 12个月起租 (12个月免租期)
详细地址: 邛崃市区 盛大百货

锦江区鑫之缘饰品经营部-李先生 (个人)

参照邛崃市商铺出租价格，本项目配套商业租金按 2.00 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ （一年按 365 天计算），年出租率按 80% 测算。保守估算，计算期不考虑租金增长。商业年出租收入 2,657.20 万元。

2) 广告位出租

为提高项目经济效益，待项目建成后拟在游客服务中心、停车场、配套商业等合适位置设置 LED 商业广告牌，本项目共设置广告牌 200 块。

根据调查，邛崃市广告牌租金 5-10 万元/年，如下所示：

成都市邛崃社区电梯框架广告



刊例价：1098元/周/面

所在地区：四川>成都

资源类型：楼宇>框架/看板

资源规格：430mm (L) * 575mm (H)

资源标签：高端住宅 邛崃市 电梯海报

资源文档下载

加入询价单

成都市邛崃公交候车亭灯箱广告



刊例价：8000元/块/月

所在地区：四川>成都

资源类型：公交/出租/自行车>灯箱

资源规格：3.5m (L) * 1.5m (H) * 2面

资源标签：公交站台 邛崃市

资源文档下载

加入询价单

本项目广告位租金 5 万元/块·年，年出租率按 70% 测算。保守估算，计算期不考虑租金增长。年广告位出租收入 700.00 万元。

(4) 商业出售收入

项目拟建配套商业建筑面积 21,000 m² 对外出售，其中：马帮部落 6,000 m²、台子坝中心地区 15,000 m²。配套商业于计算期第 2-5 年销售，各年销售比例分别为：35.00%、25.00%、30.00%、10.00%。

根据调查，邛崃市商铺售价为 23,000~33,000 元/m²，商铺出售价格情况详见下表。

邛崃市商铺出售价格情况表

序号	区域位置	面积(m ²)	出售单价(元/m ²)	价格来源	网址
1	邛崃市区羊安永康大	54.35	23,919.04	成都 58 同城网	https://cd.58.com/shangpu/46965995382202x.shtml?prd=%2B20S15P7o2d%2FACBoi

	道 255 号				8rC1A%3D%3D&houseId=2089605724658703&gpos=10&keyword=&PGTID=0d306b36-0019-e6f5-ce3e-27a93819f0ac&ClickID=13
2	邛崃市金色时代	37.00	32,432.43	成都 58 同城网	https://cd.58.com/shangpu/32677738365511x.shtml?prd=nITnHZDf8mcPV9kLNhsHmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1070505313442817&gpos=17&keyword=&PGTID=0d306b36-0019-e6f5-ce3e-27a93819f0ac&ClickID=22
3	邛崃城区	105.20	28,041.83	成都 58 同城网	https://cd.58.com/shangpu/47576933729585x.shtml?prd=6M%2F5E3FpNyhw4hIaNsiHdmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2167805833126923&gpos=12&keyword=&PGTID=0d306b36-0019-e6f5-ce3e-27a93819f0ac&ClickID=40

成都 [切换城市 长沙] 58APP 58首页

登录 / 注册 个人中心 商家中心 帮助中心

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都商铺出售 > 邛崃市商铺出售 > 邛崃城区商铺出售

(出售) 无抵押 转角双开间 年租13万 大赠送 旺铺地段火爆

社区底商 价格可面议 随时可看 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区 更新于2021-08-06 21人已浏览



130 万元 2.39万/m² (价格可面议)

54.35m²

建筑面积

社区底商

物业类型

1层/共1层

楼层

楼盘: 博盛康郡商铺

地址: 邛崃市区 - 邛崃城区 羊安永康大道255号 地图



谢可 ★★★★★

成都大兴元房地产营销策划有限公司

营业执照编码: 91510107083347738K

成都 [切换城市 长沙] 58APP 58首页

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都商铺出售 > 邛崃市商铺出售

(出售) 金色时代 相如街 商业街商铺 37平米

商业街店铺 临街 上水 下水 更新于2021-09-21



120万元 3.24万/m²

37m² 建筑面积 商业街店铺 1层/共1层 楼层

区域: 邛崃市区 地址: 金色时代 地图

赵女士 个人 已在58注册5年 已实名认证

成都 [切换城市 长沙] 58APP 58首页

登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系客服

58同城·房产

成都58同城 > 成都房产信息 > 成都商铺出售 > 邛崃市商铺出售 > 邛崃城区商铺出售

(出售) 好利来 年收租30万 地铁口 价格来电谈 价格含税费!

商业街店铺 价格可面议 转让费可面议 随时入驻 随时可看 租金含物业费 租金含供暖费 租金含发票 临街 可餐饮 更新于2021-09-15 1人已浏览



295万元 2.8万/m² (费用可面议)

105.2m² 建筑面积 商业街店铺 1层/共1层 楼层

区域: 邛崃市区-邛崃城区 地址: 邛崃市·成都市邛崃市 地图

胡智龙 成都丰耘联行房地产经纪有限公司 营业执照编码: 91510107MA68J4RT9D

参照邛崃市商铺出售价格，根据参考售价和项目实际情况，本项目销售均价保守估算按 18,000.00 元/m²。计算期商业出售收入 37,800.00 万元。详见下表。

项目商业出售收入估算表

项目和年度	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
商业出售收入		13,230.00	9,450.00	11,340.00	3,780.00	37,800.00
出售面积 (m²)		7,350.00	5,250.00	6,300.00	2,100.00	21,000.00
各年出售比例		35%	25%	30%	10%	100%

出售单价（元/ m ² ）		18,000.0 0	18,000.0 0	18,000.0 0	18,000.0 0	
-----------------------------	--	---------------	---------------	---------------	---------------	--

（5）停车场和充电桩收入

1) 停车服务费

根据邛崃市发展和改革局《关于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程涉及的停车场及充电桩标准的函》（邛发改[2017]67号），景区停车服务收费标准为 15 分钟以内免费，15 分钟至 12 小时（含）收费 10 元，12 小时以上收费 20 元。参照天台山景区历史停车占比情况，停车 15 分钟以内的车辆占比按 10% 计算，15 分钟至 12 小时（含）的车辆占比按 70% 计算，12 小时以上的车辆占比按 20% 计算，本项目停车服务费收入为 $10 \times 70\% + 20 \times 20\% = 11$ 元/个·天。

本项目建设停车位 4,628 个，按 11 元/个·天计算，年有效经营天数按 240 天计算，使用率为 70%。保守估算，计算期不考虑收费增长。年停车服务费收入 855.25 万元。

2) 充电桩充电服务费

根据邛崃市发展和改革局《关于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程涉及的停车场及充电桩标准的函》（邛发改[2017]67号），停车场充电桩的充电服务费为 0.6 元/千瓦时。

本项目在新建停车场配建充电桩 926 个，快充（功率 40kw）和慢充（功率 7kw）按 7:3 配置，每天按充电 3 小时计算，日充电量为 $3 \times (40 \times 70\% + 7 \times 30\%) = 90.3$ 千瓦时/桩，年有效经营天数按 240 天，

使用率按 50% 计算。保守估算，计算期不考虑收费增长。年充电桩充电服务费收入 602.05 万元。

计算期 20 年内，本项目收入合计 507,408.50 万元，其中：旅游客运专线收入 254,132.84 万元，自营收入 133,629.16 万元，商业和广告位出租收入 57,072.40 万元，商业出售收入 37,800.00 万元，停车场和充电桩收入 24,774.10 万元。

债券存续期 5 年内（计算期第 3-7 年），本项目收入合计 129,704.38 万元，其中：旅游客运专线收入 47,579.86 万元，自营收入 25,066.52 万元，商业和广告位出租收入 13,428.80 万元，商业出售收入 37,800.00 万元，停车场和充电桩收入 5,829.20 万元。

（二）成本费用预测

本项目总成本费用由经营成本、折旧费和财务费用构成。项目经营成本包括：工资及福利费用、管理费用、其他费用、自营项目运营成本。

计算期 20 年内，项目总成本合计 151,269.63 万元，其中经营成本 57,966.73 万元。债券存续期内 5 年内，项目总成本合计 45,601.11 万元，其中经营成本 12,406.31 万元。

（三）利润预测

所得税率按应纳税所得额 25% 计算。计算期 20 年内，所得税合计 81,930.98 万元，所得税后净利润合计 245,792.90 万元。债券存续期 5 年内，所得税合计 19,209.96 万元，所得税后净利润为 57,629.86 万元。

（四）盈利能力分析

基于以上收入、成本费用、税金和利润的预测，经测算，本项目投资财务内部收益率（所得税后）为 11.12%，项目静态投资回收

期（所得税后）为9.87年（含建设期3年），项目投资财务净现值（所得税后）（ $I_c=8\%$ ）为35,837.48万元。整体而言，本项目投资资金回收较快，盈利能力良好。

债券存续期内，计算期第4-7年，项目收入扣除流转税费和经营成本后的净收益分别为29,391.15万元、26,945.28万元、29,795.43万元和23,902.76万元，合计110,034.62万元。

计算期内收入、成本、税金和净收益测算如下表所示：

计算期内收入、成本、税金和净收益计算表

单位：万元

序号	项目	计算期 20年合计	债券存续 期 5年合计	建设期			运营期						
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	收入	507,408.50	129,704.38				34,321.82	31,740.35	35,003.03	28,639.18	26,274.08	27,784.30	29,422.34
1	经营收入	507,408.50	129,704.38				34,321.82	31,740.35	35,003.03	28,639.18	26,274.08	27,784.30	29,422.34
1.1	旅游客运专线收入	254,132.84	47,579.86				10,647.82	11,449.10	12,359.27	13,123.67	14,055.53	15,051.94	16,131.41
1.2	自营收入	133,629.16	25,066.52				5,629.50	6,026.75	6,489.26	6,921.01	7,404.05	7,917.86	8,476.43
1.2.1	观光游览车	49,654.19	9,314.26				2,091.82	2,239.43	2,411.29	2,571.72	2,751.21	2,942.13	3,149.69
1.2.2	游船	4,299.06	806.43				181.11	193.89	208.77	222.66	238.20	254.73	272.70
1.2.3	旅游产品销售	25,794.36	4,838.58				1,086.66	1,163.34	1,252.62	1,335.96	1,429.20	1,528.38	1,636.20
1.2.4	高山玩水	32,386.25	6,075.10				1,364.36	1,460.64	1,572.73	1,677.37	1,794.44	1,918.97	2,054.34
1.2.5	年高何红色旅游体验基地	21,495.30	4,032.15				905.55	969.45	1,043.85	1,113.30	1,191.00	1,273.65	1,363.50
1.3	商业和广告位出租收入	57,072.40	13,428.80				3,357.20	3,357.20	3,357.20	3,357.20	3,357.20	3,357.20	3,357.20
1.3.1	商业出租	45,172.40	10,628.80				2,657.20	2,657.20	2,657.20	2,657.20	2,657.20	2,657.20	2,657.20
1.3.2	广告位出租	11,900.00	2,800.00				700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
1.4	商业出售收入	37,800.00	37,800.00				13,230.00	9,450.00	11,340.00	3,780.00		-	-
1.5	停车场和充电桩收入	24,774.10	5,829.20				1,457.30	1,457.30	1,457.30	1,457.30	1,457.30	1,457.30	1,457.30
1.5.1	停车服务费	14,539.25	3,421.00				855.25	855.25	855.25	855.25	855.25	855.25	855.25
1.5.2	充电桩充电服务费	10,234.85	2,408.20				602.05	602.05	602.05	602.05	602.05	602.05	602.05
2	补贴收入	-	-										
二	经营成本	57,966.73	12,406.31				3,008.65	3,017.61	3,247.43	3,132.62	3,170.60	3,351.92	3,548.90
2.1	工资及福利费用	6,800.00	1,600.00				400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.2	管理费用	10,148.21	2,594.09				686.44	634.81	700.06	572.78	525.48	555.69	588.45

序号	项目	计算期 20年合计	债券存续 期 5年合计	建设期			运营期						
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
2.3	其他费用	7,611.19	1,945.58				514.83	476.11	525.05	429.59	394.11	416.76	441.34
2.4	自营项目运营成本	33,407.33	6,266.64				1,407.38	1,506.69	1,622.32	1,730.25	1,851.01	1,979.47	2,119.11
三	流转税费	28,414.99	7,263.45				1,922.02	1,777.46	1,960.17	1,603.80	1,471.35	1,555.93	1,647.66
1	增值税（5%）	25,370.46	6,485.22				1,716.09	1,587.02	1,750.15	1,431.96	1,313.70	1,389.22	1,471.12
2	城市维护建设税(7%)	1,775.96	453.97				120.13	111.09	122.51	100.24	91.96	97.25	102.98
3	教育费附加(5%)	1,268.57	324.26				85.80	79.35	87.51	71.60	65.69	69.46	73.56
四	净收益	421,026.78	110,034.62				29,391.15	26,945.28	29,795.43	23,902.76	21,632.13	22,876.45	24,225.78

计算期内收入、成本、税金和净收益计算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期									
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
一	收入	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34
1	经营收入	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34	29,422.34
1.1	旅游客运专线收入	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41	16,131.41
1.2	自营收入	8,476.43	8,476.43	8,476.43	8,476.43	8,476.43	8,476.43	8,476.43	8,476.43	8,476.43	8,476.43
1.2.1	观光游览车	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69	3,149.69
1.2.2	游船	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70	272.70
1.2.3	旅游产品销售	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20	1,636.20
1.2.4	高山玩水	2,054.34	2,054.34	2,054.34	2,054.34	2,054.34	2,054.34	2,054.34	2,054.34	2,054.34	2,054.34
1.2.5	年高何红色旅游体验基地	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50	1,363.50
1.3	商业和广告位出租收入	3,357.20	3,357.20	3,357.20	3,357.20	3,357.20	3,357.20	3,357.20	3,357.20	3,357.20	3,357.20

序号	项目	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1.3.1	商业出租	2,657.20	2,657.20	2,657.20	2,657.20	2,657.20	2,657.20	2,657.20	2,657.20	2,657.20	2,657.20
1.3.2	广告位出租	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
1.4	商业出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	停车场和充电桩收入	1,457.30	1,457.30	1,457.30	1,457.30	1,457.30	1,457.30	1,457.30	1,457.30	1,457.30	1,457.30
1.5.1	停车服务费	855.25	855.25	855.25	855.25	855.25	855.25	855.25	855.25	855.25	855.25
1.5.2	充电桩充电服务费	602.05	602.05	602.05	602.05	602.05	602.05	602.05	602.05	602.05	602.05
2	补贴收入										
二	经营成本	3,548.90	3,548.90	3,548.90	3,548.90	3,548.90	3,548.90	3,548.90	3,548.90	3,548.90	3,548.90
2.1	工资及福利费用	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.2	管理费用	588.45	588.45	588.45	588.45	588.45	588.45	588.45	588.45	588.45	588.45
2.3	其他费用	441.34	441.34	441.34	441.34	441.34	441.34	441.34	441.34	441.34	441.34
2.4	自营项目运营成本	2,119.11	2,119.11	2,119.11	2,119.11	2,119.11	2,119.11	2,119.11	2,119.11	2,119.11	2,119.11
三	流转税费	1,647.66	1,647.66	1,647.66	1,647.66	1,647.66	1,647.66	1,647.66	1,647.66	1,647.66	1,647.66
1	增值税（5%）	1,471.12	1,471.12	1,471.12	1,471.12	1,471.12	1,471.12	1,471.12	1,471.12	1,471.12	1,471.12
2	城市维护建设税(7%)	102.98	102.98	102.98	102.98	102.98	102.98	102.98	102.98	102.98	102.98
3	教育费附加(5%)	73.56	73.56	73.56	73.56	73.56	73.56	73.56	73.56	73.56	73.56
四	净收益	24,225.78	24,225.78	24,225.78	24,225.78	24,225.78	24,225.78	24,225.78	24,225.78	24,225.78	24,225.78

（五）收入对债券本息的覆盖分析

债券存续期内（计算期第3-7年）项目收入总额129,704.38万元，对本次债券本息总额100,700.00万元的覆盖倍数为1.29倍。计算期第4-7年，项目收入各年分别为34,321.82万元、31,740.35万元、35,003.03万元和28,639.18万元；上述收入偿还当年本息后盈余资金分别为8,321.82万元、15,562.17万元、23,565.20万元和35,004.38万元，累计可偿债资金分别为34,321.82万元、40,062.17万元、50,565.20万元和52,204.38万元。该口径测算的盈余资金每年均大于0，当年收入本息覆盖倍数分别为1.32倍、1.30倍、1.30倍和1.67倍；累计收入本息覆盖倍数分别为1.32倍、1.64倍、1.87倍、3.04倍。详见下表：

收入覆盖债券本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
1	债券本息偿还额	100,700.00	6,000.00	26,000.00	24,500.00	27,000.00	17,200.00	
1.1	期初债券余额		80,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	16,000.00	
1.2	当期偿还本金	80,000.00		20,000.00	20,000.00	24,000.00	16,000.00	
1.3	当期偿还利息 (6.5%)	20,700.00	6,000.00	6,000.00	4,500.00	3,000.00	1,200.00	
2	收入	129,704.38	-	34,321.82	31,740.35	35,003.03	28,639.18	
2.1	经营收入	129,704.38		34,321.82	31,740.35	35,003.03	28,639.18	
2.2	补贴收入	-		-	-	-	-	
3	当年可偿债资金	129,704.38	-	34,321.82	31,740.35	35,003.03	28,639.18	
4	当年收入本息覆盖 倍数	1.29	自有资金 100%支付	1.32	1.30	1.30	1.67	
5	收入还本付息后盈 余资金 ¹			8,321.82	15,562.17	23,565.20	35,004.38	
6	累计可偿债资金 ²		-	34,321.82	40,062.17	50,565.20	52,204.38	
7	累计收入本息覆盖 倍数 ³		自有资金 100%支付	1.32	1.64	1.87	3.04	

注：1、收入还本付息后盈余资金=上年收入还本付息后盈余资金+当年收入-当年债券本息偿还额；

2021年需偿还的利息由自有资金支付，因此，当年收入还本付息后的盈余资金为0；

2、累计可偿债资金=上年收入还本付息后盈余资金+当年收入；

3、累计收入本息覆盖倍数=累计可偿债资金÷当年债券本息偿还额。

（六）净收益对债券本息的覆盖分析

债券存续期内项目收入总额 129,704.38 万元，扣除流转税费和经营成本后的净收益合计 110,034.62 万元，对本次债券本息总额 100,700.00 万元的覆盖倍数为 1.09 倍。计算期第 4-7 年，项目收入扣除流转税费和经营成本后的净收益分别为 29,391.15 万元、26,945.28 万元、29,795.43 万元和 23,902.76 万元；上述净收益偿还当年本息后盈余资金分别为 3,391.15 万元、5,836.43 万元、8,631.86 万元和 15,334.62 万元，累计可偿债资金分别为 29,391.15 万元、30,336.43 万元、35,631.86 万元和 32,534.62 万元。该口径测算的盈余资金每年均大于 0，当年净收益本息覆盖倍数分别为 1.13 倍、1.10 倍、1.10 倍和 1.39 倍；累计净收益本息覆盖倍数分别为 1.13 倍、1.24 倍、1.32 倍和 1.89 倍。详见下表：

净收益覆盖债券本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期			
			第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	债券本息偿还额	100,700.00	6,000.00	26,000.00	24,500.00	27,000.00	17,200.00
1.1	期初债券余额		80,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	16,000.00
1.2	当期偿还本金	80,000.00		20,000.00	20,000.00	24,000.00	16,000.00
1.3	当期偿还利息 (7.5%)	20,700.00	6,000.00	6,000.00	4,500.00	3,000.00	1,200.00
2	扣除流转税费和 经营成本 后的净收益	110,034.62	-	29,391.15	26,945.28	29,795.43	23,902.76
2.1	收入	129,704.38	-	34,321.82	31,740.35	35,003.03	28,639.18
2.1.1	经营收入	129,704.38	-	34,321.82	31,740.35	35,003.03	28,639.18
2.1.2	补贴收入	-		-	-	-	-
2.2	流转税费	7,263.45		1,922.02	1,777.46	1,960.17	1,603.80
2.3	经营成本	12,406.31		3,008.65	3,017.61	3,247.43	3,132.62
3	当年可偿债资金	110,034.62	-	29,391.15	26,945.28	29,795.43	23,902.76
4	当年净收益本息 覆盖倍数	1.09	自有资金 100%支付	1.13	1.10	1.10	1.39
5	净收益还本付息 后盈余资金 ¹			3,391.15	5,836.43	8,631.86	15,334.62
6	累计可偿债资金 ²		-	29,391.15	30,336.43	35,631.86	32,534.62
7	累计净收益本息 覆盖倍数 ³		自有资金 100%支付	1.13	1.24	1.32	1.89

注：1、净收益还本付息后盈余资金=上年净收益还本付息后盈余资金+当年净收益-当年债券本息偿

还额；2021年需偿还的利息由自有资金支付，因此，当年净收益还本付息后的盈余资金为0；

2、累计可偿债资金=上年净收益还本付息后盈余资金+当年净收益；

3、累计净收益本息覆盖倍数=累计可偿债资金÷当年债券本息偿还额。

综上，在本期债券存续期内预计可实现净收益 110,034.62 万元，可以覆盖用于本次债券用于募投项目部分的本息；在运营期内预计可实现净收益 421,026.78 万元，可以覆盖项目总投资，覆盖倍数为 2.88 倍，本项目投资财务内部收益率（所得税后）为 11.12%。因此，本项目能按期偿还债券本金并支付利息，项目的偿债能力足以保证项目的债务安全。

（七）敏感性分析

项目经营收入、经营成本、建设投资为敏感因素。由于建设投资的变化不影响债券本息覆盖。故选取经营收入、经营成本为敏感因素，分析收入和净收益对债券本息覆盖的影响。

1、项目经营收入减少 5%

当项目各年经营收入减少 5%的情况下，计算期 20 年内，项目财务内部收益率为 10.53%，静态投资回收期为 10.23 年。债券存续期内（计算期第 4-7 年），项目收入 123,219.21 万元，对债券本息总额 100,700.00 万元的覆盖倍数为 1.22 倍，各年收入本息覆盖倍数在 1.23-1.58 倍，各年累计收入本息覆盖倍数在 1.25-2.66 倍。项目净收益 104,452.94 万元，对债券本息总额 100,700.00 万元的覆盖倍数为 1.04 倍，各年净收益本息覆盖倍数在 1.04-1.32 倍，各年累计净收益本息覆盖倍数在 1.07-1.57 倍。详见下表。

项目经营收入减少 5%情况下的债券本息覆盖情况表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期			
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	债券本息偿还额	100,700.00	6,000.00	26,000.00	24,500.00	27,000.00	17,200.00
1.1	其中：本金	80,000.00		20,000.00	20,000.00	24,000.00	16,000.00
1.2	利息（7.5%）	20,700.00	6,000.00	6,000.00	4,500.00	3,000.00	1,200.00
2	收入覆盖本息						
2.1	收入	123,219.21	-	32,605.73	30,153.34	33,252.90	27,207.24
2.2	当年可偿债资金	123,219.21	-	32,605.73	30,153.34	33,252.90	27,207.24
2.3	当年收入本息覆盖	1.22	-	1.25	1.23	1.23	1.58

序号	项目	合计	建设期	运营期			
			第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
2.4	收入还本付息后盈	-	-	6,605.73	12,259.07	18,511.97	28,519.21
2.5	累计可偿债资金		-	32,605.73	36,759.07	45,511.97	45,719.21
2.6	累计收入本息覆盖		自有资金 100%支	1.25	1.50	1.69	2.66
3	净收益覆盖本息						
3.1	净收益	104,452.94	-	27,901.60	25,578.02	28,285.68	22,687.64
3.2	当年可偿债资金	104,452.94	-	27,901.60	25,578.02	28,285.68	22,687.64
3.3	当年净收益本息覆盖倍数	1.04	-	1.07	1.04	1.05	1.32
3.4	净收益还本付息后 盈余资金		-	1,901.60	2,979.62	4,265.30	9,752.94
3.5	累计可偿债资金		-	27,901.60	27,479.62	31,265.30	26,952.94
3.6	累计净收益本息覆盖倍数		自有资金 100%支付	1.07	1.12	1.16	1.57

2、项目经营成本增加 5%

当项目各年营运成本增加 5%的情况下，计算期 20 年内，项目财务内部收益率为 11.04%，静态投资回收期为 9.91 年。债券存续期内（计算期第 4-7 年），项目收入 129,704.38 万元，对债券本息总额 100,700.00 万元的覆盖倍数为 1.29 倍，各年收入本息覆盖倍数在 1.30-1.67 倍，各年累计收入本息覆盖倍数在 1.32-3.04 倍。项目净收益 109,414.33 万元，对债券本息总额 100,700.00 万元的覆盖倍数为 1.09 倍，各年净收益本息覆盖倍数在 1.09-1.38 倍，各年累计净收益本息覆盖倍数在 1.12-1.86 倍。详见下表。

项目经营成本增加 5%情况下的债券本息覆盖情况表

单位：万元

序	项目	合计	建设期	运营期
---	----	----	-----	-----

号			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	债券本息偿还额	100,700.00	6,000.00	26,000.00	24,500.00	27,000.00	17,200.00
1.1	其中：本金	80,000.00		20,000.00	20,000.00	24,000.00	16,000.00
1.2	利息 (7.5%)	20,700.00	6,000.00	6,000.00	4,500.00	3,000.00	1,200.00
2	收入覆盖本息						
2.1	收入	129,704.38	-	34,321.82	31,740.35	35,003.03	28,639.18
2.2	当年可偿债资金	129,704.38	-	34,321.82	31,740.35	35,003.03	28,639.18
2.3	当年收入本息覆盖倍数	1.29	-	1.32	1.30	1.30	1.67
2.4	收入还本付息后盈余资金	-	-	8,321.82	15,562.17	23,565.20	35,004.38
2.5	累计可偿债资金		-	34,321.82	40,062.17	50,565.20	52,204.38
2.6	累计收入本息覆盖倍数		自有资金 100%支付	1.32	1.64	1.87	3.04
3	净收益覆盖本息						
3.1	净收益	109,414.33	-	29,240.73	26,794.41	29,633.07	23,746.12
3.2	当年可偿债资金	109,414.33	-	29,240.73	26,794.41	29,633.07	23,746.12
3.3	当年净收益本息覆盖倍数	1.09	-	1.12	1.09	1.10	1.38
3.4	净收益还本付息后盈余资金		-	3,240.73	5,535.14	8,168.21	14,714.33
3.5	累计可偿债资金		-	29,240.73	30,035.14	35,168.21	31,914.33
3.6	累计净收益本息覆盖倍数		自有资金 100%支付	1.12	1.23	1.30	1.86

(八) 综合结论

邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程拟通过债券融资 80,000.00 万元，产生利息 20,700.00 万元，还款资金来源为经营收入。债券存续期内（计算期第 4-7 年），项目收入总额 129,704.38 万元，对本次债券本息总额的覆盖倍数为 1.29 倍，当年收入本息覆盖倍数在 1.30-1.67 倍；累计收入本息覆盖倍数在 1.32-3.04 倍。收入扣除流转税费和经营成本后的净收益合计 110,034.62 万元，对本次债券本

息总额的覆盖倍数为 1.09 倍，当年净收益本息覆盖倍数在 1.10-1.39 倍；累计净收益本息覆盖倍数在 1.13-1.89 倍。

通过项目收益和现金流专项评估，债券存续期内（计算期第 4-7 年），收入本息覆盖倍数和净收益本息覆盖倍数均大于 1，各年收入及净收益都能完全覆盖债券本息。同时，通过敏感性分析，在营业收入减少 5%或经营成本增加 5%的情况下，收入和净收益对本息的覆盖倍数仍大于 1。充分说明项目债券本息保障能力较强。

计算期 20 年内，项目投资财务内部收益率（所得税后）为 11.12%，项目静态投资回收期（所得税后）为 9.87 年（含建设期 3 年），项目投资财务净现值（所得税后）（ $I_c=8\%$ ）为 35,837.48 万元。整体而言，本项目投资资金回收较快，盈利能力良好。

第六条 发行人基本情况

一、 发行人基本情况

企业名称：邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司

住所：邛崃市临邛街道办文昌街 121 号

法定代表人：吴思麟

注册资本：50,000 万人民币元

成立日期：2016 年 3 月 24 日

统一社会信用代码：91510183MA61TYJL2K

联系人：杨双

联系电话：028-88801109

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：旅游资源及景区的开发、建设、经营；旅游配套设施建设；旅游景区设施设备的经营和维护；旅游宣传营销策划、旅游商品开发销售、景区旅游客运及相关配套服务；旅游项目投资；酒店经营和管理；广告设计、制作、发布、代理；网页设计、制作；展览展示服务；会议服务和旅行社及相关服务；销售：预包装食品、散装食品、农产品、工艺礼品。（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）。

公司是以现代企业制度运行的集投资、建设、经营为一体的国有独资企业。公司主要从事邛崃市旅游资源及景区的开发、建设、经营、旅游配套设施建设、旅游景区设施设备的经营和维护、旅游宣传营销策划及旅游项目投资活动等。发行人目前在邛崃市旅游开发领域已经形成了显著的竞争力，邛崃市政府在政策、业务及资金

等方面给予发行人大力支持，使得其在区域内具有较强的竞争优势和良好的发展前景。

截至2021年末，发行人资产总额1,138,286.57万元，负债总额466,624.08万元，所有者权益总额671,662.49万元。2021年度，发行人实现营业收入50,514.40万元，利润总额21,272.08万元，净利润18,739.02万元。

二、发行人历史沿革

1、发行人的设立

发行人成立于2016年3月24日。2016年3月11日，邛崃市财政局党组向邛崃市委报送了《关于报请审定<邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司组建方案（送审稿）>的请示》（以下简称《请示》），2016年3月18日，邛崃市委以《邛崃市委常委会会议纪要》同意了该《请示》，由邛崃市国有资产投资监督管理中心以现金或者实物的方式出资设立有邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司。

发行人初始注册资本为5.00亿元，实收资本为0.50亿元。2019年3月和8月，公司分别收到邛崃市国资中心缴纳的投资款0.40亿元和0.62亿元，实收资本增至1.52亿元。2020年2月和3月，公司分别收到邛崃市国资中心缴纳的投资款0.90亿元和2.58亿元，实收资本增至5.00亿元。截至2021年末，公司注册资本和实收资本均为5.00亿元；邛崃市国资中心持有公司100%股权，为公司唯一股东和实际控制人。

2、发行人的历史变更情况

（1）变更法定代表人。2017年5月11日，发行人股东邛崃市国有资产投资监督管理中心通过股东决议，决议免去曹映友同志公

司董事、董事长（法定代表人）职务，任命华静同志为公司董事、董事长（法定代表人），并办理了工商变更登记。

2021年3月5日，发行人股东邛崃市国有资产投资监督服务中心³通过股东决议，决议免去华静同志公司董事职务，任命吴思麟同志为公司董事、董事长（法定代表人），并办理了工商变更登记。

（2）经营范围变更。2017年7月12日，发行人变更了经营范围，经营范围由“旅游资源及景区的开发、建设、经营；旅游配套设施建设；旅游景区设施设备的经营和维护；旅游宣传营销策划、旅游商品开发销售、景区旅游客运及相关配套服务；旅游项目投资；酒店经营和管理；广告设计、制作、发布、代理；网页设计、制作；展览展示服务；会议服务和旅行社及相关服务；（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）。”变更为“旅游资源及景区的开发、建设、经营；旅游配套设施建设；旅游景区设施设备的经营和维护；旅游宣传营销策划、旅游商品开发销售、景区旅游客运及相关配套服务；旅游项目投资；酒店经营和管理；广告设计、制作、发布、代理；网页设计、制作；展览展示服务；会议服务和旅行社及相关服务；销售：预包装食品、散装食品、农产品、工艺礼品。（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）”。

截至本募集说明书披露日，发行人股权结构如下：

股东	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	出资方式
邛崃市国有资产投资 监督服务中心	50,000.00	50,000.00	货币

³2018年9月，根据中共邛崃市委机构编制委员会《关于调整国有资产投资监督机构的通知》（邛机编【2017】40号），将发行人股东“邛崃市国有资产投资监督管理中心”更名为“邛崃市国有资产投资监督服务中心”

三、 发行人股东情况

邛崃市国有资产投资监督服务中心是发行人唯一股东和实际控制人，持有发行人 100% 的股权，截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、 发行人重要权益投资情况

（一）合并报表范围内子公司情况

截至 2021 年末，公司共拥有 9 家子公司。其中从层级来看一级子公司 5 家，二级子公司 4 家；从持股比例来看全资子公司 6 家，非全资控股子公司 3 家。各子公司基本情况如下：

单位：万元，%

序号	企业名称	成立时间	注册资本	持股比例	层级
1	邛崃市天际山水旅游交通服务管理有限公司	2016 年 4 月	10,000.00	100.00	1
2	邛崃市天际山水景区管理有限公司	2016 年 4 月	15,000.00	94.54	1
3	邛崃市天际山水旅游开发建设有限公司	2016 年 4 月	10,000.00	100.00	1
4	成都崃一口文化创意有限公司	2017 年 8 月	800.00	96.88	2
5	邛崃市乐游旅游运业有限公司	2017 年 4 月	200.00	55.00	2
6	邛崃市文君精品酒店有限公司	2009 年 8 月	756.00	100.00	1
7	成都市文脉旅游发展有限公司	2019 年 5 月	40,000.00	100.00	2

序号	企业名称	成立时间	注册资本	持股比例	层级
8	成都市云润山水文化旅游开发有限公司	2020 年 4 月	500.00	100.00	2
9	成都天顺鑫农业投资开发有限公司	2007 年 12 月	5,400.00	100.00	1

1、邛崃市天际山水旅游交通服务管理有限公司

邛崃市天际山水旅游交通服务管理有限公司成立于 2016 年 4 月，注册资本 10,000 万元，经营范围为：旅游景区交通设施设备的经营和维护；索道建设经营；旅游客运及相关配套服务；旅行社服务；汽车租赁；文创产品研发、零售；食品销售（预包装食品）；住宿、餐饮服务、酒店管理、物业管理、会议服务；酒店管理咨询、航空客运票务咨询、广告设计制作发布代理；汽车租赁；旅游宣传营销策划、旅游产品开发、销售；婚庆服务、摄像服务；策划大型活动组织服务。（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，邛崃市天际山水旅游交通服务管理有限公司资产总计为 127,236.41 万元，负债合计为 74,894.31 万元，股东权益合计为 52,342.10 万元；2021 年实现营业收入 935.48 万元，净利润-1,309.44 万元。

2、邛崃市天际山水景区管理有限公司

邛崃市天际山水景区管理有限公司成立于 2016 年 4 月，注册资本 15,000 万元，经营范围为：旅游景区管理、旅游宣传营销策划、旅游产品开发、销售；广告设计、制作、代理、发布；展览展示服务；会议服务；物业管理、酒店管理；住宿、餐饮服务；婚庆服务；

摄像服务；大型活动组织服务。(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)。

截至2021年12月31日，邛崃市天际山水景36,972.36万元，股东权益合计为42,052.21万元；2021年实现营业收入0万元，净利润-708.16万元。

3、邛崃市天际山水旅游开发建设有限公司

邛崃市天际山水旅游开发建设有限公司成立于2016年4月，注册资本10,000万元，经营范围为：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营（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，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：农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；房屋拆迁服务；土地整治服务；建筑材料销售；集贸市场管理服务；五金产品批发；五金产品零售；塑料制品销售；橡胶制品销售；承接总公司工程建设业务；非居住房地产租赁（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）。

截至2021年12月31日，邛崃市天际山水旅游开发建设有限公司资产总计为75,527.28万元，负债合计为69,037.85万元，股东权益合计为6,489.43万元；2021年实现营业收入0万元，净利润-21.10万元。

4、成都崃一口文化创意有限公司

成都崃一口文化创意有限公司成立于2017年8月，注册资本800万元，经营范围为：一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；文艺创作；平面设计；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；酒店管理；

农副产品销售（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）。

截至2021年12月31日，成都市岷一口文化创意有限公司资产总计为494.62万元，负债合计为4.55万元，股东权益合计为490.07万元；2020年实现营业收入36.00万元，净利润-35.87万元。

5、邛崃市乐游旅游运业有限公司

邛崃市乐游旅游运业有限公司成立于2017年4月，注册资本200万元，经营范围为：为县内客运、旅游客运、包车客运、汽车维修、车站服务、公交客运。（未取得相关行政许可，不得开展经营活动；取得许可证后，按许可证核定的项目和时限经营）。

截至2021年12月31日，邛崃市乐游旅游运业有限公司资产总计为1,197.55万元，负债合计为1,431.49万元，股东权益合计为-233.94万元；2021年实现营业收入936.05万元，净利润42.10万元。

6、邛崃市文君精品酒店有限公司

邛崃市文君精品酒店有限公司成立于2009年8月，注册资本756万元，经营范围为：住宿、餐饮服务、酒店管理、物业管理、会议服务；酒店管理咨询、航空客运票务咨询、广告设计制作发布代理。（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）。

截至2021年12月31日，邛崃市文君精品酒店有限公司资产总计为6,596.92万元，负债合计为6,544.30万元，股东权益合计为52.62万元；2021年实现营业收入318.23万元，净利润9.91万元。

7、成都市文脉旅游发展有限公司

成都市文脉旅游发展有限公司成立于2019年5月，注册资本40,000万元，经营范围为：旅游资源开发、建设、经营；房地产开发经营；土地整理；酒店、餐饮管理；物业管理；建材销售；文化

传播、品牌策划、创意设计；会议及展览服务；演艺策划；园林绿化；广告设计、制作、代理、发布。（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，成都市文脉旅游发展有限公司资产总计为 225,216.78 万元，负债合计为 149,102.64 万元，股东权益合计为 76,114.14 万元；2021 年实现营业收入 7.38 万元，净利润-190.30 万元。

8、成都市云涧山水文化旅游开发有限公司

成都市云涧山水文化旅游开发有限公司成立于 2020 年 4 月，注册资本 500 万元，经营范围为：许可项目：货物进出口；食品经营（销售预包装食品）；出版物零售；出版物批发；互联网信息服务；出版物互联网销售；食品互联网销售；食品互联网销售（销售预包装食品）；住宿服务；餐饮服务；旅游业务；道路旅客运输经营（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，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：工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；广告设计、代理；票务代理服务；酒店管理；物业管理；商务代理代办服务；客运索道经营；旅客票务代理；物联网应用服务；游览景区管理；城市公园管理；市场营销策划；国内贸易代理；婚庆礼仪服务；摄像及视频制作服务；体育竞赛组织；组织文化艺术交流活动；餐饮管理；汽车租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；城市绿化管理；园林绿化工程施工（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，成都市云涧山水文化旅游开发有限公司资产总计为 2,001.65 万元，负债合计为 1,572.43 万元，股东权益合计为 429.22 万元；2021 年实现营业收入 373.75 万元，净利润-74.85 万元。

9、成都天顺鑫农业投资开发有限公司

成都天顺鑫农业投资开发有限公司成立于 2007 年 12 月，注册资本 5,400.00 万元，经营范围为：种植业、养殖业投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)；销售建筑材料；会议服务；住宿餐饮服务；酒店及餐饮管理服务；物业管理；自有房屋租赁；土地整理；劳务派遣服务。（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）

截至 2021 年 12 月 31 日，成都天顺鑫农业投资开发有限公司资产总计为 2,586.46 万元，负债合计为 585.59 万元，股东权益合计为 2,000.87 万元；2021 年实现营业收入 51.51 万元，净利润-69.04 万元。

（二）重要联营企业、合营企业及参股公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人共有联营企业 3 家，分别为邛崃市天瑞旅游发展有限公司、邛崃广润文化旅游开发有限公司、成都尚特项目管理有限公司；参股公司 1 家，为邛崃市乡村发展投资中心（有限合伙），其中重要联营企业及参股公司明细如下：

单位：万元，%

序号	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	持股比例
1	邛崃市天瑞旅游发展有限公司	2017 年 10 月	3,000.00	40.00
2	邛崃广润文化旅游开发有限公司	2019 年 12 月	5,000.00	15.00

序号	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	持股比例
3	邛崃市乡村发展投资中心（有限合伙）	2019 年 5 月	8,210.00	48.72

1、邛崃市天瑞旅游发展有限公司

邛崃市天瑞旅游发展有限公司成立于 2017 年 10 月，注册资本 3,000 万元，经营范围为：旅游资源及景区的开发、建设、经营；旅游配套设施建设；房地产开发经营；旅游宣传营销策划；旅游商品开发销售；工艺品研发销售；工程管理服务；物业管理；文化传播、园林绿化；酒店、餐饮经营和管理；会议及展览服务；休闲健身活动；票务代理服务；旅行社及相关服务。（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，邛崃市天瑞旅游发展有限公司资产总计为 10,204.49 万元，负债合计为 7,623.30 万元，股东权益合计为 2,581.19 万元；2021 年实现营业收入 45.62 万元，净利润-64.03 万元。

2、邛崃广润文化旅游开发有限公司

邛崃广润文化旅游开发有限公司成立于 2019 年 12 月，注册资本 5,000 万元，经营范围为：度假区项目的开发、设计、建设和运营管理；景区开发；房地产开发；物业管理及自有房屋租赁；营销策划；酒店建设、开发、经营管理；餐饮服务；会务会展服务；广告代理发布。（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，邛崃广润文化旅游开发有限公司资产总计为 6,114.96 万元，负债合计为 1,095.91 万元，股东权益合计为 5,019.05 万元；2021 年实现营业收入 0 万元，净利润 29.92 万元。

3、邛崃市乡村发展投资中心（有限合伙）

邛崃市乡村发展投资中心（有限合伙）成立于 2019 年 5 月，注册资本 8,210.00 万元，经营范围为项目投资、资产管理服务、投资管理服务（不得从事非法募资、吸收公众资金等金融活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）

五、公司治理和组织结构

（一）发行人治理结构

发行人按照《中华人民共和国公司法》及中国其他有关法律，建立了较为健全、规范的法人治理结构，并制定了《邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司章程》，建立了由股东、董事会、监事会和公司管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制，公司的法人治理结构有效运行。

1、股东

邛崃市国有资产投资监督服务中心作为出资人履行对公司的监督管理职责，行使以下职权：

- （1）审议批准董事会的工作报告及监事会的报告；
- （2）委派或者更换公司董事会成员，指定公司董事长；
- （3）委派或更换公司总经理、副总经理；
- （4）委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；
- （5）委派或更换公司财务负责人；
- （6）批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；
- （7）法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

公司董事会为公司经营管理的最高决策机构，其中董事长由出资人委派或更换，董事会每届任期三年，任期届满未及时更换委派，或者董事在任职期内提出辞职，未经出资人免职的，该董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行董事职务。公司董事会由 3 人组成，设董事长一名，董事长由邛崃市国有资产投资监督服务中心委派或更换。董事会依法行使以下职权：

- (1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- (2) 拟订公司章程或公司章程修改方案；
- (3) 决定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司利润分配方案、弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本的方案，以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司的合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 批准公司员工报酬方案；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

发行人设监事会，监事会设监事 3 人，设监事长一名，监事会主席由邛崃市国有资产投资监督服务中心委派、指定或者更换。公司董事、总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事会依法行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督、对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；

(4) 向出资人作监事会工作报告；

(5) 提议召开临时董事会；

(6) 《公司法》规定的其他职权。

4、总经理

公司实行董事会领导下的总经理责任制，统一负责公司的日常经营和管理。公司设总经理一名，任期三年。总理由董事长提名，经董事会批准后，由董事会聘任，也可由董事会向社会公开招聘，财务负责人由邛崃市国有资产投资监督服务中心委派、指定或者更换。总经理行使以下职权：

(1) 组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；

(2) 主持公司的经营管理工作；

(3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划；

(5) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(6) 拟订公司的基本管理制度；

(7) 提请聘任或解聘副总经理、财务负责人；

(8) 决定聘任和解聘其他高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；

(9) 董事会授予的其他职权。

（二）发行人内部控制制度

发行人按照现代企业制度的要求，围绕内部防控重点，建立健全了符合公司实际的一整套现代企业管理制度并使其得到有效执行，主要包括财务管理制度、行政管理制度、人力资源管理制度和项目管理制度等，具体的制度规定如下：

1、财务管理制度

为加强财务管理和会计监督、规范财务行为，保证国有资产的保值、增值和安全完整，发行人依据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则》、《中华人民共和国会计法》制定了公司财务管理办法。发行人的财务管理制度包括对财务部门工作职责、货币资金管理、固定资产管理、无形资产及递延资产管理、成本费用管理、收入利润及利润分配管理、发票管理、会计档案管理、财务报告制度等各环节的规范。

2、人力资源管理制度

为切实推进公司各项工作平稳、高效的开展和现代企业管理制度要求，公司逐步建立起高效、规范的人力资源管理运行机制，强化人力资源管理，提高工作效率，发行人完善了人力资源管理制度。在部门设置及职能、员工招聘与配置、员工培训、绩效考核与薪酬管理制度、劳动关系管理方面作出了详尽的规定。

3、行政管理制度

为了加强公司经营管理工作，促进公司对外经济活动的开展，规范公司行政效率，树立公司专业形象，根据国家法律、法规及公司的实际情况，发行人制定了行政管理制度。公司行政管理制度包括公司办公区管理办法、档案管理制度、督察督办制度、公文管理

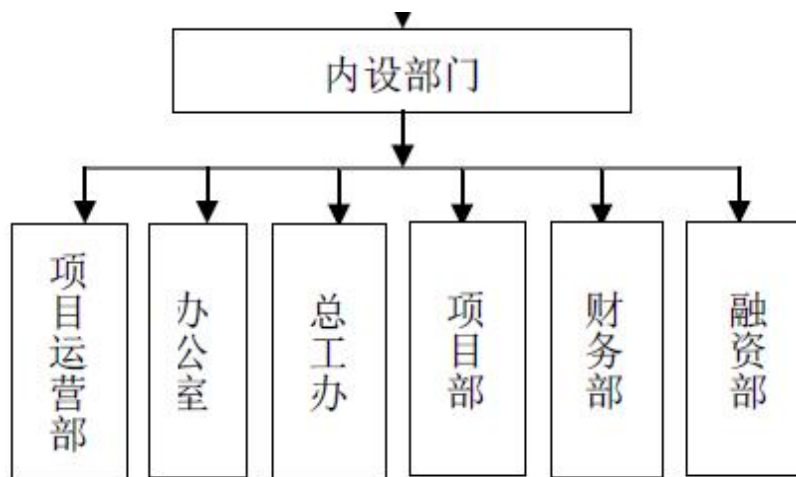
制度、公共车辆管理制度、合同管理制度、接待管理制度、会议制度、证照印章管理办法等。

4、项目管理制度

为加强邛崃市文化旅游项目建设管理，根据国家有关法律、法规，技术规范、标准以及省、成都市、邛崃市相关文件精神，结合邛崃市实际情况，制定项目管理制度。项目管理制度主要规范了包括项目方案策划、可研、勘察设计、招投标、项目建设管理、交（竣）工验收及移交等工作。

（三）发行人组织结构

根据《公司法》和《公司章程》的要求，发行人建立了分工合理、职责明确、报告关系清晰的组织结构。根据公司实际的业务情况，发行人实行职能式的组织结构图，设置了6个职能部门：项目运营部、办公室、总工办、项目部、财务部和融资部，具体如下：



1、项目运营部

项目运营部主要负责制定公司年度宣传营销计划，并结合市场调研情况，执行公司的宣传营销计划，并收集项目所需的各项资料；负责公司经营性项目的经营、管理，包括项目前期方案论证、方案策划及方案执行等；负责公司文旅产品的研发、推广及运营工作；

负责公司宣传营销工作，整合各类媒体资源，实施日常宣传；负责各类广告片和宣传片的创意、联系和协调拍摄制作工作；负责对宣传项目和广告内容进行评审，保证对外发布信息的正确性；负责公司品牌形象的维护；负责公司项目招商和项目对外合作的相关事宜；负责项目经营部档案的立卷、归档和保管工作，确保资料的真实性和完整性；完成领导布置的其他工作。

2、办公室

办公室主要负责制定公司各项行政、人力资源管理制度，并严格执行劳动法、合同法和各项行政管理制度；负责公司各类重大会议和综合性会议的安排、组织、记录并按要求整理会议纪要；负责公文组织、上传下达及档案管理；负责公司简报的写作和报送；负责印章管理、文书档案管理、协调处理来信来访及后勤保障等工作；负责协调公司各部门工作；负责公司办公区域安全、防汛及消防工作；负责落实公司党建、思想政治工作及其规章制度建设；负责贯彻落实市委市政府及有关部门下达的各项工作任务，做好与市委市政府及各部门的联系协调工作；负责安排企业的对外接待工作和各种对外联谊活动；负责公司思想、文化建设和精神文明建设，丰富企业文化，提升企业精神。负责筹划组织实施各类教育、宣传、文体活动，规范员工的行为举止、礼貌用语、衣着服饰，树立良好的企业对外形象；配合财务部对公务经费进行管理及审核；负责办公室各项档案的立卷、归档和保管工作，确保资料的真实性和完整性；负责建立和完善部门、员工工作业绩考核和培训制度，对公司各职能部门进行职务分析，编制各岗位的岗位说明书；拟定公司员工薪酬、福利方案；负责人员招聘、选拔、聘用及配置，对不合格

的员工进行解聘；负责劳动合同的签定与管理，代表公司解决劳动争议和纠纷；负责公司领导交办的其它工作。

3、总工办

总工办主要负责制定总工办各项管理制度，并严格执行招标投标法、投资工程建设项目必选办法、投资项目管理办法等各项相关制度；参照采购法和政府集中采购目录及采购限额标准实施公司项目采购工作；负责项目招投标工作，包括可研、立项、环评、招标代理、勘察设计、审图、清单编制、施工、监理等；负责处理工程建设项目招投标活动的投诉、举报，协调处理争议和纠纷，协同有关部门对招投标中违法违规行为进行查处；负责项目招投标工作全面完成后，按时将项目招投标资料归档，将相关资料移交项目部，配合做好后续相关工作；负责档案的立卷、归档和保管工作，确保资料的真实性和完整性；项目完成后，负责整理项目资料，并移交城建档案馆；负责公司领导交办的其他工作。

4、项目部

项目部主要负责制定项目部各项管理制度，并严格执行政府投资项目管理办法、政府投资项目投资建设管理“三分离”制度实施办法等各项相关制度；负责配合相关部门开展前期项目勘察、设计及清单编制等相关工作，并对勘察、设计及清单编制工作提出合理化建议；负责熟悉地勘报告、施工图设计文件和施工现场情况，在勘察、设计阶段，提早了解项目征地情况、管线情况，在项目开工前解决项目用地和施工现场主要影响施工的因素；负责督促和协调配合施工单位办理质监、安监、施工许可证（或准予开工手续），确保项目早日动工；负责组织施工单位和监理单位熟悉现场并进行清标、图纸会审等工作，对施工单位提出的图纸问题、工程量漏项或

量差等问题按程序报批；负责把关施工现场的材料质量及工程质量；检查施工单位进度计划及对现场进度进行合理化纠偏，以保证工期按期完成；对施工现场安全管理：严格按照《四川省建筑施工现场安全监督检查暂行办法》对施工现场进行安全管理；负责对监理单位的管理：严格要求监理单位按照合同约定配备专业技术人员；负责对施工单位的管理：严格要求施工单位按照合同约定配备专业技术人员，对施工单位提出的施工方案和技术措施等进行审查，严格要求施工单位按合同约定履职，并监督民工工资发放到位情况；负责对新工程的管理：对施工过程中发现的新增工程，严格按照合同约定和邛崃市建设项目管理规定进行报告，严格按照相关程序完善相关变更手续；负责组织竣工初验：项目完工后，项目部和总工办组织竣工初验，针对项目存在的偏差和质量缺陷等问题，监督施工单位进行整改，整改合格后组织竣工验收；负责组织竣工验收：工程完工后会同总工办，组织五方责任主体及相关单位对项目进行竣工验收，对验收中存在的问题及时督促施工单位进行整改；负责项目移交工作：项目竣工验收完成后及时按照相关规定移交给使用单位和管护单位；负责质量保修期的管理，在质量保修期间，严格要求施工单位按合同约定的质量保修条款进行质量保修，并保证其质量；负责项目送审，项目完成后建设资料移交总工办。

5、财务部

财务部主要负责制定公司各项财务管理制度，并严格执行《会计法》和各项财务制度；制定公司财务年度收支计划，编制财务预算计划和决算报表；参与重大经济项目的论证，参与公司股权及项目投资、债权投资及重大经营项目投资论证和可行性分析；负责对公司财务状况和经营成果按有关制度进行会计核算，编制公司财务

会计报告；定期与不定期进行公司内部审计，对违反财务会计制度及相关财经纪律规定的行为予以纠正；负责审核原始单据的真实性、合法性，按报销制度和报销流程支付资金，确保各项支出规范化；负责转账支票、收据等重要票据及财务印鉴的保管和使用；如实登记会计账簿，做到账证相符、账账相符、账实相符；负责编制和报送各种报表及相关文件，并配合做好年度审计和各项专项审计工作；负责落实货币资金管理制度，加强银行结算业务和库存现金的管理；负责对固定资产和无形资产的管理，凡购置固定资产按程序审批后由办公室统一购买，财务部及时入账，每年度定期盘点、清理、核查固定资产，确保账实相符；负责配合融资部及时填写融资报表及相关财务数据；计算融资贷款项目（包括但不限于融资租赁项目）综合成本；根据融资部提供的每笔贷款项目，做好还本付息计划表，按时偿还各金融机构各相关款项；负责财务部档案的立卷、归档和保管工作，确保资料的真实性和完整性；负责公司领导交办的其它工作。

6、融资部

融资部主要负责制定公司各项融资管理制度，并严格执行各项融资相关制度；负责根据市政府下达的年度融资计划，制定公司年度融资规划，并负责融资项目的筹划及储备；负责了解、掌握国家和地方有关融资政策及优惠条件，为项目融资提供政策依据；负责结合邛崃自身情况，拓展各种融资渠道，为全市发展筹集建设资金，并与各金融机构密切合作，维护好银企关系，树立良好形象；积极开拓金融市场，与目标融资机构沟通，建立多元化的企业融资渠道，与各金融机构建立和保持良好的合作关系；负责包装及筛选融资项目、制定融资方案，并负责方案的具体实施；负责配合金融机构开

展贷前调查、贷中审查、贷后核查工作，配合银行对项目贷款资金的监督检查；负责配合金融机构开展项目评审工作和平台（或政府）信用评审工作；负责配合财务部合理进行资金分析和调配，优化资金结构并合理使用资金；对公司融资进展情况编制台账，准确把握每一笔已批款的额度、利率、期限及抵押担保的情况，保证贷款的及时发放，以满足公司的用款需求；负责融资部档案的立卷、归档和保管工作，确保资料的真实性和完整性；负责公司领导交办的其他工作。

六、 发行人独立情况

发行人业务独立于股东、实际控制人，资产独立完整，人员、机构、财务独立，发行人具有面向市场自主经营的能力。

（一）业务独立情况

发行人具有独立法人地位，发行人与股东、实际控制人在业务方面相互独立，发行人以其全部法人财产，独立从事《营业执照》核准经营范围内的业务，具有独立的业务及自主经营的能力。

（二）资产独立情况

发行人与股东、实际控制人在资产方面相互独立，拥有独立完整的资产，享有独立的财产权，不存在股东及其他关联方违规占用发行人资产、资金的情况。

（三）人员独立情况

发行人拥有独立于控股股东、实际控制人的劳动、人事和工资管理体系。发行人的董事、监事、高级管理人员的任免严格按照《公司法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定的程序

进行，并在《公司章程》及公司管理制度框架内进行公司内部决策和公司日常经营管理等活动。

（四）机构独立情况

发行人与股东、实际控制人在机构方面相互独立，发行人自主决定机构的设置，自主设置职能管理部门，不存在与股东、实际控制人职能管理部门的从属关系，不存在与股东、实际控制人合署办公的情况。发行人建立了独立的内部组织机构，各部门之间职责分明，独立行使经营管理职权。

（五）财务独立情况

发行人设置有独立的财务部门，并设置了财务总监，独立行使财务管理职权。发行人独立开设了银行账户，不存在与股东、实际控制人共同使用银行账户的情况。发行人依法独立纳税，能够独立做出财务决策，不存在股东、实际控制人干预发行人资金使用的情况。

七、发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

（一）董事

截至本募集说明书签署之日，发行人董事会组成情况如下：

董事会成员情况表

序号	姓名	性别	出生年份	职务	任职起始时间	国籍	海外居留权
1	吴思麟	男	1973	董事长、总经理	2021.3.16-2024.3.16	中国	无
2	汪丽霞	女	1976	董事	2021.3.16-2024.3.16	中国	无
3	文涛	女	1972	董事	2021.3.16-2024.3.16	中国	无

发行人董事成员简历如下：

吴思麟，男，汉，本科学历，1973年11月出生，1992年8月参加工作。历任东街小学副校长、平乐镇政府镇长助理、天台山景区管理局副局长，现任邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司董事长、总经理。

汪丽霞，女，汉，本科学历，1976年3月出生，1998年7月参加工作。历任四川省世纪传播有限公司策划总监兼总经理助理、四川瑞云置业有限公司策划经理助理、成都市锦玺贸易有限公司总经理、办公室主任，现任邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司董事。

文涛，女，汉，本科学历，1972年9月出生，1992年8月参加工作。历任邛崃市交通局所属汽车修配厂任财务部会计、福州希望饲料有限公司财务部经理、四川鼎鑫置业有限责任公司财务部经理、邛崃市建设投资集团有限公司财务部部长、四川成泰伟业房地产开发有限公司财务部主管、邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司财务部部长、邛崃市天瑞旅游发展有限公司和邛崃市景瑞旅游文化创意有限责任公司财务部负责人，现任邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司董事。

（二） 监事

截至本募集说明书签署之日，发行人监事会成员基本情况如下：

公司监事会成员情况表

序号	姓名	性别	出生年份	职务	任职起始时间	国籍	海外居留权
----	----	----	------	----	--------	----	-------

1	谢天宏	男	1966	监事长	2022.5.16-2025.5.15	中国	无
2	钟覃	女	1977	监事	2022.5.16-2025.5.15	中国	无
3	王杨	男	1975	监事	2022.5.16-2025.5.15	中国	无

发行人监事成员简历如下：

谢天宏，男，汉，大专学历，1966年10月出生。历任空军领航学员、邛崃市财政局主任科员、邛崃市财政局办公室副主任，现任邛崃市财政局国资科科长，邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司监事。

钟覃，女，汉，大专学历，1977年6月出生。历任邛崃市财政局财政所科员、邛崃市国库集中支付中心科员、邛崃市国库集中支付中心副主任科员、邛崃市国有资产管理局副主任科员、成建制转至邛崃市财政局副主任科员，现任邛崃市财政局国有资产管理科副科长，邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司监事。

王杨，男，汉，大专学历，1975年7月出生。历任邛崃市财政局中心财政所科员、邛崃市国库集中支付中心科员、国有资产管理局科员，现任邛崃市财政局国资科科长，邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司监事。

（三）高级管理人员

截至本募集说明书签署之日，发行人高级管理人基本情况如下：

高级管理层成员情况表

序号	姓名	性别	出生年份	职务	任职起始时间	国籍	海外居留权
1	吴思麟	男	1973	董事长、总经	2021.3.16-	中国	无

				理	2024.3.16		
2	李嫦	女	1969	财务总监	2022.3.23- 2025.3.22	中国	无

发行人高级管理人简历如下：

吴思麟简历参见“董事”部分。

李嫦，女，汉，本科学历，1969年11月出生。历任邛崃市财政局预算科总会计、邛崃市财政局商贸科副科长、邛崃市财政局第一党支部书记、邛崃市财政局行财科科长，现任邛崃市建设投资集团有限公司财务总监、邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司财务总监。

（四）发行人董事、高级管理人员在政府部门任职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

序号	姓名	职务	性别	是否公务员兼职
1	吴思麟	董事长、总经理	男	否
2	汪丽霞	董事	女	否
3	文涛	董事	女	否
4	谢天宏	监事长	男	是
5	钟覃	监事	女	是
6	王杨	监事	男	是
7	李嫦	财务总监	女	是

发行人的董事、监事、高级管理人员的任命严格遵照《公司法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定的相关程序。发行人监事、高管中的公务员兼职人员均未在公司处领取任何报酬，不存在领取兼职报酬的情况，不存在党政机关公务人员未经批准在企业兼职（任职）情况，符合公务员法等法规的要求。

（五）董事、监事和高级管理人员设置的合法、合规性

根据《公司法》规定，国有独资公司董事会成员中应当有公司职工代表；根据发行人《公司章程》，董事会由 3 名成员组成，设董事长 1 名。目前，发行人董事会由 3 名成员组成，不包括职工代表，发行人正在积极采取措施，完善公司治理结构。

根据《公司法》规定，国有独资公司监事会成员不得少于 5 人，其中职工代表的比例不得低于三分之一；根据《公司章程》规定，监事会由 3 名成员组成，设监事长 1 名。目前，发行人监事会由 3 名成员组成，未设置职工监事。发行人正在积极采取措施，完善公司治理结构。但若发行人上述有关人员长期不到位，存在内部治理结构尚不完善的风险，将有可能对发行人的经营产生不利影响。

八、 发行人主营业务经营状况

（一）发行人的主营业务情况

公司作为邛崃市旅游基础设施建设及景区开发运营主体，经营范围为：旅游资源及景区的开发、建设、经营；旅游配套设施建设；旅游景区设施设备的经营和维护；旅游宣传营销策划、旅游商品开发销售、景区旅游客运及相关配套服务；旅游项目投资；酒店经营和管理；广告设计、制作、发布、代理；网页设计、制作；展览展示服务；会议服务和旅行社及相关服务；销售：预包装食品、散装食品、农产品、工艺礼品。目前发行人主要业务包括旅游产业相关基础设施建设和景区经营业务等。

从收入结构来看，发行人主营业务分为旅游基础设施建设板块、景区运营板块和其他板块，其他板块主要包括汽车租赁、体育中心

运营、酒销售和酒店运营业务。其中旅游基础设施建设业务收入占比最近三年收入占比均在 80%以上，是发行人收入和毛利润的主要来源。2019-2021 年发行人分别实现营业收入 45,723.20 万元、46,896.35 万元和 50,514.40 万元，主营业务收入分别为 39,244.89 万元、39,881.93 万元和 43,008.07 万元，毛利润分别为 5,945.32 万元、5,964.93 万元和 6,380.81 万元，综合毛利率分别为 6.41%、7.20%和 6.54%。发行人 2019-2021 年营业收入、成本、毛利润和毛利率情况如下：

发行人近三年营业收入情况

单位：万元，%

项目	2021 年		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务	43,008.07	85.14	39,881.93	85.04	39,244.89	85.83
工程建设	41,186.10	81.53	38,306.39	81.68	37,392.59	81.78
商铺租赁	62.29	0.12	64.08	0.14	77.85	0.17
停车场	134.17	0.27	108.40	0.23	34.74	0.08
游船	54.47	0.11	42.40	0.09	62.49	0.14
观光车	687.43	1.36	671.56	1.43	1,144.08	2.50
汽车租赁	274.66	0.54	265.72	0.57	93.21	0.20
酒销售	36.00	0.07	79.27	0.17	115.97	0.25
酒店业务	572.94	1.13	344.11	0.73	323.94	0.71
其他业务	7,506.33	14.86	7,014.42	14.96	6,478.31	14.17
合计	50,514.40	100.00	46,896.35	100.00	45,723.20	100.00

发行人近三年营业成本情况

单位：万元，%

项目	2021 年		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务	36,627.26	77.58	33,917.00	77.94	33,299.57	77.82
工程建设	34,903.48	73.93	32,463.05	74.60	31,688.64	74.05
商铺租赁	120.80	0.26	123.97	0.28	91.74	0.21

停车场	-	-	-	-	-	-
游船	-	-	-	-	-	-
观光车	671.48	1.42	674.09	1.55	830.92	1.94
汽车租赁	309.57	0.66	299.75	0.69	133.68	0.31
酒销售	28.77	0.06	37.86	0.09	78.75	0.18
酒店业务	593.16	1.26	318.28	0.73	475.84	1.11
其他业务	10,585.48	22.42	9,601.72	22.06	9,492.23	22.18
合计	47,212.73	100.00	43,518.72	100.00	42,791.80	100.00

发行人近三年毛利润和毛利率情况

单位：万元，%

项目	2021 年		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	6,380.81	14.84	5,964.93	14.96	5,945.32	15.15
工程建设	6,282.63	15.25	5,843.35	15.25	5,703.95	15.25
商铺租赁	-58.51	-93.92	-59.89	-93.46	-13.89	-17.84
停车场	134.17	100.00	108.40	100.00	34.74	100
游船	54.47	100.00	42.40	100.00	62.49	100
观光车	15.96	2.32	-2.53	-0.38	313.16	27.37
汽车租赁	-34.92	-12.71	-34.03	-12.81	-40.47	-43.42
酒销售	7.22	20.06	41.41	52.24	37.22	32.09
酒店业务	-20.21	-3.53	25.83	7.51	-151.9	-46.89
其他业务	-3,079.15	-41.02	-2,587.30	-36.89	-3,013.92	-46.52
合计	3,301.66	6.54	3,377.64	7.20	2,931.38	6.41

注：2019 年发行人与邛崃市天台山景区管理有限公司（简称“景区管理公司”）签订了委托协议书，由发行人委托景区管理公司对停车场及游船业务进行运营管理并直接向景区管理公司收取费用，发行人不直接承担相应运营成本。

（二）发行人的主营业务模式

1、旅游基础设施建设板块

(1) 业务模式

为加快推进邛崃市文化旅游产业发展，邛崃市人民政府与发行人签订《邛崃市旅游基础设施建设项目工程委托代建协议》，委托发行人对邛崃市范围内旅游相关基础设施项目进行建设。发行人具体负责工程项目质量、投资、进度控制、安全文明施工管理及工程项目的投融资工作。发行人每年与邛崃市人民政府签署项目移交清单及项目结算确认单，由邛崃市政府对项目投资成本进行审核确认，并指定邛崃市财政局或其他政府机构按照项目投资成本的 118%与发行人进行结算。

(2) 业务情况

2019-2021 年，发行人实现旅游基础设施委托代建收入 37,392.59 万元、38,306.39 万元和 41,186.10 万元，分别占当年营业收入的 81.78%、81.68%和 81.53%。最近三年，旅游基础设施委托代建业务实现毛利润 5,703.95 万元、5,843.34 万元和 6,380.81 万元，毛利率分别为 15.25%、15.25%和 15.25%。旅游基础设施委托代建收入是公司最主要的收入和毛利润来源。

自公司成立以来，作为邛崃市旅游基础设施开发建设的主体，公司承担了大量的旅游景区相关的基础设施项目建设。项目主要包括（但不限于）：平乐片区、天台山片区、邛窑遗址公园片区、南宝片区等旅游区域相关旅游基础设施工程，建设工程主要为景区道路、绿化、污水管网及其他旅游配套基础设施建设项目。随着邛崃

市景区升级改造的开展，在未来一段时间之内，委托代建收入将是公司稳定的收入来源。

(3) 主要项目建设情况

截至 2021 年末，发行人旅游基础设施委托代建项目建设情况如下：

截至 2021 年末主要旅游基础设施委托代建项目建设情况

单位：万元

序号	项目名称	项目建设内容	项目类型	2018-2021 年结转成本	2018-2021 年确认收入
1	文旅专项-平乐片区项目	平乐古镇核心区环境整治、古镇排水及水环境治理、兴乐桥风貌改造、水乡人家片区综合整治、白沫江平乐古镇场镇段河道综合治理、黄金堰污水处理及景观打造、平乐古镇架空线入地等	代建	28,164.36	33,233.94
2	文旅专项-天台山片区项目	寿高路观音崖棚洞整治、寿高路天台山至高何段路面改造、邛崃天台山蟠龙、响水滩及月洞瀑布改造、景区排水、道路边坡治理、景区绿化等	代建	21,094.93	24,892.02
3	文旅专项-其他涉及创 5A 类项目	白鹤山整体提升打造、冉义产业环线环境提升建设、台子坝周边环境整治等	代建	1,833.43	2,163.45
4	文旅专项-邛崃遗址公园片区项目	邛崃遗址公园基础设施维护和环境整治、十方堂邛崃遗址四号院落综合改造、邛崃遗址公园制陶体验工坊改造及园区配套等	代建	4,290.29	5,062.54
5	文旅专项-南宝片区项目	邛崃市水口镇至金山村至大邑花水湾道路建设、邛崃市油榨乡直台羌寨风貌提升、南宝山薛坪游客中心至彭家营至油玉路建设等	代建	18,289.84	21,582.02

6	文旅专项-4.20 灾后恢复项目	“4.20”灾后恢复螃蟹沟道路建设、天台山景区凤凰岩地质灾害治理应急工程等	代建	514.88	607.56
7	文脉巷 片区拆迁	文脉巷片区拆迁安置	代建	22,679.58	26,761.91
8	其他项目	孔明乡郭山村开发、白鹤山松林绿道、河滨公园水岸夜景提升、城区背街小巷打造、夹关镇乡村振兴示范片建设、邛大红村红军长征学院、文旅产业项目等	代建	53,152.37	62,719.80
合计				150,019.69	177,023.24

(4) 主要已完工工程建设项目情况

截至 2021 年末，公司主要已完工工程建设项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资	已投资	是否依法承接	是否签订协议	代建/自营	收入确认金额	已回款金额	回款期间
1	邛崃市水口镇至金山村至大邑花水湾道路建设	2017-2019 年	12,453.39	12,453.39	是	已与邛崃市人民政府签署《邛崃市旅游基础设施建设项目工程委托代建协议》	代建	14,695.00	14,695.00	2020 年度
2	南宝山薛坪游客中心至彭家营至油玉路工程	2017-2019 年	11,236.86	11,236.86	是		代建	13,259.50	13,259.50	2020 年度
3	河滨公园水岸夜景提升工程	2019-2021 年	4,863.43	4,863.43	是		代建	5,738.85	5,738.85	2021 年度
4	寿高路观音崖棚洞整治工程	2017-2020 年	3,949.64	3,949.64	是		代建	4,660.58	4,660.58	2021 年度
5	平乐古镇创 5A 景区光彩照明规划服务项目	2019-2021 年	3,145.32	3,145.32	是		代建	3,711.48	3,711.48	2021 年度
6	平乐主街、古街小巷风貌整治及修复工程	2017-2019 年	2,985.04	2,985.04	是		代建	3,522.35	3,522.35	2020 年度
7	孔明乡郭山村项目	2019-2021 年	3,936.86	3,936.86	是		代建	4,645.49	4,645.49	2021 年度

8	邛崃市平乐古镇架空线入地工程	2017-2019年	2,303.50	2,303.50	是		代建	2,718.12	2,718.12	2020年度
9	天台山公路游赏系统提升项目	2017-2018年	1,992.64	1,992.64	是		代建	2,351.31	2,351.31	2018年度
10	邛大红村红军长征学院项目	2018-2019年	1,957.66	1,957.66	是		代建	2,310.03	2,310.03	2020年度
合计			48,824.34	48,824.34				57,612.71	57,612.71	

(5) 主要在建工程建设项目情况

截至2021年末，公司主要在建工程建设项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资	已投资	是否依法承接	是否签订协议	代建/自营	拟确认收入金额
1	平乐古镇天台山景区智慧旅游项目	2018-2021年	2,250.00	2,252.60	是	-	自营	-
2	临邛古城文脉巷片区街巷复兴项目	2020-2022年	85,000.00	37,124.74	是	-	自营	-
3	文脉巷片区拆迁	2019-2022年	80,000.00	76,041.92	是	已与邛崃市人民政府签署《邛崃市旅游基础设施建设项目工程委托代建协议》	代建	94,400.00
4	邛崃市东南片区生态文化社区城市更新	2021-2023年	210,000.00	51,758.38	是	-	代建	247,800.00

	新项目							
5	大北街-兴贤街特色街区项目	2021-2022年	100,000.00	57,669.87	是	-	代建	118,000.00
合计			477,250.00	224,847.51				460,200.00

（6）拟建项目情况

截至 2021 年末主要拟建旅游基础设施委托代建项目

单位：万元

序号	项目名称	建设内容	估算总投资	计划开工时间	计划竣工时间
1	迴澜塔片区“一岛两岸”一期	实施迴澜塔片区古建修缮改造及展陈、迴澜里商业街区、迴澜岛·裸心酒店及片区市政基础设施等项目。	12,000.00	2022.06	2023.12
2	大北街-兴贤街城市更新提升工程二期项目	围绕邛崃特色历史典故，重塑大北街历史文化街区，培育消费场景，引导业态发展。	12,000.00	2022.09	2023.11
3	四川红军长征数字展示馆—数字化展陈项目	四川红军长征数字展示馆占地约 55 亩，总建筑面积约 8000 平米，实施数字展示馆第二层约 2100 平米数字化展陈布置。	3,000.00	2022.06	2022.12
4	市民文体活动中心（体艺健身中心提档升级）	新建一座全民健身活动中心；现有场馆设施设备进行维修整治、现有田径场跑道塑胶面层进行更换、现有草坪更新等；文化馆分馆提档升级、整体实施绿化景观打造等；拆除围墙，增加景观绿化、健身步道、儿童玩耍和亲子互动空间，重新打造体育中心入口，进行人行道铺装等。	5,900.00	2022.10	2023.09
合计			32,900.00		

2、景区运营板块

为全面提升邛崃市旅游产业发展水平，经邛崃市政府决定，由发行人对全市旅游资源进行统一经营管理，全力推进邛崃平乐古镇·天台山旅游景区创建国家 5A 级旅游景区工作，全面负责邛崃平乐古镇·天台山旅游景区的开发和运营。

（1）业务模式

根据邛崃市人民政府出具的《邛崃市人民政府关于授予邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司平乐古镇·天台山景区开发经营

权的决定》，由邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司享有平乐古镇·天台山景区开发经营权，负责平乐古镇·天台山景区的基础设施建设、景区景点开发、市政设施维护及景区公交、旅行社业务及其他经营性项目的经营管理。公司享有平乐古镇·天台山景区的停车场收费权、公交车运营收费权、景区游览车收费权及其他服务类项目的收费权。

邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司负责平乐古镇·天台山景区的运营和开发，收入主要来自于景区的运营，收入类型主要包括配套商业出租、停车服务、游船服务、观光车服务等。

（2）业务情况

公司于 2016 年 3 月成立并开始正式负责平乐古镇·天台山景区开发运营。2019-2021 年，公司分别实现景区运营业务收入 1,319.16 万元、886.44 万元和 938.37 万元。公司 2020-2021 年景区运营业务收入较 2019 年有所下降，主要系新冠疫情影响所致。

目前，平乐古镇·天台山已通过国家旅游局国家 5A 级旅游景区景观资源价值和景观质量评审以及创 5A 级旅游景区省检初评，邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目建设周期原定 2019 年 1 月-2020 年 12 月，由于受本次新冠肺炎疫情及本次债券募集资金进度影响，项目工期预计延长 1.75 年，建设周期调整为 2019 年 1 月-2022 年 9 月。景区升级完成后，将促进发行人进一步提升平乐古镇·天台山景区的运营收入。

3、其他板块

公司其他板块主要包括汽车租赁、酒销售业务和酒店业务。最近三年，公司其他板块分别实现收入 533.12 万元、689.10 万元和 883.59 万元，收入规模较小，但随着未来公司业务不断扩展，其他板块业务也将是公司收入的有力补充。

九、重大违法违规和重大诉讼事项

近三年，发行人无违法、违规或被监管处罚的情形。

十、重大资产购买、出售、置换情形

近三年，发行人未发生公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换的情形。

十一、发行人发展战略及所在行业状况、行业地位

（一）发展战略

公司未来将整合邛崃文化旅游资源，促进邛崃文旅产业的整体发展。公司对未来的愿景主要体现于建成四大平台：一是全市文旅重大工程项目的实施平台；二是全市文旅资源的整合平台；三是全市文旅项目的推介平台；四是全市文旅项目的投融资平台。

公司紧扣“四大平台”的战略目标，主要通过如下路径：一是探索“景区托管”模式，促进平乐古镇、天台山、南宝山等景区的开发建设、整体运营和投资管理，做大做优精品景区；二是树立“品牌+市场”理念，通过项目开发、产品研发、股权投资，促进资产与市场、资本的良性互动，打造天台山半山精品民宿、平乐“白沫江边的院子”、高何红色旅游特色小镇等一批精品文旅项目，引爆品牌规模效应；三是以“产业+”思维，推进“邛崃文创小镇、邛酒小镇”创意文化园区建设，策划推出“凤求凰”实景演出，打造文创演艺发展集群；

四是搭建智慧旅游“旅游+互联网+新媒体”平台，开发邛游 APP（公众号）、伴手礼、杂志等文创系列产品，实现智慧旅游传媒运营；同时以现代企业理念，上市公司标准，加强公司治理，将公司打造成一个集产业互动、经营创新、治理规范和富有市场竞争力强的文旅龙头企业。

（二）地区经济及财政基本情况

1、成都市经济及财政基本情况

成都市位于四川省中部，四川盆地西部，介于东经102°54′~104°53′和北纬30°05′~31°26′之间，全市东西长192公里，南北宽166公里，总面积12,121平方公里，其中耕地面积648万亩。东北与德阳市、东南与资阳市毗邻，南面与眉山市相连，西南与雅安市、西北与阿坝藏族羌族自治州接壤。距东海1,600公里，南海1,090公里，属内陆地带。截止到2021年末，成都市全市常住人口为2119.20万人。

作为西南地区重要的科技、经济、物流中心，成都市在四川省占有举足轻重的地位。在国家支持西部开发的背景下，近年来成都市经济获得了长足的发展，经济总量显著高于省内其他城市，且地区生产总值增长速度一直高于全国水平。

成都市作为四川省“一核、四群、五带”的核心和成渝经济区的双核之一，是西部地区经济核心增长中心，在国家区域发展战略中具有突出地位。2019年-2021年，成都市分别实现地区生产总值17,012.65亿元、17,716.67亿元和19,916.98亿元，同比分别增长7.8%、4.0%和8.6%，全市经济总量居全国省会城市第2位。2021年，成都市

地区生产总值占四川省经济总量的比重为36.99%，在四川省各市（州）中排名第一，对四川省经济增长贡献很大。

成都市综合实力持续增强。经四川省统计局、国家统计局四川调查总队审定，2021年全年实现地区生产总值19,916.98亿元，按可比价格计算，比上年增长8.6%。其中，第一产业实现增加值582.79亿元，下降11.05%；第二产业实现增加值6,114.34亿元，增长12.84%；第三产业实现增加值13,219.85亿元，增长13.54%。三次产业结构为2.9:30.7:66.4。按常住人口计算，人均地区生产总值9.40万元。财政收支运行良好，2021年全年实现地方一般公共预算收入1,697.90亿元，比上年增长11.68%。其中，税收收入1,272.93亿元，增长12.61%；占一般公共预算收入的比重达74.97%。地方一般公共预算支出2,237.56亿元，增长3.62%。2021年全年全社会固定资产投资比上年增长10.0%。分产业看，第一产业投资增长10.3%；第二产业投资增长9.8%，其中工业投资增长9.7%；第三产业投资增长10.0%。分经济类型看，国有经济投资增长1.7%；非国有经济投资增长14.6%。基础设施投资下降4.1%。重点区域投资较快增长，四川天府新区成都直管区、成都东部新区完成投资分别增长16.3%、20.0%。

2、邛崃市经济及财政基本情况

邛崃市为成都市下辖县级市，地处成都平原西南部，距成都市65公里，距成都国际空港50公里，位于成都市“半小时经济圈”；邛崃市公路网络较发达，成温邛高速公路、邛名高速公路以及成新邛

高等级公路横贯其境，交通较便捷。截至2020年底，邛崃市面积1,377平方公里，辖22个镇乡，户籍总人口64.99万人。

2021年邛崃市经济总量继续保持高速增长，全市实现地区生产总值386.32亿元，同比增长8.6%，增速高于成都市和四川省平均水平。2021年邛崃市实现人均地区生产总值6.41万元，为全国人均国内生产总值的79.14%，比例有所提升，但仍低于全国平均水平。

从产业结构看，第一产业增加值50.75亿元，下降5.55%；第二产业增加值162.18亿元，增长12.43%；第三产业增加值173.39亿元，增长13.43%。全市三次产业结构由2019年的14.3:41.6:44.1调整为2021年的13.1:42.0:44.9，第三产业比重有所增加，邛崃市经济发展主要以第二产业和第三产业为主。

邛崃市是巴蜀四大古城之一，历史文化遗产丰富，山川秀丽。邛崃市被列入四川首批天府旅游名县候选县和省级全域旅游示范区，旅游产业蓬勃发展。2019年，邛崃市全年接待游客1,631万人次，同比增长26.0%；实现旅游总收入169.0亿元，同比152.9%。受新冠疫情影响，2020年，邛崃市全年接待游客1,596万人次，同比增长16.83%；实现旅游总收入110.27亿元，同比增长10.22%。

2019年-2021年邛崃市财政本年收入以地方财政收入为主，地方财政收入分别为46.49亿元、65.76亿元和78.89亿元。邛崃市全年一般公共预算收入30.48亿元，同口径比较增长12.30%，其中：税收收入16.27亿元，同口径比较增长12.10%。一般公共预算支出57.00亿元，增长5.05%；邛崃市政府性基金收入35.82亿元，同比下幅6.01%，主

要系2021年受房地产宏观调控政策和成都市经营性土地上市政策变化影响，为最大化保证土地收入不减少，邛崃市及时对土地出让计划进行了调整，延缓了土地出让时序。

总体而言，2019年-2021年邛崃市公共财政收入继续保持增长，财政自给率有所提升。

3、邛崃市主要城建类公司情况

截至2021年末，邛崃市主要城建类公司包括邛崃市建设投资集团有限公司、成都市羊安新城开发建设有限公司与发行人，其业务定位、财务状况及已发行债券情况具体如下：

邛崃市主要城建类公司情况一览

单位：亿元

序号	公司名称	业务定位	2021 年末总 资产	2021 年末净 资产	2021 年度 营业 收入	截至2021年末债券 存续情况		截至2021年末已 获批未发行	
						品种	余额	品种	余额
1	邛崃市建设投资集团有限公司	主要负责邛崃市区范围内的城市基础设施与保障性住房建设业务	321.95	170.35	9.28	企业债	13.40	私募公司债	5.00
						私募公司债	14.50		
						PPN	8.50		
						中票	3.00		
2	成都市羊安新城开发建设有限公司	主要负责邛崃市天府新区邛崃产业园区内的征地拆迁、基础设施建设及开发产品的租赁销售	144.79	60.62	9.24	项目收益债	5.00	一般企业债	7.00
						私募公司债	9.00		
						PPN	5.00		

						中票	3.30	海外债	0.12
						海外债	0.35		
3	邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司	主要负责文化旅游基础设施建设项目、文化旅游经营性项目	113.83	67.17	5.05	-	-	-	-
合计							62.05		12.12

（三）发行人所在行业现状及前景

1、旅游行业

（1）我国旅游行业前景和现状

改革开放以来，我国实现了从旅游短缺型国家到旅游大国的历史性跨越。“十三五”期间，旅游业的发展首次被纳入国家重点专项规划，走向国民经济建设的前沿，成为国民经济战略性支柱产业。

2019 年，国内旅游市场持续高速增长，入境旅游市场稳步进入缓慢回升通道，出境旅游市场快速发展。全年国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%；入境旅游人数 1.45 亿人次，同比增长 2.9%；出境旅游人数达到 1.55 亿人次，同比增长 3.3%。；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11.05%；全国旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿，占 GDP 总量的 11.05%；旅游直接就业 2,825 万人，旅游直接和间接就业 7,987 万人，占全国就业总人口的 10.31%。受新冠疫情影响，2020 年国内游客 28.8 亿人次，比上年下降 52.1%。人均每次出游花费 774.14 元，比上年同期下降 18.8%。全年实现国内旅游收入 2.23 万亿元，下降 61.1%。

我国旅游业作为第三产业的主要支柱行业，其在调整产业结构、节约资源、创造就业机会、缩小区域发展差距、缩小城乡发展差距等方面具有明显的优势，国家也相应给予了许多实质性的政策支持和积极的政策导向。

2016 年 11 月 28 日，国务院办公厅发表《国务院办公厅关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的意见》（国办发[2016]85 号），提出加速升级旅游消费、创新发展文化消费、大力促进体育消费等以推进幸福产业服务消费提质扩容、大力促进传统实物消费扩大升级、持续优化消费市场环境。

2016 年 12 月，国务院发布《“十三五”旅游业发展规划》，明确了未来 5 年我国旅游行业发展的总目标；旅游业的发展也首次被纳入国家重点专项规划。

2017 年 8 月，国家旅游局发布《2017 年全域旅游发展报告》，报告中指出，旅游已成为我国民众生活的必需品。全域旅游因此应运而生，将成为一项中长期国家战略和国策，国家各部委将加大对全域旅游的政策和资金支持力度。全面小康社会必然伴随着大众旅游的兴起。

2019 年 8 月，国务院发布《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》，从推出消费惠民措施、提高消费便捷程度、提升入境旅游环境、推进消费试点示范、着力丰富产品供给、推动景区提质扩容、发展假日和夜间经济、促进产业融合发展及加强市场监管执法等 9 个方面提出进一步激发文化和旅游消费潜力的政策措施，文化和旅游融合发展环境持续优化。

总体看，在经济发展新常态下，我国旅游行业呈现平稳较快发展态势，近年来国家政策对旅游行业的支持力度很大，各项引导政

策可平抑因外部经济等环境波动而带来的不利影响，保障旅游产业平稳发展。随着我国经济持续、健康、稳定发展，居民收入水平不断提高，以及全面建设小康社会的推进，新阶层和新理念的出现，我国消费市场、消费结构、产业结构都将发生显著的变化，大众旅游将向休闲度假及专项旅游方向发展，旅游市场越来越细分化；与之相适应的旅游产品，也从观光旅游产品向休闲度假产品及生态旅游、文化旅游、科技旅游、探险旅游、健康旅游等专项旅游产品方向发展，由此形成更为细分化的需求格局和多样化的产品格局。

（2）邛崃市旅游行业的现状

邛崃市文化遗产类型繁多，底蕴深厚。在第三次全国文物普查中共登记各类不可移动文物 632 处，包括城址、寺庙遗址、窑址、古道、民居、古街区、水碾遗址、古井泉、古桥、古塔、古祠堂、汉墓、清墓、石雕、摩崖造像、碉堡、公馆、教堂和水渠等。按照市委“363”工作计划的总体要求，确定了培育打造以邛窑文化为代表的文君文化、南丝路文化（茶马古道及古道文化）、邛酒文化、红色文化和羌文化等特色文化支柱产业。

邛崃市以“三大创建”为抓手，全面提升旅游服务质量和管理水平，全力打造面向世界、全国知名的生态休闲度假旅游目的地。邛崃市位列国家全域旅游示范区名录，区域共有 3A 景区 1 家，4A 景区 4 家，国家风景名胜区 1 家，国家森林公园 4 家；完成平乐古镇·天台山国家 5A 级旅游景区创建项目建设，并顺利通过国家 5A 级旅游景区省级检查初评。

2021 年，邛崃市成功创建天府旅游名县，获评 2021 中国县域旅游综合实力百强县、综合竞争力百强县，培育成都市精品民宿 3 家，守拙民宿获评首批天府旅游名宿，花楸村入选全国乡村旅游重点村，川西竹海景区被认定为国家 AAA 级旅游景区，天台山入选“十大川派新锐网红名山”，竹文化生态产业园区获评四川省现代竹产业园区。策划推出“龙门山国际山地旅游度假区”主题招商、“度假邛崃”莫干山专场推介会，签约引进裸心集团、丘山阅田园文化村等知名品牌和重大项目，四川红军长征数字展示馆加快建设，成功举办中国·成都天府绿道国际自行车车迷健身节等特色活动。

2、基础设施建设行业

（1）我国基础设施行业前景和现状

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。根据《2021 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2021 年末，全国常住人口城镇化率为 64.72%，城市已成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。

然而，随着城市化进程的加快和城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理以及污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在，公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

目前，我国城镇化水平已超过了世界平均水平（42%），但是与美国、德国、英国等发达国家 80%以上的城镇化水平相比，仍有较大的差距，未来我国城镇化水平仍有较大的提升空间。

党的十九大报告明确提出实施区域协调发展战略，这既是对原有区域发展战略的丰富完善，也是对长期以来坚持区域协调发展的全面提升。党的十九大报告提出“建立更加有效的区域发展协调发展新机制”，以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，以城市群为抓手促进大中小城市协调发展，合理控制超大特大城市规模，加快培育新生中小城市，推进特色小镇多样化建设。将城镇化放到区域发展战略中，这意味着城市群将成为新型城镇化的主体形态，也将成为未来经济社会发展的重要载体。未来 20 年将是中国实现城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

在“以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略”引导下，提高城市群建设质量和提高城市发展质量已作为重点任务提上日程，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等优化城市空间布局的举措也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳时期。

（2）邛崃市基础设施行业的现状

2017-2021 年，邛崃市着力优化完善城市功能，城市品质实现新提升。中心城区累计完成城中村、棚户区改造 6600 亩、背街小巷整治 45 条、老旧院落改造 129 个，建成热电厂路等市政道路 52 条、凤求凰公园等城市公园 6 个和全省首条自行车高速，新增绿道 276 公里，新建新市民中心等公服项目 34 个。羊安新城全面推进总投资 81 亿元的 66 个重大基础设施项目，完成“六路一湖一中心”等项目建设，产城相融的现代新城成型成势；平乐镇入选第三批省级特色小城镇。城乡交通更加便捷，新改建农村公路 437 公里，“一高一快”加快建设，成都经济区环线高速邛崃段建成通车，成雅快铁邛崃站实现公交化运行，开通直达重庆动车，“一轨三高三快”外联交通加快形成。

2021 年，邛崃市推进城市更新提能。编制《临邛古城更新规划整体设计及一河两岸提升规划》，实施谢巷子、善新巷等旧城改造项目 5 个，启动迴澜塔片区示范打造，推进高铁 TOD 建设，城市四大片区格局基本形成。实施年度投资 122.64 亿元的幸福美好生活十大工程项目 128 个，完成 6 条特色街区提质打造。

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人属国有独资公司，经邛崃市人民政府的授权和委托，作为邛崃市最为重要的旅游资源整合平台和经营主体，主要负责市内旅游资源整合、旅游景区投资建设、旅游基础设施建设、旅游资产运营管理等，在邛崃市旅游基础设施建设及景区运营领域处于主导地位，基本无外来竞争，市场相对稳定，持续盈利能力较强。

发行人目前主要负责天台山和平乐古镇景区的开发管理，公司经营规模和实力不断壮大，目前在邛崃市旅游开发和运营领域已经形成了显著的竞争力。依托邛崃丰厚的文化旅游资源，公司以“政府引导、市场机制、企业运作”为基本原则，围绕“打造国际休闲度假旅游目的地”发展目标，以培育知名旅游品牌为核心，以整合邛崃旅游资源、创新旅游机制和体制为着力点，加强对外合作，调动全社会参与，为邛崃市经济社会发展作出了积极的贡献，有力地支持区域内旅游事业的发展。

2、发行人在行业中的竞争优势

发行人作为邛崃市主要旅游资产的建设和运营主体，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

（1）经济优势

邛崃市经济的迅速发展为发行人提供了强大的发展动力。2021年邛崃市经济总量继续保持高速增长，全市实现地区生产总值386.32亿元，同比增长8.6%，增速高于四川省平均水平。2019-2021

邛崃市一般预算收入分别为 25.10 亿元、27.65 亿元和 30.48 亿元，保持每年上涨的趋势。发行人是邛崃市主要的国有旅游产业运营主体，邛崃市经济的快速发展为其发展壮大提供了良好的环境。

（2）区位优势

邛崃市为成都市下辖县级市，地处成都平原西南部，距成都市 65 公里，距成都国际空港 50 公里，位于成都市“半小时经济圈”；邛崃市公路网络较发达，成温邛高速公路、邛名高速公路以及成新邛高等公路横贯其境，交通较便捷。

良好的地理区位优势和完善的交通设施为邛崃市赢得了巨大的发展机遇，有利于推动邛崃市旅游产业的快速发展，为发行人业务发展提供有力支撑和广阔空间。

（3）旅游资源丰富

邛崃市文化遗产类型繁多，底蕴深厚。在第三次全国文物普查中共登记各类不可移动文物 632 处，包括城址、寺庙遗址、窑址、古道、民居、古街区、水碾遗址、古井泉、古桥、古塔、古祠堂、汉墓、清墓、石雕、摩崖造像、碉堡、公馆、教堂和水渠等。目前，邛崃市有经各级人民政府公布的文物保护单位共 48 处，其中全国重点文物保护单位 4 处，四川省级重点文物保护单位 9 处，成都市级文物保护单位 24 处，邛崃市级文物保护单位 11 处；有历史文化名城（村、镇）5 处，其中省级历史文化名城 1 座，国家级历史文化名镇 1 个，四川省级历史文化名镇 1 个，成都市级历史文化名镇 1 个，

成都市级历史文化名村 1 个；邛窑遗址已列入国家大遗址保护名录；有各级各类博物馆（纪念馆）4 个。

2017 年 2 月，平乐古镇·天台山景区已通过国家旅游局国家 5A 级旅游景区景观资源价值和景观质量评审，列入全国创建 5 级景区预备名单；2019 年 11 月，邛崃市平乐古镇·天台山旅游景区申报创建为国家 5A 级旅游景区通过省检初评。平乐古镇被评为“省级旅游度假区”“省级乡村旅游创客示范基地”，入选“成都市第一批非物质文化遗产特色小镇”；天台山镇成功创建“四川省乡村旅游特色乡镇”，入选首批“四川省森林小镇”。

凭借着丰富的旅游资源，邛崃市对外知名度不断提高，旅游产品日益成熟，旅游产业形成体系，多类型的旅游景区、良好的旅游基础设施将非常有利于发行人的业务增长。

（4）政策扶持

邛崃市政府在政策、业务及资金等方面给予发行人大力支持，使得发行人在区域内具有较强的竞争优势和良好的发展前景。邛崃市政府分别于 2019-2021 年给予发行人财政补贴 1.20 亿元、1.20 亿元和 1.20 亿元。政府的支持大大增强了发行人的资产规模、盈利能力与发展后劲。

第七条 发行人财务情况

发行人 2019-2021 年度经审计的财务报告按照财政部于 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定编制。

亚太（集团）会计师事务所对公司 2019-2021 年的合并会计报表进行了审计，并出具了亚会 A 审字（2020）1237 号、亚会审字（2021）第 01320105 号和亚会审字（2022）第 01320045 号标准无保留意见的审计报告。

以下数据分析来源于 2019-2021 年度审计报告和未经审计的 2022 年第一季度财务报表。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、 发行人 2019-2021 年及近一期主要财务数据及指标

合并资产负债表主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产合计	1,175,673.67	1,138,286.57	975,392.42	833,386.31
其中：流动资产	567,380.40	539,326.89	408,858.82	318,762.00
负债合计	504,198.40	466,624.08	321,463.68	238,085.55
其中：流动负债	123,123.49	99,813.16	74,391.82	50,091.46
所有者权益合计	671,475.27	671,662.49	653,928.74	595,300.76

合并利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年第一 季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	12,642.23	50,514.40	46,896.35	45,723.20
营业利润	-181.53	21,157.35	28,010.07	12,538.50
利润总额	-140.04	21,272.08	28,148.22	12,546.20
净利润	-187.21	18,739.02	23,722.61	12,384.31

合并现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年第一 季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-46,713.04	-45,064.16	-22,056.61	-70,253.04
投资活动产生的现金流量净额	-10,749.39	-36,020.60	-32,944.32	-6,002.24
筹资活动产生的现金流量净额	30,465.75	76,237.19	89,675.38	2,029.99
现金及现金等价物净增加额	-26,996.68	-4,847.58	34,674.44	-74,225.29

发行人 2019-2021 年度/末主要财务指标

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
流动比率	5.40	5.50	6.36
速动比率	2.73	3.72	4.46
资产负债率（%）	40.99	32.96	28.57
应收账款周转率（次/年）	0.79	0.50	0.46
存货周转率（次/年）	0.24	0.38	0.45
总资产周转率（次/年）	0.05	0.05	0.06
净资产收益率（%）	2.83	3.80	2.39
总资产收益率（%）	1.77	2.62	1.66
EBITDA（万元）	35,318.22	40,859.50	25,044.69
EBITDA 利息保障倍数	1.73	2.49	2.04

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

7、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

8、总资产收益率=净利润/总资产平均余额；

9、EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

10、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出（利息支出=列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

二、 发行人 2019 年-2021 年及 2022 年一季度合并报表（见附表二至四）

三、 发行人 2019 年-2021 年及 2022 年一季度母公司报表（见附表五至七）

四、 发行人财务分析

（一）财务概况

截至 2021 年末，公司资产总额 1,138,286.57 万元，净资产 671,662.49 万元。2019-2021 年度，公司分别实现营业收入 45,723.20 万元、46,896.35 万元和 50,514.40 万元；分别实现净利润 12,384.31 万元、23,722.61 万元和 18,739.02 万元。总体来看，公司资产规模逐渐增大，经营状况稳定，盈利能力较强，为本期债券按时还本付息提供了坚实基础。

（二）资产与负债结构分析

1、资产结构分析

报告期内各期末，公司主要资产构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	70,291.19	5.98	97,287.86	8.55	65,835.44	6.75	25,061.00	3.01
应收账款	69,493.02	5.91	56,147.61	4.93	72,036.47	7.39	117,384.34	14.09
预付账款	40,081.38	3.41	40,058.05	3.52	24,068.31	2.47	39.57	0.00
其他应收款	110,586.45	9.41	69,823.68	6.13	107,915.04	11.06	74,660.63	8.96
存货	267,280.28	22.73	267,240.47	23.48	132,306.08	13.56	95,207.03	11.42
其他流动资产	9,648.08	0.82	8,769.21	0.77	6,697.47	0.69	6,409.43	0.77
流动资产合计	567,380.40	48.26	539,326.89	47.38	408,858.82	41.92	318,762.00	38.25
可供出售金融资产/其他权益工具投资	4,000.00	0.34	4,000.00	0.35	4,000.00	0.41	4,000.00	0.48
长期股权投资	1,850.18	0.16	1,826.67	0.16	1,842.39	0.19	1,847.78	0.22
投资性房地产	237,078.86	20.17	237,078.86	20.83	227,836.81	23.36	210,479.02	25.26
固定资产	212,389.82	18.07	215,040.08	18.89	219,290.71	22.48	229,181.44	27.50
在建工程	51,885.34	4.41	39,377.34	3.46	10,633.06	1.09	1,654.99	0.20
无形资产	97,693.95	8.31	98,364.75	8.64	101,039.96	10.36	65,591.31	7.87
商誉	1,730.32	0.15	1,730.32	0.15	865.57	0.09	865.57	0.10
长期待摊费用	17.68	0.00	16.63	0.00	41.67	0.00	61.67	0.01
递延所得税资产	1,647.12	0.14	1,525.04	0.13	983.43	0.10	942.53	0.11
非流动资产合计	608,293.28	51.74	598,959.68	52.62	566,533.60	58.08	514,624.31	61.75
资产总计	1,175,673.67	100.00	1,138,286.57	100.00	975,392.42	100.00	833,386.31	100.00

2019-2021年末及2022年3月末，公司资产总额分别为833,386.31万元、975,392.42万元、1,138,286.57万元和1,175,673.67万元。自成立以来，发行人总资产有较大幅度的增长，主要是邛崃市政府为支持公司做大做强，将天台山和平乐古镇等旅游相关资产以及土地使用权等资产划转至发行人。最近三年及一期末，流动资产分别为318,762.00万元、408,858.82万元、539,326.89万元和567,380.40万元，占总资产比重分别为38.25%、41.92%、47.38%和48.26%。非流动资产分别为514,624.31万元、566,533.60万元、598,959.68万元和

608,293.28万元，在总资产中占比分别为61.75%、58.08%、52.62%和51.74%。

（1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为25,061.00万元、65,835.44万元、97,287.86万元和70,291.19万元，占总资产的比重分别为3.01%、6.75%、8.55%和5.98%。发行人货币资金主要为银行存款。2020年末货币资金较2019年末增加40,774.44万元，增幅162.7%，主要系发行人当年收到邛崃市人民政府工程款项较多、收到股东增资款及新增借款较多所致。2021年末货币资金较2020年末增加31,452.42万元，增幅47.77%，主要系发行人新增借款较多所致。2022年3月末较2021年底减少26,996.67万元，减幅为27.75%，主要系2022年1-3月往来款支出及在建工程支出增加所致。截至2021年末，发行人货币资金中有42,100.00万元定期存款用于借款质押，300.00万元为保函保证金。除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

（2）应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为117,384.34万元、72,036.47万元、56,147.61万元和69,493.02万元，占总资产的比例分别为14.09%、7.39%、4.93%和5.91%。发行人应收账款主要系应收政府工程款项。最近三年末，发行人应收账款连续下降，主要系发行人收到邛崃市人民政府支付的部分工程款项所致。2022年3

月末，发行人应收账款较2021年末增加13,345.41万元，增幅为23.77%，主要系新增应收邛崃市人民政府代建款所致。

发行人2021年末应收账款主要客户为邛崃市人民政府，占全部应收账款总额之比为99.16%，账龄主要为0-3年。发行人根据与邛崃市人民政府签署的委托代建协议及经邛崃市人民政府审核的结算确认单对其应收账款规模。发行人应收账款各欠款方均为邛崃市政府部门或有实力的国有企业，信用记录良好，故公司未对这些款项计提坏账准备，发行人将积极与债务单位沟通，及时了解债务人相关经营信息，防范出现应收账款的回收风险。

截至2021年末，发行人应收账款主要客户明细如下：

单位：万元，%

单位名称	账面余额	占应收账款比例	账龄
邛崃市人民政府	55,673.48	99.16	0-3 年
合计	55,673.48	99.16	

（3）其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为74,660.63万元、107,915.04万元、69,823.68万元和110,586.45万元，占总资产比例分别为8.96%、11.06%、6.13%和9.41%，其中2020年末上涨44.54%，主要系新增对邛崃市兴农农业发展有限公司等公司往来款及拆借款增加所致。其中2022年3月末较2021年末新增40,762.77万元，增幅58.38%，主要系新增与成都市龙腾水利开发有限公司和成都市峨岭投资集团有限公司等公司的往来款所致。

截至2021年末，发行人其他应收款主要为与邛崃市文化体育和旅游局、邛崃市天府新区新能源新材料产业功能区管理委员会、邛崃市供销合作社农业服务有限公司、邛崃市国有资产投资监督服务

中心以及邛崃市城市投资开发有限责任公司产生的往来款，占全部其他应收款的79.43%。

截至2021年末，发行人其他应收款前五名欠款单位情况如下：

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收账款比例	账龄
邛崃市文化体育和旅游局	往来款	29,600.00	42.39	2-3 年
邛崃市天府新区新能源新材料产业功能区管理委员会	往来款	10,808.00	15.48	2-3 年、4-5 年
邛崃市供销合作社农业服务有限公司	往来款	6,000.00	8.59	1-2 年
邛崃市国有资产投资监督服务中心	往来款	5,026.93	7.2	1-2 年
邛崃市城市投资开发有限责任公司	往来款	4,030.00	5.77	2-3 年
合计		55,464.93	79.43	

截至 2021 年末，发行人其他应收款项按经营性/非经营性分类情况如下：

单位：万元，%

分类	账面余额	占比
经营性	39,549.85	56.64
非经营性	30,274.49	43.36
合计	69,824.34	100.00

发行人其他应收款中经营性其他应收款和非经营性其他应收款具体划分标准为：如果发行人向无经营业务合作关系的其他单位支付资金或承担债务而形成的往来款，且此类交易或事项与发行人经营业务不相关、仅是单纯出于资金拆借或占用，则相关款项为非经营性其他应收款。反之即为经营性其他应收款。发行人经营性其他

应收款主要为垫付工程款、垫付拆迁款及与业务相关的保证金等款项。

（4）应收款项分析

截至 2021 年末，发行人应收款项账面余额合计为 125,972.03 万元，其中应收账款账面余额 56,147.69 万元，其他应收款账面余额 69,824.34 万元。

截至 2021 年末，发行人主要应收款项情况如下

单位：万元/%

序号	债务人名称	所属科目	经营性/非经营性	形成原因	与发行人关系	2021 年末账面价值	占应收款项之比	报告期内新增	报告期内回款	2019 年初账面价值	回款计划
1	邛崃市人民政府	应收账款	经营性	代建款	非关联方	55,673.48	44.20	125,133.78	152,439.11	82,978.81	2022-2023 年
2	邛崃市文化体育和旅游局	其他应收款	经营性	垫付拆迁款	非关联方	29,600.00	23.50	11,300.00	0.00	18,300.00	2022-2023 年
3	邛崃市天府新区新能源新材料产业功能区管理委员会	其他应收款	非经营性	往来款	非关联方	10,808.00	8.58	0.00	0.00	10,808.00	2022-2023 年
4	邛崃市供销合作社农业服务有限公司	其他应收款	非经营性	往来款	非关联方	6,000.00	4.76	6,000.00	0.00	0.00	2022-2023 年
5	邛崃市国有资产投资监督服务中心	其他应收款	经营性	垫付拆迁款	关联方	5,026.93	3.99	7,000.00	1,973.07	0.00	2022-2023 年
6	邛崃市城市投资开发有限责任公司	其他应收款	非经营性	往来款	非关联方	4,030.00	3.20	4,030.00	0.00	0.00	2022-2023 年

	合计					111,138.41	88.23	153,463.78	154,412.17	112,086.81	
--	----	--	--	--	--	------------	-------	------------	------------	------------	--

截至 2021 年末，发行人应收款项按经营性/非经营性分类情况如下：

单位：万元，%

分类	金额	占比
经营性	95,697.54	75.97
非经营性	30,274.49	24.03
合计	125,972.03	100.00

发行人经营性应收款项包括应收账款及经营性其他应收款；发行人非经营性应收款项主要为非经营性其他应收款，属于往来占款或资金拆借，由公司董事会审议通过后方能实施。发行人资金拆出利率一般按照市场同期融资利率进行定价，但如果资金拆出后由借款方用于邛崃市其他基础设施项目建设等有利于邛崃市经济发展的用途，双方可协商减免利息的支付。

截至 2021 年末，发行人政府性应收款项金额为 111,389.89 万元，占当年末净资产之比为 16.58%。

（5）存货

最近三年及一期末，发行人存货分别为 95,207.03 万元、132,306.08 万元、267,240.47 万元和 267,280.28 万元，占总资产比例分别为 11.42%、13.56%、23.48%和 22.73%。发行人存货主要系待开发土地和开发成本，截至 2021 年末金额分别为 7,405.30 万元和 259,678.01 万元，在存货中分别占比 2.77%和 97.17%。其中，截至 2019 年末，发行人待开发土地规模同比大幅下降，主要系公司将按成本法核算的持有以备增值后转让的土地重分类计入投资性房地产，

采用公允价值模式进行后续计量重新评估所致。截至 2020 年末，发行人待开发土地规模进一步下降，主要系发行人川（2020）邛崃市不动产权第 0003826 号土地使用权用途变更为用于文脉巷片区街巷复兴项目建设，该项目建成后将作为投资性房地产运营，故发行人将相应土地使用权由存货转为无形资产核算所致。2021 年末存货较 2020 年末增加 134,934.39 万元，增幅 101.99%，主要系临邛古城文脉巷片区拆迁项目、邛崃市东南片区生态文化社区城市更新项目及大北街-兴贤街特色街区项目等项目支出较大以致发行人开发成本大幅增加。发行人开发成本中的项目均与邛崃市人民政府签署了项目代建协议。

截至 2021 年末，发行人存货分类情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
待开发土地	7,405.30	-	7,405.30
库存商品	105.91	-	105.91
发出商品	51.25	-	51.25
开发成本	259,678.01	-	259,678.01
合计	267,240.47	-	267,240.47

截至 2021 年末，公司存货中土地使用权明细如下：

单位：m²、万元、元/m²

序号	地址	土地权证号	入账方式	取得方式	使用权类型	是否缴纳土地出让金	证载用途	是否抵押	土地面积	账面价值	单位面积账面价值
1	平乐镇鹤林社区 7 组，骑龙村 1 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021561 号	成本	竞拍	出让	是	商业用地	是	20,006.18	2,914.62	1,456.86
2	天台山镇三角社区 2、3、6 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021572 号	成本	竞拍	出让	是	商业用地	是	19,361.36	1,516.34	783.18
3	天台山镇三角社区 2 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021374 号	成本	竞拍	出让	是	住宅用地	是	10,458.86	808.34	772.88
4	天台山镇三角社区 2 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021373 号	成本	竞拍	出让	是	住宅用地	是	9,974.91	770.93	772.87
5	道佐乡皮坝村 5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0022269 号	成本	竞拍	出让	是	商业用地	否	1,454.30	115.55	794.54
6	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021949 号	成本	竞拍	出让	是	商业用地	是	1,443.01	126.39	875.88
7	天台山镇三角社区 6 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021947 号	成本	竞拍	出让	是	商业用地	是	1,417.64	124.32	876.95
8	平乐镇金河村 5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021928 号	成本	竞拍	出让	是	商业用地	是	961.64	73.83	767.70
9	平乐镇金河村 4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021960 号	成本	竞拍	出让	是	商业用地	是	953.56	72.82	763.61
10	道佐乡皮坝村 7 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021931 号	成本	竞拍	出让	是	商业用地	否	889.46	70.30	790.38
11	道佐乡皮坝村 5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021794 号	成本	竞拍	出让	是	商业用地	否	863.15	68.04	788.32
12	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021950 号	成本	竞拍	出让	是	商业用地	是	796.31	69.99	878.95
13	道佐乡皮坝村 7 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021964 号	成本	竞拍	出让	是	商业用地	否	769.87	61.88	803.79
14	道佐乡皮坝村 5、7 组	川（2017）邛崃市不动产权第	成本	竞拍	出	是	商业	否	764.33	61.36	802.74

		0021783 号			让		用地				
15	平乐镇金河村 3 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021942 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	是	722.14	55.44	767.73
16	道佐乡皮坝村 5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021933 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	否	710.15	55.54	782.14
17	平乐镇金河村 15 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021995 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	是	663.34	48.46	730.61
18	平乐镇金河村 2、3 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021769 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	是	643.76	49.17	763.72
19	平乐镇金河村 2 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021779 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	是	593.7	45.82	771.70
20	平乐镇金河村 2、4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021766 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	是	574.66	44.35	771.81
21	道佐乡皮坝村 5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021935 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	否	552.44	43.26	783.08
22	平乐镇金河村 5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021939 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	是	490.62	33.87	690.40
23	平乐镇金河村 2、4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021934 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	否	407.61	28.10	689.43
24	平乐镇金河村 3、4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021932 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	否	319.29	22.04	690.36
25	平乐镇金河村 4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021937 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	否	262.28	18.94	722.15
26	天台山镇三角社区 2 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021954 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	否	258.73	22.77	880.22
27	平乐镇金河村 15 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021775 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	否	223.52	15.41	689.24
28	平乐镇金河村 1 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021770 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	否	182.85	12.61	689.82
29	平乐镇金河村 4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021959 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	否	149.62	10.34	690.81
30	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021953 号	成本	竞拍	出	是	商业用地	否	134.15	11.70	871.87
31	平乐镇金河村 2 组	川（2017）邛崃市不动产权第	成本	竞拍	出	是	商业	否	133.45	9.20	689.57

		0021793 号			让		用地				
32	平乐镇金河村 4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021785 号	成本	竞拍	出	是	商业	否	119.52	8.68	725.97
					让		用地				
33	平乐镇金河村 2、3 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021961 号	成本	竞拍	出	是	商业	否	110.71	7.64	689.73
					让		用地				
34	平乐镇金河村 5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021784 号	成本	竞拍	出	是	商业	否	99.91	7.24	725.09
					让		用地				
合计									77,467.03	7,405.30	

（6）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 210,479.02 万元、227,836.81 万元、237,078.86 万元和 237,078.86 万元，占总资产比重分别为 25.26%、23.26%、20.83%和 20.17%。发行人投资性房地产为持有并准备增值后转让的住宅或商业出让类土地使用权。2019 年 12 月，发行人董事会审议并同意将成本法核算的拟开发的商业/住宅土地使用权转换为采用公允价值计量的投资性房地产核算。经中京民信（北京）资产评估有限公司评估，发行人该部分土地使用权截至 2021 年末的评估价值为 237,078.86 万元。截至 2021 年末，发行人受限投资性房地产为 216,925.97 万元。

截至 2021 年末，发行人投资性房地产中土地使用权明细如下：

单位：m²、万元、元/m²

编号	地址	权证号	入账方式	取得方式	使用权类型	是否缴纳土地出让金	证载用途	面积	账面价值	单位面积账面价值（单位：元）	是否抵押
1	平乐镇东乐村 6、9、10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021481 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	94,267.09	26,498.31	2,810.98	是
2	平乐镇东乐村 5、6 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021566 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	86,151.04	24,217.06	2,811.00	是
3	平乐镇金河村 1、2、11、12、13、14、15 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021558 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	68,229.83	20,923.70	3,066.65	是
4	天台山镇三角社区 5、6 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021377 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	43,783.30	9,586.20	2,189.46	是
5	高何镇高兴村 1、4、8、10 组，靖口村 14、16 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0019428 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	43,042.95	9,813.79	2,280.00	否
6	天台山镇三角社区 2、6 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021375 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	40,659.76	9,270.43	2,280.00	是

7	高何镇高兴村 1、3、4、7、8、10 组，靖口村 14 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021568 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	36,489.83	7,652.96	2,097.29	是
8	天台山镇三角社区 3 组，马坪村 2 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021382 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	36,093.88	8,229.40	2,280.00	是
9	天台山镇马坪村 9、10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021380 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	33,333.77	6,686.92	2,006.05	是
10	南宝山镇大胡村 3 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021573 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	31,060.24	2,943.85	947.79	是
11	平乐镇东乐村 6、10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021563 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	28,388.04	8,976.33	3,162.01	是
12	平乐镇禹王社区 12、13、14、15 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021798 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	26,865.41	8,494.84	3,162.00	是
13	平乐镇东山村 1 组，安乐村 1 组，禹王社区 9 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021564 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	25,806.10	8,159.89	3,162.00	是
14	平乐镇关帝村 3、4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021556 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	23,233.72	7,346.50	3,162.00	是

15	平乐镇金河村 1、2、3、4、5、12、13、14、15 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021938 号	评估	注入	出让	是	商业用地	23,175.40	6,747.64	2,911.55	是
16	高何镇高兴村 3、6、8 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021557 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	21,381.57	4,483.72	2,097.00	否
17	道佐乡砖桥村 2、8 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021553 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	20,227.60	1,917.58	948.00	是
18	平乐镇东乐村 3、4、5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021577 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	18,214.65	5,759.47	3,162.00	是
19	道佐乡砖桥村 2、8、9 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021559 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	16,427.88	1,596.79	972.00	是
20	平乐镇东乐村 9、10 组，金华社区 8 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021565 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	15,594.49	4,338.79	2,782.26	是
21	南宝山镇龙洞村 2 组，静室村 9 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021571 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	13,363.38	1,266.85	948.00	是
22	道佐乡砖桥村 1、9 组，皮坝村 4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021554 号	评估	注入	出让	是	商业用地	12,459.37	1,717.85	1,378.76	是
23	南宝山镇大胡村 4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0019426 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	12,047.11	1,170.98	972.00	是

24	天台山镇马坪村 9 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021381 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	11,807.11	2,692.02	2,280.00	是
25	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0019429 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	11,536.55	2,630.33	2,280.00	是
26	天台山镇三角社区 2、3、5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021383 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	10,555.61	2,406.68	2,280.00	是
27	天台山镇马坪村 9 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021376 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	9,294.62	2,119.17	2,280.00	是
28	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021379 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	9,174.78	2,091.85	2,280.00	是
29	平乐镇金河村 1、13、14 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021567 号	评估	注入	出让	是	商业用地	8,722.88	2,540.10	2,912.00	是
30	平乐镇东乐村 3、4、5	川（2017）邛崃市不动产权第 0021574 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	8,597.02	2,696.72	3,136.81	是
31	道佐乡皮坝村 3、5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021555 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	7,965.75	774.27	972.00	是
32	高何镇高兴村 1、4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021569 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	7,944.01	1,665.86	2,097.00	是

33	夹关镇临江社区 1 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021576 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	7,584.09	2,379.13	3,137.00	是
34	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021378 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	7,510.55	1,712.41	2,280.01	是
35	夹关镇熊营村 3 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021957 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	7,038.34	1,845.45	2,622.00	是
36	平乐镇禹王社区 4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021562 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	6,727.76	1,763.96	2,621.91	是
37	高何镇高兴村 2、3 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021788 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	6,541.83	1,432.01	2,189.01	否
38	高何镇高兴村 4、8 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021787 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	6,359.30	1,392.05	2,189.00	是
39	高何镇高兴村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021790 号	评估	注入	出让	是	商业用地	6,316.68	1,286.71	2,037.00	否
40	道佐乡皮坝村 5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021797 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	5,707.22	478.84	839.01	否
41	夹关镇临江社区 4、7、8、10、17 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021575 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	5,544.00	1,558.42	2,811.00	是

42	夹关镇临江社区 6、7、8 组，熊营村 2、7 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021956 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	5,544.00	1,558.42	2,811.00	是
43	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021946 号	评估	注入	出让	是	商业用地	5,528.29	1,125.92	2,036.65	是
44	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0019427 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	5,510.56	1,256.41	2,280.00	是
45	南宝山镇大胡村 2 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021786 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	5,302.14	502.64	947.99	是
46	平乐镇东乐村 3、4、5 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021941 号	评估	注入	出让	是	商业用地	5,182.64	1,509.18	2,911.99	是
47	平乐镇金河村 6、7 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021958 号	评估	注入	出让	是	商业用地	4,961.03	1,444.65	2,912.00	是
48	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021945 号	评估	注入	出让	是	商业用地	4,787.86	975.29	2,037.01	是
49	道佐乡砖桥村 2 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021801 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	4,602.11	386.12	839.01	否
50	高何镇高兴村 1、9、10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0019430 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	4,152.30	946.72	2,279.99	否

51	南宝山镇大胡村集体、大胡村 2 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0019425 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	4,083.72	396.94	972.01	是
52	高何镇高兴村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021791 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	3,731.21	816.76	2,188.99	否
53	道佐乡皮坝村 5、7 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021560 号	评估	注入	出让	是	商业用地	3,258.94	315.4	967.80	否
54	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021948 号	评估	注入	出让	是	商业用地	3,022.41	615.66	2,036.98	是
55	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021944 号	评估	注入	出让	是	商业用地	2,562.10	521.9	2,037.00	是
56	道佐乡砖桥村 9 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021962 号	评估	注入	出让	是	商业用地	1,991.90	192.82	968.02	否
57	夹关镇临江社区 1、2 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021940 号	评估	注入	出让	是	商业用地	1,962.17	571.38	2,911.98	是
58	夹关镇熊营村 4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021943 号	评估	注入	出让	是	商业用地	1,948.69	567.46	2,912.01	是
59	天台山镇马坪村 10 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021951 号	评估	注入	出让	是	商业用地	1,943.03	395.8	2,037.02	是

60	夹关镇熊营村 3 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021952 号	评估	注入	出让	是	商业用地	1,886.11	549.24	2,912.03	是
61	南宝山镇大胡村 2 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0019440 号	评估	注入	出让	是	住宅用地	1,844.13	179.25	972.00	是
62	夹关镇临江社区 1 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021955 号	评估	注入	出让	是	商业用地	1,835.22	534.42	2,912.02	是
63	平乐镇金河村 4 组	川（2017）邛崃市不动产权第 0021936 号	评估	注入	出让	是	商业用地	1,547.55	450.65	2,912.02	是
		合计						992,412.62	237,078.86	138,628.07	

(7) 固定资产

最近三年及一期末，发行人的固定资产账面价值分别为229,181.44万元、219,290.71万元、215,040.08万元和212,389.82万元，占总资产比重分别为27.50%、22.48%、18.89%和18.07%。发行人的固定资产主要由房屋及建筑物、旅游资产、专业设备和运输设备组成，受计提折旧影响账面价值逐年下降。截至2021年末，发行人受限固定资产金额为4,369.56万元。最近三年末，发行人固定资产明细如下表所示：

单位：万元

类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋及建筑物	9,608.53	4,546.60	4,512.91
旅游资产	169,215.50	176,204.66	183,193.82
专业设备	34,958.30	37,456.22	40,036.23
运输设备	804.15	1,023.09	1,388.70
电子设备及其他	434.93	40.57	29.13
机器设备	18.67	19.57	20.66
合计	215,040.08	219,290.71	229,181.44

截至2021年末，公司固定资产中旅游资产情况如下：

单位：万元

资产名称	账面原值	累计折旧	账面价值
平乐古镇平下卧夹过境线、接气站、西延线景观道路设施	17,124.69	1,626.85	15,497.85
寿高路观音崖棚洞设施	4,461.15	423.81	4,037.34
天台山至高何镇景观道路设施	4,744.04	450.68	4,293.36
肖家湾至正天台道景区道路设施	9,969.87	947.14	9,022.73
天台山至平乐古镇景观道路设施	25,108.04	2,385.26	22,722.78

南宝山（金山片区）薛坪游客中心至彭家营至油玉路景观道路设施	9,238.20	877.63	8,360.57
邛崃市水口镇至金山村至大邑花水湾景观道路设施	13,110.51	1,245.50	11,865.01
平乐古镇螃蟹沟景观道路设施	2,222.19	211.11	2,011.08
邛崃市平乐古镇老初中停车场至绕场路景区道路设施	1,230.43	116.89	1,113.54
河道整理	27,430.60	5,211.81	22,218.79
河道筑堰	479.81	91.16	388.65
河堤景观生态修复	745.70	141.68	604.02
驳岸设施	51,997.20	9,879.47	42,117.73
亲水平台	2,457.25	466.88	1,990.37
沿河栏杆	50.41	9.58	40.83
景观树	273.31	51.93	221.38
乐善桥	9,019.07	1,713.62	7,305.45
兴乐桥	3,011.47	572.18	2,439.29
黄金堰	321.98	61.18	260.80
沿河堤商业区	470.17	89.33	380.84
沿河建筑风貌区	851.27	161.74	689.53
其乐坊停车场公厕	44.94	4.27	40.67
同善堂公厕	32.46	3.08	29.38
水乡人家公厕	37.84	3.59	34.24
安乐堰公厕	25.74	2.45	23.30
水乡人家停车场公厕	38.86	3.69	35.17
老初中停车场公厕	35.71	3.39	32.31
管委会公厕	35.77	3.40	32.37
清河街公厕	41.36	3.93	37.43
平沙落雁公厕	35.53	3.38	32.16
上河郡公厕	30.57	2.90	27.66
原初中对面公厕	43.12	4.10	39.03
肖家湾公厕	54.17	5.15	49.02

白龙渡码头公厕	74.77	7.10	67.67
正天台换乘点公厕	60.89	5.78	55.10
等乐安公厕	125.55	11.93	113.62
大水凼公厕	41.63	3.95	37.67
倒靴石公厕	43.98	4.18	39.81
三道湾（小九寨）公厕	23.40	2.22	21.18
响水滩瀑布公厕	38.05	3.61	34.43
长虹瀑布公厕	24.50	2.33	22.17
小磨坊公厕	23.40	2.22	21.18
花石林公厕	35.23	3.35	31.89
贵妃池公厕	23.40	2.22	21.18
小九寨延伸线公厕	23.40	2.22	21.18
雷音寺广场公厕	29.29	2.78	26.51
天台之音公厕	30.10	2.86	27.24
移动公厕	22.80	2.17	20.64
平乐游客中心及生态停车场建（构）筑物	7,935.28	753.85	7,181.43
游客中心停车场建（构）筑物	2,833.32	269.17	2,564.15
肖家湾、中胜寺、花石林、正天台四个停车场建（构）筑物	389.97	37.05	352.92
正天台停车场商业街建（构）筑物	619.73	58.87	560.85
合计	197,172.14	27,956.64	169,215.50

（8）无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产分别为 65,591.31 万元、101,039.96 万元、98,364.75 万元和 97,693.95 万元，占总资产比重分别为 7.87%、10.36%、8.64%和 8.31%。无形资产主要为土地使用权、特许经营权和收费权。2020 年较 2019 年增加 35,448.65 万元，上涨 54.04%，主要系发行人川（2020）邛崃市不动产权第 0003826 号土地使用权用途变更为用于文脉巷片区街巷复兴项目建设，该项目建

成后将作为投资性房地产运营，故发行人将相应土地使用权由存货转为无形资产核算所致。发行人2022年3月末无形资产较2021年、2020年变化不大。具体情况如下：

单位：万元

类别	2021年末	2020年末	2019年末
软件	14.57	16.25	-
特许经营权	14,454.38	14,856.83	15,259.27
收费权	47,677.17	49,004.60	50,322.04
土地使用权	36,218.63	37,162.28	-
合计	98,364.75	101,039.96	65,591.31

截至2021年末，公司无形资产中土地使用权明细如下：

单位：m²、万元、元/m²

序号	地址	土地权证号	入账方式	取得方式	使用权类型	是否缴纳土地出让金	证载用途	是否抵押	土地面积	账面价值
1	邛崃市文君街道办事处天庆街南侧、南街西侧	川（2020）邛崃市不动产权第0003826号	成本	划转	出让	是	商服用地	是	20,006.18	36,218.63
合计									20,006.18	36,218.63

2、负债结构分析

报告期内各期末，公司主要负债构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	33,490.00	6.64	22,490.00	4.82	17,000.00	5.29	4,000.00	1.68
应付账款	145.06	0.03	167.05	0.04	5.54	0.00	7.82	0.00
应交税费	21,057.38	4.18	19,736.63	4.23	14,636.28	4.55	13,266.35	5.57
预收款项	-	-	-	-	1.25	0.00	8.70	0.00
应付职工薪酬	14.69	0.00	15.81	0.00	17.30	0.01	24.08	0.01
其他应付款	6,327.90	1.26	6,393.95	1.37	2,403.92	0.75	2,656.75	1.12
一年内到期的非流	62,088.46	12.31	51,009.72	10.93	40,327.54	12.54	30,127.77	12.65

动负债								
流动负债合计	123,123.49	24.42	99,813.16	21.39	74,391.82	23.14	50,091.46	21.04
长期借款	333,463.95	66.14	318,101.95	68.17	186,405.00	57.99	113,075.00	47.49
长期应付款	7,426.51	1.47	8,508.37	1.82	23,770.67	7.39	42,385.86	17.80
递延收益	-	-	-	-	41.90	0.01	-	-
递延所得税负债	40,184.45	7.97	40,200.60	8.62	36,854.28	11.46	32,533.23	13.66
非流动负债合计	381,074.91	75.58	366,810.92	78.61	247,071.86	76.86	187,994.09	78.96
负债合计	504,198.40	100.00	466,624.08	100.00	321,463.68	100.00	238,085.55	100.00

近年来随着资产规模扩大，发行人负债规模也随之扩大。最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 238,085.55 万元、321,463.68 万元、466,624.08 万元和 504,198.40 万元。其中，流动负债分别为 50,091.46 万元、74,391.82 万元、99,813.16 万元和 123,123.49 万元，占负债总额的比例分别为 21.04%、23.14%、21.39%和 24.42%。非流动负债分别为 187,994.09 万元、247,071.86 万元、366,810.92 万元和 381,074.91 万元，占负债总额的比例分别为 78.96%、76.86%、78.61%和 75.58%。报告期各期末，发行人的负债以非流动负债为主，其中长期借款、一年内到期的非流动负债、递延所得税负债和短期借款占比较大。

（1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 4,000.00 万元、17,000.00 万元、22,490.00 万元和 33,490.00 万元，占总负债的比例分别为 1.68%、5.29%、4.82%和 6.64%。发行人短期借款金额及占比呈波动态势，其中 2019 年公司偿还 19,700.00 万元到期的质押借款，并新增 4,000.00 万元抵押借款。2020 年末发行人新增 13,000.00 万元保证借款。发行人 2021 年较 2020 年减少保证借款 4,510 万元和抵押借款 4,000 万元，新增担保并抵押借款 14,000 万元。2022 年 3 月末较 2021 年

新增11,000.00万元，增幅48.91%，主要系新增14,000万元保证借款所致。

（2）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为30,127.77万元、40,327.54万元、51,009.72万元和62,088.46万元，占总负债比例分别为12.65%、12.54%、10.93%和12.31%。截至2021年末，发行人一年内到期的非流动负债为一年内到期的长期借款、一年内到期的长期应付款和一年内到期的长期应付款利息。

（3）其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为2,656.75万元、2,403.92万元、8,508.37万元和6,327.90万元，占总负债比例分别为1.12%、0.75%、1.82%和1.26%。发行人其他应付款主要是往来款、保证金，其中2021年末较2020年末有较大幅度上涨，主要系新增对邛崃市建设投资集团有限公司及四川省汽车运输成都公司往来款所致。

（4）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为113,075.00万元、186,405.00万元、318,101.95万元和333,463.95万元，占总负债比例分别为47.49%、57.99%、68.17%和66.14%。报告期各期末，发行人长期借款金额呈波动增加态势，2020年末和2021年末长期借款增长幅度较大，主要原因是随着公司发展及在建项目增多，公司长期融资需求相应扩大。发行人长期借款主要以保证借款、保证加质押贷款、信用借款以及抵押借款为主。2022年3月末较2021年末新增长期借款15,362.00万元，增幅为4.83%，变化不大。

截至2021年末，发行人长期借款明细如下表所示：

单位：万元

贷款人	借款余额	其中一年内到期金额	借款日期	到期日期
成都银行股份有限公司邛崃支行	12,000.00	2,000.00	2018/1/3	2027/12/12
成都银行股份有限公司邛崃支行	20,000.00	-	2020/6/30	2023/6/29
重庆银行股份有限公司成都崇州支行	1,800.00	1,800.00	2018/2/12	2021/2/11
成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行	28,400.00	4,000.00	2017/1/18	2027/1/17
成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行	2,750.00	500.00	2021/3/29	2024/3/23
成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行	7,000.00		2021/4/7	2024/3/23
恒丰银行股份有限公司成都分行	2,000.00	200.00	2021/12/29	2023/12/16
广发银行股份有限公司成都分行	9,800.00	9,800.00	2021/1/1	2022/12/31
中国工商银行股份有限公司邛崃支行	26,990.00	5,000.00	2017/6/9	2027/6/8
中国农业银行股份有限公司邛崃车站支行	9,600.00	600.00	2020/9/15	2023/9/14
哈尔滨银行股份有限公司成都分行	31,700.00	4,600.00	2017/12/22	2027/12/21
成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行	950.00	950.00	2021/6/29	2022/12/28
中国银行股份有限公司邛崃文君广场支行	950.00	350.00	2021/2/8	2023/2/7
成都银行股份有限公司邛崃支行	5,900.00	-	2020/7/31	2023/7/30
广发银行股份有限公司成都分行	14,850.00	750.00	2021/3/1	2023/2/28
成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行	34,635.28	275.00	2021/2/9	2036/2/8
成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行	4,997.67		2021/6/22	2036/2/8
成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行	1,000.00	-	2021/4/29	2023/4/28
成都银行股份有限公司邛崃支行	70,000.00	-	2021/9/6	2039/9/5
中国农业发展银行邛崃市支行	66,404.00	4,800.00	2020/1/7	2035/1/5

浙江民泰商业银行成都邛崃支行	2,000.00	-	2021/12/1	2024/4/1
合 计	353,726.95	35,625.00		

(6) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 42,385.86 万元、23,770.67 万元、8,508.37 万元和 7,426.51 万元，占总负债比例分别为 17.80%、7.39%、1.82%和 1.47%。截至 2021 年末发行人长期应付款主要为应付融资租赁款等，长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2021 年末余额	2020 年末余额
洛银金融租赁股份有限公司	2,148.72	4,804.40
重庆银海融资租赁有限公司	-	3,850.00
君创国际融资租赁有限公司	896.69	1,781.64
徐州恒鑫金融租赁股份有限公司	2,819.38	4,914.47
成渝融资租赁有限公司	710.37	2,053.35
湖北金融租赁股份有限公司	-	7,134.80
诚泰融资租赁（上海）有限公司	1,639.46	2,214.29
平安国际融资租赁有限公司	2,770.39	3,720.70
重庆银海融资租赁有限公司（二期）	6,000.00	8,700.00
成渝融资租赁有限公司（二期）	1,785.66	3,449.56
四川发展股权投资基金管理有限公司	5,000.00	5,000.00
减：一年内到期的非流动负债	15,262.30	23,852.54
合 计	8,508.37	23,770.67

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人长期应付款规模分别下降 43.92%、64.21%和 12.72%，主要系发行人无新增大额长期应付款，长期应付款根据到期时间归为一年内到期的非流动负债及按时归还到期本息所致。

(6) 递延所得税负债

最近三年及一期末，发行人递延所得税负债分别为 32,533.23 万元、36,854.28 万元、40,200.60 万元和 40,184.45 万元，占总负债比例分别为 13.66%、11.46%、8.62%和 7.97%。发行人递延所得税负债主要系采用公允价值模式计量的投资性房地产评估增值产生应纳税暂时性差异所致。

（三）盈利能力分析

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	50,514.40	46,896.35	45,723.20
营业成本	47,212.73	43,518.72	42,791.80
销售费用	193.09	56.30	250.03
管理费用	3,109.48	3,064.63	2,965.89
财务费用	555.11	-119.96	-1,170.34
营业利润	21,157.35	28,010.07	12,538.50
营业外收入	115.29	138.23	7.80
营业外支出	0.55	0.08	0.10
利润总额	21,272.08	28,148.22	12,546.20
净利润	18,739.02	23,722.61	12,384.31
综合毛利率（%）	6.54	7.20	6.41
净资产收益率（%）	2.83	3.80	2.39
总资产收益率（%）	1.77	2.62	1.66

注：1、综合毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

1、营业收入、营业成本及毛利率

最近三年，发行人实现营业收入 45,723.20 万元、46,896.35 万元和 50,514.40 万元，呈逐年稳定增长趋势，主要系工程建设收入逐年递增所致。

发行人主营业务收入包括工程建设（文旅基础设施代建）收入、商铺租赁、停车场收入、船票收入、观光车、汽车租赁、酒销售、酒店业务。最近三年，发行人实现主营业务收入 39,244.89 万元、39,881.93 万元和 43,008.07 万元；主营业务中，代建收入分别为 37,392.59 万元、38,306.39 万元和 41,186.10 万元，分别占主营业务收入 95.28%、96.05%和 95.76%。作为邛崃市最主要的文旅基础设施建设主体，公司主营业务收入以文化旅游相关的基础设施工程代建收入为主。未来，随着邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造及景区 5A 级景区评选的完成，将有利于公司旅游运营板块收入的增长，公司收入结构将更加平衡。

最近三年，发行人营业成本分别为 42,791.80 万元、43,518.72 万元和 47,212.73 万元，营业成本增长的主要原因是随着业务规模扩大，相应成本同步增长。

最近三年，发行人综合毛利率分别为 6.41%、7.20%和 6.54%，其中工程建设业务的毛利率分别为 15.25%、15.25%和 15.25%，工程建设业务产生的毛利润是公司最主要的毛利润来源。

2、期间费用

最近三年，发行人期间费用分别为 2,045.57 万元、3,000.96 万元和 3,857.68 万元。发行人期间费用包括管理费用、财务费用和销售

费用三部分，主要以管理费用为主。公司管理费用主要由折旧及摊销、职工薪酬及办公费用等构成。报告期内公司财务费用均为负值，主要系公司借款主要用于项目建设，利息资本化规模较大，计入财务费用的利息支出规模较小所致；公司期间费用率较低，对公司盈利能力产生的影响较小。

3、其他收益

最近三年，发行人其他收益分别为 12,000.00 万元、12,000.00 万元和 12,000.00 万元，为与公司经营相关的政府补助。

4、净利润

最近三年，发行人营业利润分别为 12,538.50 万元、28,010.07 万元和 21,157.35 万元，利润总额分别为 12,546.20 万元、28,148.22 万元和 21,272.08 万元，净利润分别为 12,384.31 万元、23,722.61 万元和 18,739.02 万元。最近三年，公司净利润主要来源包括工程建设板块毛利润、其他收益及公允价值变动损益。公司 2020 年净利润较 2019 年增加 11,338.30 万元，增幅 91.55%，主要系投资性房地产公允价值变动损益较大所致。2021 年净利润较 2020 年减少 4,983.59 万元，减幅 21.01%，主要系投资性房地产公允价值变动收益同比减少所致。

5、总资产收益率和净资产收益率

最近三年，发行人的总资产收益率分别为 1.66%、2.62%和 1.77%，净资产收益率分别为 2.39%、3.80%和 2.83%，总资产收益率与净资产收益率呈波动的态势。发行人 2020 年总资产收益率和净

资产收益率较 2019 年有所增长，主要原因是投资性房地产经评估后增值以致公允价值变动损益增加。发行人 2021 年总资产收益率、净资产收益率有所回落，主要系发行人投资性房地产公允价值变动收益同比减少所致。

（四）现金流量分析

最近三年及一期，发行人的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	63,496.32	93,795.66	14,379.00
收到其他与经营活动有关的现金	118,773.39	79,884.58	125,344.08
经营活动现金流入小计	182,269.72	173,680.24	139,723.07
购买商品、接受劳务支付的现金	180,692.76	92,330.28	63,176.86
支付给职工以及为职工支付的现金	1,154.25	1,144.91	933.84
支付的各项税费	693.86	3,385.62	6,354.51
支付其他与经营活动有关的现金	44,793.01	98,876.04	139,510.90
经营活动现金流出小计	227,333.88	195,736.85	209,976.11
经营活动产生的现金流量净额	-45,064.16	-22,056.61	-70,253.04
二、投资活动产生的现金流量	-		
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	246.75	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.28	-	-
投资活动现金流入小计	9.28	246.75	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,058.13	9,034.07	912.65
投资支付的现金	-	15.00	4,750.00
取得子公司及其他营业单位支付的现	5,571.63	500.00	339.59

金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	400.12	23,642.00	
投资活动现金流出小计	36,029.88	33,191.07	6,002.24
投资活动产生的现金流量净额	-36,020.60	-32,944.32	-6,002.24
三、筹资活动产生的现金流量	-		
吸收投资收到的现金	-	34,800.00	10,200.00
取得借款收到的现金	190,353.95	116,160.00	28,850.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,000.00	20,000.00
筹资活动现金流入小计	190,353.95	155,960.00	59,050.00
偿还债务支付的现金	57,457.30	43,245.42	44,432.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,359.46	16,339.20	12,587.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	36,300.00	6,700.00	0.00
筹资活动现金流出小计	114,116.76	66,284.62	57,020.01
筹资活动产生的现金流量净额	76,237.19	89,675.38	2,029.99
现金及现金等价物净增加额	-4,847.58	34,674.44	-74,225.29
期初现金及现金等价物余额	59,735.44	25,061.00	99,286.29
期末现金及现金等价物余额	54,887.86	59,735.44	25,061.00

1、经营活动产生的现金流量

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 139,723.07 万元、173,680.24 万元和 182,269.72 万元，呈上升趋势，其中 2020 年金额增长主要系公司收到委托代建工程回款金额较大，使得销售商品、提供劳务收到的现金增加所致；2021 年金额增长主要系发行人收到邛崃市其他国有企业等单位的往来款增多所致。

最近三年，发行人经营活动现金流出分别为 209,976.11 万元、195,736.85 万元和 227,333.88 万元，呈波动上升趋势，其中 2021 年经营活动现金流出规模增幅较大，主要系由于公司主营业务代建工程款项目增多，购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

最近三年，发行人经营活动现金净流量分别为 -70,253.04 万元、-22,056.61 万元和 -45,064.16 万元，公司经营性现金流持续净流出，其中公司 2020 年代建款回款较多，使得经营活动现金净流量有所改善；公司 2021 年经营活动现金净流出金额较大，主要系当期邛崃市东南片区生态文化社区城市更新项目拆迁安置支出较大所致。

2、投资活动产生的现金流量

最近三年，发行人投资活动现金流入分别为 0 万元、246.75 万元和 9.28 万元，投资活动现金流出分别为 6,002.24 万元、33,191.07 万元和 36,029.88 万元，投资活动现金流量净额分别为 -6,002.24 万元、-32,944.32 万元和 -36,020.60 万元。2020 年-2021 年，公司投资活动现金流出有较大上升主要是在建工程支出增加及支付其他与投资活动有关的现金增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量

最近三年，发行人筹资活动现金流入分别为 59,050.00 万元、155,960.00 万元和 190,353.95 万元，筹资活动现金流出分别为 57,020.01 万元、66,284.62 万元和 114,116.76 万元，筹资活动现金流量净额分别为 2,029.99 万元、89,675.38 万元和 76,237.19 万元。报告

期内，公司筹资活动现金流量总体呈净流入状态，受当年在建项目融资需求及存量债务偿还规模影响有所波动。

（五）营运能力分析

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次/年）	0.79	0.50	0.46
存货周转率（次/年）	0.24	0.38	0.45
总资产周转率（次/年）	0.05	0.05	0.06

最近三年，发行人应收账款周转率分别为0.46、0.50和0.79，应收账款周转率总体较低，主要系公司应收基础设施代建工程款回款周期较长，符合行业特征。

最近三年，发行人存货周转率分别为0.45、0.38和0.24。公司存货以基础设施代建工程开发成本为主，项目投入大、建设周期较长，导致存货周转率较低。

最近三年，发行人总资产周转率分别为0.06、0.05和0.05。发行人总资产周转率较低，主要原因系公司业务以旅游设施基础设施建设为主，投资周期普遍较长，且公司资产规模较大且逐年增长，总体来看符合发行人所在行业及自身资产规模特征。

（六）发行人有息债务情况

截至2021年末，发行人的有息负债为短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款及长期应付款，金额合计399,987.62万元，信用融资与担保融资结构情况如下：

单位：万元

担保方式	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	长期应付款
保证	5,490.00	23,581.24	106,397.95	1,602.59
抵押	3,000.00	12,444.75	-	-
质押	-	750.00	20,000.00	0.00
信用	-	4,711.31	101,000.00	6,905.78
保证+抵押	14,000.00	-	2,000.00	-

保证+质押	-	4,600.00	27,100.00	-
保证+抵押+质押	-	4,800.00	61,604.00	-
合计	22,490.00	50,887.30	318,101.95	8,508.37

截至2021年末，发行人前十大有息债务明细如下所示：

单位：万元，%

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	借款期限	担保类型
1	成都银行股份有限公司邛崃支行	银行贷款	70,000.00	5.95	2021/9/6-2039/9/5	信用
2	中国农业发展银行邛崃市支行	银行贷款	66,404.00	5.83	2020/1/7-2035/1/5	保证+抵押+质押
3	成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行	银行贷款	34,635.28	6.15	2021/2/9-2036/2/8	保证
4	哈尔滨银行股份有限公司成都分行	银行贷款	31,700.00	7.06	2017/12/22-2027/12/21	保证并质押
5	成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行	银行贷款	28,400.00	6.37	2017/1/18-2027/1/17	保证
6	中国工商银行股份有限公司邛崃支行	银行贷款	26,990.00	4.90	2017/6/9-2027/6/8	保证
7	成都银行股份有限公司邛崃支行	银行贷款	20,000.00	6.41	2020/6/30-2023/6/29	信用
8	广发银行股份有限公司成都分行	银行贷款	14,850.00	3.00	2021/3/1-2023/2/28	质押
9	成都银行股份有限公司邛崃支行	银行贷款	12,000.00	6.86	2018/1/3-2027/12/12	信用
10	上海浦东发展银行股份有限公司成都分行	银行贷款	10,000.00	6.53	2021/5/7-2022/5/6	保证并抵押

总体来看，发行人的债务结构以长期负债为主，债务资金来源以长期资金为主，可以降低财务流动性风险，长期债务为主也较好的匹配了发行人基础设施建设投资规模大、建设工期长的特点。发行人一直以来均保持了较好的信用记录，截至2021年末，无逾期未偿还债务情况。

（七）债务偿还压力测算

本期债券为5年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，从第2个计息年度开始偿还本金，第2、3、4、5个计息年度末分别按本期债券发行总额的25%、25%、30%和20%的比例偿还本金。本期债券有息负债偿还压力测试期间为2023年至2027年。2023年发行人面临较大的偿付压力，为此发行人计划通过公司债券、企业债券、中期票据等多种融资手段保障有息负债的偿付，同时加大自身业务的发展。本期债券存续期内有息负债偿还压力测试表如下：

本期债券存续期内发行人债务偿还压力测算表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息债务当年偿还规模	73,377.30	79,527.35	40,618.52	43,608.00	29,764.00	24,291.00
其中：偿还银行借款	58,115.00	76,975.00	39,662.50	38,608.00	29,764.00	24,291.00
偿还融资租赁借款	15,262.30	2,552.35	956.02	0	0	0
偿还其他债务	0	0	0	5,000.00	0	0
本期债券偿付规模	0	5,600.00	25,600.00	24,200.00	26,800.00	17,120.00
其中：偿还债券利息	0	5,600.00	4,200.00	2,800.00	1,120.00	5,600.00
偿还债券本金	0	0	20,000.00	20,000.00	24,000.00	16,000.00
合计	73,377.30	85,127.35	66,218.52	67,808.00	56,564.00	41,411.00

- 注：1、上述测试未包含存量有息负债偿还利息的支出；
2、假设本期债券发行规模为8亿元，票面利率为7.0%；
3、假设不增加新的债务。

（八）偿债能力分析

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
流动比率（倍）	5.40	5.50	6.36
速动比率（倍）	2.73	3.72	4.46
资产负债率（%）	40.99	32.96	28.57%
EBITDA（万元）	35,318.22	40,859.50	25,044.68
EBITDA 利息保障倍数 （倍）	1.73	2.49	2.04

最近三年末，发行人流动比率分别为6.36、5.50和5.40，速动比率分别为4.46、3.72和2.73，公司流动比率及速动比率较高，其中2020年末相较于2019年末有所下降，主要系公司流动负债规模较小，短期借款和一年内到期的非流动负债的增加造成流动负债规模增幅大于流动资产规模增幅所致。2021年末较2020年速动比率下降主要系发行人临邛古城文脉巷片区拆迁项目、邛崃市东南片区生态文化社区城市更新项目及大北街-兴贤街特色街区项目等项目支出较大以致开发成本大幅增加。总体来看，公司流动性水平较好，短期偿债能力较强。

最近三年末，发行人资产负债率分别为28.57%、32.96%和40.99%，2020年末和2021年末资产负债率呈上升趋势，主要原因系发行人业务发展导致长期资金融资需求相应扩大。总体来看，发行人负债水平较低，长期偿债能力较强。

最近三年，发行人EBITDA分别为25,044.68万元、40,859.50万元和35,318.22万元，EBITDA利息覆盖倍数分别为2.04、2.49和1.73，其中2020年EBITDA有较大的幅度上升，主要系利润总额增长所致；2021年EBITDA有所下降，主要系发行人利润总额有所下降、同时融资总额增长以致利息支出相应增长。总体来看，公司息税折旧摊

销前利润对于利息支出具有较高的覆盖倍数。随着公司所承担项目建设进度的推进及利润的实现，公司偿债能力将得到进一步保障。

综上，公司整体负债水平较低，财务结构稳健，具有较强的短期与长期债务偿付能力。

（九）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

被担保方	贷款金融机构	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
邛崃市景瑞旅游文化创意有限责任公司	乐山商业银行	3,600.00	3,600.00	2021/6/18	2024/5/19	否
成都市天府现代种业园开发建设有限公司	中国农业发展银行邛崃支行	50,000.00	1,516.00	2021/9/18	2036/8/26	否
成都市龙腾水利开发有限公司	中国光大银行股份有限公司成都分行	3,000.00	3,000.00	2021/10/29	2022/10/28	否
邛崃市回澜水质净化有限公司	中国农业发展银行邛崃支行	800.00	800.00	2021/12/10	2022/12/9	否
合计		57,400.00	8,916.00			

（十）受限资产情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人受限资产为 306,668.85 万元，其中，受限资产中存货为 6,754.69 万元，投资性房地产为

216,925.97 万元，固定资产为 4,369.56 万元，无形资产 36,218.63 万元，货币资金 42,400.00 万元。

1、存货受限情况

截至 2021 年末，公司存货中共有 15 宗待开发土地使用权用于借款抵押，账面价值合计 6,754.69 万元，具体受限明细如下：

权证编号	坐落地点	面积 (m²)	取得 方式	账面价值 (万元)	是否 抵押
川（2017）邛崃市不动产权第 0021561 号	平乐镇鹤林社区 7 组，骑龙村 1 组	20,006.18	出让	2,914.62	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021572 号	天台山镇三角社区 2、3、6 组	19,361.36	出让	1,516.34	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021374 号	天台山镇三角社区 2 组	10,458.86	出让	808.34	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021373 号	天台山镇三角社区 2 组	9,974.91	出让	770.93	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021949 号	天台山镇马坪村 10 组	1,443.01	出让	126.39	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021947 号	天台山镇三角社区 6 组	1,417.64	出让	124.32	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021928 号	平乐镇金河村 5 组	961.64	出让	73.83	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021960 号	平乐镇金河村 4 组	953.56	出让	72.82	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021950 号	天台山镇马坪村 10 组	796.31	出让	69.99	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021942 号	平乐镇金河村 3 组	722.14	出让	55.44	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021995 号	平乐镇金河村 15 组	663.34	出让	48.46	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021769 号	平乐镇金河村 2、3 组	643.76	出让	49.17	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021779 号	平乐镇金河村 2 组	593.7	出让	45.82	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021766 号	平乐镇金河村 2、4 组	574.66	出让	44.35	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021939 号	平乐镇金河村 5 组	490.62	出让	33.87	是
合 计		69,061.69		6,754.69	

2、投资性房地产受限情况

截至 2021 年末，公司投资性房地产中共有 53 宗土地使用权用于借款抵押，账面价值合计 216,925.97 万元，具体受限明细如下：

编号	权证号	坐落	账面价值	是否抵押
1	川（2017）邛崃市不动产权第 0021481 号	平乐镇东乐村 6、9、10 组	26,498.31	是
2	川（2017）邛崃市不动产权第 0021566 号	平乐镇东乐村 5、6 组	24,217.06	是
3	川（2017）邛崃市不动产权第 0021558 号	平乐镇金河村 1、2、11、12、13、14、15 组	20,923.70	是
4	川（2017）邛崃市不动产权第 0021377 号	天台山镇三角社区 5、6 组	9,586.20	是
5	川（2017）邛崃市不动产权第 0021375 号	天台山镇三角社区 2、6 组	9,270.43	是
6	川（2017）邛崃市不动产权第 0021568 号	高何镇高兴村 1、3、4、7、8、10 组，靖口村 14 组	7,652.96	是
7	川（2017）邛崃市不动产权第 0021382 号	天台山镇三角社区 3 组，马坪村 2 组	8,229.40	是
8	川（2017）邛崃市不动产权第 0021380 号	天台山镇马坪村 9、10 组	6,686.92	是
9	川（2017）邛崃市不动产权第 0021573 号	南宝山镇大胡村 3 组	2,943.85	是
10	川（2017）邛崃市不动产权第 0021563 号	平乐镇东乐村 6、10 组	8,976.33	是
11	川（2017）邛崃市不动产权第 0021798 号	平乐镇禹王社区 12、13、14、15 组	8,494.84	是
12	川（2017）邛崃市不动产权第 0021564 号	平乐镇东山村 1 组，安乐村 1 组，禹王社区 9 组	8,159.89	是
13	川（2017）邛崃市不动产权第 0021556 号	平乐镇关帝村 3、4 组	7,346.50	是
14	川（2017）邛崃市不动产权第 0021938 号	平乐镇金河村 1、2、3、4、5、12、13、14、15 组	6,747.64	是
15	川（2017）邛崃市不动产权第 0021553 号	道佐乡砖桥村 2、8 组	1,917.58	是
16	川（2017）邛崃市不动产权第 0021577 号	平乐镇东乐村 3、4、5 组	5,759.47	是
17	川（2017）邛崃市不动产权第 0021559 号	道佐乡砖桥村 2、8、9 组	1,596.79	是
18	川（2017）邛崃市不动产权第 0021565 号	平乐镇东乐村 9、10 组，金华社区 8 组	4,338.79	是
19	川（2017）邛崃市不动产权第 0021571 号	南宝山镇龙洞村 2 组，静室村 9 组	1,266.85	是
20	川（2017）邛崃市不动产权第 0021554 号	道佐乡砖桥村 1、9 组，皮坝村 4 组	1,717.85	是

21	川（2017）邛崃市不动产权第 0019426 号	南宝山镇大胡村 4 组	1,170.98	是
22	川（2017）邛崃市不动产权第 0021381 号	天台山镇马坪村 9 组	2,692.02	是
23	川（2017）邛崃市不动产权第 0019429 号	天台山镇马坪村 10 组	2,630.33	是
24	川（2017）邛崃市不动产权第 0021383 号	天台山镇三角社区 2、3、5 组	2,406.68	是
25	川（2017）邛崃市不动产权第 0021376 号	天台山镇马坪村 9 组	2,119.17	是
26	川（2017）邛崃市不动产权第 0021379 号	天台山镇马坪村 10 组	2,091.85	是
27	川（2017）邛崃市不动产权第 0021567 号	平乐镇金河村 1、13、14 组	2,540.10	是
28	川（2017）邛崃市不动产权第 0021574 号	平乐镇东乐村 3、4、5	2,696.72	是
29	川（2017）邛崃市不动产权第 0021555 号	道佐乡皮坝村 3、5 组	774.27	是
30	川（2017）邛崃市不动产权第 0021569 号	高何镇高兴村 1、4 组	1,665.86	是
31	川（2017）邛崃市不动产权第 0021576 号	夹关镇临江社区 1 组	2,379.13	是
32	川（2017）邛崃市不动产权第 0021378 号	天台山镇马坪村 10 组	1,712.41	是
33	川（2017）邛崃市不动产权第 0021957 号	夹关镇熊营村 3 组	1,845.45	是
34	川（2017）邛崃市不动产权第 0021562 号	平乐镇禹王社区 4 组	1,763.96	是
35	川（2017）邛崃市不动产权第 0021787 号	高何镇高兴村 4、8 组	1,392.05	是
36	川（2017）邛崃市不动产权第 0021575 号	夹关镇临江社区 4、7、8、10、17 组	1,558.42	是
37	川（2017）邛崃市不动产权第 0021956 号	夹关镇临江社区 6、7、8 组，熊营村 2、7 组	1,558.42	是
38	川（2017）邛崃市不动产权第 0021946 号	天台山镇马坪村 10 组	1,125.92	是
39	川（2017）邛崃市不动产权第 0019427 号	天台山镇马坪村 10 组	1,256.41	是
40	川（2017）邛崃市不动产权第 0021786 号	南宝山镇大胡村 2 组	502.64	是
41	川（2017）邛崃市不动产权第 0021941 号	平乐镇东乐村 3、4、5 组	1,509.18	是
42	川（2017）邛崃市不动产权第 0021958 号	平乐镇金河村 6、7 组	1,444.65	是
43	川（2017）邛崃市不动产权第 0021945 号	天台山镇马坪村 10 组	975.29	是
44	川（2017）邛崃市不动产权第 0019425 号	南宝山镇大胡村集体、大胡村 2 组	396.94	是
45	川（2017）邛崃市不动产权第 0021948 号	天台山镇马坪村 10 组	615.66	是

46	川（2017）邛崃市不动产权第 0021944 号	天台山镇马坪村 10 组	521.90	是
47	川（2017）邛崃市不动产权第 0021940 号	夹关镇临江社区 1、2 组	571.38	是
48	川（2017）邛崃市不动产权第 0021943 号	夹关镇熊营村 4 组	567.46	是
49	川（2017）邛崃市不动产权第 0021951 号	天台山镇马坪村 10 组	395.80	是
50	川（2017）邛崃市不动产权第 0021952 号	夹关镇熊营村 3 组	549.24	是
51	川（2017）邛崃市不动产权第 0019440 号	南宝山镇大胡村 2 组	179.25	是
52	川（2017）邛崃市不动产权第 0021955 号	夹关镇临江社区 1 组	534.42	是
53	川（2017）邛崃市不动产权第 0021936 号	平乐镇金河村 4 组	450.65	是
	合计		216,925.97	

其中“川（2017）邛崃市不动产权第 0021946 号、川（2017）邛崃市不动产权第 0021945 号、川（2017）邛崃市不动产权第 0021948 号、川（2017）邛崃市不动产权第 0021944 号、川（2017）邛崃市不动产权第 0021786 号、川（2017）邛崃市不动产权第 0019425 号、川（2017）邛崃市不动产权第 0021951 号、川（2017）邛崃市不动产权第 0019440 号和川（2017）邛崃市不动产权第 0021936 号”土地使用权系 2021 年新增的受限投资性房地产。

3、发行人固定资产受限情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人固定资产中用于借款抵押的房屋建筑物账面价值为 4,369.56 万元，较 2020 年 12 月 31 日受限固定资产下降 17.92 万元，主要系土地使用权公允价值变动所致，具体受限明细如下：

单位：万元

权证编号	坐落地点	账面价值
------	------	------

川（2017）邛崃市不动产权第 0005977号	临邛镇永丰路	4,369.56
合计		4,369.56

4、无形资产受限情况

截至2021年12月31日，发行人无形资产中用于借款抵押的土地使用权账面价值为36,218.63万元，较2020年12月31日受限无形资产无变化，期末受限情况如下：

单位：万元

权证编号	坐落地点	账面价值
川（2020）邛崃市不动产权第 0003826号	邛崃市文君街道办事处天庆街南侧， 南街西侧	36,218.63

5、货币资金受限情况

截至2021年12月31日，发行人42,100.00万元定期存款用于借款质押，300.00万元用于保函保证金。除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

（十一）关联交易情况

1、发行人关联方情况

（1）发行人控股股东情况

控股股东名称	注册地	企业类型	注册资本	控股股东对发行人的持股比例	控股股东对发行人的表决权比例
邛崃市国有资产投资监督服务中心	-	-	-	100%	100%

发行人子公司情况详见募集说明书第六条发行人基本情况，“四、发行人子公司情况”。

(2) 公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
邛崃市天瑞旅游发展有限公司	参股公司
成都尚特项目管理有限公司	参股公司
邛崃广润文化旅游开发有限公司	参股公司

2、关联方交易情况

截至2021年末，发行人关联方应收应付款项具体如下：

发行人关联方应收应付情况

单位：万元

项目	关联方单位	账目余额
其他应收款	邛崃市国有资产投资监督服务中心	5,026.93
合计	-	5,026.93

为规范关联交易及关联方资金往来行为，保障债券持有人利益，发行人制定的《关联交易管理制度》，主要包括基本原则和关联交易定价原则，主要内容如下：

发行人关联交易应当遵循以下基本原则：符合诚实信用的原则；不损害公司及非关联股东合法权益原则；关联方如享有公司董事会表决权，应当回避表决；有任何利害关系的董事，在董事会对该事项进行表决时，应当回避；公司应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师或财务顾问。

关联交易定价原则：发行人与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。发行人应采取有效措施防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源。发行人与关联方签署涉及关联交易的合同、协议或作出其他安排时，应当采取必要的回避措施。

发行人未来将严格执行《关联交易管理制度》，保证关联交易及关联方资金往来合法合规，不损害发行人及债券持有人利益。

（十二）发行人重大未决诉讼或仲裁事项

截至2021年末，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

（十三）重要承诺事项

截至2021年末，发行人不存在其他可能对公司偿债能力产生重大影响的承诺事项。

本期债券计划发行规模为8亿元。本期债券品种一计划发行规模为4亿元，其中基础发行额2.5亿元，弹性配售额1.5亿元；本期债券品种二计划发行规模为4亿元，其中基础发行额2.5亿元，弹性配售额1.5亿元。本期债券无论行使或未行使弹性配售选择权，本期债券实际募集资金均全部用于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程。

第八条 发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）历史评级情况

发行人历史主体评级情况

年份	主体评级	评级展望	评级机构
2020年	AA	稳定	大公国际资信评估有限公司

（二）信用等级设置及其含义

等级符号	含义
AAA	受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
C	受评对象不能偿还债务。

（三）本期债券评级情况

大公国际资信评估有限公司通过对邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司拟发行的 2022 年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券的信用状况进行分析和评估，确定邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，2022 年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券品种一的信用等级为 AAA；2022 年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券品种二的信用等级为 AAA。

1、基本观点

本期债券为邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司（以下简称“邛崃旅投”或“公司”）作为项目实施主体发起的 2022 年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券。本次评级结果表明，近年来，邛崃市经济和财政实力持续增强，公司发展面临良好的外部环境；公司作为邛崃市重要的旅游基础设施建设及运营主体，在邛崃市建设中发挥重要作用，持续得到政府的有力支持。但同时，公司经营性净现金流持续净流出，缺乏对债务和利息的保障能力；若工程建设进度、经营收入、客流量等影响因素发生变化，或将影响测算准确性；公司资产负债率水平逐年上升，债务压力有所增加；受限资产规模较大，对公司资产流动性造成一定影响；压力测试下，运营期内，当客流量下降 20%，或当经营收入下降 10% 时，募投项目存在部分年度净现金流入无法覆盖当年应付本息，不足的部分由差额补偿人补足，如差额补偿人未能及时偿还本期债券

本金及利息，将触发担保代偿；公司将于本期债券发行后的第2个计息年度按照本期债券发行总额的25%比例偿还本金，需关注偿付压力。邛崃市建设投资集团有限公司(以下简称“邛崃建投”)为本期债券提供的差额补足承诺，具有一定的增信作用；天府信用增进股份有限公司(以下简称“天府增信”)为本期债券品种一提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用；四川省金玉融资担保有限公司(以下简称“金玉担保”)为本期债券品种二提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

2、正面

(1) 近年来，邛崃市经济和财政实力持续增强，旅游业带动全市第三产业快速发展，公司发展面临良好的外部环境；

(2) 公司作为邛崃市重要的旅游基础设施建设及运营主体，在邛崃市建设中发挥重要作用，并持续得到政府在财政补贴、资金注入和资产划拨等方面的有力支持；

(3) 邛崃建投为本期债券的差额补偿人，当偿债资金专户中的余额不足以支付当年应付本息时，将由邛崃建投承担差额补足义务，对本期债券具有一定的增信作用；

(4) 天府增信为本期债券品种一提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用，金玉担保为本期债券品种二提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

3、关注

(1) 公司经营性净现金流持续净流出，缺乏对债务和利息的保障能力；

(2) 若工程建设进度、经营收入、客流量等影响因素发生变化，或将影响测算准确性；

(3) 随着融资规模的不断扩大，公司负债规模逐年增长，资产负债率水平逐年上升，债务压力有所增加；

(4) 公司受限资产规模较大，且主要为土地使用权、房屋及建筑物，对公司资产流动性造成一定影响；

(5) 压力测试下，运营期内，当客流量下降 20%时，或当经营收入下降 10%时，募投项目存在部分年度净现金流入无法覆盖当年应付本息，不足的部分由差额补偿人补足，如差额补偿人未能及时偿还本期债券本金及利息，将触发担保代偿；

(6) 公司将于本期债券发行后的第 2 个计息年度按照本期债券发行总额的 25%比例偿还本金，需关注偿付压力。

(四) 跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司（以下简称“受评主体”）及 2022 年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券（以下简称“受评债券”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等

因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体及受评债券的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

二、发行人授信情况

发行人资信状况优良，与农发行、工商银行、农业银行、成都农商行、成都银行等各大政策性银行、四大行、股份制商业银行、地方城商行及农商行等保持着长期合作伙伴关系，间接融资渠道较畅通，在银行系统拥有优良的信用记录。

截至 2021 年末，发行人共获得银行授信额度 533,390.00 万元，已使用授信额度为 420,513.95 万元，未使用授信额度为 112,876.05 万元。发行人银行授信及使用具体情况如下：

单位：万元

银行名称	综合授信 额度	已使用情 况	未使用额 度
成都银行股份有限公司邛崃支行	115,900.00	115,900.00	-
成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行	168,000.00	86,719.95	81,280.05
中国工商银行股份有限公司邛崃支行	41,000.00	41,000.00	-
中国农业发展银行邛崃市支行	98,000.00	66,404.00	31,596.00
浙江民泰商业银行成都邛崃支行	2,000.00	2,000.00	-
重庆银行股份有限公司成都崇州支行	2,000.00	2,000.00	-
恒丰银行股份有限公司成都分行	2,000.00	2,000.00	-
广发银行股份有限公司成都分行	25,000.00	25,000.00	-
中国农业银行股份有限公司邛崃车站支行	10,000.00	10,000.00	-
哈尔滨银行股份有限公司成都分行	46,000.00	46,000.00	-
中国银行股份有限公司邛崃文君广场支行	1,000.00	1,000.00	-
中国光大银行股份有限公司成都武侯支行	4,000.00	4,000.00	-
上海浦东发展银行股份有限公司成都分行	10,000.00	10,000.00	-
兴业银行股份有限公司成都分行	3,000.00	3,000.00	-
四川银行股份有限公司成都武侯支行	4,000.00	4,000.00	-
泸州银行股份有限公司成都支行	1,000.00	1,000.00	-
邛崃国民村镇银行有限责任公司	490.00	490.00	-
合计	533,390.00	420,513.95	112,876.05

三、发行人债务违约记录及有关情况

近三年，发行人无债务违约情况。

四、发行人境内外债券存续及偿还情况

发行人无境内外存续债券。

五、发行人信用记录

发行人目前资信状况良好，最近三年贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。

最近三年，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。

自公司成立以来，未发行过债券。

第九条 法律意见

发行人聘请北京炜衡（成都）律师事务所作为本期债券发行之法律服务机构，北京炜衡（成都）律师事务所及经办律师依据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定，为本期债券出具了法律意见书，法律意见书结论意见为：

一、发行人系为依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本次发行的主体资格。

二、除尚需国家发改委批复外，本次发行已取得现阶段必需的批准和授权。

三、发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理工作的通知》、《管理暂行办法》等法律、法规、规范性文件规定的申请发行债券的实质条件。

四、发行人的业务、资产、人员、机构、财务独立，具备直接面向市场独立经营的能力。

五、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不存在影响其持续经营的法律障碍。

六、发行人本次发行募集资金的运用符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《管理暂行办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

七、发行人与相关机构签订、制定的有关本期债券的《债券资金账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及《承销协议》符合法规、法规及规范性文件的要求，内容合法有效。

八、参与本次发行的中介机构均具备法律、法规和规范性文件规定的业务资格，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《管理暂行办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

九、发行人为本次发行而编制的《募集说明书》文件格式符合规定要求，《募集说明书》对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

第十条 担保情况

一、 差额补偿人的情况

（一）差额补偿安排

本期债券设置差额补偿机制，由邛崃市建设投资集团有限公司担任差额补偿人。根据《账户及资金监管协议》和《差额补偿协议》，当本期债券存续期内每期偿债资金专户内账户余额在当期还本付息日前 20 个工作日不足以支付本期债券当期本息时，邛崃市建设投资集团有限公司在收到监管银行通知后按约定在付息日或兑付日 15 个工作日前补足本期债券当年应付本息与偿债资金专户余额的差额部分。

（二）差额补偿人情况

邛崃市建设投资集团有限公司拟作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

1、差额补偿人基本情况

企业名称：邛崃市建设投资集团有限公司；

住所：邛崃市文君街道长安大道 757 号 2 栋 1 单元 21 楼 1 号；

法定代表人：王斌；

注册资本：300,000 万人民币；

成立日期：2010 年 5 月 17 日；

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

邛崃建投是邛崃市委市政府批准成立的国有独资公司，于 2010 年 5 月 17 日成立。公司经营范围包括：城市、城镇土地开发和城市基础设施项目的投资；能源、交通、水利基础设施项目的投资；矿

产、化工资源项目及工业建设项目的投资；旧城改造、房地产开发、旅游资源项目的投资。（以上经营范围国家禁止和限制经营的除外，需行政许可证或审批的凭证或审批后经营）。

截至 2021 年末，邛崃建投控股股东为成都市沅岷投资集团有限公司持股比例为 100%，实际控制人为邛崃市国有资产投资监督服务中心。

截至 2021 年末，邛崃建投持股比例超过 50%的公司共 6 家，纳入合并范围的控股子公司共 5 家，合并范围较上年度增加 3 家，具体情况如下所示：

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	持股比例
1	邛崃市工业发展投资有限公司	2007-05-14	32,100.00	100.00
2	邛崃市国盛商贸有限公司	2019-11-14	10,000.00	100.00
3	邛崃国盛项目管理有限公司	2020-05-27	500.00	100.00
4	成都邛崃人力资源服务有限责任公司	2018-05-11	200.00	100.00
5	邛崃市文笔山公墓管理有限公司	2004-03-02	30.00	100.00
6	邛崃市教育投资有限公司 ⁴	2014-10-21	4,000.00	100.00

2、差额补偿人业务情况

2021 年，差额补偿人营业收入主要来源于工程建设收入、贸易收入和劳务派遣收入。2021 年，差额补偿人实现营业收入 92,772.30 万元，同比增长 22.75%。差额补偿人其他业务收入为商铺拍卖收入和租金收入。毛利率方面，2021 年差额补偿人综合毛利率为 15.74%，

⁴ 根据邛崃市人民政府于 2014 年 10 月 13 日签发的《邛崃市人民政府研究组建邛崃市教育投资有限公司有关事宜的会议纪要》（邛府阅[2014]587 号），发行人仅作为市教投公司的投资主体，市教育局对市教投公司进行实质性控制。发行人对邛崃市教育投资有限公司不具有实际控制权及重大影响，且不参与公司的经营与管理，故不将其纳入合并范围，列示为其他权益工具投资，符合会计准则的要求。

较2020年有所上升，主要系差额补偿人工程建设业务毛利率有所提升及公墓相关收入毛利率较高所致。

2021年差额补偿人营业收入构成和毛利率情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	营业收入	毛利率
工程建设	61,071.98	17.10
劳务派遣	10,911.51	13.21
贸易收入	18,260.68	3.33
公墓相关收入	839.19	63.32
其他业务	1,688.94	93.31
合计	92,772.30	15.74

（1）工程建设业务

邛崃建投作为邛崃市基础设施建设主体，承担邛崃市主要基础设施及市政公用项目的投资、融资、建设和管理任务。邛崃建投根据与委托方（邛崃市财政局及区域内其他国有企业）签订的《邛崃市城市基础设施建设项目工程委托代建协议》，通过代建方式负责实施邛崃市基础设施建设项目和保障性住房建设项目的实施。邛崃建投于每期期末或项目竣工时，对当期发生的工程支出（不含项目融资利息）进行内部审计决算，确定项目的审计决算价。邛崃建投按照项目的审计决算价的130%确认当期结算金额，同时结转成本。

2021年，邛崃建投实现工程建设收入61,071.98万元，主要来源于邛崃市当地的市政道路、污水管网等基础设施类工程项目。毛利率方面，2021年工程建设业务毛利率为17.10%。截至2021年末，邛崃建投存货中开发成本为845,453.46万元，主要在建的城市基础设施项目包括天新邛快速路(邛崃城区段)建设工程、文博创意产业

示范区项目等项目，在建的保障房项目为邛崃市高铁片区安置房建设项目、邛崃市北片区安置房建设工程和邛崃市黄坝新村安置房建设工程等。截至2021年底，公司主要在建项目计划总投资595,024.04万元，累计已投资253,058.73万元，尚需投资341,965.31万元；邛崃建投主要拟建的城市基础设施工程预计总投资176,000.00万元，项目主要包括邛崃市黄坝三期安置房项目、羊安新城区新建小学工程、高铁片区小学建设工程等。总体来看，公司未来代建收入具有较好的持续性。

（2）贸易业务

邛崃建投2020年纵向扩宽其业务范围，新增贸易业务板块。邛崃建投通过询价、招标的方式在市场上购买钢材等原材料，销售给下游施工企业或区域内其他公司。该业务板块目前主要由邛崃建投子公司邛崃市国盛商贸有限公司负责。

2021年度，邛崃建投实现的贸易业务板块收入为18,260.68万元，占其当期营业收入的比例为19.68%。

（3）劳务派遣

邛崃建投通过下属子公司成都崃盛人力资源服务有限责任公司开展劳务派遣业务，主要为全市各镇街、机关事业单位提供编外人员劳务派遣服务及劳务外包服务。

2021年度，邛崃建投实现的劳务派遣板块收入为10,911.51万元，占其当期营业收入的比例为11.76%。

3、差额补偿人财务情况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2019年审计报告。永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2020年审计报告。北京兴昌华会计师

事务所（普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2021 年审计报告⁵。

差额补偿人主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
资产总计	3,219,515.08	2,490,019.99	2,199,278.46
负债合计	1,516,013.84	1,219,929.83	987,566.98
所有者权益总计	1,703,501.24	1,270,090.16	1,211,711.48
营业收入	92,772.30	83,468.49	71,702.08
利润总额	22,987.86	11,156.17	14,215.93
净利润	16,168.66	8,319.16	10,645.95
综合毛利率（%）	15.74	11.83	15.41
经营活动产生的净现金流量净额	40,710.69	31,029.18	-91,220.66
投资活动产生的现金流量净额	-935.61	-278,795.41	1,203.74
筹资活动产生的现金流量净额	-19,980.40	305,692.18	97,804.08
现金及现金等价物增加额	19,794.68	57,925.95	7,787.16
资产负债率（%）	47.09	48.99	44.90
流动比率（倍）	6.71	6.05	4.12
速动比率（倍）	1.35	1.30	0.74
EBITDA	23,335.69	11,050.73	14,237.93
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.62	0.28	0.62

注：1、差额补偿人 2019-2021 年资产负债表（见附表八）

⁵ 受 2021 年新增同一控制下子公司的影响，邛崃建投 2021 年审计报告的期初财务数据较 2020 年审计报告的期末财务数据有所变化，本募集说明书采用 2021 年审计报告的期初财务数据作为 2020 年度/末数据。

2、差额补偿人 2019-2021 年利润表（见附表九）

3、差额补偿人 2019-2021 年现金流量表（见附表十）

2019-2021 年末，差额补偿人总资产分别为 2,199,278.46 万元、2,490,019.99 万元和 3,219,515.08 万元，总负债分别为 987,566.98 万元、1,219,929.83 万元和 1,516,013.84 万元，所有者权益分别为 1,211,711.48 万元、1,270,090.16 万元和 1,703,501.24 万元。总体来看，差额补偿人资产规模、负债规模及净资产规模均保持增长的态势。

从资产结构来看，差额补偿人资产以流动资产为主，2021 年末流动资产占比达到 88.32%。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。公司非流动资产主要由投资性房地产、在建工程和可供出售金融资产组成。截至 2021 年末，差额补偿人政府性应收款项金额为 161,351.22 万元，占当年末净资产之比为 9.47%。

2019-2021 年度，差额补偿人营业收入分别为 71,702.08 万元、83,468.49 万元和 92,772.30 万元；净利润分别为 10,645.95 万元、8,319.16 万元和 16,168.66 万元；最近三年平均净利润为 11,711.26 万元，能够覆盖本次债券一年利息；综合毛利率分别为 15.41%、11.83%和 15.74%。差额补偿人最近三年平均补贴收入与平均营业收入之比未超过 3:7。

4、差额补偿人资信情况

经东方金诚综合评级，差额补偿人的主体信用等级为 AA，表明其偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响较小，违约风险较低。评级展望为稳定，表明情况稳定，未来信用等级大致不变。

差额补偿人具有良好的信用水平，与各金融机构建立了稳固的合作关系，并拥有良好的资信条件。差额补偿人历年贷款的还本付息也未出现过违约。根据人民银行出具的企业征信报告，截至本募

集说明书出具日，差额补偿人无任何不良负债。截至2021年12月31日，差额补偿人银行授信金额合计788,000.00万元，已使用授信582,830.00万元，未使用额度为205,170.00万元。

5、差额补偿人对外担保情况

截至2021年12月31日，差额补偿人对外担保余额为823,350.27万元，占当期末净资产的比重为48.33%，对外担保金额较大，但被担保方均为当地国企，经营及资信情况良好，差额补偿人尚不存在代偿风险。

6、差额补偿人历史发债情况

截至本募集说明书披露日，差额补偿人共计发行企业债券三只，具体情况如下：

债券名称	发行规模 (亿元)	债券 期限	起息日	到期日	评级
2015年邛崃市建设投资集团有限公司芦山地震灾后恢复重建债券	8.00	7年	2015-03-25	2022-03-25	AA+/AA
2020年邛崃市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）	6.80	7年	2020-04-01	2027-04-10	AAA/AA
2020年邛崃市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）	6.60	7年	2020-09-15	2027-09-17	AAA/AA

截至本募集说明书披露日，差额补偿人发行非公开公司债券二只、中期票据一只、定向融资工具一只，具体情况如下：

债券名称	发行规模 (亿元)	债券 期限	起息日	到期日	评级
邛崃市建设投资集团有限公司	10.00	3+2	2020-	2025-	AA/-

非公开发行 2020 年公司债券 (保障性住房) (第一期)		年	05-27	05-27	
邛崃市建设投资集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资 工具	8.50	3+2 年	2021- 04-27	2026- 04-27	AA/-
邛崃市建设投资集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	3.00	3+2 年	2021- 11-26	2026- 11-26	AA/AAA
邛崃市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开 发行公司债券 (第一期)	10.00	3 年	2021- 12-16	2024- 12-16	AA/-

截至本募集说明书披露日, 差额补偿人未对其他债券进行担保, 未作为其他债券的差额补偿人。

二、 担保人情况

本期债券品种一由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券品种二由四川省金玉融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。若在本期债券品种一或品种二每一年付息/兑付日前第 14 个工作日, 偿债资金专户的余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息, 监管银行应通知对应的担保人, 对应的担保人应于当年付息/兑付日前第 5 个工作日内将偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分划入偿债资金专户。

(一) 天府信用增进股份有限公司

1、天府增进情况简介

天府信用增进股份有限公司成立于 2017 年 8 月 28 日, 系经四川省政府国有资产监督管理委员会及四川省金融工作局批复同意,

由四川发展（控股）有限责任公司（以下简称“四川发展”）、四川省铁路产业投资集团有限责任公司（以下简称“铁投集团”）、四川交投产融控股有限公司（以下简称“交投产融”）、四川金融控股集团有限公司（以下简称“四川金控”）、中银投资资产管理有限公司（以下简称“中银投资”）、成都高新投资集团有限公司（以下简称“高新投资集团”）、成都双流兴城建设投资有限公司（以下简称“兴城投资”）、成都金融控股集团有限公司（以下简称“成都金控”）、成都工投资产经营有限公司（以下简称“成都工投集团”）等9家公司共同出资组建的专业信用增进机构。公司注册资本为40亿元人民币。

天府增进公司主要由四川省级以及成都市级国有企业出资设立，公司将利用信用增进机构的增信功能和专业优势，通过提供信用增进服务的方式支持全省企业拓宽债券融资渠道，同时降低四川省内企业在直接融资市场上的融资成本。公司主要经营范围包括企业信用增进服务；信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资、投资策划、投资咨询；资产管理及资产受托管理；经济信息咨询；会议服务。

天府增进公司成立时间较短，业务以信用增进为主，辅以自有资金投资。增信业务客户主要以成都市区县政府融资平台为主，亦有部分省内其他州市客户，客户质量较好。自有资金主要投向短期银行存款和银行理财产品，同时也发放了一定规模的委托贷款，公司资产整体安全性较高且流动性较好。

2、天府增进财务情况

（1）天府增进2019年-2021年度主要财务数据

单位：亿元

项目	2021 年/末	2020 年度/末	2019 年度/末
资产总计	85.58	77.27	59.61
所有者权益合计	64.46	61.50	43.82
营业收入	11.46	9.00	5.09
净利润	6.08	5.77	3.38
经营活动产生的净现金流量净额	4.52	3.51	1.64
担保责任余额	518.76	372.08	242.96
增信放大倍数	8.06	5.98	5.54

截至2022年3月末，天府增进净资产为66.12亿元，累计对外担保余额为661.06亿元，占当期末净资产比例为999.79%。

(2) 天府增进2021年末资产负债表（见附表十一）

(3) 天府增进2021年度利润表（见附表十二）

(4) 天府增进2021年度现金流量表（见附表十三）

3、担保人相关指标合法合规性

本期债券（品种一）增信（担保）余额为不超过4亿元，则本期债券（品种一）增信（担保）责任余额=4亿元*60%=2.4亿元。截至2022年3月末天府增进净资产为66.05亿元，为母公司单体数据，非合并财务数据，且天府增进无对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资，符合《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（简称“补充规定”）的净资产应当根据融资担保非合并财务报表计算要求，本笔债券占天府增进2022年3月末净资产的比例为3.63%，

未超出10%。同时，天府增进未对被担保人及其他关联方的融资进行增信（担保）。

截至2022年3月末，天府增进全部增信（担保）业务余额合计661.06亿元，根据《融资担保责任余额计量办法》相关条例规定，截至2022年3月末，天府增信责任余额为533.21亿元。

天府增进增信（担保）责任余额占2022年3月末母公司净资产 $=533.21\text{亿元}/66.05\text{亿元}=8.07\text{倍}$ 。本期债券（品种一）发行后，天府增进（担保）责任余额占2022年3月末母公司净资产比例 $=（533.21\text{亿元}+4\text{亿元}\times 80\%）/66.05\text{亿元}=8.12\text{倍}$ ，不超过10倍。

综上所述，本期债券（品种一）发行前后，天府增进担保（增信）集中度、融资担保（增信）责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》（简称“条例”）及《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（简称“四项配套制度”）和《补充规定》的相关要求。

4、天府增进资信情况

天府增进公司股东合计9家，主要为四川省和成都市的地方国有企业。其中，四川发展持有25%股权，为公司的第一大股东；四川省政府通过四川发展、铁投集团、交投产融和四川金控合计持有公司70%股份，为公司实际控制人。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责

任公司、中证鹏元资信评估股份有限公司评定公司主体长期信用等级为 AAA。

5、发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，即本次债券每期偿债资金专户内的账户月在当期还本付息前 20 个工作日不足以支付本期债券当期本息，并且差额补偿人也无法在本期债券还本付息日前 15 个工作日按时补足差额，担保人应主动承担担保责任，应在还本付息日 5 个工作日前将差额部分划入偿债资金专户，该差额部分在还本付息前 5 个工作日划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担担保责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证职责。

6、担保协议及程序的合法合规性

2019 年 5 月，天府增进召开项目评审委员会 2019 年第 9 次会议，经审议同意为发行人在中国银行间市场和上海证券交易所发行的本金金额不超过 4 亿元（含）、期限不超过 5 年（含）的项目收益债券提供信用增进服务。2019 年 6 月，经协商一致，发行人与天府增进签署《信用增进服务协议》。2019 年 6 月，天府增进出具《信用增进函》（天府信用函【2019】021 号）。天府增进与发行人签署担保协议及天府增进为本期债券出具担保函的过程、内容均合法、合规、有效。

7、反担保措施

发行人对天府信用增进股份有限公司提供的反担保措施情况如下：

①邛崃市建设投资集团有限公司、成都市羊安新城开发建设有限公司分别提供保证反担保；

②发行人以六宗面积总计 238,097.03 平方米的国有建设用地使用权作为抵押，截至 2021 年末，抵押土地使用权账面价值为 64,537.96 万元，具体如下：

权证编号	坐落地点	面积-m²	取得	账面价值 (万元)
川（2017）邛崃市不动产权第 0021577 号	平乐镇东乐村 3、4、5 组	18,214.65	出让	5,759.47
川（2017）邛崃市不动产权第 0021563 号	平乐镇东乐村 6、10 组	28,388.04	出让	8,976.33
川（2017）邛崃市不动产权第 0021375 号	天台山镇三角社区 2、6 组	40,659.76	出让	9,270.43
川（2017）邛崃市不动产权第 0021481 号	平乐镇东乐村 6、9、10 组	94,267.09	出让	26,498.31
川（2017）邛崃市不动产权第 0021380 号	天台山镇马坪村 9、10 组	33,333.77	出让	6,686.92
川（2017）邛崃市不动产权第 0021556 号	平乐镇关帝村 3、4 组	23,233.72	出让	7,346.50
合计		238,097.03		64,537.96

8、天府增进担保函主要内容

担保函文号：天府信用函[2019]021 号

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为伍年期项目收益债券，被担保的债券面额为不超过人民币肆亿元（品种一）（以国家发展和改革委员会最后核准的期限和金额为准）。

第二条 债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为 2027 年 8 月 22 日。债券发行人应于 2022 年 8 月 22 日至 2027 年 8 月 22 日清偿全部债券本金和利息。

第三条 保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

在本担保函项目本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，即本次债券每期偿债资金专户内的账户月在当期还本付息前 20 个工作日不足以支付本期债券当期本息，并且差额补偿人也无法在本期债券还本付息日前 15 个工作日按时补足差额，担保人应主动承担担保责任，应在还本付息日 5 个工作日前将差额部分划入偿债资金专户，该差额部分在还本付息前 5 个工作日划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担担保责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证职责。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

第五条 保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债券的费用和其他应支付的费用。

第六条 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未邀请担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

第七条 财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

第八条 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

第九条 主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

第十条 加速到期

在保证合同项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条 担保函的生效

本担保函自法定代表人（或授权代理人）签字并加盖公章之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

注：因业务发展需要，天府（四川）信用增进股份有限公司正式更名为天府信用增进股份有限公司，并于 2020 年 8 月 24 日完成工商变更登记取得营业执照，依据其出具的《关于公司名称变更的函》，“此次变更仅涉及名称变更，我司的其他经营信息均无变动。公司更名后，原以“天府（四川）信用增进股份有限公司”名义对外签订的各类合同、合作协议均由“天府信用增进股份有限公司”继承并执行”。

（二）四川省金玉融资担保有限公司

1、金玉担保情况简介

四川省金玉融资担保有限公司成立于2007年11月，是经四川省人民政府金融办公室批准成立的省级国有融资担保公司，目前注册资本为500,000.00万元。其中，四川能投金鼎产融控股集团有限公司（以下简称“金鼎控股”）持股比例为60.00%，中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）持股比例为40.00%。公司控股股东金鼎控股为四川省能源投资集团有限责任公司（以下简称“四川能投”）的控股子公司。公司实际控制人为四川省国资委。

公司经营范围包括：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；诉讼保全担保；投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；自有资金投资业务。

金玉担保成立以来，逐步形成了适应自身发展阶段的内控与风险管理体系。依托控股股东的产业优势，金玉担保积极与地方政府合作，以国家产业政策为导向，为中小企业提供融资担保服务。目前金玉担保担保业务产品以融资性担保业务为主，业务经营区域覆盖四川省内各市县，在四川省担保体系内具有较好的竞争优势。

近年来，金玉担保依托股东四川能投和金鼎控股的产业优势，利用与地方政府良好的合作关系，结合市场需求，以国家产业政策为导向，为水电、能源及产业链上下游中小企业提供融资担保服务。金玉担保经营历史较长，具有较好的客户基础，业务经营区域覆盖四川省内各市县，在四川省担保体系内具有较好的竞争优势，业务

种类主要为融资性担保和非融资性担保，融资性担保主要为银行贷款担保，非融资性担保主要为履约保函。

2、金玉担保财务情况

(1) 担保人2019年-2021年度主要财务数据

单位：亿元

项目	2021 年度/末	2020 年度/年末	2019 年度/年末
资产总计	65.09	59.85	57.13
所有者权益合计	53.24	52.33	52.11
营业收入	3.88	2.05	1.41
净利润	1.84	2.08	1.46
经营活动产生的净 现金流量净额	0.0035	2.37	0.87
担保责任余额	168.98	91.59	73.49
增信放大倍数	3.17	1.75	1.02

截至2022年3月末，金玉担保净资产为53.64亿元，累计对外担保余额为238.01亿元，占当期末净资产比例为443.68%。

(2) 金玉担保2021年末资产负债表（见附表十四）

(3) 金玉担保2021年度利润表（见附表十五）

(4) 金玉担保2021年度现金流量表（见附表十六）

3、担保人相关指标合法合规性

本期债券担保金额为不超过4亿元，则本期债券担保责任余额=4亿元*60%=2.4亿元，占金玉担保2022年3月末净资产（53.64元）

比例为 4.47%，不超过 10%。同时，金玉担保未对被担保人其他关联方的融资进行担保。因此，本期债券的担保符合《融资担保责任余额计量办法》第十六条关于担保责任余额和担保集中度的相关规定。

截至 2022 年 3 月末，金玉担保全部担保金额合计 238.01 亿元，根据《融资担保责任余额计量办法》第十一条“借款类担保责任余额=单户在保余额 500 万元人民币以下的小微企业借款类担保在保余额×75%+单户在保余额 200 万元人民币以下的农户借款类担保在保余额×75%+其他借款类担保在保余额×100%。”，金玉担保在计算上述担保责任余额时按 75%计算，故责任余额为 174.91 亿元。

金玉担保担保责任余额占 2022 年 3 月末净资产（53.64 亿元）比例=174.91 亿元/53.64 亿元=3.26 倍。本期债券发行后，金玉担保担保责任余额占 2022 年 3 月末净资产（53.64 亿元）比例=（174.91 亿元+4 亿元*80%）/53.64 亿元=3.32 倍。本期债券发行前和发行后，本公司担保责任余额均不超过净资产的 10 倍，类比符合《融资担保责任余额计量办法》第十五条关于融资担保公司融资担保责任余额的相关规定。

综上所述，本期债券（品种二）发行前后，金玉担保的担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《条例》、《四项配套制度》及《补充规定》的相关要求，准确合规。

4、金玉担保资信情况

目前金玉担保股东为金鼎控股、农发基金和水电集团。公司控股股东金鼎控股及股东水电集团，均为四川省能源投资集团有限责任公司的控股子公司。公司实际控制人为四川省国资委。公司引入的新股东中国农发重点建设基金有限公司对其未来的业务发展有较好的推动作用。

金玉担保资信状况良好，与各家金融机构保持了良好的合作。基于金玉担保强大的资本实力、坚实股东背景和良好的发展前景，大公国际资信评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司评定公司主体长期信用等级为 AAA。

5、发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，即本次债券每期偿债资金专户内的账户余额在当期还本付息前 20 个工作日不足以支付本期债券当期本息，并且差额补偿人也无法在本期债券还本付息日前 15 个工作日按时补足差额，担保人应主动承担担保责任，应在还本付息日 5 个工作日内将差额部分划入偿债资金专户，该差额部分在还本付息前 5 个工作日划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担担保责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证职责。

6、担保协议及程序的合法合规性

2019 年 8 月，金玉担保召开第一届董事会第六十五次会议，经审议同意为发行人发行本金金额不超过 4 亿元（含）、期限不超过 5 年（含）的项目收益债券提供融资担保。2019 年 7 月，经协商一致，发行人与金玉担保签署《信用增进服务合同》。2019 年 8 月，

金玉担保出具《2019年四川省金玉融资担保有限公司项目收益债券担保函》（【010】号）。金玉担保与发行人签署担保协议及金玉担保为本期债券出具担保函的过程、内容均合法、合规、有效。

7、反担保措施

发行人对四川省金玉融资担保有限公司提供的反担保措施情况如下：

①邛崃市建设投资集团有限公司、邛崃天际旅游交通服务管理有限公司分别提供保证反担保；

②发行人以应收在《邛崃市旅游基础设施建设项目工程委托代建协议项》项下不低于3亿元的应收账款作为质押；

③发行人以十四宗面积总计224,045.78平方米的国有建设用地使用权作为抵押，截至2021年末，抵押土地使用权账面价值为55,915.94万元，具体如下：

权证编号	坐落地点	面积-m ²	取得方式	账面价值 (万元)	是否抵押
川（2017）邛崃市不动产权第0021958号	平乐镇金河村6、7组	4,961.03	出让	1,444.65	是
川（2017）邛崃市不动产权第0021941号	平乐镇东乐村3、4、5组	5,182.64	出让	1,509.18	是
川（2017）邛崃市不动产权第0021562号	平乐镇禹王社区4组	6,727.76	出让	1,763.96	是
川（2017）邛崃市不动产权第0021567号	平乐镇金河村1、13、14组	8,722.88	出让	2,540.10	是
川（2017）邛崃市不动产权第0021379号	天台山镇马坪村10组	9,174.78	出让	2,091.85	是
川（2017）邛崃市不动产权	天台山镇马坪村9组	9,294.62	出让	2,119.17	是

第 0021376 号					
川（2017）邛崃市不动产权第 0019429 号	天台山镇马坪村 10 组	11,536.55	出让	2,630.33	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021381 号	天台山镇马坪村 9 组	11,807.11	出让	2,692.02	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021565 号	平乐镇东乐村 9、10 组，金华社区 8 组	15,594.49	出让	4,338.79	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021558 号	平乐镇金河村 1、2、11、12、13、14、15 组	68,229.83	出让	20,923.70	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021377 号	天台山镇三角社区 5、6 组	43,783.30	出让	9,586.20	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021374 号	天台山镇三角社区 2 组	10,458.86	出让	808.34	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021373 号	天台山镇三角社区 2 组	9,974.91	出让	770.93	是
川（2017）邛崃市不动产权第 0021574 号	平乐镇东乐村 3、4、5	8,597.02	出让	2,696.72	是
合 计		224,045.78		55,915.94	

8、金玉担保担保函主要内容

担保函文号：2019 年四川省金玉融资担保有限公司项目收益债券担保函【010】号

本担保人处于真实意思，在此承诺对发行人此次所发行的债券（品种一）的到期兑付提供全额无条件的不可撤销的担保。具体担保事宜如下：

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券仅为本期债券的品种二，发行面额为不超过人民币肆亿元（即总发行金额的50%，实际面额以国家发展和改革委员会最终批复/备案的发行方案为准）。

第二条 债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券期限截止日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

第三条 保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

在本担保函项目本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，即本次债券每期偿债资金专户内的账户余额在当期还本付息前20个工作日不足以支付本期债券当期本息，并且差额补偿人也无法在本期债券还本付息日前15个工作日按时补足差额，担保人应主动承担担保责任，应在还本付息日5个工作日前将差额部分划入偿债资金专户，该差额部分在还本付息前5个工作日划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担担保责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证职责。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

第五条 保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债券的费用和其他应支付的费用。

第六条 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未邀请担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

第七条 财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

第八条 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

第九条 主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，未加重担保人责任的，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

第十条 加速到期

在保证合同项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条 担保函的生效

本担保函自法定代表人（或授权代理人）签字并加盖公章之日起成立，自本担保函项下债券发行首日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

第十一条 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

但对公司债券在上海证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者购买本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。投资者所应缴纳上述税项不与本期债券的各项支出构成抵扣。

第十二条 信息披露安排

发行人根据依据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了《邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司债券信息披露管理办法》，就发行人证券信息披露管理流程进行了规范，以提高公司证券信息披露管理水平和证券信息披露质量。发行人的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。董事长是公司信息披露工作的第一责任人，公司董事文涛为公司信息披露工作的直接负责人。财务部（以下称“信息披露部门”）负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜；董事会全体成员负有连带责任；财务总监受董事会委托，负责财务报告及财务信息的编制工作，对财务信息质量负责；公司各职能部门和控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向信息披露部门报告信息。

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金(2011)1765号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、

债权人代理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

信息披露事务负责人姓名、职位、联系方式：文涛、董事、028-88801121。

一、发行信息披露安排

本期债券发行文件和申购文件将分别于发行前3个工作日、发行前1个工作日通过中国债券信息网和上海证券交易所公开披露。

二、存续期内定期信息披露

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别通过中国债券信息网和上海证券交易所披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

根据《证券法》第七十八条，发行人作为信息披露义务人，应当及时依法履行信息披露义务。发行人披露的信息，应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

三、重大事项信息披露

根据《证券法》第八十一条，发行人发生可能对上市交易公司债券的交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和

证券交易所报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。发行人将按照《证券法》《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、国家发改委、中央国债登记结算有限责任公司、上海证券交易所、中国证券业协会的相关规定，通过中国债券信息网和上海证券交易所过行重大事项信息披露。重大事件包括：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本金兑付和付息事项

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为2023年至2027年每年的8

月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置提前还本条款，从第2个计息年度开始偿还本金，第2、3、4、5个计息年度末分别按照本期债券发行总额的25%、25%、30%和20%的比例偿还本金。本期债券存续期后四年利息随当年兑付的本金部分一起支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付的本金自兑付日起不另计利息。

2、本期债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第十三条 投资者保护机制

一、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

- 1、在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付应付本金；
- 2、发行人未能偿付本期债券的到期利息；
- 3、在本期债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定破产管理人或已开始与上述事项相关的诉讼程序；
- 4、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿；

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集

召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（三）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

（五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

(1) 将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

(2) 重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

(3) 发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

2、其他处置措施（如有）

无。

（六）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况

(1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

(2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；

(3) 交易系统或交易场所无法正常工作；

(4) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(七) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

(八) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，致使今后无法对违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不构成对对方当事人的弃权。

二、投资者保护机制

债券投资者应自行承担与项目收益债券相关的风险，但当发行人或邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程本身发生重大事项（不限于以下重大事项）时，发行人应在知道该情形之日起3日内书面通知债权代理人、差额补偿人并通过有效途径通知全部债券持有人。重大事项包含但不限于：

- 1、发行人除本项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；
- 2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；
- 3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；

- 4、债项评级下降；
- 5、项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益等情况；
- 6、项目收益债券发生违约后的债权保障及清偿安排；
- 7、发生项目资产权属争议时的解决机制。

债权代理人在收到书面通知后，将根据《债权代理协议》的约定召开债券持有人会议，并根据会议结果及约定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

三、加速到期机制

出现启动加速到期条款的情形时，由债权人代理人召开债券持有人大会，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。启动加速到期条款的情形包括但不限于：

- 1、债券发行三个月后，项目仍未开工；
- 2、项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平；
- 3、发行人破产，需对项目有关的财产和权益进行清算。

四、募投项目收益权的排他性及资产抵质押设定

发行人合法享有项目及其收益的所有权，相关项目的所有直接和可确认的间接收益将根据有关账户协议和账户监管要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在债券存续期内，不得对

项目及其收益设定抵押、质押等他项权利。但发行人于募投项目竣工验收并办理权利凭证后，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押的情形除外。如发行人发生任何可能影响募投项目收益的风险事件时，债权代理人将组织召开债券持有人大会，商讨解决办法，保障投资者利益。

五、监管银行负责监督本期债券募集资金的使用情况，同时设立专户明确资金流转机制，为本期债券本息兑付提供制度保障

发行人与成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行签署了《账户及资金监管协议》。在成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行开立募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户，明确了本期债券的募集资金使用用途和还款安排。募集资金使用专户是用于接收募集资金的专项账户，账户资金专项用于邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程，保障了募集资金专款专用；项目收入归集专户是用于接收项目运营期间收入的专项账户，按照约定向偿债资金专户中划转当年应付本息金额，当偿债资金专户中的余额足以支付当年利息的情况下，项目收入归集专户中的资金可由发行人按约定支配；偿债资金专户为用于偿还本期债券本息的专项账户，资金来源由项目收入归集专户划转资金、差额补偿人补足资金构成，偿债资金专户中的资金只能用于本期债券的还本付息，不得用作其他用途。监管银行对于募投项目资金的有效监管将有效保证募投项

目的资金使用，以及上述专户的设立明确了项目资金流转的机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障。

六、债券持有人会议制度加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益

发行人与江海证券有限公司签署了《2020年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程收益债券债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

七、持有人会议

（一）债券持有人会议的权利：

1、就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

4、决定变更、解聘债权代理人；

5、决定是否同意发行人与债权人修改《2020 年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券之债权代理协议》或达成相关补充协议；

6、在法律规定许可的范围内修改本规则；

7、法律、行政法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）召开债券持有人会议的情形

1、在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）拟变更《募集说明书》的约定；

（2）发行人不能按期支付本期债券的本息；

（3）拟变更、解聘债权人代理人；

（4）发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；

（5）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（6）发行人主要或者全部业务陷入停顿；

（7）本期债券被暂停或终止上市交易；

（8）发行人书面提议召开债券持有人会议；

（9）单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

（10）债权人书面提议召开债券持有人会议；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、本规则第七条规定的事项发生之日起五（5）个工作日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、本规则第七条规定的事项发生之日起五（5）个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起五（5）个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

5、债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。

6、召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本期债券数。

7、应单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人、债权代理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

8、经债券持有人会议召集人同意，发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议。

（三）债券持有人会议的召开

1、会议召集人应依法根据本规则规定发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

2、债权人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人；单独代表 10%以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10%以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

（四）决策程序

1、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

2、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

3、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

4、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券数不计入出席债券持有人会议的出席数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股权的发行人股东；
- (2) 上述发行人股东及发行人的关联方。

(五) 决议生效条件以及债券持有人决议的效力范围

1、债券持有人会议须经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额二分之一以上的债券持有人(或债券持有人受托人)出席方可召开。若出席会议的债券持有人所代表的本期未偿还债券本金总额未达到该要求，债权代理人应在 5 个工作日内将会议拟审议的事项、开会日期、具体时间和地点再次通知债券持有人。第二次召集的债券持有人会议不受出席会议的债券持有人所持本期未偿还债券本金总额比例的限制。债券持有人会议所作决议须经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能

生效。

2、依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定而作出的债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。

3、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地发展改革部门及本期债券交易的场所报告。

（六）其他重要事项

1、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

（1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

（2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

（3）本次会议见证律师和监票人的姓名；

（4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例；

（5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

（6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

2、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性等发生争议的，争议各方应协商解决。若协商不能解决，任何一方均可向发行人所在地的人民法院提起诉讼，就本规则某一条款产生的争议和纠纷并进行诉讼，不影响本协议其他条款的效力与继续履行。

第十四条 债权人代理人

为保护债券投资者权利，发行人聘请江海证券为本期债券债权人代理人，并与其签订了《债权代理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债券代理协议》的条款和条件，并由债券代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

一、债权代理协议主要事项

（一）债券发行人的权利和义务

1、债券发行人依据有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议的规定，享有各项权利、承担各项义务。

2、债券发行人应当按照有关法律规定和《募集说明书》的规定支付本期债券的利息和本金。

3、债券发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

4、在本期债券存续期间内，债券发行人应当根据《管理条例》、《通知》、《公司章程》、《募集说明书》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

5、在债券持有人会议选聘新债权人代理人的情况下，债券发行人应该配合债权人代理人及新债权人代理人完成债权人代理人工作及档案移

交的有关事项，并向新债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

6、债券发行人应该指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

7、在债券持有人会议通知确定的债权登记日后两（2）个交易日内，债券发行人负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券持有人会议召集人。

8、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由债券发行人承担。

9、如果发生以下任何事件，债券发行人应在事件发生之日起十（10）日内以电话、传真、特快专递等有效方式通知债权代理人，并以公告的方式通知全体债券持有人：

（1）甲方未按照债券登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

（2）甲方未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

（3）甲方预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

（4）甲方发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失；

（5）甲方发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

（6）甲方发生标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大仲裁或诉讼；

（7）本期债券被暂停交易；

（8）法律、行政法规及国家发改委规定的其他情形。

（二）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受本协议，受本协议之约束。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

2、债券持有人有权按照约定的期限和方式要求债券发行人偿付本期债券的本金和/或利息。

3、债券持有人有权依照有关法律规定转让、赠与或质押其所持有的本期债券。

4、债券持有人有权依照有关法律规定获得有关信息。

5、债券持有人有权根据有关法律规定和《募集说明书》的规定监督债权代理人涉及债券持有人合法权益的有关行为。

6、债券持有人有权依照有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和本协议的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

7、依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定，债券持有人会议作出的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。

8、债券持有人应当遵守《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和本协议的相关规定。

9、债券持有人应当依其所认购的本期债券数额缴纳认购资金。

10、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》、本协议另有约定之外，不得要求债券发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

11、债券持有人和乙方应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响债券发行人的经营活动。

12、除非以下事由，本期债券存续期间债券持有人不得撤销对乙方的授权。

(1) 下列情况发生时应变更债权代理人：

- a、债权代理人不能按本协议的约定履行债券受托管理职责；
- b、债权代理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；
- c、债权代理人不再具备任职资格；
- d、债券持有人会议通过决议变更债权代理人。

(2) 单独和/或合并代表本期债券本金总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人受托人）要求变更或解聘债权代理人的，债权代理人应召集债券持有人会议审议解除其债权代理人职务并聘请新的债权代理人的议案，变更债权代理人的议案须经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的二分之一以上（含二分之一）同意方能通过。债券发行人和债权代理人应当根据债券持有人会议的决议和本协议的规定完成与变更债权代理人有关的全部工作。

（三）债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当持续关注债券发行人的资产状况，发现有上述债券发行人需通知债权代理人，并以公告的方式通知全体债券持有人的事项等可能影响债券持有人重大权益的事宜时，应根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期内勤勉和忠实处理债券持有人与债券发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

3、在本期债券付息日前五（5）个工作日，当偿债账户不足以保证债券发行人按期支付本期债券当期应付本息时，债权代理人可以按《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人大会。

4、债券发行人不能偿还债务时，债权代理人应根据债券持有人会议之决议受托参与债券发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

6、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与债券发行人及债券持有人沟通，督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

7、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

8、债权代理人应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

9、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起十五（15）个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交与本期债券有关的全部工作及有关文件档案。

10、债权代理人不得将其在本协议项下的职责和义务转委托给第三方履行。

11、债权代理人应遵守和履行本协议、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权代理人应当履行的其他义务。

（四）债权代理人行使受托管理事务的方式和程序

1、债权代理人通过日常事务管理、召集和召开债券持有人会议及出具受托管理事务报告的方式履行受托管理职责。

2、债权代理人应指派专人负责对债券发行人涉及债券持有人权益的行为和资产情况进行持续关注。

3、债权代理人召集和召开债券持有人会议的条件和程序按《债券持有人会议规则》的规定进行。

（五）变更、解聘债券债权代理人的条件和程序

1、下列情况发生时应变更债权代理人：

（1）债权代理人不能按本协议的约定履行债券受托管理职责；

（2）债权代理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；

（3）债权代理人不再具备任职资格；

（4）债券持有人会议通过决议变更债权代理人。

2、新任债权代理人必须符合下列条件：

（1）新任债权代理人符合国家发改委等相关部门的有关规定；

（2）新任债权代理人已经披露与债券发行人的利害关系；

（3）新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

3、单独和/或合并代表本期债券本金总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人受托人）要求变更或解聘债权代理人的，债权代理人应召集债券持有人会议审议解除其债权代理人职务并聘请新的债权代理人的议案，变更债权代理人的议案须经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的二分之一以上（含二分之一）

同意方能通过。债券发行人和债权代理人应当根据债券持有人会议的决议和本协议的规定完成与变更债权代理人有关的全部工作。

4、债券发行人和债权代理人同意：（1）自债券持有人会议作出变更或解聘债权代理人决议之日起，原债权代理人在本协议中的权利和义务终止，本协议约定的债权代理人的权利和义务由新任债权代理人享有和承担，原债权代理人应当与新债权代理人进行必要的交接；（2）原债权代理人的违约行为（如有）由原债权代理人承担和负责，新任债权代理人对原债权代理人的违约行为不承担责任。

第十五条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司

住所：邛崃市临邛街道办文昌街121号

法定代表人：吴思麟

联系人：杨双

联系电话：028-88801109

邮政编码：611530

二、主承销商/簿记管理人/债权代理人：江海证券有限公司

住所：哈尔滨市香坊区赣水路56号

法定代表人：赵洪波

联系人：谭超

联系地址：深圳市南山区龙珠大道33号桃源村20栋

联系电话：18566232651

传真：0451-82269290

邮政编码：150028

三、承销团

（一）德邦证券股份有限公司

住所：上海市普陀区曹杨路510号南半幢9楼

法定代表人：武晓春

联系人：柯明

联系地址：上海市浦东新区福山路500号城建国际中心18楼

联系电话：13301758276

传真：021-68761616

邮政编码：200122

（二）世纪证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港
基金小镇对冲基金中心406

法定代表人：余维佳

联系人：李胜、刘旭翀

联系地址：广东省深圳市福田区福田街道金田路2026号能源大
厦北塔23层

联系电话：0755-83199599

传真：0755-83589049

邮政编码：518040

四、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170738

传真：010-88170725

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

法定代表人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、交易所系统流通场所：上海证券交易所

住所：上海浦东新区浦东南路528号

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区南路528号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

六、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：中国北京西城区车公庄大街9号五栋大楼B2座301室

负责人：王子龙

联系人：韩卫学

联系地址：安徽省合肥市九龙路168号东湖高新合肥创新中心3楼

联系电话：+8610-88312386

传真：+8610-88312386

邮政编码：100004

七、监管银行：成都农村商业银行股份有限公司邛崃支行

营业场所：成都市新都区育英路474号、472号、470号

负责人：傅彪

联系人：郑传琛

联系地址：成都市新都区育英路474号、472号、470号

电话：13608239995

邮政编码：610099

八、项目可行性研究报告编制单位：安徽环球工程咨询有限公司

住所：安徽省亳州市谯城区希夷大道现代城B楼101号

负责人：张敏芳

联系人：周水明

联系地址：安徽省亳州市谯城区希夷大道现代城B楼101号

联系电话：0551-63656872

传真：0551-63656872

邮政编码：230000

九、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：中国北京市海淀区西三环北路89号3层-01

法定代表人：吕柏乐

联系人：唐川

联系地址：中国北京市海淀区西三环北路89号3层-01

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

邮政编码：100089

十、发行人律师：北京炜衡（成都）律师事务所

住所：成都市高新区天府三街218号峰汇中心1号6层

负责人：王晓珺

联系人：张强

联系地址：成都市高新区天府三街218号峰汇中心1号6层

联系电话：028-87524881-633

传真：028-87528202

邮政编码：610095

十一、项目收益与现金流评估机构：安徽伟森咨询有限责任公司

住所：合肥市庐阳区徽州大道197号皖西南农业项目外资培训中心304室

负责人：蒋明明

联系人：唐爱华

联系地址：安徽省合肥市庐阳区徽州大道197号皖西南农业项目外资培训中心304室

联系电话：0551-62611890

传真：0551-62611890

邮政编码：230000

十二、差额补偿人：邛崃市建设投资集团有限公司

住所：成都市邛崃市临邛镇文昌街 121

法定代表人：王斌

联系人：陈跃

联系地址：成都市邛崃市临邛镇文昌街 121

联系电话：028-88741602

邮政编码：611530

十三、担保人：天府信用增进股份有限公司

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道
177号1栋2单元9层911号

联系地址：成都市高新区交子大道177号中海国际中心A座18楼
1806—1809

法定代表人：蒋刚

联系人：曹浩

联系电话：028-86057727

传真：028-86057726

邮政编码：610041

十四、担保人：四川省金玉融资担保有限公司

通讯地址（住所地）：四川省成都市高新区交子北一路88号枫
丹国际1栋1单元17层1701、1702、1703,18层1801、1802、1803

法定代表人：何强

联系人：张剑

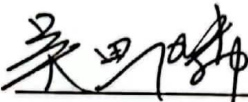
联系电话：028-61011269

邮政编码：610041

第十六条 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合发行本期公司债券的条件。

法定代表人（或授权代表）签名：
吴思麟

邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司



2022年 7 月 21 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

全体董事签字：吴思麟 汪丽霞 文涛
吴思麟 汪丽霞 文涛

全体监事签字：谢天宏 钟覃 王杨
谢天宏 钟覃 王杨

全体高级管理人员签字：吴思麟 李嫦
吴思麟 李嫦

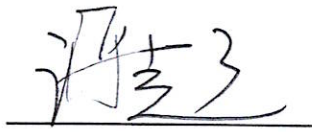
邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司



主承销商声明

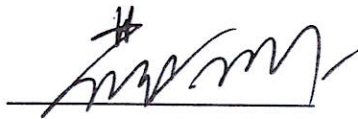
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名:



谭超

法定代表人授权代表:



蒋宝林

江海证券有限公司

2022年7月21日



江海证券有限公司文件



授 权 委 托 书

授权人：江海证券有限公司董事长、法定代表人 赵洪波

受权人：江海证券有限公司总裁 蒋宝林

一、授权范围

授权人在此授权并委托受权人依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

（一）股权业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；

- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；
- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

（二）债券业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；

- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议(仅针对可交换债)；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

(三) 新三板业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

(四) 向监管部门报送的文件

上述投行业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构(包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、北京证券交易所、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有

限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等)报送的文件。

保荐类业务、独立财务顾问类股权业务等向监管部门、自律组织等机构报送文件不适用于以上授权，具体如下：

1、《证券发行上市保荐业务管理办法》中规定的保荐业务：不限于首次公开发行股票、上市公司发行新股、可转换公司债券、公开发行存托凭证类等保荐业务；

2、《上市公司收购管理办法》中规定的收购业务，我司担任独立财务顾问业务：不限于要约收购、管理层收购、其他类型的上市公司收购、股份回购及权益变动出具财务顾问核查意见类等独立财务顾问业务；

3、《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组、发行股份购买资产、重组上市类等独立财务顾问业务；

二、授权原则

(一) 授权人根据董事会任命及授权人签署授权书中的授权范围行使权利；

(二) 授权人代表公司董事长、法定代表人签字并承担相应责任，其法律效力等同于董事长、法定代表人签字；

(三) 授权人无转委权利；

(四) 授权人/授权人职务变更自动终止本授权。

三、授权期限

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期为 2022 年 1 月 21 日至 2022 年 12 月 31 日。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充、修订或撤销。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

(此页为签署页)



授权人:江海证券有限公司(章)

董事长、法定代表人: Shen

2022 年 1 月 21 日



受权人:江海证券有限公司(章)

总 裁: Wang

2022 年 1 月 21 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

张强

张强

谢磊

谢磊

律师事务所负责人：

王晓琚

王晓琚



项目现金流评估机构声明

本机构及签字分析师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的项目收益及现金流专项评估报告不存在矛盾。本机构及签字分析师对企业在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

分析师： 陈旭华
陈旭华

王长平
王长平

负责人： 蒋明明
蒋明明

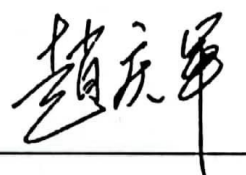
安徽伟森咨询有限责任公司

2022年7月4日

会计师事务所声明

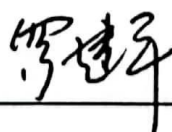
本所及签字注册会计师已阅读《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告（报告文号：亚会B审字（2019）2212号、亚会A审字（2020）1237号和亚会审字（2021）第01320105号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告的财务数据内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：

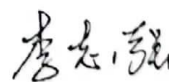


赵庆军

签字注册会计师（签字）：



罗建平



李志强

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年7月4日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

杨彦

杨彦

尹冰

尹冰

评级机构负责人/

授权代理人：

马立颖

马立颖

大公国际资信评估有限公司



授权书

授权人：吕柏乐 大公国际资信评估有限公司 法定代表人

被授权人：马立颖 大公国际资信评估有限公司 评级总监

一、授权委托事项：

授权被授权人马立颖代为审阅、签署下述文件，被授权人超越授权范围须经授权人另行授权，否则无效。

1、募集说明书中的资信评级机构声明；

2、可转换公司债券会后重大事项承诺函；

3、国家发改委企业债券、公司债券、小微企业增信集合债券评级中的评级信用承诺书；

4、国家发改委企业债券发行核查工作中的征信报告、专项核查工作中的自查报告。

三、授权委托期限：

该授权有效期自 2022 年 4 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止，有效期满后授权人将另行授权。

在授权期限内被授权人应谨慎使用授权，不得滥用授权或作出有损授权人及公司利益的行为，被授权人工作职责调整的，本授权自动失效。

授权人：吕柏乐



第十七条 其他应说明事项

一、 交易安排

本期债券发行结束1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券交易流通申请。

二、 税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税费由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、 文件清单

- （一）国家发展和改革委员会同意本期债券注册的批准文件；
- （二）《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券募集说明书》；
- （三）发行人2019-2021年经审计的财务报告及2022年一季度财务报表；
- （四）《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券差额补偿协议》；
- （五）《2020年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券债权代理协议》
- （六）《2020年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券持有人会议规则》；
- （七）《2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券账户及资金监管协议》；
- （八）评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- （九）律师事务所为本期债券出具的法律意见书。
- （十）担保人天府增进、金玉担保 2021 年经审计的财务报告；
- （十一）天府增进、金玉担保分别出具的《担保函》

二、 查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：邛崃市天际山水文化旅游投资集团有限公司

住所：邛崃市临邛街道办文昌街 121 号

法定代表人：吴思麟

联系人：杨双

联系电话：028-88801109

邮政编码：611530

（二）主承销商：江海证券有限公司

住所：哈尔滨市香坊区赣水路56号

法定代表人：赵洪波

联系人：谭超

联系地址：哈尔滨市松北区创新三路833号

联系电话：18566232651

传真：0451-82269290

邮政编码：150028

此外，投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、 国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、 中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2022年邛崃平乐古镇·天台山旅游景区提质改造工程项目收益债券**发行营业网点**

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
	1	江海证券有限公司	哈尔滨市香坊区赣水路 56 号	谭超	18566232651

附表二：

发行人最近三年及一期末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	70,291.19	97,287.86	65,835.44	25,061.00
应收账款	69,493.02	56,147.61	72,036.47	117,384.34
预付账款	40,081.38	40,058.05	24,068.31	39.57
其他应收款	110,586.45	69,823.68	107,915.04	74,660.63
存货	267,280.28	267,240.47	132,306.08	95,207.03
其他流动资产	9,648.08	8,769.21	6,697.47	6,409.43
流动资产合计	567,380.40	539,326.89	408,858.82	318,762.00
可供出售金融资产/其他权益工具投资	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
长期股权投资	1,850.18	1,826.67	1,842.39	1,847.78
投资性房地产	237,078.86	237,078.86	227,836.81	210,479.02
固定资产	212,389.82	215,040.08	219,290.71	229,181.44
在建工程	51,885.34	39,377.34	10,633.06	1,654.99
无形资产	97,693.95	98,364.75	101,039.96	65,591.31
商誉	1,730.32	1,730.32	865.57	865.57
长期待摊费用	17.68	16.63	41.67	61.67
递延所得税资产	1,647.12	1,525.04	983.43	942.53
非流动资产合计	608,293.28	598,959.68	566,533.60	514,624.31
资产总计	1,175,673.67	1,138,286.57	975,392.42	833,386.31
短期借款	33,490.00	22,490.00	17,000.00	4,000.00
应付账款	145.06	167.05	5.54	7.82
应交税费	21,057.38	19,736.63	14,636.28	13,266.35
预收款项	-	-	1.25	8.70
应付职工薪酬	14.69	15.81	17.30	24.08
其他应付款	6,327.90	6,393.95	2,403.92	2,656.75

一年内到期的非流动负债	62,088.46	51,009.72	40,327.54	30,127.77
流动负债合计	123,123.49	99,813.16	74,391.82	50,091.46
长期借款	333,463.95	318,101.95	186,405.00	113,075.00
长期应付款	7,426.51	8,508.37	23,770.67	42,385.86
递延收益	-	-	41.90	-
递延所得税负债	40,184.45	40,200.60	36,854.28	32,533.23
非流动负债合计	381,074.91	366,810.92	247,071.86	187,994.09
负债合计	504,198.40	466,624.08	321,463.68	238,085.55
实收资本（或股本）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	15,200.00
资本公积	435,186.16	435,186.16	435,574.51	435,532.64
其他综合收益	94,584.69	94,584.69	95,201.61	95,201.61
盈余公积	9,927.20	9,927.20	7,807.24	5,239.33
未分配利润	81,888.05	82,054.39	65,453.16	44,216.18
归属于母公司所有者权益合计	671,586.09	671,752.44	654,036.53	595,389.76
少数股东权益	-110.82	-89.96	-107.78	-89.00
所有者权益合计	671,475.27	671,662.49	653,928.74	595,300.76

附表三：

发行人最近三年及一期的合并利润表

单位：万元

项目	2022 年第一 季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	12,642.23	50,514.40	46,896.35	45,723.20
其中：营业收入	12,642.23	50,514.40	46,896.35	45,723.20
二、营业总成本	12,847.28	52,042.21	48,467.00	45,151.61
其中：营业成本	11,857.02	47,212.73	43,518.72	42,791.80
税金及附加	97.81	971.79	1,947.31	309.56

销售费用	1.95	193.09	56.30	250.03
管理费用	729.02	3,109.48	3,064.63	2,965.89
研发费用		-	-	-
财务费用	161.48	555.11	-119.96	-1,170.34
其中：利息费用	194.93	678.84	111.32	599.89
利息收入	35.24	132.80	236.25	1,787.30
资产减值损失	-	-	-3.45	4.68
加：其他收益	-	12,000.00	12,000.00	12,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	23.51	2.27	226.36	-42.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23.51	2.27	-20.38	-42.45
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	10,677.55	17,357.79	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-181.53	21,157.35	28,010.07	12,538.50
加：营业外收入	41.49	115.29	138.23	7.80
减：营业外支出	-	0.55	0.08	0.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-140.04	21,272.08	28,148.22	12,546.20
减：所得税费用	47.17	2,533.06	4,425.61	161.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-187.21	18,739.02	23,722.61	12,384.31
归属于母公司所有者的净利润	-166.35	18,721.20	23,804.89	12,425.69
少数股东损益	-20.86	17.83	-82.28	-41.38
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	95,201.61
七、综合收益总额	-187.21	18,739.02	23,722.61	107,585.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	-166.35	18,721.20	23,804.89	107,627.30
归属于少数股东的	-20.86	17.83	-82.28	-41.38

综合收益总额				
八、每股收益：	-	-	-	-
基本每股收益	-	-	-	-
稀释每股收益	-	-	-	-

附表四：

发行人最近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年第一 季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	658.92	63,496.32	93,795.66	14,379.00
收到的税费返还		-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	16,142.67	118,773.39	79,884.58	125,344.08
经营活动现金流入小计	16,801.59	182,269.72	173,680.24	139,723.07
购买商品、接受劳务支付的现金	5,974.12	180,692.76	92,330.28	63,176.86
支付给职工以及为职工支付的现金	272.38	1,154.25	1,144.91	933.84
支付的各项税费	17.72	693.86	3,385.62	6,354.51
支付的其他与经营活动有关的现金	57,250.41	44,793.01	98,876.04	139,510.90
经营活动现金流出小计	63,514.63	227,333.88	195,736.85	209,976.11
经营活动产生的现金流量净额	-46,713.04	-45,064.16	-22,056.61	-70,253.04
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
收回投资收到的现金		-	-	-
取得投资收益收到的现金		-	246.75	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		9.28	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计	-	9.28	246.75	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,749.39	30,058.13	9,034.07	912.65

投资支付的现金		-	15.00	4,750.00
质押贷款净增加额		-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		5,571.63	500.00	500.00
支付的其他与投资活动有关的现金		400.12	23,642.00	-
投资活动现金流出小计	10,749.39	36,029.88	33,191.07	6,002.24
投资活动产生的现金流量净额	-10,749.39	-36,020.60	-32,944.32	-6,002.24
三、筹资活动产生的现金流量：		-		
吸收投资收到的现金		-	34,800.00	10,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金	52,999.00	190,353.95	116,160.00	28,850.00
发行债券收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	5,000.00	20,000.00
筹资活动现金流入小计	52,999.00	190,353.95	155,960.00	59,050.00
偿还债务支付的现金	16,517.70	57,457.30	43,245.42	44,432.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,015.55	20,359.46	16,339.20	12,587.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	36,300.00	6,700.00	-
筹资活动现金流出小计	22,533.25	114,116.76	66,284.62	57,020.01
筹资活动产生的现金流量净额	30,465.75	76,237.19	89,675.38	2,029.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-26,996.68	-4,847.58	34,674.44	-74,225.29
加：期初现金及现金等价物余额	54,887.86	59,735.44	25,061.00	99,286.29
六、期末现金及现金等价物余额	27,891.18	54,887.86	59,735.44	25,061.00

附表五：

发行人最近三年及一期末的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	18,348.19	36,302.61	31,651.40	7,045.16
应收账款	68,983.39	55,673.48	71,564.97	117,098.46
预付账款	40,025.44	40,019.09	24,017.05	10.33
其他应收款	192,089.96	150,369.85	135,695.70	78,833.37
存货	156,532.99	157,141.89	131,648.99	95,153.06
其他流动资产	6,398.79	6,398.79	6,398.79	6,398.79
流动资产合计	482,378.76	445,905.71	400,976.91	304,539.18
可供出售金融资产/ 其他权益工具投资	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
长期股权投资	34,921.02	34,897.51	29,357.39	21,362.78
投资性房地产	237,078.86	237,078.86	227,836.81	210,479.02
固定资产	202,040.04	204,416.65	213,853.53	223,237.29
无形资产	14,353.77	14,454.38	14,856.83	15,259.27
递延所得税资产	0.10	0.10	0.08	0.05
非流动资产合计	492,393.80	494,847.51	489,904.64	474,338.41
资产总计	974,772.56	940,753.22	890,881.55	778,877.59
短期借款	24,000.00	17,000.00	17,000.00	4,000.00
应付账款	-	-	45.50	8.18
应交税费	21,040.83	19,722.47	14,619.27	13,254.68
应付职工薪酬	0.24	0.24	2.74	0.18
其他应付款	110,934.11	104,026.35	68,859.24	1,085.25
一年内到期的非流动负债	39,963.46	43,884.72	38,127.54	30,127.77
流动负债合计	195,938.63	184,633.78	138,654.29	48,476.06
长期借款	146,740.00	123,540.00	127,445.00	111,075.00
长期应付款	2,426.51	3,508.37	18,770.67	42,385.86
递延所得税负债	38,537.06	38,537.06	36,073.32	31,733.87

非流动负债合计	187,703.58	165,585.44	182,288.99	185,194.73
负债合计	383,642.21	350,219.21	320,943.28	233,670.79
实收资本（或股本）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	15,200.00
资本公积	346,677.27	346,677.27	346,664.26	382,411.89
其他综合收益	94,584.69	94,584.69	95,201.61	95,201.61
盈余公积	9,927.20	9,927.20	7,807.24	5,239.33
未分配利润	89,941.18	89,344.84	70,265.16	47,153.96
股东权益合计	591,130.35	590,534.00	569,938.27	545,206.80
负债和股东权益合计	974,772.56	940,753.22	890,881.55	778,877.59

附表六：

发行人最近三年及一期的母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年第一季 度	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业收入	12,275.12	48,504.35	45,346.76	43,846.52
减：营业成本	11,358.61	45,000.28	41,982.72	41,180.87
税金及附加	95.45	833.12	1,855.24	284.92
销售费用	-	148.4	-	-
管理费用	123.54	1,026.17	1,084.24	1,073.93
研发费用		-	-	-
财务费用	-20.58	-54.43	-153.82	-720.89
其中：利息费用		-	-	-
利息收入	21.18	56.64	59.65	722.9
资产减值损失	-	-	-0.12	-0.08
加：其他收益	-	12,000.00	12,000.00	12,000.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	10,677.55	17,357.79	-
投资收益（损失以“-”号填列）	23.51	2.27	226.36	-42.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2.27	2.27	-20.38	-42.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

二、营业利润 (亏损以“—” 号填列)	741.61	24,230.56	30,162.41	13,985.17
加：营业外收入	40.14	34.88	0.94	0.02
减：营业外支出		0.01	-	-
三、利润总额 (亏损总额以 “—”号填列)	781.75	24,265.43	30,163.35	13,985.19
减：所得税费用	185.40	3,065.79	4,484.25	506.91
四、净利润 (净亏损以 “—”号填列)	596.35	21,199.64	25,679.11	13,478.28
五、其他综合 收益的税后净 额	-	-	-	95,201.61
六、综合收益 总额	596.35	21,199.64	25,679.11	108,679.89
七、每股收 益：	-	-	-	-
基本每股收益	-	-	-	-
稀释每股收益	-	-	-	-

附表七：

发行人最近三年及一期的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年第一季度	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3.30	60,784.35	92,278.18	12,540.75
收到的其他与经营活动有关的现金	11,939.22	83,420.89	54,287.09	58,428.47
经营活动现金流入小计	11,942.52	144,205.23	146,565.27	70,969.22
购买商品、接受劳务支付的现金	5,243.75	72,397.57	90,556.67	62,419.68
支付给职工以及为职工支付的现金	13.08	336.16	407.41	402.87
支付的各项税费	0.04	490.69	2,962.81	6,292.19
支付的其他与经营活动有关的现金	46,937.50	33,681.91	31,186.95	72,173.57
经营活动现金流出小计	52,194.36	106,906.33	125,113.84	141,288.30
经营活动产生的现金流量净额	-40,251.83	37,298.91	21,451.43	-70,319.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	246.75	0

处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	246.75	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	53.00	2.04	0.6
投资支付的现金		5,573.37	8,015.00	17,750.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	351.5
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	23,642.00	-
投资活动现金流出小计	-	5,626.37	31,659.04	18,102.10
投资活动产生的现金流量净额	-	-5,626.37	-31,412.29	-18,102.10
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	34,800.00	10,200.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	39,000.00	39,000.00	57,000.00	26,850.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	39,000.00	39,000.00	91,800.00	37,050.00
偿还债务支付的现金	13,680.70	52,120.30	43,245.42	23,442.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,021.88	13,901.03	13,987.47	12,307.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	16,702.59	66,021.33	57,232.90	35,750.31
筹资活动产生的现金流量净额	22,297.41	-27,021.33	34,567.10	1,299.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-17,954.42	4,651.21	24,606.24	-87,121.49
加：期初现金及现金等价物余额	36,302.61	31,651.40	7,045.16	94,166.64

六、期末现金 及现金等价物 余额	18,348.19	36,302.61	31,651.40	7,045.16
------------------------	-----------	-----------	-----------	----------

附表八：

差额补偿人最近三年末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	181,802.97	152,534.27	91,849.88
应收账款	161,351.22	132,287.30	131,877.88
预付账款	24,670.88	25,631.10	25,609.69
其他应收款	203,914.30	194,941.84	128,771.54
存货	2,271,671.43	1,851,941.02	1,730,191.73
其他流动资产	0.30	0.16	
流动资产合计	2,843,411.10	2,357,702.77	2,108,300.72
可供出售金融资产			29,020.31
其他权益工具投资	13,202.31	29,520.31	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	156.78	113.99	
固定资产	231.90	195.63	211.15
投资性房地产	213,920.34	58,950.18	59,097.94
在建工程	42,759.33	41,374.16	
无形资产	105,201.56	2.24	3.41
长期待摊费用			
递延所得税资产	631.76	442.52	926.73
其他非流动资产		1,718.19	1,718.19
非流动资产合计	376,103.99	132,317.22	90,977.74
资产总计	3,219,515.08	2,490,019.99	2,199,278.46
短期借款	53,375.80	31,000.00	34,940.00
应付账款	1,163.62	168.99	148.41
合同负债	31,782.39	46,199.34	
应交税费	63,854.65	54,135.72	49,714.91

预收款项	-	-	33,995.26
应付职工薪酬			
应付利息			
其他应付款	197,285.73	183,899.87	326,392.65
其中：应付利息	20,185.79	16,135.82	
其中：应付股利			
一年内到期的非流动负债	73,988.30	71,565.55	66,000.00
其他流动负债	1,684.65	2,448.73	
流动负债合计	423,135.15	389,418.21	511,191.23
长期借款	276,695.00	265,630.00	244,970.23
应付债券	520,382.37	325,097.75	31,847.77
长期应付款	292,428.89	238,877.09	199,015.37
专项应付款			
递延收益			
递延所得税负债	3,372.43	906.79	542.38
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,092,878.69	830,511.62	476,375.75
负债合计	1,516,013.84	1,219,929.83	987,566.98
实收资本（股本）	109,004.00	109,004.00	61,004.00
资本公积	1,421,093.35	1,005,296.96	1,005,214.72
其他综合收益	2,489.77	1,043.74	1,391.65
盈余公积	4,894.66	3,424.65	2,761.85
未分配利润	166,019.46	151,320.82	141,339.25
归属于母公司所有者 权益合计	1,703,501.24	1,270,090.17	1,211,711.48
少数股东权益			
所有者权益合计	1,703,501.24	1,270,090.17	1,211,711.48

附表九：

差额补偿人最近三年的合并利润表

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	92,772.30	83,468.49	71,702.08
其中：营业收入	92,772.30	75,577.72	71,702.08
利息收入		63.21	27.43
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	79,992.04	75,973.39	60,649.82
其中：营业成本	78,170.25	73,591.51	60,649.826
税金及附加	778.11	282.84	455.74
销售费用	91.94	115.23	
管理费用	1,350.43	1,853.72	1,177.78
研发费用			
财务费用	(398.69)	130.10	-22.66
其中：利息支出	325.68	197.89	
其中：利息收入	735.19	78.29	
加：资产减值损失	-	1,973.17	487.12
加：其他收益	3,006.84	1,611.40	991.38
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7,891.75		3,394.88
投资收益（损失以“-”号填列）	100.40	65.99	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	23,022.32	11,145.66	14,314.77
加：营业外收入	135.06	10.76	5.03
减：营业外支出	169.52	0.25	103.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填	22,987.86		14,215.93

列)		11,156.17	
减：所得税费用	6,819.20	2,740.76	3,569.98
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	16,168.66	8,319.16	10,645.95
1、持续经营净利润	16,168.66	8,319.16	
2、终止经营净利润			
归属于母公司所有者的净利润	16,168.66	8,319.16	10,645.95
少数股东损益			
七、其他综合收益	1,446.03		-43.00
八、综合收益总额	17,614.68	8,319.16	10,602.95
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,614.68	8,319.16	10,602.95
归属于少数股东的综合收益总额			

附表十：

差额补偿人最近三年的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	73,219.01	86,786.36	24,863.65
收到的税费返还	0.75	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	670,311.64	239,346.71	367,712.34
经营活动现金流入小计	743,531.40	326,133.07	392,575.99
购买商品、接受劳务支付的现金	96,933.61	128,716.61	96,791.58
支付给职工以及为职工支付的现金	7,765.42	7,781.81	967.49
支付的各项税费	2,979.74	710.26	2,157.34
支付其他与经营活动有关的现金	595,141.95	157,895.22	383,880.25
经营活动现金流出小计	702,820.72	295,103.89	483,796.66
经营活动产生的现金流量净额	40,710.69	31,029.18	-91,220.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	16,318.00		
取得投资收益收到的现金	57.60		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			2,380.99
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金		60,817.68	
投资活动现金流入小计	16,375.60	60,817.68	2,380.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,528.29	41,374.16	1,177.25
投资支付的现金	9,782.92	548.00	-
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支		10,000.00	

付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金		287,690.93	
投资活动现金流出小计	17,311.21	339,613.09	1,177.25
投资活动产生的现金流量净额	-935.61	-278,795.41	1,203.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		58,000.00	51,004.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	338,355.00	470,900.00	174,440.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	190.00	218,415.89	15,000.00-
筹资活动现金流入小计	338,545.00	747,315.89	240,444.00
偿还债务支付的现金	72,903.38	182,575.23	111,827.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	66,840.71	40,903.73	25,219.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金	218,781.30	218,144.75	5,592.22
筹资活动现金流出小计	358,525.40	441,623.71	142,639.92
筹资活动产生的现金流量净额	-19,980.40	305,692.18	97,804.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	19,794.68	57,925.95	7,787.16
加：期初现金及现金等价物余额	152,534.27	94,608.32	83,562.72
六、期末现金及现金等价物余额	172,328.95	152,534.27	91,349.88

附表十一：

天府增进 2021 年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
货币资金	199,581.07	166,738.88
交易性金融资产	108,957.63	183,462.84
应收票据及应收账款	1,184.13	236.05
应收账款	1,184.13	236.05
预付款项	37.74	3.51
其他应收款	10,473.07	5,448.77
存货	1.26	1.27
一年内到期的非流动资产	210,800	106,000
其他流动资产	23,000	-
流动资产合计	554,034.90	461,891.31
债权投资	206,904.83	198,800
长期股权投资	10,000.59	-
固定资产	78.73	85.3
其中：固定资产原价	163.52	141.82
累计折旧	84.79	56.53
固定资产减值准备		
使用权资产	428.57	
无形资产	46.61	62.74
长期待摊费用	50.31	40.32
递延所得税资产	13.05	-
其他非流动资产	84,228.99	111,800
非流动资产合计	301,751.68	310,788.35
资产总计	855,786.58	772,679.66
应付账款	24.24	—

应付职工薪酬	2,802.12	1,911.67
其中：应付工资	2,749.23	1,871.55
应付福利费		
#其中：职工奖励及福利基金		
应交税费	4,355.43	6,316.93
其中：应交税金	4,280.04	6,272.97
其他应付款	1,089.07	1,098.82
一年内到期的非流动负债	528.11	-
流动负债合计	8,798.98	9,327.42
保险合同准备金	27,702.50	7,947.02
长期借款	124,718.95	90,381.33
应付债券	49,993.40	49,993.40
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	202,414.85	148,321.74
负债合计	211,213.82	157,649.16
实收资本	400,000	400,000
国有法人资本	400,000	400,000
实收资本净额	400,000	400,000
其他权益工具	149,974.53	149,977.36
其中：永续债	149,974.53	149,977.36
盈余公积	17,326.62	11,281.09
其中：法定公积金	17,326.62	11,281.09

一般风险准备	33,475.80	20,156.60
未分配利润	43,415.29	33,285.91
归属于母公司所有者权益合计	644,192.24	614,700.95
少数股东权益	380.52	329.55
所有者权益（或股东权益）合计	644,572.76	615,030.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	855,786.58	772,679.66

附表十二：

天府增进 2021 年度合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	114,564.10	89,955.01
主营营业收入	69,530.43	53,334.44
其中：增信业务收入	68,901.54	53,111.75
其他业务收入		
投资收益（损失以“-”号填列）	41,343.15	32,321.50
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	0.59	
利息收入	3,657.66	3,492.90
手续费及佣金收入		
公允价值变动收益	29.79	772.84
汇兑收益		
资产处置收益		
其他收益	3.06	33.33
营业收入合计	114,564.10	89,955.01
营业支出	33,650.53	13,134.44
营业成本	-	-
利息支出	7,389.21	8,203.69
提取风险准备金	20,568.38	332.44
营业税金及附加	805.2	618.03
销售费用	-	-
管理费用	4,752.76	3,889.57
研发费用	-	-
财务费用	82.77	90.71
其中：利息费用	5.51	

利息收入		
汇兑净损失		
信用减值损失	-52.2	-
资产减值损失		
营业支出合计	33,650.53	13,134.44
营业利润	80,913.57	76,820.57
加：营业外收入		
减：营业外支出		100.00
利润总额	80,913.57	76,720.57
减：所得税费用	20,118.49	19,061.42
净利润	60,795.08	57,659.14
（一）持续经营净利润	60,795.08	57,659.14
（二）终止经营净利润		
归属于母公司所有者（或股东） 的净利润	60,744.11	57,635.62
少数股东损益	50.97	23.52
其他综合收益的税后净额		
综合收益总额	60,795.08	57,659.14
归属于母公司所有者的综合收益 总额	60,744.11	57,635.62
归属于少数股东的综合收益总额	50.97	23.52

附表十三：

天府增进 2021 年度合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量		
收取利息、手续费及佣金的现金	78739.85	59,791.35
收到其他与经营活动有关的现金	183.06	1,297.40
经营活动现金流入小计	78,922.91	61,088.75
支付给职工以及为职工支付的现金	2,833.39	2,129.75
支付的各项税费	29,559.81	21,619.05
支付其他与经营活动有关的现金	1,331.72	2,206.38
经营活动现金流出小计	33,724.92	25,955.18
经营活动产生的现金流量净额	45,197.98	35,133.57
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	730,610	882,800
取得投资收益收到的现金	36,436.06	32,453.08
投资活动现金流入小计	767,046.06	915,253.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	115.99	85.86
投资支付的现金	775,179.83	1,015,590
投资活动现金流出小计	775,295.82	1,015,675.86
投资活动产生的现金流量净额	-8,249.76	-100,422.78
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	0	150,132
取得借款收到的现金	85,000	193,794
筹资活动现金流入小计	85,000	343,926
偿还债务支付的现金	50,200	206,812.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,906.03	30,917.95
筹资活动现金流出小计	89,106.03	237,730.45

筹资活动产生的现金流量净额	-4,106.03	106,195.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	32,842.19	40,906.34
加：期初现金及现金等价物余额	166,738.88	125,832.54
六、期末现金及现金等价物余额	199,581.07	166,738.88

附表十四：

金玉担保 2021 年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2021 年初
流动资产：		
货币资金	416,056.33	434,492.97
交易性金融资产	13,664.46	100.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	
衍生金融资产	-	
应收票据及应收账款	60,669.21	54,298.66
预付款项	20.66	81.74
其他应收款	325.68	10,179.47
买入返售金融资产	-	
存货	-	
合同资产	-	
持有待售资产	-	
一年内到期的非流动资产	4,521.00	576.08
其他流动资产	91,346.78	53,479.39
流动资产合计	586,604.13	553,208.31
非流动资产：	-	
发放贷款及垫款	-	
债权投资	21,544.32	5,772.59
可供出售金融资产	-	
持有至到期投资	-	
长期应收款	-	
长期股权投资	-	
其他非流动金融资产	26,200.00	27,000.00
投资性房地产	-	

固定资产	6,959.76	5,300.27
在建工程	-	
生产性生物资产	-	
油气资产	-	
无形资产	123.11	
开发支出	-	
商誉	-	
长期待摊费用	-	
递延所得税资产	9,468.17	6,637.75
其他非流动资产	-	562.02
其中：特准储备物资	-	
非流动资产合计	64,295.36	45,272.63
资产总计	650,899.49	598,480.93
流动负债：	-	
短期借款	-	
向中央银行借款	-	
吸收存款及同业存放	-	
拆入资金	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	
衍生金融负债	-	
应付票据及应付账款	-	
预收款项	-	
合同负债	36,635.00	16,677.75
卖出回购金融资产款	-	
应付手续费及佣金	-	
应付职工薪酬	1,037.77	882.53
其中：应付工资	1,037.73	880.50
应付福利费	-	

其中：职工奖励及福利基金	-	
应交税费	4,862.52	3,395.02
其中：应交税金	4,840.83	3,390.10
其他应付款	10,990.25	12,180.67
持有待售负债	-	
一年内到期的非流动负债	-	
其他流动负债	64,434.84	41,397.17
流动负债合计	117,960.38	74,533.14
非流动负债：	-	
长期借款	452.43	661.04
应付债券	-	
长期应付款	-	
长期应付职工薪酬	-	
专项应付款	-	
预计负债	-	
递延收益	-	
递延所得税负债	135.36	
其他非流动负债	-	
其中：特准储备基金	-	
非流动负债合计	587.79	661.04
负债合计	118,548.17	75,194.18
所有者权益：	-	
实收资本（或股本）	500,000.00	500,000.00
国有资本	-	
国有法人资本	500,000.00	500,000.00
集体资本	-	
民营资本	-	
其中：个人资本	-	

外商资本	-	
减：已归还投资	-	
实收资本（或股本）净额	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	-	
其中：优先股	-	
永续债	-	
资本公积	4,120.00	4,120.00
减：库存股	-	
其他综合收益	-	
其中：外币报表折算差额	-	
专项储备	-	
盈余公积	8,594.01	6,754.78
其中：法定公积金	8,594.01	6,754.78
任意公积金	-	
储备基金	-	
企业发展基金	-	
利润归还投资	-	
一般风险准备	-	
未分配利润	19,637.31	12,411.98
所有者权益合计	532,351.32	523,286.76
负债和所有者权益合计	650,899.49	598,480.94

附表十五：

金玉担保 2021 年度合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	38,808.86	20,516.80
减：营业成本	1,258.65	603.83
税金及附加	375.87	251.20
销售费用	1,212.63	828.46
管理费用	1,696.57	1,296.66
研发费用	-	
财务费用	-12,705.80	-14,451.08
其中：利息费用	30.53	120.03
利息收入	12,738.01	14,573.52
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-
其他	-	
加：其他收益	1,775.26	519.48
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	541.46	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	2,418.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	
资产减值损失	-	-12,709.02
资产处置收益	-	
信用减值损失	-24,749.43	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	24,538.23	22,217.11
加：营业外收入	-	-
其中：政府补助	-	
减：营业外支出	19.99	4.06
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24,518.24	22,213.05
减：所得税费用	6,125.90	1,373.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,392.34	20,840.03

(一) 持续经营净利润	18,392.34	20,840.03
(二) 终止经营净利润	-	
五、其他综合收益的税后净额	-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	
4.现金流量套期损益的有效部分	-	
5.外币报表折算差额	-	
六、综合收益总额	18,392.34	20,840.03
七、每股收益	-	
(一) 基本每股收益	-	
(二) 稀释每股收益	-	

附表十六：

金玉担保 2021 年度合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	51,188.35	32,428.32
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	9,265.73	9,504.24
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	137,211.49	117,591.60
经营活动现金流入小计	197,665.56	159,524.16
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	1,116.58	829.30
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,024.61	1,968.10
支付的各项税费	10,389.56	8,143.27
支付的其他与经营活动有关的现金	184,100.24	124,932.18

经营活动现金流出小计	197,630.98	135,872.85
经营活动产生的现金流量净额	34.58	23,651.31
二、投资活动产生的现金流量:	-	-
收回投资收到的现金	7,780.00	36,997.63
取得投资收益收到的现金	-	3,259.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	7,780.00	40,256.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	240.27	215.23
投资支付的现金	20,003.00	11,100.00
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	20,243.27	11,315.23
投资活动产生的现金流量净额	-12,463.27	28,941.74
三、筹资活动产生的现金流量:	-	-
吸收投资收到的现金	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	208.61	197.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,358.30	9,394.90
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	9,566.91	

		9,592.58
筹资活动产生的现金流量净额	-9,566.91	-9,592.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-21,995.61	43,000.46
加：期初现金及现金等价物余额	412,091.83	369,091.37
六、期末现金及现金等价物余额	390,096.23	412,091.83