

八公山风景区建设提升项目收益与融资自求平衡专项 评估报告

容诚专字[2024]230Z2603 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京



目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	项目收益与融资自求平衡专项评估报告	1-8
2	附件 1. 项目现金流收益规模分析	9-17
3	附件 2. 项目预期收益及融资平衡方案	18-26

八公山风景区建设提升收益与融资自求平衡专项评估报告

容诚专字[2024]230Z2603 号

淮南市八公山区文化和旅游局：

我们接受淮南市八公山区文化和旅游局的委托对八公山风景区建设提升收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具专项评估报告。

我们的评估是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的。淮南市八公山区文化和旅游局对项目收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评估，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。而且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的八公山风景区南塘景区门票收入、房屋租赁收入、玻璃滑道收入、停车位收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、本期债券应付本息情况

1、本项目计划发行专项债券总额 17200.00 万元，发行期限 10 年；

2、10 年期发债年利率暂按 2.71%测算（其中 2021 年 5 月已融资 4200 万元，利率为 3.41%；2021 年 9 月已融资 2000 万元，利率为 3.14%；2022 年 10 月已融资 600 万元，利率为 2.87%；2023 年 7 月已融资 2000 万元，利率为 2.74%；2023 年 8 月已融资 3600 万元，利率为 2.76%；2024 年 2 月已融资 1000 万元，利率为 2.53%；2024 年 5 月已融资 1300 万元，利率为 2.41%）本次 2025 年 1 月安徽省专

项债券续发行 900 万元，债券总发行费用暂定 30.00 万元；

3、本项目债券第一年发债金额为 6200.00 万元；第二年发债金额为 600.00 万元，第三年发债金额为 5600.00 万元，第四年计划发债金额为 2300.00 万元，第五年计划发债金额为 2500.00 万元。

4、债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金，即 2031 年偿还 6200.00 万元，2032 年偿还 600.00 万元，2033 年偿还 5600.00 万元，2034 年偿还 2300.00 万元，2035 年偿还 2500 万元。应还本付息情况见表 1-1：

表 1-1 债券还本付息明细表（单位：万元）

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息	发行费用
2021 年		6200.00		6200.00	（部分 3.41%、3.14%）	71.61	71.61	10.00
2022 年	6200.00	600.00		6800.00	2.87%（部分 3.41%、3.14%）	206.02	206.02	1.00
2023 年	6800.00	5600.00		12400.00	2.87%（部分 3.41%、3.14%）	223.24	223.24	10.00
2024 年	12400.00	2300.00		14700.00	2.41%（部分 3.41%、3.14%、2.87%、2.74%、2.76%、2.53%）	405.715	405.72	4.00
2025 年	14700.00	2500.00		17200.00	2.12%（部分 3.41%、3.14%、2.87%、2.74%、2.76%、2.53%、2.41%）	460.53	460.53	5.00
2026 年	17200.00			17200.00	2.12%（部分 3.41%、3.14%、2.87%、2.74%、2.76%、2.53%、2.41%）	487.03	487.03	

2027 年	17200.0 0			17200.0 0	2.12%（部分 3.41%、 3.14%、 2.87、 2.74、 2.76、 2.53、 2.41）	487.0 3	487.03	
2028 年	17200.0 0			17200.0 0	2.12%（部分 3.41%、 3.14%、 2.87、 2.74、 2.76、 2.53、 2.41）	487.0 3	487.03	
2029 年	17200.0 0			17200.0 0	2.12%（部分 3.41%、 3.14%、 2.87、 2.74、 2.76、 2.53、 2.41）	487.0 3	487.03	
2030 年	17200.0 0			17200.0 0	2.12%（部分 3.41%、 3.14%、 2.87、 2.74、 2.76、 2.53、 2.41）	487.0 3	487.03	
2031 年	17200.0 0		6200.0 0	11000.0 0	2.12%（部分 3.41%、 3.14%、 2.87、 2.74、 2.76、 2.53、 2.41）	415.4 2	6615.42	
2032 年	11000.0 0		600.00	10400.0 0	2.71%（部分 2.87、 2.74、 2.76、 2.53、 2.41）	281.0 1	881.01	
2033 年	10400.0 0		5600.0 0	4800.00	2.12%（部分 2.74、 2.76、 2.53、 2.41）	263.7 9	5863.79	
2034 年	4800.00		2300.0 0	2500.00	2.12%（部分 2.53、 2.41）	81.31 5	2381.32	
2035 年	2500.00		2500.0 0	0.00	2.12%	26.5	2526.50	
合计		17200.0 0	17200. 00			4870. 30	22070.3 0	30.0 0

二、项目产生的净现金流

（一）基本假设条件：

- （1）国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- （2）国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （3）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- （4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- （5）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目业务收入；
- （6）政府审批的收费政策未发生重大变化；
- （7）项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- （8）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）八公山风景区建设提升产生的净现金流入

单位：万元

序号	项目	预测收入在达到预计增长率的 100% 情况下相关净收益	预测收入在达到预计增长率的 95% 情况下相关净收益	预测收入在达到预计增长率的 90% 情况下相关净收益
1	八公山风景区建设提升	34,380.57	33,904.01	33,436.46
合 计		34,380.57	33,904.01	33,436.46

（三）预期收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本期债券募投项目收益主要是八公山风景区南塘景区门票收入、房屋租赁收入、玻璃滑道收入、停车位收入。在债券发行期限内运营以满足每年付息及到期还本付息的需求。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况：按债券存续期间项目所建设资产全部出让完毕，并按照无风险保障系数、95%的风险保障系数、90%的风险保障系数分别计算项目融资本息覆盖倍数：

(1) 预测使用率在达到预计增长的 100%情况下

单位：万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	发行费用	运营收益
2021 年	6,200.00	71.61	6,271.61			10.00	-10.00
2022 年	600.00	206.02	806.02			1.00	-1.00
2023 年	5,600.00	223.24	5,823.24			10.00	-10.00
2024 年	2,300.00	405.72	2,705.72			4.00	-4.00
2025 年	2,500.00	460.53	2,960.53			5.00	-5.00
2026 年		487.03	487.03	3,368.35	632.89		2,735.46
2027 年		487.03	487.03	3,536.77	665.08		2,871.69
2028 年		487.03	487.03	3,713.74	698.44		3,015.30
2029 年		487.03	487.03	3,899.63	733.03		3,166.60
2030 年		487.03	487.03	4,094.80	768.93		3,325.87
2031 年		415.42	415.42	4,299.23	806.11		3,493.12
2032 年		281.01	281.01	4,514.29	847.55		3,666.74
2033 年		263.79	263.79	4,740.00	890.61		3,849.39
2034 年		81.32	81.32	4,976.90	935.18		4,041.72
2035 年		26.50	26.50	5,225.85	981.17		4,244.68
合计	17,200.00	4,870.30	22,070.30	42,369.56	7,958.99	30.00	34,380.57
本息覆盖倍数	1.56						

(2) 预测使用率在达到预计增长的 95%情况下

单位：万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	发行费用	运营收益
2021 年	6,200.00	71.61	6,271.61			10.00	-10.00
2022 年	600.00	206.02	806.02			1.00	-1.00
2023 年	5,600.00	223.24	5,823.24			10.00	-10.00
2024 年	2,300.00	405.72	2,705.72			4.00	-4.00
2025 年	2,500.00	460.53	2,960.53			5.00	-5.00
2026 年		487.03	487.03	3,368.35	632.89		2,735.46
2027 年		487.03	487.03	3,528.71	664.84		2,863.87
2028 年		487.03	487.03	3,696.42	697.92		2,998.50
2029 年		487.03	487.03	3,871.78	732.19		3,139.59
2030 年		487.03	487.03	4,055.59	767.76		3,287.83
2031 年		415.42	415.42	4,248.23	804.58		3,443.65
2032 年		281.01	281.01	4,450.02	845.62		3,604.40
2033 年		263.79	263.79	4,661.49	888.25		3,773.24
2034 年		81.32	81.32	4,882.89	932.36		3,950.53
2035 年		26.50	26.50	5,114.77	977.83		4,136.94
合计	14,700.00	4,870.30	22,070.30	41,878.25	7,944.24	30.00	33,904.01
本息覆盖倍数	1.54						

(3) 预测使用率在达到预计增长的 90%情况下

单位：万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	发行费用	运营收益
2021 年	6,200.00	71.61	6,271.61			10.00	-10.00
2022 年	600.00	206.02	806.02			1.00	-1.00
2023 年	5,600.00	223.24	5,823.24			10.00	-10.00
2024 年	2,300.00	405.72	2,705.72			4.00	-4.00
2025 年	2,500.00	460.53	2,960.53			5.00	-5.00
2026 年		487.03	487.03	3,368.35	632.89		2,735.46
2027 年		487.03	487.03	3,520.16	664.58		2,855.58
2028 年		487.03	487.03	3,678.60	697.39		2,981.21
2029 年		487.03	487.03	3,844.38	731.37		3,113.01
2030 年		487.03	487.03	4,017.41	766.61		3,250.80
2031 年		415.42	415.42	4,198.39	803.08		3,395.31
2032 年		281.01	281.01	4,387.12	843.73		3,543.39
2033 年		263.79	263.79	4,584.51	885.95		3,698.56
2034 年		81.32	81.32	4,790.82	929.59		3,861.23
2035 年		26.50	26.50	5,006.50	974.59		4,031.91
合计	17,200.00	4,870.30	22,070.30	41,396.24	7,929.78	30.00	33,436.46
本息覆盖倍数	1.51						


附件 1：项目现金流收益规模分析

附件 2：项目收益和融资平衡方案


（本页无正文，为八公山风景区建设提升收益与融资自求平衡专项评估报告
容诚专字[2024]230Z2603 号之报告签章页。）



中国·北京

中国注册会计师： 
宁云



中国注册会计师： 
宋世林



2024 年 12 月 26 日

附件 1:

项目现金流收益规模分析

重要提示：八公山风景区建设提升收益与融资自求平衡专项评估报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以八公山风景区南塘景区门票收入、房屋租赁收入、玻璃滑道收入、停车位收入为基础，通过对历史情况等查询，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制八公山风景区建设提升现金流收益预测表。

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- （1）国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- （2）国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （3）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- （4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- （5）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目业务收入；
- （6）政府审批的收费政策未发生重大变化；
- （7）项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- （8）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目实施概况

1、参与主体

实施单位：淮南市八公山区文化和旅游局

2、项目概况

(1) 项目名称：八公山风景区建设提升（以下简称“本项目”）

(2) 项目区位：项目建设地点位于八公山风景区南塘景区及山王镇、八公山镇部分村庄。

(3) 项目建设内容和产出：

项目主要建设内容为风景区基础设施建设工程，景点提升改造工程，旅游厕所建设，水系生态改造等内容。

(4) 项目建设期和运营期：

建设周期：2021 年 5 月-2025 年 4 月。

① 前期准备阶段

A.项目建议书、可行性研究报告的编制和各项前期手续的报批。

B.项目设计方案的确定，设计单位的选定、初步设计的编制和审批、施工图设计、组织招投标等。

C.工程场地的准备工作。

该阶段计划需要 4 个月时间。

②工程施工阶段

主要完成设备采购、主体工程施工、基础设施施工、安装工程等工作。

该阶段计划需要 42 个月时间。

③竣工验收、交付使用阶段

该阶段计划需要 2 个月时间。

(二) 项目预期收入项目说明

本项目收入来源为八公山风景区南塘景区门票收入、房屋租赁收入、玻璃滑道收入、停车位收入：

(1) 门票收入

预计项目建成后接待游客 300.00 万人次/年，南塘景区门票中提取 10.00 元用于该项目的收益。第一年收入 3000.00 万元，接待游客量逐年增长 5%。

(2) 房屋租赁收入

汉文化购物广场 800.00 平方米房屋租赁，租金按 40.00 元/平方米·月计取，第一年收入 38.40 万元，租金逐年增长 5%。

(3) 玻璃滑道收入

预计项目建成游客体验量为 2.00 万人次，暂以 50.00 元/人·次计取，第一年收入 100.00 万元，游客体验量逐年增长 5%。

(4) 停车位收入

本项目中 350.00 个停车位，按 5.00 元/小时收费，考虑空置率，第一年收入 $350 \text{ 个} \times 6 \text{ 小时} \times 5 \text{ 元/小时} \times 60\% \times 365 = 230.00 \text{ 万}$ ，停车费价格逐年增长 5%。

根据上述收入计算依据计算项目运营期收入，详见表 2-1 项目收入测算表：

表 2-1 项目收入测算表

序号	项目名称	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营收入	42,369.56	3,368.35	3,536.77	3,713.74	3,899.63	4,094.80	4,299.23	4,514.29	4,740.00	4,976.90	5,225.85
1.1	风景区门票收入	37,733.30	3,000.00	3,150.00	3,307.50	3,472.90	3,646.50	3,828.80	4,020.20	4,221.20	4,432.30	4,653.90
	游客量（万人次/年）		300.00	315.00	330.75	347.29	364.65	382.88	402.02	422.12	443.23	465.39
	门票分成（元）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2	房屋租赁收入	482.99	38.40	40.32	42.34	44.45	46.68	49.01	51.46	54.03	56.73	59.57
	房屋面积（m ² ）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	租赁价格（元/平方米•年）		480.00	504.00	529.20	555.66	583.44	612.61	643.24	675.40	709.17	744.63
1.3	玻璃滑道收入	1,260.50	100.00	105.00	110.50	116.00	122.00	128.00	134.50	141.00	148.00	155.50
	游客体验量（万人次/年）		2.00	2.10	2.21	2.32	2.44	2.56	2.69	2.82	2.96	3.11
	价格（元/人•次）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.4	停车位收入	2,892.77	229.95	241.45	253.40	266.28	279.62	293.42	308.13	323.77	339.87	356.88
	停车位（个）		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	价格（元/小时）		5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	6.38	6.70	7.04	7.39	7.76

序号	项目名称	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	停车时间（小时）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	停满率		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	补贴收入											
3	税金及附加											

（三）项目预期成本项目说明

本项目投入使用后，项目经营期成本费用主要为动力成本、工资福利费、修理费、其他费用等。

（1）动力成本

本次建设区域主要在南塘景区，动力为景区照明与用水。

各种能源折标准煤系数，电力当量值按 0.1229kgce/t（系数取自《综合能耗计算通则》）。本项目对建成后的能耗和节能措施进行评估，经测算年综合能耗当量值 350.49 吨标准煤，等价值 926.35 吨标准煤。详见下表：

综合能耗估算表

序号	能源品种	计量单位	年能耗量				
			实物量	当量值		等价值	
				折标系数	折标准煤 tce	折标系数	折标准煤 tce
能源种类							
1	电	104kWh/a	285.18	0.1229	350.49	0.323	921.14
				kgce/kwh		kgce/kwh	
耗能工质							
3	新鲜水	104t	6.07	/	/	0.0857	5.21
						kgce/t	
合计	/	/	/	/	350.49	/	926.35

①电费。本项目根据《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）等相关标准，设定各区域用电指标，经估算本项目用电量为 285.18 万度，电费标准 0.57 元/度。

②水费。本项目根据《安徽省行业用水定额》（DB34/T 679-2014）等相关标准给定的用水指标测算，本项目年用水量 6.07 万吨，水费标准 3.29 元/m³。

预计每年动力费为 182.52 万元，增幅按每年 5%递增。

（2）工资及福利费

项目定员 50 人：

景区管理人员按 10 人，基本工资按 4.80 万元/年暂估；

游览设施工作人员 20 人，基本工资按 3.60 万元/年暂估；

环卫人员 10 人，基本工资按 3.60 万元/年暂估；

其他相关工作人员 10 人，基本工资按 2.40 万元/年暂估；

福利均按年工资的 14% 计，

职工工资及福利合计每年 205.10 万元。员工年收入增幅按每年 5% 递增。

（3）修理费

修理费用按固定资产投资的 0.5% 计算，年修理费用为 144.22 万元。增幅按每年 5% 递增。

（4）其他费用

本项目其他费用按营业收入的 3% 计算，第一年其他费用为 101.05 万元。

根据上述收入计算依据计算项目运营期成本，详见下表 2-2 项目成本测算表（单位：人民币万元）：

表 2-2 项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	能耗成本	2289.72	182.52	192.05	201.63	211.29	220.99	230.76	243.45	256.18	268.99	281.86
1.1	电费成本		162.55	171.11	179.66	188.22	196.77	205.33	216.74	228.14	239.55	250.96
	用电量（万度）		285.18	285.18	285.18	285.18	285.18	285.18	285.18	285.18	285.18	285.18
	单价（元）		0.57	0.60	0.63	0.66	0.69	0.72	0.76	0.80	0.84	0.88
1.2	水费成本		19.97	20.94	21.97	23.07	24.22	25.43	26.71	28.04	29.44	30.90
	用水量（万 m ³ ）		6.07	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07
	单价（元）		3.29	3.45	3.62	3.80	3.99	4.19	4.40	4.62	4.85	5.09
2	工资和福利费	2584.20	205.10	215.50	226.40	237.80	249.80	262.30	275.40	289.30	303.80	318.80
2.1	景区管理人员		54.70	57.40	60.30	63.30	66.50	69.80	73.30	77.00	80.90	84.90
	人数		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资和福利费		5.47	5.74	6.03	6.33	6.65	6.98	7.33	7.70	8.09	8.49
2.2	游览设施工作人员		82.00	86.20	90.60	95.20	100.00	105.00	110.20	115.80	121.60	127.60
	人数		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	工资和福利费		4.10	4.31	4.53	4.76	5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	6.38
2.3	环卫人员		41.00	43.10	45.30	47.60	50.00	52.50	55.10	57.90	60.80	63.80

序号	项目	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	人数		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资和福利费		4.10	4.31	4.53	4.76	5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	6.38
2.4	其他相关工作人员		27.40	28.80	30.20	31.70	33.30	35.00	36.80	38.60	40.50	42.50
	人数		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资和福利费		2.74	2.88	3.02	3.17	3.33	3.50	3.68	3.86	4.05	4.25
3	修理费	1813.98	144.22	151.43	159.00	166.95	175.30	184.07	193.27	202.93	213.08	223.73
4	其他费用	1271.09	101.05	106.10	111.41	116.99	122.84	128.98	135.43	142.20	149.31	156.78
5	项目成本	7958.99	632.89	665.08	698.44	733.03	768.93	806.11	847.55	890.61	935.18	981.17

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目批复及资质情况

项目实施过程中，履行了审批手续并获取了相关批复文件，本项目已经县政府同意实施。相关的主要政府批文如下所示：

（1）2020 年 4 月 23 日，淮南市八公山区发展和改革委员会出具《关于八公山风景区建设提升建议书的批复》淮八发改审批[2020]26 号。

（2）合 2020 年 4 月 29 日，淮南市八公山区发展和改革委员会出具《关于八公山风景区建设提升可行性研究报告的批复》淮八发改审批[2020]29 号。

（3）2015 年 3 月 4 日，淮南市人民政府颁发淮国用（2014）第 050005 号、淮国用（2014）第 050006 号土地证。

（4）本项目已于 2020 年 4 月 29 日完成建设项目环境影响登记表备案，备案号 2020340405000000009。

二、项目投资估算

项目总投资 28843.83 万元，其中：建筑安装工程费 24153.49 万元，工程建设其他费用 1545.23 万元，基本预备费 1747.99 万元，建设期利息 1367.12 万元，发债成本 30.00 万元。投资构成详见下表 2-1：

表 2-1 项目投资估算表

序号	工程及费用名称	技术经济指标			估算金额（万元）			备注
		数量	单位	单价	建筑安装工程费	其他费用	合计	
一	建筑安装工程费				24153.49		24153.49	
1	基础设施建设工程				3465.50			
1.1	拓宽健身步道	1200.00	m ²	600.00	72.00			宽 1.2 米、长 1 公里
1.2	提升步道	2000.00	m ²	500.00	100.00			宽 2 米、长约 1 公里
1.3	防火通道				1887.50			宽 7.5 米，长约 2.5 公里
1.3.1	道路工程	18750.00	m ²	500.00	937.50			
1.3.2	给排水工程	2500.00	m	1500.00	375.00			
1.3.3	供电工程	2500.00	m	2000.00	500.00			
1.3.4	交通工程	2500.00	m	200.00	50.00			
1.3.5	照明工程	83.33	盏	3000.00	25.00			
1.4	改造电线线路	3000.00	m	3000.00	900.00			
1.5	铺设网络线路	2000.00	m	2500.00	500.00			
1.6	无线信号设备	6.00	套	5000.00	3.00			
1.7	球形探头	15.00	个	2000.00	3.00			
2	水系生态改造				388.00			
2.1	清理淤泥垃圾	1.00	项	100000.00	10.00			
2.2	绿植护坡	4000.00	m ²	400.00	160.00			
2.3	景观石护坡	2000.00	m ²	1000.00	200.00			
2.4	景观小品	10.00	处	10000.00	10.00			
2.5	木桥	1.00	座	20000.00	2.00			
2.6	水车	1.00	座	10000.00	1.00			
2.7	雕塑	1.00	块	50000.00	5.00			
3	配套服务设施				1102.25			

序号	工程及费用名称	技术经济指标			估算金额（万元）			备注
		数量	单位	单价	建筑安装工程费	其他费用	合计	
3.1	游客服务中心	2000.00	m²	5000.00	1000.00			简装
3.2	3A 级旅游厕所	100.00	m²	4500.00	45.00			含卫生器具
3.3	标识标牌	30.00	块	10000.00	30.00			
3.4	智能分类垃圾桶	20.00	组	2000.00	4.00			
3.5	垃圾回收点	2.00	处	10000.00	2.00			
3.6	围树椅	10.00	处	2000.00	2.00			
3.7	木质秋千	5.00	处	500.00	0.25			
3.8	休闲座椅	20.00	处	2000.00	4.00			
3.9	医疗卫生服务点	50.00	m	3000.00	15.00			
4	北入口景观提升系				3450.00			
4.1	幕墙	1.00	项	80000.00	8.00			
4.2	路灯	10.00	个	15000.00	15.00			
4.3	埋设管线	800.00	米	2500.00	200.00			
4.4	停车场设备	2.00	套	100000.00	20.00			
4.5	沥青路面	6500.00	m²	500.00	325.00			
4.6	植草砖	20000.00	m²	800.00	1600.00			
4.7	生态停车位	350.00	个	10000.00	350.00			含充电桩
4.8	大巴停车位	20.00	个	12000.00	24.00			
4.8	园林绿化	15000.00	m²	600.00	900.00			
4.9	景观树	80.00	棵	1000.00	8.00			
5	景点提升改造工程				15483.74			
5.1	玻璃滑道	2000.00	m	5000.00	1000.00			
5.2	改造地质博物馆内部	1600.00	m²	3000.00	480.00			
5.3	购置多媒体设备	1.00	项	2000000.00	200.00			
5.4	清理石林	800.00	m³	500.00	40.00			
5.5	铺设道路	2000.00	m	800.00	160.00			宽 2 米、长约 1 公里
5.6	改造原皖淮机械厂	40000.00	m²		2757.00			
5.6.1	改造厂房	3800.00	m²	3000.00	1140.00			
5.6.2	绿化	20000.00	m²	500.00	1000.00			
5.6.3	道路及广场	16200.00	m²	350.00	567.00			
5.6.4	购置展品	1.00	项	500000.00	50.00			
5.7	复建孙家花园	110262.39	m²		10846.74			
5.7.1	翻修改造建筑	5000.00	m²	8000.00	4000.00			

序号	工程及费用名称	技术经济指标			估算金额（万元）			备注
		数量	单位	单价	建筑安装工程费	其他费用	合计	
5.7.2	水系生态改造	10000.00	m²	1000.00	1000.00			
5.7.3	园林绿化	69862.39	m²	600.00	4191.74			
5.7.4	道路硬化	25000.00	m²	400.00	1000.00			
5.7.5	景观小品	1.00	项	5000000.00	500.00			
5.7.6	购置明清风格家具	30.00	套	50000.00	150.00			
5.7.7	购置文房用品	10.00	套	5000.00	5.00			
5.7.8	改建汉文化购物广场	800.00	m²	3000.00	240.00			
5.7.9	购置展示柜	5.00	套	10000.00	5.00			
6	旅游厕所建设				264.00			
6.1	改扩建旅游厕所	480.00	m²	2500.00	120.00			
6.2	新建旅游厕所	320.00	m²	4500.00	144.00			
二	工程建设其他费用					1545.23	1545.23	
1	建设单位管理费					281.53		
2	工程建设监理费					458.78		
3	工程设计费					667.98		
4	环评费					20.00		
5	可行性研究报告编制费					20.00		
6	施工图审查费					13.76		
7	造价咨询费					45.56		
8	招标代理服务费					37.63		
三	预备费						1747.99	第一、二部分费用的 8%
四	建设期利息						1367.12	
五	发债成本						30.00	
六	项目总投资						28843.83	

三、还本付息现金流量预测

1、项目现金流收益预测假设

- (1) 国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- (2) 国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (3) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- (4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- (5) 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目业务收入；
- (6) 政府审批的收费政策未发生重大变化；
- (7) 项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- (8) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

2、资金平衡情况

本项目收入主要来源于经营期产生的现金净流入，结合项目的建设期、同类型经营业务收入水平、当地工资水平和主要能源预算费用等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，同时考虑市场变动等因素，项目现金流测算详见表 3-1：

(1) 按平均增速 5%的 100%比例下的现金流量表:

表 3-1 项目现金流量分析表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期					运营期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入小计	71,213.39	8,653.15	2,884.38	8,653.15	4,326.57	4,326.57	3,368.35	3,536.77	3,713.74	3,899.63	4,094.80	4,299.23	4,514.29	4,740.00	4,976.90	5,225.85
1	资本金流入	11,643.83	2,453.15	2,284.38	3,053.15	2,026.57	1,826.57										
2	债券资金流入	17,200.00	6,200.00	600.00	5,600.00	2,300.00	2,500.00										
3	经营收入	42,369.56						3,368.35	3,536.77	3,713.74	3,899.63	4,094.80	4,299.23	4,514.29	4,740.00	4,976.90	5,225.85
二	现金流出小计	57,536.01	8,663.15	2,885.38	8,663.15	4,330.57	4,331.57	1,119.92	1,152.11	1,185.47	1,220.06	1,255.96	7,421.53	1,728.56	6,754.40	3,316.50	3,507.67
1	建设资金	27,476.72	8,581.54	2,678.36	8,429.91	3,920.86	3,866.04										
2	还本付息	22,070.30	71.61	206.02	223.24	405.72	460.53	487.03	487.03	487.03	487.03	487.03	6,615.42	881.01	5,863.79	2,381.32	2,526.50
3	发行费用	30.00	10.00	1.00	10.00	4.00	5.00										
4	经营支出	7,958.99						632.89	665.08	698.44	733.03	768.93	806.11	847.55	890.61	935.18	981.17
三	净现金流量	13,677.39	-10.00	-1.00	-10.00	-4.00	-5.00	2,248.43	2,384.66	2,528.27	2,679.57	2,838.84	-3,122.30	2,785.73	-2,014.40	1,660.41	1,718.18
四	累计现金结余		-10.00	-11.00	-21.00	-25.00	-30.00	2,237.43	4,622.09	7,150.36	9,829.93	12,668.77	9,546.47	12,332.20	10,317.80	11,978.21	13,696.39
五	运营收益净流入	34,380.57	-10.00	-1.00	-10.00	-4.00	-5.00	2,735.46	2,871.69	3,015.30	3,166.60	3,325.87	3,493.12	3,666.74	3,849.39	4,041.72	4,244.68
六	本息覆盖倍数	1.56															

(2) 按平均增速 5%的 95%比例下的现金流量表:

表 3-2 项目现金流量分析表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期					运营期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入小计	70,722.08	8,653.15	2,884.38	8,653.15	4,326.57	4,326.57	3,368.35	3,528.71	3,696.42	3,871.78	4,055.59	4,248.23	4,450.02	4,661.49	4,882.89	5,114.77
1	资本金流入	11,643.83	2,453.15	2,284.38	3,053.15	2,026.57	1,826.57										
2	债券资金流入	17,200.00	6,200.00	600.00	5,600.00	2,300.00	2,500.00										
3	经营收入	41,878.25						3,368.35	3,528.71	3,696.42	3,871.78	4,055.59	4,248.23	4,450.02	4,661.49	4,882.89	5,114.77
二	现金流出小计	57,521.26	8,663.15	2,885.38	8,663.15	4,330.57	4,331.57	1,119.92	1,151.87	1,184.95	1,219.22	1,254.79	7,420.00	1,726.63	6,752.04	3,313.68	3,504.33
1	建设资金	27,476.72	8,581.54	2,678.36	8,429.91	3,920.86	3,866.04										
2	还本付息	22,070.30	71.61	206.02	223.24	405.72	460.53	487.03	487.03	487.03	487.03	487.03	6,615.42	881.01	5,863.79	2,381.32	2,526.50
3	发行费用	30.00	10.00	1.00	10.00	4.00	5.00										
4	经营支出	7,944.24						632.89	664.84	697.92	732.19	767.76	804.58	845.62	888.25	932.36	977.83
三	净现金流量	13,200.83	-10.00	-1.00	-10.00	-4.00	-5.00	2,248.43	2,376.84	2,511.47	2,652.56	2,800.80	-3,171.77	2,723.39	-2,090.55	1,569.22	1,610.44
四	累计现金结余		-10.00	-11.00	-21.00	-25.00	-30.00	2,237.43	4,614.27	7,125.74	9,778.30	12,579.10	9,407.33	12,130.72	10,040.17	11,609.39	13,219.83
五	运营收益净流入	33,904.01	-10.00	-1.00	-10.00	-4.00	-5.00	2,735.46	2,863.87	2,998.50	3,139.59	3,287.83	3,443.65	3,604.40	3,773.24	3,950.53	4,136.94
六	本息覆盖倍数	1.54															

(3) 按平均增速 5%的 90%比例下的现金流量表:

表 3-3 项目现金流量分析表

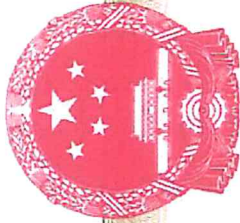
单位: 万元

序号	项目	合计	建设期					运营期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入小计	70,240.07	8,653.15	2,884.38	8,653.15	4,326.57	4,326.57	3,368.35	3,520.16	3,678.60	3,844.38	4,017.41	4,198.39	4,387.12	4,584.51	4,790.82	5,006.50
1	资本金流入	11,643.83	2,453.15	2,284.38	3,053.15	2,026.57	1,826.57										
2	债券资金流入	17,200.00	6,200.00	600.00	5,600.00	2,300.00	2,500.00										
3	经营收入	41,396.24						3,368.35	3,520.16	3,678.60	3,844.38	4,017.41	4,198.39	4,387.12	4,584.51	4,790.82	5,006.50
二	现金流出小计	57,506.80	8,663.15	2,885.38	8,663.15	4,330.57	4,331.57	1,119.92	1,151.61	1,184.42	1,218.40	1,253.64	7,418.50	1,724.74	6,749.74	3,310.91	3,501.09
1	建设资金	27,476.72	8,581.54	2,678.36	8,429.91	3,920.86	3,866.04										
2	还本付息	22,070.30	71.61	206.02	223.24	405.72	460.53	487.03	487.03	487.03	487.03	487.03	6,615.42	881.01	5,863.79	2,381.32	2,526.50
3	发行费用	30.00	10.00	1.00	10.00	4.00	5.00										
4	经营支出	7,929.78						632.89	664.58	697.39	731.37	766.61	803.08	843.73	885.95	929.59	974.59
三	净现金流量	12,733.28	-10.00	-1.00	-10.00	-4.00	-5.00	2,248.43	2,368.55	2,494.18	2,625.98	2,763.77	-3,220.11	2,662.38	-2,165.23	1,479.92	1,505.41
四	累计现金结余		-10.00	-11.00	-21.00	-25.00	-30.00	2,237.43	4,605.98	7,100.16	9,726.14	12,489.91	9,269.80	11,932.18	9,766.95	11,246.87	12,752.28
五	运营收益净流入	33,436.46	-10.00	-1.00	-10.00	-4.00	-5.00	2,735.46	2,855.58	2,981.21	3,113.01	3,250.80	3,395.31	3,543.39	3,698.56	3,861.23	4,031.91
六	本息覆盖倍数	1.51															

四、项目收益与融资平衡

本期债券募投项目收益来源为八公山风景区建设提升产生的收益，主要有八公山风景区南塘景区门票收入、房屋租赁收入、玻璃滑道收入、停车位收入。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况：按 100.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 1.56；按 95.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 1.54；按 90.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 1.51。



营业执照

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本)(5-1)

名称 容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 肖厚发

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增资减资、清算、债务重组等事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

成立日期 2013年12月10日
合伙期限 2013年12月10日至 长期
主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

登记机关



2021年11月22日



会计师事务所

执业证

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0011869

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年六月十日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



宁云 2024 年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

110102036203 年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from

宥诚会计师事务所
CPAs

转达协会盖章
Stamp of the transfer unit signature of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

宥诚会计师事务所
CPAs

转达协会盖章
Stamp of the transfer unit signature of CPAs



姓名 宁云
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-10-09
Date of birth
工作单位 宥诚会计师事务所（特殊普
通合伙）上海分所
Working unit
身份证号码 340403197110092710
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



宁云(340100030076)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年 月 日

证书编号: 340100030076
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 06 月 10 日
Date of Issuance



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2022年

年 月 日
/ /

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/ /

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
CPAs

2022年1月19日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred from

转入协会盖章
CPAs

2022年1月19日
/ /

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 宋世林
Full name
性别 男
Sex
出生日期 3/19/1989
Date of birth
工作单位 北京兴华会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙) 安徽分所
Identity card No. 342401198903199677



宋世林
110000104952
深圳市注册会计师协会

110000104952

证书编号
No. of Certificate

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

2015年3月31日
/ /
发证日期
Date of Issuance

年检历史查询

宁云

会员编号 340100030076

最后年检时间

2024年08月

历年记录

2023年

2023-08-22

2022年

2022-12-30

2014年

2014-04-29

2013年

2013-05-10

年检历史查询

宋世林

会员编号 110000104952

最后年检时间

2024年07月

历年记录

2023年

2023-08-28

2022年

2022-07-29