

**张集乡乡村振兴建设项目**

**项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

---

[2025]京会兴昌华咨字第000023号

**北京兴昌华会计师事务所（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	专项评价报告	1-7
2	附件1：项目现金流收益规模分析	8-27
3	附件2：项目收益和融资平衡方案	28-35

# 张集乡乡村振兴建设项目

## 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

[2025]京会兴昌华咨字第000023号

肥东县张集乡人民政府：

我们接受肥东县张集乡人民政府委托，对张集乡乡村振兴建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。

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。相关单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

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，我们认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项评估，我们认为，对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的张集乡乡村振兴建设项目，预期收益对应的现金净流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。

总体评估结果如下：

## 一、本期债券应付本息情况

本项目拟发行政府专项债券20,000.00万元，2022年已发行债券为5,000.00万元，实际利率为3.21%，2023年已发行债券为6,000.00万元，2024年发行债券为5,800.00万元，拟2025年发行债券为3,200.00万元，期限均为15年，假设融资利率为4.00%，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	市（区/县）	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2022年	合肥市肥东县	-	5,000.00		5,000.00	3.21%	80.25	80.25
2023年	合肥市肥东县	5,000.00	6,000.00		11,000.00	3.15%	255.00	255.00
2024年	合肥市肥东县	11,000.00	5,800.00		16,800.00	2.56%	465.50	465.50
2025年	合肥市肥东县	16,800.00	3,200.00		20,000.00	4.00%	645.50	645.50
2026年	合肥市肥东县	20,000.00			20,000.00	4.00%	709.50	709.50
2027年	合肥市肥东县	20,000.00			20,000.00	4.00%	709.50	709.50
2028年	合肥市肥东县	20,000.00			20,000.00	4.00%	709.50	709.50
2029年	合肥市肥东县	20,000.00			20,000.00	4.00%	709.50	709.50
2030年	合肥市肥东县	20,000.00			20,000.00	4.00%	709.50	709.50
2031年	合肥市肥东县	20,000.00			20,000.00	4.00%	709.50	709.50
2032年	合肥市肥东县	20,000.00			20,000.00	4.00%	709.50	709.50
2033年	合肥市肥东县	20,000.00			20,000.00	4.00%	709.50	709.50
2034年	合肥市肥东县	20,000.00			20,000.00	4.00%	709.50	709.50
2035年	合肥市肥东县	20,000.00			20,000.00	4.00%	709.50	709.50
2036年	合肥市肥东县	20,000.00			20,000.00	4.00%	709.50	709.50
2037年	合肥市肥东县	20,000.00		5,000.00	15,000.00	4.00%	629.25	5,629.25
2038年	合肥市肥东县	15,000.00		6,000.00	9,000.00	4.00%	454.50	6,454.50
2039年	合肥市肥东县	9,000.00		5,800.00	3,200.00	4.00%	244.00	6,044.00
2040年	合肥市肥东县	3,200.00		3,200.00	0.00	4.00%	64.00	3,264.00
合计		-	20,000.00	20,000.00			10,642.50	30,642.50

## 二、项目产生的净现金流入

### （一）项目现金流收益预测参考文件

- (1)聚土网查询肥东县蔬菜大棚、水田用地出租单价数据
- (2)携程网查询肥东县民宿单价数据
- (3)《合肥市机动车停放服务收费管理办法》
- (4)肥东县国民经济和社会发展统计公报（2016年-2020年）；
- (5)肥东县财政局关于给予张集乡乡村振兴建设项目财政支持的说明



(二) 基本假设条件及依据

本项目收入来源于运营期现代农业基地租赁收入、张集乡高端花卉温控玻璃大棚出租业务收入、新联合稻虾示范区租赁收入、高标准农田租赁收入、农产品展销中心出租业务收入、农产品仓储中心出租业务收入、民宿收入、停车位收入产生的现金净流入。

(三) 项目产生的净收益

金额单位：人民币万元

项目	预计收入达到正常100%情况下项目净收益	预计收入达到正常水平95%情况下项目净收益	预计收入达到正常水平90%情况下项目净收益
张集乡乡村振兴建设项目	42,441.86	40,448.62	38,455.37

(四) 本息覆盖倍数情况

预期民宿收入、现代农业基地租赁收入、新联合稻虾示范区租赁收入、张集乡高端花卉温控玻璃大棚出租业务收入、农产品展销中心出租业务收入、高标准农田、农产品仓储中心出租业务收入，财政运营补贴收入产生的现金净流入，计算自发行债券后未来十五年产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

表1-1：预计收入达到正常100%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发行费用	项目净收益
2022年		80.25	80.25			5.50	-5.50
2023年		255.00	255.00			6.60	-6.60
2024年		465.50	465.50			6.38	-6.38
2025年		645.50	645.50			3.52	-3.52
2026年		709.50	709.50	4,044.31	1,544.28		2,500.02
2027年		709.50	709.50	4,063.23	1,423.76		2,639.47
2028年		709.50	709.50	4,085.85	1,437.24		2,648.61
2029年		709.50	709.50	4,244.09	1,507.55		2,736.54
2030年		709.50	709.50	4,268.23	1,521.82		2,746.41
2031年		709.50	709.50	4,285.15	1,535.92		2,749.22
2032年		709.50	709.50	4,447.37	1,610.87		2,836.50
2033年		709.50	709.50	4,465.54	1,625.80		2,839.74
2034年		709.50	709.50	4,483.91	1,640.96		2,842.95
2035年		709.50	709.50	4,657.60	1,721.24		2,936.37
2036年		709.50	709.50	4,677.31	1,737.28		2,940.04
2037年	5,000.00	629.25	5,629.25	4,697.24	1,753.56		2,943.68
2038年	6,000.00	454.50	6,454.50	4,875.41	1,836.04		3,039.38
2039年	5,800.00	244.00	6,044.00	4,880.96	1,846.14		3,034.82
2040年	3,200.00	64.00	3,264.00	4,886.51	1,856.40		3,030.11
合计	20,000.00	10,642.50	30,642.50	67,062.72	24,598.85	22.00	42,441.86
本息覆盖倍数				1.39			

表1-2：预计收入达到正常水平95%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发行费用	项目净收益
2022年		80.25	80.25			5.50	-5.50
2023年		255.00	255.00			6.60	-6.60
2024年		465.50	465.50			6.38	-6.38
2025年		645.50	645.50			3.52	-3.52
2026年		709.50	709.50	3,912.09	1,521.92		2,390.17
2027年		709.50	709.50	3,930.07	1,407.73		2,522.34
2028年		709.50	709.50	3,951.56	1,420.84		2,530.72

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发行费用	项目净收益
2029年		709.50	709.50	4,101.89	1,489.94		2,611.95
2030年		709.50	709.50	4,124.82	1,503.81		2,621.01
2031年		709.50	709.50	4,140.89	1,517.54		2,623.35
2032年		709.50	709.50	4,295.00	1,591.16		2,703.85
2033年		709.50	709.50	4,312.26	1,605.68		2,706.58
2034年		709.50	709.50	4,329.71	1,620.43		2,709.29
2035年		709.50	709.50	4,494.72	1,699.24		2,795.49
2036年		709.50	709.50	4,513.45	1,714.83		2,798.61
2037年	5,000.00	629.25	5,629.25	4,532.37	1,730.66		2,801.71
2038年	6,000.00	454.50	6,454.50	4,701.64	1,811.70		2,889.94
2039年	5,800.00	244.00	6,044.00	4,706.91	1,821.68		2,885.23
2040年	3,200.00	64.00	3,264.00	4,712.19	1,831.82		2,880.37
合计	20,000.00	10,642.50	30,642.50	64,759.58	24,288.97	22.00	40,448.62
本息覆盖倍数				1.32			

表1-3：预计收入达到正常水平90%情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发行费用	项目净收益
2022年		80.25	80.25			5.50	-5.50
2023年		255.00	255.00			6.60	-6.60
2024年		465.50	465.50			6.38	-6.38
2025年		645.50	645.50			3.52	-3.52
2026年		709.50	709.50	3,779.88	1,499.56		2,280.31
2027年		709.50	709.50	3,796.91	1,391.69		2,405.21
2028年		709.50	709.50	3,817.27	1,404.44		2,412.83
2029年		709.50	709.50	3,959.68	1,472.32		2,487.36
2030年		709.50	709.50	3,981.40	1,485.80		2,495.60
2031年		709.50	709.50	3,996.63	1,499.15		2,497.49
2032年		709.50	709.50	4,142.63	1,571.44		2,571.19
2033年		709.50	709.50	4,158.99	1,585.56		2,573.43
2034年		709.50	709.50	4,175.52	1,599.89		2,575.63
2035年		709.50	709.50	4,331.84	1,677.24		2,654.61
2036年		709.50	709.50	4,349.58	1,692.39		2,657.19



年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	经营收入	经营成本	发行费用	项目净收益
2037年	5,000.00	629.25	5,629.25	4,367.51	1,707.77		2,659.74
2038年	6,000.00	454.50	6,454.50	4,527.87	1,787.36		2,740.51
2039年	5,800.00	244.00	6,044.00	4,532.87	1,797.22		2,735.64
2040年	3,200.00	64.00	3,264.00	4,537.86	1,807.23		2,730.63
合计	20,000.00	10,642.50	30,642.50	62,456.45	23,979.08	22.00	38,455.37
本息覆盖倍数				1.25			

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

(此页无正文，为张集乡乡村振兴建设项目[2025]京会兴昌华咨字第000023号的签章页)



北京兴昌华咨询事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京  
二〇二五年二月二十四日

中国注册会计师  
孙晓云  
110000100034

孙晓云

中国注册会计师  
汪 娟  
110100540004

汪娟



## 附件1:

### 项目现金流收益规模分析

重要提示：张集乡乡村振兴建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价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

张集乡乡村振兴建设项目根据聚土网查询肥东县蔬菜大棚、水田用地出租单价数据、携程网查询肥东县民宿单价数据、《合肥市机动车停放服务收费管理办法》、肥东县国民经济和社会发展统计公报（2016年-2020年）、肥东县财政局关于给予张集乡乡村振兴建设项目财政支持的说明，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，计算自发行债券后未来十五年产生的现金净收益，编制张集乡乡村振兴建设项目收益预测表。

#### 二、项目现金流收益预测假设

该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；
- 6、制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 7、现代农业基地租赁收入、张集乡高端花卉温控玻璃大棚出租业务收入、新联合稻虾示范区租赁收入、高标准农田租赁收入、农产品展销中心出租业务收入、农产品仓储中心出租业务收入、民宿收入、停车位收入，财政运营补贴收入情况保持稳定并且达到预定的利用效率；
- 8、张集乡乡村振兴建设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；

- 9、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。

#### 三、项目现金流收益预测编制说明

##### （一）项目单位

实施主体：肥东县张集乡人民政府

建设单位：肥东县张集乡人民政府

基本情况：肥东县张集乡，隶属安徽省合肥市肥东县，位于肥东东北部，距

县城30公里，北与八斗镇交界，东与古城镇接壤，西南与梁园镇毗连，东南与包公镇相邻。全乡总面积72平方公里，耕地5.5万亩，境内有一座中型水库袁河西水库，五座小二型水库，梁古路穿境而过10公里，天然河滁河从乡南部穿过，辖13个村。张集乡重视美丽乡村建设，围绕“生态宜居村庄美，兴业富民生活美，文明和谐乡风美”的建设目标为主题，以“美丽张集、和谐张集、幸福张集”为目标，围绕治脏治乱，加强基础设施建设和公共服务配套，极力推进张集乡政府驻地建成区环境整治建设，在创新特色、打造亮点上下功夫、做文章，助力实现张集乡“生态环境优美、乡风人文和美、群众生活甜美”的愿景。

## （二）项目概况

1、项目名称：张集乡乡村振兴建设项目

2、项目建设地点：肥东县张集乡

3、项目建设规模与建设内容

本项目建设内容主要包含五大块。分别为高标准农田、现代农业产业园、生态休闲农业体验区、农产品仓储基地建设及农村人居环境提升工程。

高标准农田项目包括建设21500亩高标准农田，建成集中连片、田块平整、土地肥沃、排灌方便、道路通畅、高产稳产、生态良好、抗灾能力强、与现代农业生产和经营方式相适应的高标准农田。同时，配套田间灌溉沟渠120km、田间3m宽生产道路100km；同时建设1.5m-5m宽引水沟渠37.95km。建设桥涵10座、混凝土管涵1.2km、提升泵站30座、拦水坝21座、机战（地下泵站）2座及对现有合意南岗电站、严庄电站、上井组电站、井西组电站进行线路改造6.3km。

现代农业产业园包括蔬果农业大棚680亩（主要种植茶树菇、蔬菜、瓜果等）；同时，在新联合社区建设稻虾示范基地400亩，按照50亩/单元建设标准化稻虾共作区，合计建设8个单元。

生态休闲农业体验区依托张集乡牡丹及刘大河片区，建设以牡丹为特色的苗木花卉及乡村休闲农业体验区，主要的业态包括沿刘大河乡村景观带、精品苗木花卉玻璃温控大棚60亩、牡丹园30亩及配套民宿改造工程3000m<sup>2</sup>（主要对附近村民住宅进行升级改造，改造户数20户）、生态停车场1000m<sup>2</sup>等配套工程。依托黄瞳战役纪念馆、黄瞳卤鹅、千亩桃园建设黄瞳红色教育基地、特色商业街及特色乡村农业休闲区，主要建设内容包括现有2000m<sup>2</sup>纪念馆的立面改造、内部装饰及周边配套道路、绿化景观工程，对现有商业街进行立面改造，同时，对现有村民住宅进行改造，



在黄疃社区千亩桃园示范农业区建设乡村民宿2000m<sup>2</sup>。

农产品仓储基地建设，依托张集乡现代农业园区的蔬果种植、高标准农田，突出当地黄桃、茶树菇、西瓜等特色产品，建设粮油仓储，茶树菇、黄桃及其他蔬果冷链中心，利用当地闲置集体建设用地4处（41亩），建设地方特色农产品仓储配送中心3000m<sup>2</sup>，粮食仓库8000m<sup>2</sup>，蔬果分拣包装冷藏中心3500m<sup>2</sup>。

农村人居环境提升工程包括对现有混凝土道路进行白加黑改造，其中4m宽道路白加黑改造工程27250m、5m宽道路白加黑改造工程12850m；同时，项目建设入户道路43343m，入户道路宽度2.5m-3.0m。在黄疃自然庄建设2座10t/d一体化污水处理措施，配套铺设DN400钢筋混凝土雨水管道11500m，在张集社区下份、西岗两个安置点铺设DN200 HEDPE污水管道2200m等。

#### 4、项目建设工期：

项目建设期为3年，从2022年3月至2025年2月。

#### 5、项目运营期：

项目整体于2025年建设完成，到时民宿等可对外经营；现代农业基地、新联合稻虾示范区、张集乡高端花卉温控玻璃大棚、农产品展销中心、高标准农田、农产品仓储中心等可投入使用。即民宿业务、现代农业基地出租业务、新联合稻虾示范区出租业务、张集乡高端花卉温控玻璃大棚出租业务、高标准农田出租业务、农产品展销中心出租业务、农产品仓储中心出租业务等自2026年开始运营。

运营期内由肥东县乡村振兴建设发展有限公司负责日常运营管理，主要是民宿对外经营；现代农业基地、新联合稻虾示范区、张集乡高端花卉温控玻璃大棚、农产品展销中心、高标准农田、农产品仓储中心日常维护和提供租赁服务等。

### （三）项目现金流收益预测项目说明

#### 1、基本假设条件和依据

本项目主要收入来源于运营期现代农业基地租赁收入、张集乡高端花卉温控玻璃大棚出租业务收入、新联合稻虾示范区租赁收入、高标准农田租赁收入、农产品展销中心出租业务收入、农产品仓储中心出租业务收入、民宿收入、停车位收入，财政运营补贴收入产生的现金净流入。现代农业基地租赁收入、张集乡高端花卉温控玻璃大棚出租业务收入、新联合稻虾示范区租赁收入、高标准农田租赁收入、农

产品展销中心出租业务收入、农产品仓储中心出租业务收入按照可研报告相关租赁价格予以估算；民宿收入根据携程网查询项目附件民宿单价数据予以估算；停车位收入根据《合肥市机动车停放服务收费管理办法》予以估算。根据肥东县财政局文件，本项目在运营期内，能取得每年1400万元的财政补贴。运营期内，农业大棚以及农田按照与各村各农户签订的土地流转租赁价格予以合理估算；民宿租赁成本、民宿广告费按照民宿收入予以合理估计，运营期内人员工资及福利费参照当地同类岗位的平均工资，仓储及展销中心物业费按照当地物业管理水平予以合理估计；管理费用及其他按照当年营业收入予以合理估计。

## 2、项目收入预测

(1) 现代农业基地中包括老夏组现代农业蔬果大棚136.67亩；新联合现代农业大棚（茶树菇为主的菌菇类）232.20亩；薛桥西瓜种植基地260.00亩；薛桥现代蔬果种植大棚126.02亩。

根据聚土网查询肥东县及周边地区同类型农业大棚租赁价格如下表：

大棚类型	所在位置	租赁亩数	租赁单价（元/亩/年）	本项目采用单价（元/亩/年）
蔬果大棚	肥东县	60	1600	1500*80%=1200
	包河区	10	2000	
	肥东县	300	1500	
	瑶海区	100	1500	

本方案出于审慎性考虑，老夏组现代农业蔬果大棚、薛桥现代蔬果种植大棚、薛桥西瓜种植基地、新联合现代农业大棚按照最低价格1500元/亩/年的八折1200元/亩/年对外出租。肥东县近三年平均GDP增长率为6.07%，保守估计租赁价的增长率为每三年增长5%。运营期第一年现代农业基地收入 =  $(136.67*1200+126.02*1200+260*1200+232.2*1200)/10000=90.59$ 万元。

(2) 张集乡高端花卉温控玻璃大棚出租收入：高端花卉温控玻璃大棚建设规模为60亩。温控玻璃大棚种植高端花卉经济价值较高，本方案出于审慎性考虑，张集乡高端花卉温控玻璃大棚同农业大棚租赁价格，按照1200元/亩/年对外出租。肥东县近三年平均GDP增长率为6.07%，保守估计租赁价的增长率为每三年增长5%。运营期第一年张集乡高端花卉温控玻璃大棚出租收入 =  $(60*1200)/10000=7.20$ 万元。



(3) 新联合稻虾示范区出租收入：新联合稻虾示范区建设规模为400亩，根据土流网查询肥东县相关类型农田租赁价格如下表：

农田类型	所在位置	租赁亩数	租赁单价（元/亩/年）	本项目采用单价（元/亩/年）
水田	肥东县	50	900	900
水田	肥东县	600	980	
水田	肥东县	1000	1000	
稻虾共养田	肥东县	500	900	

稻虾共养模式相比单水稻经济价值高，本方案出于审慎性考虑，新联合稻虾示范区按水田及稻虾共养田最低价900元/亩/年对外出租。肥东县近三年平均GDP增长率为6.07%，保守估计租赁价的增长率为每三年增长5%。运营期第一年新联合稻虾示范区出租收入=（400\*900）/10000=36.00万元。

(4) 高标准农田出租收入：高标准农田建设规模为21,500.00亩，高标准农田相比普通水田经济价值高，本方案出于审慎性考虑，高标准农田按水田最低单价900元/亩/年对外出租。肥东县近三年平均GDP增长率为6.07%，保守估计租赁价的增长率为每三年增长5%。运营期第一年高标准农田出租收入=（21,500.00\*900）/10000= 1,935.00万元。

(5) 农产品展销中心出租收入：农产品展销中心建设规模为200m<sup>2</sup>，根据聚土网查询肥东县仓储用房对外出租均价为8元/m<sup>2</sup>/月，展销中心数量有限，租赁市场活跃，本方案出于审慎性考虑，农产品展销中心出租单价按照8元/m<sup>2</sup>/月。出租率为70%，出租率每年递增5%，最高不超过90%。肥东县近三年平均GDP增长率为6.07%，保守估计租赁价的增长率为每三年增长5%。运营期第一年农产品展销中心出租收入=（200\*8\*12\*70%）/10000= 1.34万元。

(6) 农产品仓储中心包括黄疃地方特色农产品仓储配送基地2,000m<sup>2</sup>；胡巷粮食仓储中心8,000m<sup>2</sup>；新联合茶树菇等农产品仓储基地库容3,500.00m<sup>2</sup>；新袁农产品仓储中心库容1,000.00m<sup>2</sup>。根据聚土网查询肥东县仓储用房对外出租均价为8元/m<sup>2</sup>/月，本方案出于审慎性考虑，农产品仓储中心出租单价按照8元/m<sup>2</sup>/月。出租率为70%，出租率每年递增5%，最高不超过90%。肥东县近三年平均GDP增长率为6.07%，保守估计租赁价的增长率为每三年增长5%。运营期第一年农产品仓储中心出租收入=（（2,000+8,000+3,500+1,000）\*8\*12\*70%）/10000= 97.44万元。



(7) 民宿收入：项目实施完成后，将有130间可对外经营，根据携程网查询肥东县民宿单价数据,如下表：

民宿名称	所处位置	价格（元）	平均单价
肥东花田	肥东县六家畈社区	546	393
芳香小筑	肥东县中庙街道	343	
古城精品民宿	肥东岱山湖	291	

本方案出于审慎性考虑，民宿每天房价为平均房价的64.5%，即 $393 \times 64.5\% = 253.6$ 元。根据肥东县GDP增长率，房价每三年增长5%。考虑到经营初期入住率较低，结合四顶山居民宿经营数据，第一年为38.5%，以后每年递增1%，但不超过50%入住率。运营期第一年民宿收入 =  $(130 \times 253.6 \times 360 \times 38.5\%) / 10000 = 456.94$ 万元。

(8) 停车位收入：项目完成后，将提供110个停车位，停车位分布在各个社区人群聚集地及生态旅游区，据《合肥市机动车停放服务收费管理办法》，平均每车位每天收费10元，肥东县近三年平均GDP增长率为6.07%，保守估计停车位收费的增长率为每三年增长5%。车位使用率为50%。运营期第一年停车位收入 =  $(110 \times 10 \times 360 \times 50\%) / 10000 = 19.80$ 万元。

(9) 财政运营补贴收入：根据肥东县财政局文件，肥东县财政局将在项目正式运营起15年内给予每年1,400.00万元的财政补贴。运营期第一年财政运营补贴收入=1,400.00万元。

(2) 现代农业基地中包括老夏组现代农业蔬果大棚、新联合现代农业大棚（茶树菇为主的菌菇类）、薛桥西瓜种植基地、薛桥现代蔬果种植大棚。其中：老夏组现代农业蔬果大棚63,590.40m<sup>2</sup>，预测租赁经济效益为10元/m<sup>2</sup>；新联合现代农业大棚（茶树菇为主的菌菇类）105,062.40m<sup>2</sup>，预测租赁经济效益为10元/m<sup>2</sup>；薛桥西瓜种植基地122,880.00m<sup>2</sup>，预测租赁经济效益为10元/m<sup>2</sup>；薛桥现代蔬果种植大棚60,825.60m<sup>2</sup>，预测租赁经济效益为10元/m<sup>2</sup>。根据肥东县GDP增长率，租赁价每三年增长5%。运营期内，现代农业基地出租收入约为5,841.01万元。

(3) 新联合稻虾示范区出租收入：新联合稻虾示范区建设规模为400亩，根据市场行情，预估项目投入使用后，出租单价约为600元/亩/年。根据肥东县GDP增长率，租赁价每三年增长5%。预计运营期内新联合稻虾示范区出租收入约为397.85万元。

(4) 张集乡高端花卉温控玻璃大棚出租收入：高端花卉温控玻璃大棚建设规模为60亩，根据市场行情，预估项目投入使用后，出租单价约为2800元/亩/年。根据肥东县GDP增长率，租赁价每三年增长5%。预计运营期内张集乡高端花卉温控玻璃大棚出租收入约为278.49万元。

(5) 农产品展销中心出租收入：农产品展销中心建设规模为200m<sup>2</sup>，根据市场行情，预估项目投入使用后，出租单价约为50元/m<sup>2</sup>/月，出租率为80%。根据肥东县GDP增长率，租赁价每三年增长5%。预计运营期内农产品展销中心出租收入约为159.14万元。

(6) 高标准农田出租收入：高标准农田建设规模为21,500.00亩，预计每亩收益50元，根据肥东县GDP增长率，租赁价每三年增长5%。预计运营期内高标准农田出租收入约为1,782.02万元

(6) 农产品仓储中心包括黄疃地方特色农产品仓储配送基地、胡巷粮食仓储中心、新联合茶树菇等农产品仓储基地、新袁农产品仓储中心等。其中：黄疃地方特色农产品仓储配送基地2,000m<sup>2</sup>，预测租赁经济效益为12元/m<sup>2</sup>/月；胡巷粮食仓储中心库容20,000.00t，预测租赁经济效益为1元/t/天；新联合茶树菇等农产品仓储基地库容3,500.00m<sup>2</sup>，预测租赁经济效益为30元/m<sup>2</sup>/月；新袁农产品仓储中心库容1,000.00m<sup>2</sup>，预测租赁经济效益为12元/m<sup>2</sup>/月。根据肥东县GDP增长率，租赁价每三年增长5%。运营期内，农产品仓储中心出租收入约为14,905.94万元。

(7) 财政运营补贴收入：根据肥东县财政局文件，肥东县财政局将在项目正式运营起15年内给予每年1400万元的财政补贴。运营期内，运营财政补贴金额为21,000.00万元。

收入测算表（预计收入达到正常100%情况下）：

金额单位：人民币万

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
农业基地	1,501.65	90.59	90.59	90.59	95.12	95.12	95.12
现代农业 蔬果大棚	271.87	16.40	16.40	16.40	17.22	17.22	17.22
模（亩）		136.67	136.67	136.67	136.67	136.67	136.67
经济效益 元/亩/年		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
代蔬果种 植大棚	250.68	15.12	15.12	15.12	15.88	15.88	15.88
模（亩）		126.02	126.02	126.02	126.02	126.02	126.02
经济效益 元/亩/年		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
瓜种植基 地	517.20	31.20	31.20	31.20	32.76	32.76	32.76
模（亩）		260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
经济效益 元/亩/年		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
现代农业 茶树菇为 菌菇类	461.90	27.86	27.86	27.86	29.26	29.26	29.26
模（亩）		232.20	232.20	232.20	232.20	232.20	232.20
经济效益 元/亩/年		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
高端花卉 玻璃大棚	119.35	7.20	7.2	7.20	7.56	7.56	7.56
模（亩）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
经济效益 元/亩/年		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
稻虾示范 区	596.77	36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	37.80
模（亩）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00



项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
经济效益 (元/亩/年)		900.00	900.00	900.00	945.00	945.00	945.00
标准农田	32,076.29	1,935.00	1,935.00	1,935.00	2,031.75	2,031.75	2,031.75
模（亩）		21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00
经济效益 (元/亩/年)		900.00	900.00	900.00	945.00	945.00	945.00
展销中心	27.68	1.34	1.44	1.54	1.71	1.81	1.81
收费指标 (元/m²·月)		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40
模（m²）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
出租率		70%	75%	80%	85%	90%	90%
仓储中心	2,006.81	97.44	104.40	111.36	124.24	131.54	131.54
方特色农 储配送基 地	276.80	13.44	14.40	15.36	17.14	18.14	18.14
指标（元/ m²·月）		8	8	8.00	8.40	8.40	8.40
积（m²）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
出租率		70%	75%	80%	85%	90%	90%
食仓储中 心	1,107.20	53.76	57.60	61.44	68.54	72.58	72.58
指标（元/ m²·月）		8	8	8.00	8.40	8.40	8.40
积（m²）		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
茶树菇等 仓储基地	484.40	23.52	25.20	26.88	29.99	31.75	31.75
指标（元/ m²·月）		8	8	8.00	8.40	8.40	8.40

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
积（m³）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
产品仓储中心	138.40	6.72	7.20	7.68	8.57	9.07	9.07
目标（元/m²·月）		8	8	8.00	8.40	8.40	8.40
积（m²）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
民宿收入	9,405.95	456.94	468.80	484.37	525.13	541.85	558.77
模（间）		130.00	130.00	131.00	132.00	133.00	134.00
单价（元/天）		253.60	253.60	253.60	266.28	266.28	266.28
入住率		38.50%	39.50%	40.50%	41.50%	42.50%	43.50%
车位收入	328.22	19.80	19.80	19.80	20.79	20.79	20.79
车位个数		110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
每天收入		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50
使用率		50%	50%	50%	50%	50%	50%
补贴收入	21,000.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
（万元）	67,062.72	4,044.31	4,063.23	4,085.85	4,244.09	4,268.23	4,285.11



项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2
代农业基地	99.87	99.87	104.87	104.87	104.87	110.11	1
现代农业蔬果大棚	18.08	18.08	18.99	18.99	18.99	19.93	
规模（亩）	136.67	136.67	136.67	136.67	136.67	136.67	1
经济效益（元/亩/年）	1,323.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,4
代蔬果种植大棚	16.67	16.67	17.51	17.51	17.51	18.38	
规模（亩）	126.02	126.02	126.02	126.02	126.02	126.02	1
经济效益（元/亩/年）	1,323.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,4
西瓜种植基地	34.40	34.40	36.12	36.12	36.12	37.92	
规模（亩）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	2
经济效益（元/亩/年）	1,323.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,4
现代农业大棚（以菇为主的菌菇类）	30.72	30.72	32.26	32.26	32.26	33.87	
规模（亩）	232.20	232.20	232.20	232.20	232.20	232.20	2
经济效益（元/亩/年）	1,323.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,4
高端花卉温控玻璃大棚	7.94	7.94	8.33	8.33	8.33	8.75	
规模（亩）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
经济效益（元/亩/年）	1,323.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,4
合稻虾示范区	39.69	39.69	41.67	41.67	41.67	43.76	
规模（亩）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	4

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
经济效益（元/亩/年）	992.25	992.25	1,041.86	1,041.86	1,041.86	1,093.96	1,146.06
高标准农田	2,133.34	2,133.34	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,352.00	2,464.00
总规模（亩）	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00
经济效益（元/亩/年）	992.25	992.25	1,041.86	1,041.86	1,041.86	1,093.96	1,146.06
农产品展销中心	1.91	1.91	2.00	2.00	2.00	2.10	2.20
收费指标（元/㎡·月）	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	10.18
总规模（㎡）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
农产品仓储中心	138.12	138.12	145.03	145.03	145.03	152.28	159.53
地方特色农产品仓储配送基地	19.05	19.05	20.00	20.00	20.00	21.00	22.00
收费指标（元/㎡·月）	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	10.18
总规模（㎡）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
粮食仓储中心	76.20	76.20	80.02	80.02	80.02	84.02	88.02
收费指标（元/㎡·月）	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	10.18
总规模（㎡）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
茶叶树菇等农产品仓储基地	33.34	33.34	35.01	35.01	35.01	36.76	38.51
收费指标（元/㎡·月）	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	10.18
总规模（㎡）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90
农产品仓储中心	9.53	9.53	10.00	10.00	10.00	10.50	
益指标（元/ m²·月）	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	
铺面积（m²）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,0
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90
民宿收入	622.85	641.22	692.78	712.49	732.41	782.34	7
营规模（间）	136.00	137.00	138.00	139.00	140.00	141.00	1
单价（元/天）	279.59	279.59	293.57	293.57	293.57	308.25	3
入住率	45.50%	46.50%	47.50%	48.50%	49.50%	50.00%	50
停车位收入	21.83	21.83	22.92	22.92	22.92	24.07	
停车位个数	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	1
三位每天收入	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	
使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
政补贴收入	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,4
收入（万元）	4,465.54	4,483.91	4,657.60	4,677.31	4,697.24	4,875.41	4,8

## 项目成本预测

### 人员工资及福利费

项目劳动定员为50人。结合合肥市同行业平均工资水平考虑，员工起始工资及福利费为6万元/年，预期按平均于2025年开始发放工资及福利费。运营期第一年的工资福利费为： $50 \times 6 = 300.00$ 万元。

### 农业大棚及农田流转成本

项目的农业大棚、稻虾农田、高标农田均是与各村或各农户流转过来改造建设的。项目单位拟与各村或各农户租赁合同，合同中涉及的农用地流转及维护成本按350元/亩/年，每三年增长5%。运营期第一年的农业大棚及与： $(136.67 + 126.02 + 232.20 + 60.00 + 400.00 + 21,500.00) \times 350 / 10000 = 795.02$ 万元。

### 民宿租金

项目主要系农户房屋租金，每年按照民宿收入35%计算。运营期第一年的民宿租金为： $456.94 \times 35\% = 159.93$ 万元

### 民宿广告费

项目主要系对民宿进行品牌宣传，在各种媒体上打广告费用，每年按照民宿广告费5%计算。运营期第一年的民宿： $56.94 \times 5\% = 22.85$ 万元。

### 仓储、展销中心用房物业费

项目主要系核算农产品仓储中心及展销中心的日常物业管理费；总的建筑面积为1.47万平米，每年按照1.4元/管理费，物业管理费每三年增长5%。运营期第一年的仓储、展销中心物业费为： $1.47 \times 1.4 = 2.06$ 万元。

### 仓管理费用及其他

项目管理费用按当年除政府补贴收入外的经营收入的10%来估算。

运营期第一年的管理费用及其他为： $1,949.21 \times 10\% = 194.92$ 万元。

### 发行费用

行费用为每年发行债券金额的0.11%，第一年5.5万元。

#### 固定资产折旧

项目折旧按平均年限法计算，年限按30年折旧，残值率按5%考虑。运营期第一年的固定资产折旧为： $45,793.5 \div 30 = 1,450.13$ 万元。

#### 利息支出

谨慎性原则考虑，2022年已经发行5000万元，按照实际利率3.21%，2023年6000万元，按照实际利率3.15%，2024年6000万元，2025年预计发行3200万元，假设申请债券资金年利率为4.00%，运营期第一年的利息支出为： $5000 \times 3.21\% + 6000 \times 3.15\% + 9000 \times 4\% = 709.50$ 万元。

成本测算表（预计收入达到正常100%情况下）：



金额单位：

合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
5,188.03					300.00	306.00	312.12	318.36	324.60
					50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
					6.00	6.12	6.24	6.37	6.50
13,178.98					795.02	795.02	795.02	834.77	874.52
					22,714.89	22,714.89	22,714.89	22,714.89	22,714.89
					350.00	350.00	350.00	367.50	385.00
3,292.08					159.93	164.08	169.53	183.79	198.04
470.30					22.85	23.44	24.22	26.26	28.30
34.12					2.06	2.06	2.06	2.16	2.26
					1.47	1.47	1.47	1.47	1.47
					1.40	1.40	1.40	1.47	1.54
2,435.35					264.43	133.16	134.29	142.20	150.11
24,598.85					1,544.28	1,423.76	1,437.24	1,507.55	1,587.86
22.00	5.50	6.60	6.38	3.52					
21,751.92					1,450.13	1,450.13	1,450.13	1,450.13	1,450.13
9,196.25					709.50	709.50	709.50	709.50	709.50
55,569.02	5.50	6.60	6.38	3.52	3,703.91	3,583.39	3,596.87	3,667.18	3,737.47

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	
支出	337.85	344.61	351.50	358.53	365.70	373.01	380.47	388.08	
	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
及福利	6.76	6.89	7.03	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	
田租金	876.51	876.51	876.51	920.34	920.34	920.34	966.35	966.35	
	22,714.89	22,714.89	22,714.89	22,714.89	22,714.89	22,714.89	22,714.89	22,714.89	
	385.88	385.88	385.88	405.17	405.17	405.17	425.43	425.43	
	211.64	218.00	224.43	242.47	249.37	256.34	273.82	275.76	
费	30.23	31.14	32.06	34.64	35.62	36.62	39.12	39.39	
消用房	2.27	2.27	2.27	2.38	2.38	2.38	2.50	2.50	
	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	
上费	1.54	1.54	1.54	1.62	1.62	1.62	1.70	1.70	
及其他	152.37	153.28	154.20	162.88	163.87	164.86	173.77	174.05	
	1,610.87	1,625.80	1,640.96	1,721.24	1,737.28	1,753.56	1,836.04	1,846.14	
	1,450.13	1,450.13	1,450.13	1,450.13	1,450.13	1,450.13	1,450.13	1,450.13	
	709.50	709.50	709.50	709.50	709.50	629.25	454.50	244.00	
	3,770.50	3,785.43	3,800.59	3,880.86	3,896.90	3,832.93	3,740.66	3,540.27	

营期内项目收益测算表

i计广告位和房屋出租单价达到正常运营100%情况下的项目收益测算表：

金额单位：

合计	建设期				运营期				
	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
67,062.72					4,044.31	4,063.23	4,085.85	4,244.09	4,312.09
24,598.85					1,544.28	1,423.76	1,437.24	1,507.55	1,582.09
22.00	5.50	6.60	6.38	3.52					
42,441.86	-5.50	-6.60	-6.38	-3.52	2,500.02	2,639.47	2,648.61	2,736.54	2,829.63

运营期								
2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
4,447.37	4,465.54	4,483.91	4,657.60	4,677.31	4,697.24	4,875.41	4,880.00	4,884.63
1,610.87	1,625.80	1,640.96	1,721.24	1,737.28	1,753.56	1,836.04	1,840.00	1,844.63
2,836.50	2,839.74	2,842.95	2,936.37	2,940.04	2,943.68	3,039.38	3,043.63	3,047.88

正常运营95%情况下的项目收益测算表：

金额单位：

合计	建设期				运营期				
	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
64,759.58					3,912.09	3,930.07	3,951.56	4,101.89	4,176.98
24,288.97					1,521.92	1,407.73	1,420.84	1,489.94	1,565.03
22.00	5.50	6.60	6.38	3.52					



40,448.62	-5.50	-6.60	-6.38	-3.52	2,390.17	2,522.34	2,530.72	2,611.95	2,693.17
-----------	-------	-------	-------	-------	----------	----------	----------	----------	----------

运营期								
2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
4,295.00	4,312.26	4,329.71	4,494.72	4,513.45	4,532.37	4,701.64	4,706.64	4,711.64
1,591.16	1,605.68	1,620.43	1,699.24	1,714.83	1,730.66	1,811.70	1,816.70	1,821.70
2,703.85	2,706.58	2,709.29	2,795.49	2,798.61	2,801.71	2,889.94	2,894.94	2,899.94

预计收入达到正常运营90%情况下的项目收益测算表：

金额单位：

合计	建设期				运营期				
	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
62,456.45					3,779.88	3,796.91	3,817.27	3,959.68	3,974.68
23,979.08					1,499.56	1,391.69	1,404.44	1,472.32	1,477.32
22.00	5.50	6.60	6.38	3.52					
38,455.37	-5.50	-6.60	-6.38	-3.52	2,280.31	2,405.21	2,412.83	2,487.36	2,492.36

运营期								
2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
4,142.63	4,158.99	4,175.52	4,331.84	4,349.58	4,367.51	4,527.87	4,532.87	4,537.87

	1,571.44	1,585.56	1,599.89	1,677.24	1,692.39	1,707.77	1,787.36	1,797
	2,571.19	2,573.43	2,575.63	2,654.61	2,657.19	2,659.74	2,740.51	2,735

## 附件2:

### 项目收益和融资平衡方案

#### 一、项目批复及资质情况

1、2021年3月18日，肥东县发展和改革委员会下发《关于同意张集乡乡村振兴建设项目立项的复函》（发改投〔2021〕90号），对项目建设地点、建设内容及规模、总投资等进行了批复。

2、2021年05月28日，取得肥东县发展和改革委员会下发《关于张集乡乡村振兴建设项目可行性研究报告的复函》（发改投〔2021〕192号），其中对项目建设地点、建设内容及规模、总投资等进行了批复。项目位于肥东县张集乡。

3、本项目已于2021年03月24日，取得合肥市肥东县生态环境分局下发《关于张集乡乡村振兴建设项目环保预审的意见》（合环肥东预审〔2021〕4号，同意本项目开展前期工作。

4、本项目于2021年4月29日取得安徽省肥东县自然资源和规划局下发《关于张集乡乡村振兴建设项目涉及用地预审与规划选址说明的函》（东自然资规函〔2021〕102号），批复如下：本项目中高标准农田工程、水利工程为农田整治项目，无需办理建设项目用地预审与规划选址；乡村道路提升工程若不涉及新增建设用地的，无需办理建设项目用地预审与规划选址；现代农业园区、农产品仓储基地建设2个项目涉及农业生产和辅助设施用地，用地单位应以设施农业用地方式向张集乡人民政府申请备案。

#### 5. 仓储和产业园农业设施建设备案

2021年9月10日，本项目中涉及的仓储和产业园农业设施建设已在肥东县张集乡人民政府备案。

#### 6. 项目开工情况

根据2021年3月9日肥东县住房和城乡建设局出具文件：本项目不涉及各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动，不在《中华人民共和国建筑法》第二条规定范围内，无需办理《施工许可证》。



本项目部分子项目已开工的情况。本项目局部工程高标准农田项目工已于2021年3月28日开工，由项目监理单位安徽恒正建设工程项目有限公司出具项目开工令。

## 二、项目投资估算及资金筹措

### 1、投资估算

项目概算总投资45,793.51万元，其中工程费用40,734.37万元；工程建设其他费902.21万元；预备费2,710.68万元；建设期利息1,446.25万元。

### 2、资金筹措

项目概算总投资为45,793.51万元，拟发行债券资金20,000.00万元，占比43.67%；由实施单位自筹25,793.51万元，占比56.33%。

## 三、还本付息现金流量预测

本项目拟发行政府专项债券20,000.00万元，2022年已经发行债券为5,000.00万元，实际利率为3.2%；2023年已发行债券为6,000.00万元，实际利率为3.15%，2024年预计发行债券为5,800.00万元，2025年预计发行债券为3,200.00万元，期限均为15年，假设融资利率为4.00%，每半年支付一次利息，到期偿还本金，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

预计收入达到正常运营100%情况下的偿债覆盖倍数：

金额单位：元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、营业收入											
流入											
流入	25,793.51	8,617.67	7,423.27	6,134.90	3,617.67						
二、营业成本											
流入	20,000.00	5,000.00	6,000.00	5,800.00	3,200.00						
\流入	67,062.72					4,044.31	4,063.23	4,085.85	4,244.09	4,268.23	4,285
\总额	112,856.23	13,617.67	13,423.27	11,934.90	6,817.67	4,044.31	4,063.23	4,085.85	4,244.09	4,268.23	4,285
三、营业支出											
支出	44,347.26	13,537.42	13,168.27	11,469.40	6,172.17						
\流出	24,598.85					1,544.28	1,423.76	1,437.24	1,507.55	1,521.82	1,535
\付息	30,642.50	80.25	255.00	465.50	645.50	709.50	709.50	709.50	709.50	709.50	709
\费用	22.00	5.50	6.60	6.38	3.52						
\总额	99,610.61	13,623.17	13,429.87	11,941.28	6,821.19	2,253.78	2,133.26	2,146.74	2,217.05	2,231.32	2,245
四、现金流量											
流入	13,245.61	-5.50	-6.60	-6.38	-3.52	1,790.52	1,929.97	1,939.11	2,027.04	2,036.91	2,039
\现金结存	13,261.01	-5.50	-6.60	-6.38	-3.52	1,783.92	3,713.89	5,653.01	7,680.05	9,716.96	11,756
\净流入	42,441.86	-5.50	-6.60	-6.38	-3.52	2,500.02	2,639.47	2,648.61	2,736.54	2,746.41	2,749
\倍数											

上表

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入							

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
资本金流入							
债券资金流入							
经营收入流入	4,465.54	4,483.91	4,657.60	4,677.31	4,697.24	4,875.41	4,880.96
现金流入总额	4,465.54	4,483.91	4,657.60	4,677.31	4,697.24	4,875.41	4,880.96
现金流出							
建设期支出							
经营成本流出	1,625.80	1,640.96	1,721.24	1,737.28	1,753.56	1,836.04	1,846.14
债券还本付息	709.50	709.50	709.50	709.50	5,629.25	6,454.50	6,044.00
发行费用							
现金流出总额	2,335.30	2,350.46	2,430.74	2,446.78	7,382.81	8,290.54	7,890.14
现金净流量							
现金净流入	2,130.24	2,133.45	2,226.87	2,230.54	-2,685.57	-3,415.12	-3,009.18
期末累计现金结存额	16,013.92	18,147.37	20,374.24	22,604.78	19,919.21	16,504.08	13,494.90
运营收入净流入	2,839.74	2,842.95	2,936.37	2,940.04	2,943.68	3,039.38	3,034.82
偿债覆盖倍数							



预计收入达到正常运营95%情况下的偿债覆盖倍数：

金额单位：

合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
25,793.51	8,617.67	7,423.27	6,134.90	3,617.67						
20,000.00	5,000.00	6,000.00	5,800.00	3,200.00						
64,759.58					3,912.09	3,930.07	3,951.56	4,101.89	4,124.82	4,140.89
110,553.09	13,617.67	13,423.27	11,934.90	6,817.67	3,912.09	3,930.07	3,951.56	4,101.89	4,124.82	4,140.89
44,347.26	13,537.42	13,168.27	11,469.40	6,172.17						
24,288.97					1,521.92	1,407.73	1,420.84	1,489.94	1,503.81	1,517.54
30,642.50	80.25	255.00	465.50	645.50	709.50	709.50	709.50	709.50	709.50	709.50
22.00	5.50	6.60	6.38	3.52						
99,300.73	13,623.17	13,429.87	11,941.28	6,821.19	2,231.42	2,117.23	2,130.34	2,199.44	2,213.31	2,227.04
11,252.37	-5.50	-6.60	-6.38	-3.52	1,680.67	1,812.84	1,821.22	1,902.45	1,911.51	1,913.85
11,262.27	-5.50	-12.10	-18.48	-22.00	1,668.57	3,481.41	5,302.63	7,205.08	9,116.59	11,030.44
40,448.62	-5.50	-6.60	-6.38	-3.52	2,390.17	2,522.34	2,530.72	2,611.95	2,621.01	2,623.35

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入							
资本金流入							
债券资金流入							
经营收入流入	4,312.26	4,329.71	4,494.72	4,513.45	4,532.37	4,701.64	4,706.91
现金流入总额	4,312.26	4,329.71	4,494.72	4,513.45	4,532.37	4,701.64	4,706.91
现金流出							
建设期支出							
经营成本流出	1,605.68	1,620.43	1,699.24	1,714.83	1,730.66	1,811.70	1,821.68
债券还本付息	709.50	709.50	709.50	709.50	5,629.25	6,454.50	6,044.00
发行费用							
现金流出总额	2,315.18	2,329.93	2,408.74	2,424.33	7,359.91	8,266.20	7,865.68
现金净流量							
现金净流入	1,997.08	1,999.79	2,085.99	2,089.11	-2,827.54	-3,564.56	-3,158.77
期末累计现金结存额	15,021.87	17,021.66	19,107.65	21,196.76	18,369.22	14,804.66	11,645.90
运营收入净流入	2,706.58	2,709.29	2,795.49	2,798.61	2,801.71	2,889.94	2,885.23
偿债覆盖倍数							

预计收入达到正常运营90%情况下的偿债覆盖倍数：

金额单位：

合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
25,793.51	8,617.67	7,423.27	6,134.90	3,617.67						
20,000.00	5,000.00	6,000.00	5,800.00	3,200.00						
62,456.45					3,779.88	3,796.91	3,817.27	3,959.68	3,981.40	3,996.63
108,249.96	13,617.67	13,423.27	11,934.90	6,817.67	3,779.88	3,796.91	3,817.27	3,959.68	3,981.40	3,996.63
44,359.01	13,537.42	12,971.42	11,475.70	6,374.47						
23,979.08					1,499.56	1,391.69	1,404.44	1,472.32	1,485.80	1,499.15
30,642.50	80.25	255.00	465.50	645.50	709.50	709.50	709.50	709.50	709.50	709.50
22.00	5.50	6.60	6.38	3.52						
99,002.59	13,623.17	13,233.02	11,947.58	7,023.49	2,209.06	2,101.19	2,113.94	2,181.82	2,195.30	2,208.65
9,247.37	-5.50	190.25	-12.68	-205.82	1,570.81	1,695.71	1,703.33	1,777.86	1,786.10	1,787.95
9,471.37	-5.50	190.25	-12.68	-205.82	1,761.06	3,456.78	5,160.11	6,937.97	8,724.07	10,512.06
38,455.37	-5.50	-6.60	-6.38	-3.52	2,280.31	2,405.21	2,412.83	2,487.36	2,495.60	2,497.45

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入							
资本金流入							
债券资金流入							
经营收入流入	4,465.54	4,483.91	4,657.60	4,677.31	4,697.24	4,875.41	4,880.96
现金流入总额	4,465.54	4,483.91	4,657.60	4,677.31	4,697.24	4,875.41	4,880.96
现金流出							
建设期支出							
经营成本流出	1,625.80	1,640.96	1,721.24	1,737.28	1,753.56	1,836.04	1,846.14
债券还本付息	709.50	709.50	709.50	709.50	5,629.25	6,454.50	6,044.00
发行费用							
现金流出总额	2,335.30	2,350.46	2,430.74	2,446.78	7,382.81	8,290.54	7,890.14
现金净流量							
现金净流入	2,130.24	2,133.45	2,226.87	2,230.54	-2,685.57	-3,415.12	-3,009.18
期末累计现金结存额	16,013.92	18,147.37	20,374.24	22,604.78	19,919.21	16,504.08	13,494.90
运营收入净流入	2,839.74	2,842.95	2,936.37	2,940.04	2,943.68	3,039.38	3,034.82
偿债覆盖倍数							

益与融资平衡

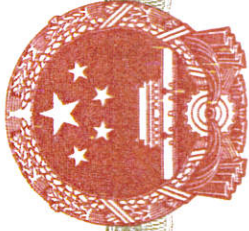
测算，本次债券融资项目收益为运营期民宿收入、现代农业基地、新联合稻虾示范区、张集乡高端花卉温控玻璃中心、高标准农田、农产品仓储中心出租业务收入以及财政运营补贴收入产生的现金净流入。预期经营现金净

资资金的本金和利息，按项目收入达到正常运营100%情况下的偿债覆盖倍数为1.39，按项目收入达到正常运营

覆盖倍数为1.32，按项目收入达到正常运营90%情况下的偿债覆盖倍数为1.25，实现项目收益和融资自求平衡







# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110114686901101X

扫描二维码  
了解更多登  
记、备案、许可、  
监管信息，体验  
更多应用服务。



名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 汪和俊

资 额 520万元

成 立 日 期 2009年03月11日

主要经营场所 北京市丰台区马家堡东路106号2号楼12层1210

经营范围 许可项目：注册会计师业务；认证服务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程造价咨询服务；税务服务；财政资金管理；预算绩效评价服务；工程管理服务；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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）

登记机关



2024年12月03日



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

2023年10月23日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所  
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：汪和俊  
主任会计师：  
经营场所：北京市丰台区马家堡东路106号2号楼1210  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11010054  
批准执业文号：京财会许可[2009]0006号  
批准执业日期：2009年1月14日





姓名	孙晓云
性别	女
出生日期	1978-06-13
工作单位	北京兴华会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所
身份证号码	340104197806132522



姓名: 孙晓云  
证书编号: 110000100034

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号:  
No. of Certificate 110000100034

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

发证日期:  
Date of Issuance 2018-03-21 /m /d





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

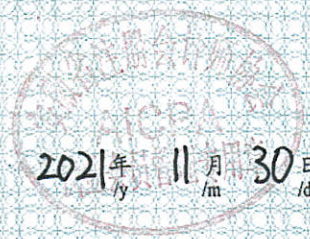
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



6

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.



7



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

北京兴华会计师事务所

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年12月14日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021-12-14  
/y /m /d

12

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

13





姓名	汪娜
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1992-02-13
Date of birth	
工作单位	北京兴华会计师事务所
Working unit	(普通合伙)
身份证号码	342623199202130320
Identity card No.	





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

证书编号:  
No. of Certificate 110100540004

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 2023 年 03 月 28 日

年 月 日  
/y /m /d





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.



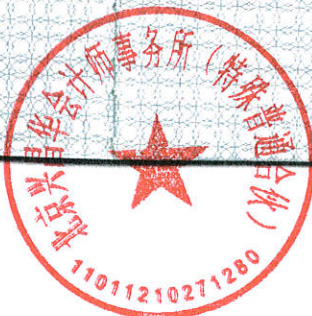
注册 110100540004

年 /y 月 /m 日 /d

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 /y 月 /m 日 /d





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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



北京兴昌华会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023-11-02  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023-12-01  
y m d

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
y m d