

黄山市歙县徽州古城历史文化名城名镇名街  
旅游综合能力提升工程非标专项债券收益与  
融资自求平衡财务评价报告

中名国成皖审字（2024）第 0036 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

Beijing Zhongming Guocheng CPA Firm Special General Partnership Anhui Branch

地址：合肥市包河区祁门路 369 号望湖商务中心 1 幢 1702 邮编：230051

电话：(0551)62883067

# 目 录

---

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

1. 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

# 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

## 审 计 报 告

中名国成皖审字（2024）第 0036 号

### 黄山市歙县徽州古城历史文化名城名镇名街旅游综合能力提升工程 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

#### 歙县徽州古城保护事务中心：

我们接受委托，对黄山市歙县徽州古城历史文化名城名镇名街旅游综合能力提升工程非标专项债券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。

我们审核的依据是《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》。歙县徽州古城保护事务中心对黄山市歙县徽州古城历史文化名城名镇名街旅游综合能力提升工程的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和歙县徽州古城保护事务中心推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在歙县徽州古城保护事务中心对黄山市歙县徽州古城历史文化名城名镇名街旅游综合能力提升工程的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山市歙县徽州古城历史文化名城名镇名街旅游综合能力提升工程，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

(此页无正文)

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年10月11日

# 评价说明

2018年财政部公布《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号文）。安徽省财政厅于2023年为了拓展地方政府专项债券使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，公布了《安徽省财政厅关于做好2023年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债[2023]109号文）。《通知》提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评估：

## 一、项目概况

黄山市歙县徽州古城历史文化名城名镇名街旅游综合能力提升工程非标专项债券筹集资金，工程概况如下：

（一）项目名称：黄山市歙县徽州古城历史文化名城名镇名街旅游综合能力提升工程。

（二）项目单位：歙县徽州古城保护事务中心。

（三）建设地点：本项目位于安徽省黄山市歙县徽州古城，其中：

（1）历史文化名城基础设施提升工程位于卫生巷及县总工会周边、斗山街支巷、打箍井街、壕城路等徽州古城范围内；

（2）历史文化名镇名街旅游改造提升工程包括核心区配套旅游服务提升工程和历史街区旅游改造工程，其中核心区配套旅游服务提升工程位于徽州古城范围内小北街附近；历史街区旅游改造工程中，江畔古村落位于香格里拉小区东南侧，歙茶研学文化中心位于禾园·清华坊西北侧，渔梁历史文化名街改造工程位于渔梁景区，鲍家庄历史街区整治提升工程位于鲍川村附近；

（3）徽州古城城墙修缮工程分别涉及临溪门、德胜门、潮水门和问政门范围内城门、城墙及马道修复；

（4）徽州古城夜游提升工程包含历史名城夜游工程和古城练江夜游工程，

其中历史名城夜游工程位于徽州古城范围内，古城练江夜游工程包含自万年桥至渔梁景区的练江江面范围；

（5）智慧旅游系统遍布徽州古城所有景点。

（四）工程内容：本项目建设内容主要包括历史文化名城基础设施提升工程、历史文化名镇名街旅游改造提升工程、徽州古城城墙修缮工程、徽州古城夜游提升工程及智慧旅游系统五大内容。

（1）历史文化名城基础设施提升工程

包括卫生巷及县总工会周边环境进行提升，改造路面长150.00米，宽4.50米，占地面积675.00平方米；斗山街支巷道路改造长150.00米，宽3.50米，占地面积525.00平方米；打箍井街道改造长100.00米，宽5.00米，占地面积500.00平方米；壕城路道路改造长80.00米，宽8.00米，占地面积640.00米，同时配套建设给水工程、雨污水改造、三线下地、石板路敷设及徽州古城范围内50座古井及周边环境整治、灾后基础设施修复等。

（2）历史文化名镇名街旅游改造提升工程

包括核心区配套旅游服务提升工程和历史街区旅游改造工程，具体规模如下所述：

1）核心区配套旅游服务提升工程

①古城旅游服务分中心占地面积3950.00平方米（约5.93亩）、古建修复945.00平方米、新建仿古建筑945.00平方米，室外工程3005.00平方米，包括道路及铺装绿化等；地下停车场建筑面积3000.00平方米。

②游客应急救援点占地面积950.00平方米（约1.43亩），建筑面积450.00平方米，室外工程725.00平方米、包括道路及铺装、绿化等。

③东区游客驿站占地面积960.00平方米（约1.44亩），建筑面积800.00平方米，包括游客服务区150.00平方米、游客休闲区650.00平方米；室外工程460.00平方米，包括道路及绿化等。

④西区游客驿站占地面积800.00平方米（约1.2亩），建筑面积677.00平方米，包括游客服务区150.00平方米、游客休闲区527.00平方米；室外工程574.33平方米，包括道路及绿化等。

## 2) 历史街区旅游改造工程

①江畔古村落占地面积13333.4平方米（约20.00亩），建筑面积10000.00平方米，包括游客服务区800.00平方米、智慧数据中心2000.00平方米、配套建筑工程6900.00平方米、附属建筑工程300.00平方米，配套建设游步道、广场及铺装工程、绿化工程、停车场工程等基础设施；同时新增1套智慧系统。

②歙茶研学文化中心占地面积18000.00平方米（约27.00亩），建筑面积10000.00平方米，包括古建修复4500.00平方米，配套新建工程5500.00平方米，配套建设广场及铺装工程、绿化工程、停车场工程等基础设施；同时提升1套智慧系统。

③渔梁历史名街改造工程占地面积89000.00平方米（约133.50亩），包括游客集散服务中心建筑面积3000.00平方米、古建修复及改造面积2000.00平方米，改造提升道路及广场、绿化工程等基础设施，同时配套提升智慧系统。

④鲍家庄历史街区整治提升工程包括古建修复及改造、基础设施及智慧系统。其中古建修复及改造面积8400.00平方米；配套建设道路、广场及铺装工程、绿化工程、停车场工程等基础设施；同时新增1套智慧系统。

## （3）徽州古城城墙修缮工程

本工程拟对临溪门城墙、德胜门城墙、潮水门城墙及问政门城墙进行修缮，其中修复临溪门城门1座、城墙占地面积800.00平方米；修复德胜门城门4座（含瓮城城门2座）、马道修复长30.00米；修复潮水门城门1座（含闵雨楼）、城墙占地面积600.00平方米；问政门修复城门1座。

## （4）徽州古城夜游提升工程

本工程包括历史名城夜游工程和古城练江夜游工程，其中历史名城夜游工程包括对10座古城门夜光工程、城墙夜光工程15000.00平方米，非遗定点夜市200.00个；古城练江夜游工程包括练江夜光工程18000.00平方米，6座码头、4座古桥夜光工程，并新建6座码头，购置20艘游船。

## （5）智慧旅游系统

本工程包括新建1套电子信息平台、1套5G系统及1套消防物联网系统。

## （五）项目投资

项目总投资为45,301.42万元。其中：工程费用为35,120.72万元，占总投资的77.53%；工程建设其他费用为6,315.53万元，占总投资的13.94%；工程预备费为2,071.82万元，占总投资的4.58%；建设期利息1,754.85万元，占总投资的3.87%；债券发行及付息兑付服务费38.50万元，占总投资的0.08%。

（六）建设期与运营期：本项目建设周期为48个月，主要包括前期准备，施工、设备购置、安装阶段，竣工验收等阶段。2021年12月至2022年2月为项目前期准备阶段，2022年3月至2025年8月为施工阶段，2025年9月至2025年11月为竣工验收阶段。运营期按照15年计算。

（七）资金筹措方式：项目的总投资为45,301.42万元，其中拟申请发行非标专项债35,000.00万元，约占总投资的77.26%，其余10,301.42万元由建设单位筹措解决。

本次申请非标专项债券额度规模为35,000.00万元，四年内发行，即2021年计划发行1,000.00万元（其中，2021年11月24日专项债券已发行1,000.00万元），2022年计划发行8,000.00万元（其中2022年1月专项债券已发行8,000.00万元），2023年计划发行2,000.00万元（其中2023年9月已发行2,000.00万元），2025年计划发行24,000.00万元（其中2025年1月已发行500.00万元，2025年5月已发行1,000.00万元，2025年8月已发行1,100.00万元，2025年拟调整发行500.00万元）。

发行期限均为15年期，2021年11月24日已发行金额发行利率为3.52%，2022年1月已发行金额发行利率为3.23%，2023年9月已发行金额发行利率为3.08%，2025年1月已发行金额发行利率为1.99%，2025年5月已发行金额发行利率为2.07%，2025年8月已发行金额发行利率为2.27%，并按照实际发行利率测算应付利息，未发行债券发行利率暂按4.00%计取，每半年付息一次，到期一次性还本，债券期限内应还本付息金额为54,002.30万元。

本项目还本付息情况如下表：

单位：万元						
年度	期初债券本金	本期新增债券本金	本期偿还本金	期末债券本金	应付利息	本期应付本息合计
1		1,000.00		1,000.00	5.87	5.87



年度	期初债券本金	本期新增债券本金	本期偿还本金	期末债券本金	应付利息	本期应付本息合计
2	1,000.00	8,000.00		9,000.00	272.07	272.07
3	9,000.00	2,000.00		11,000.00	309.00	309.00
4	11,000.00	0.00		11,000.00	355.20	355.20
5	11,000.00	24,000.00		35,000.00	812.72	812.72
6	35,000.00			35,000.00	1,266.82	1,266.82
7	35,000.00			35,000.00	1,266.82	1,266.82
8	35,000.00			35,000.00	1,266.82	1,266.82
9	35,000.00			35,000.00	1,266.82	1,266.82
10	35,000.00			35,000.00	1,266.82	1,266.82
11	35,000.00			35,000.00	1,266.82	1,266.82
12	35,000.00			35,000.00	1,266.82	1,266.82
13	35,000.00			35,000.00	1,266.82	1,266.82
14	35,000.00			35,000.00	1,266.82	1,266.82
15	35,000.00			35,000.00	1,266.82	1,266.82
16	35,000.00		1,000.00	34,000.00	1,260.95	2,260.95
17	34,000.00		8,000.00	26,000.00	994.75	8,994.75
18	26,000.00		2,000.00	24,000.00	957.82	2,957.82
19	24,000.00		0.00	24,000.00	911.62	911.62
20	24,000.00		24,000.00	0.00	454.10	24,454.10
合计		35,000.00	35,000.00		19,002.30	54,002.30

## 二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

### （一）数据预测的前提假设及评价

1. 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

2. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
5. 发行人预测的收入能够顺利执行；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。
7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

## （二）收入预测评价

本项目的经营收入主要包括门票收入、游船收入、研学游收入、客栈收入、配套建筑租赁收入和停车收入等。

### 1、门票收入

#### （1）徽州古城门票收入

本项目建成后，将改善徽州古城的旅游基础设施，考虑将徽州古城门票上涨部分计入本项目门票收入，用于偿还债券本息，综合考虑市场行情，项目建成后门票增幅部分按20元计取，综合考虑市场价格变动及单价基数，徽州古城门票单价每三年单价上浮5%。运营期15年内，徽州古城门票收入共计17,083.27万元。

#### （2）渔梁门票收入

本项目建成后，渔梁景区门票按30元/人计取收入。综合考虑市场价格变动及单价基数，渔梁门票单价每三年单价上浮5%。运营期15年内，渔梁门票收入共计14,954.77万元。

因此，运营期15年内，本项目的门票收入共计32,038.05万元。

### 2、游船收入

本项目建成后，综合考虑游船承载量及河流流域，游船客流量按照徽州古城客流量的20%计取，船票单价为25元/人次，综合考虑市场价格变动及单价基数，船票单价每三年单价上浮5%。运营期15年内，游船收入共计4,183.06万元。

### 3、研学收入

项目建成后，歙茶研学文化中心研学宿舍可提供200个床位，每位研学游客的住宿、餐费、学习参观费按150元/人次计取，项目年运营时间为360天，考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动及单价基数，住宿、餐费每三年单价上浮5%。运营期15年内，研学收入共计15,003.36万元。

#### 4、客栈收入

项目建成后，古城旅游服务分中心、游客应急救援点、江畔古村落、渔梁、鲍家庄可同时提供146个房间，根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，每个房间按220元/间·晚的标准进行收入。项目年运营时间为360天，项目运营期第一至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年达到70%持续运营负荷。运营期单价每三年上浮5%。则运营期15年内，客栈收入共计12,851.71万元。

#### 5、配套建筑租赁收入

本项目古城核心区和历史街区的配套建筑将对外出租，建筑总面积28,670.00平方米。参照徽州古城及周边市场水平，按50元/平方米·月的标准出租，考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷。运营期单价每三年上浮5%。运营期内配套建筑租赁收入为24,172.25万元。

#### 6、停车收入

##### (1) 小车位停车收入

本项目核心区配套旅游服务提升工程、江畔古村落、歙茶研学文化中心和鲍家庄历史街区整治提升工程共提供小车位815个，根据歙县的停车收费水平及周边市场案例，参考景区停车的实际情况，本项目的小型停车位收费按10元/个·次计取，每个车位每天考虑2次周转，运营时间按360天/年计取，考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。项目运营期内，小车位停车收入为8,136.57元。

## （2）大车位停车收入

本项目歙茶研学文化中心和鲍家庄历史街区整治提升工程共提供大车位24个，根据歙县的停车收费水平及周边市场案例，本项目的大型停车位收费按30元/个·次计取，每个车位每天考虑2次周转，运营时间按360天/年计取，考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。项目运营期内，大车位停车收入为737.68万元。

## （3）充电桩收入

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》，本项目共配套设置163个充电桩。参考全国充电桩相关案例，本项目充电桩平均每次充电量为20千瓦时，每个充电桩每天考虑2次周转。结合周边地区充电桩收费标准，本项目按1.6元/千瓦时计取，年运营时间为360天，考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%（保留一位小数）。项目运营期内，充电桩收入为5,302.32万元。

项目建设运营期内，停车收入共计14,176.58万元。

综上所述，运营期15年内，项目运营总收入共计102,425.01万元。

项目预期收益具体收入测算过程如下表：

项目预期收益测算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	合计	运营期						
				1	2	3	4	5	6	7
运营负荷(客栈收入)				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
运营负荷(其他)				60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
(一)	门票收入		32,038.05	1,212.00	1,297.68	1,379.12	1,549.98	1,648.07	1,752.72	1,966.03
1	徽州古城门票收入		17,083.27	710.34	745.86	783.15	863.42	906.60	951.93	1,047.12
	客流量	万人次		35.52	37.29	39.16	41.12	43.17	45.33	47.60
	单价（项目建成后门票增幅部分）	元/人次		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00
2	渔梁门票收入		14,954.77	501.65	551.82	595.96	686.55	741.47	800.79	918.91
	客流量	万人次		16.72	18.39	19.87	21.45	23.17	25.02	27.03
	单价	元/人次		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00
(二)	游船收入		4,183.06	177.59	186.46	195.79	213.80	224.49	235.72	257.02
	客流量	万人次		7.10	7.46	7.83	8.22	8.63	9.07	9.52
	单价	元/人次		25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00	27.00
(三)	研学游收入		15,003.36	648.00	702.00	756.00	853.20	910.08	966.96	1,075.68
	数量	万人次		7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20
	单价（含住宿、等）	元/人次		150.00	150.00	150.00	158.00	158.00	158.00	166.00
(四)	客栈收入		12,851.71	578.16	635.98	693.79	789.19	849.90	849.90	894.05
	数量	间		146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00
	单价	元/晚		220.00	220.00	220.00	231.00	231.00	231.00	243.00
(五)	配套建筑租赁收入		24,172.25	1,032.12	1,118.13	1,204.14	1,367.56	1,458.73	1,549.90	1,733.96
	面积	平方米		28,670.00	28,670.00	28,670.00	28,670.00	8,670.00	28,670.00	28,670.00

序号	项目	单位	合计	运营期						
				1	2	3	4	5	6	7
运营负荷(客栈收入)				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
运营负荷(其他)				60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
	单价	元/平方米. 月		50. 00	50. 00	50. 00	53. 00	53. 00	53. 00	56. 00
(六)	停车收入		14, 176. 58	608. 52	659. 22	709. 93	802. 85	856. 37	909. 89	1, 014. 06
1	小车位		8, 136. 57	352. 08	381. 42	410. 76	462. 11	492. 91	523. 72	580. 93
	数量	个		815. 00	815. 00	815. 00	815. 00	815. 00	815. 00	815. 00
	单价	元/次		10. 00	10. 00	10. 00	10. 50	10. 50	10. 50	11. 00
2	大车位		737. 68	31. 10	33. 70	36. 29	41. 47	44. 24	47. 00	52. 88
	数量	个		24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00	24. 00
	单价	元/次		30. 00	30. 00	30. 00	32. 00	32. 00	32. 00	34. 00
3	充电桩		5, 302. 32	225. 33	244. 11	262. 89	299. 27	319. 22	339. 17	380. 25
	数量	kwh		3, 260. 00	3, 260. 00	3, 260. 00	3, 260. 00	3, 260. 00	3, 260. 00	3, 260. 00
	单价	元/kwh		1. 60	1. 60	1. 60	1. 70	1. 70	1. 70	1. 80
合计	经营收入		102, 425. 01	4, 256. 38	4, 599. 47	4, 938. 77	5, 576. 57	5, 947. 63	6, 265. 08	6, 940. 79

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
运营负荷(客栈收入)				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
运营负荷(其他)				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
(一)	门票收入		32, 038. 05	2, 073. 52	2, 186. 94	2, 426. 08	2, 558. 98	2, 699. 21	2, 960. 16	3, 093. 88	3, 233. 70
1	徽州古城门票收入		17, 083. 27	1, 099. 47	1, 154. 45	1, 267. 27	1, 330. 63	1, 397. 16	1, 530. 81	1, 607. 35	1, 687. 71
	客流量	万人次		49. 98	52. 47	55. 10	57. 85	60. 75	63. 78	66. 97	70. 32

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
运营负荷(客栈收入)				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
运营负荷(其他)				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价（项目建成后门票增幅部分）	元/人次		22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00	24.00
2	渔梁门票收入		14,954.77	974.04	1,032.49	1,158.81	1,228.34	1,302.04	1,429.36	1,486.53	1,545.99
	客流量	万人次		28.65	30.37	32.19	34.12	36.17	37.61	39.12	40.68
	单价	元/人次		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00
（二）	游船收入		4,183.06	269.87	283.36	308.55	323.98	340.18	369.94	388.44	407.86
	客流量	万人次		10.00	10.49	11.02	11.57	12.15	12.76	13.39	14.06
	单价	元/人次		27.00	27.00	28.00	28.00	28.00	29.00	29.00	29.00
（三）	研学游收入		15,003.36	1,075.68	1,075.68	1,127.52	1,127.52	1,127.52	1,185.84	1,185.84	1,185.84
	数量	万人次		7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20
	单价（含住宿、等）	元/人次		166.00	166.00	174.00	174.00	174.00	183.00	183.00	183.00
（四）	客栈收入		12,851.71	894.05	894.05	938.20	938.20	938.20	986.03	986.03	986.03
	数量	间		146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00
	单价	元/晚		243.00	243.00	255.00	255.00	255.00	268.00	268.00	268.00
（五）	配套建筑租赁收入		24,172.25	1,733.96	1,733.96	1,826.85	1,826.85	1,826.85	1,919.74	1,919.74	1,919.74
	面积	平方米		28,670.00	28,670.00	28,670.00	28,670.00	28,670.00	28,670.00	28,670.00	28,670.00
	单价	元/平方米.月		56.00	56.00	59.00	59.00	59.00	62.00	62.00	62.00
（六）	停车收入		14,176.58	1,014.06	1,014.06	1,069.98	1,069.98	1,069.98	1,125.90	1,125.90	1,125.90
1	小车位		8,136.57	580.93	580.93	612.62	612.62	612.62	644.31	644.31	644.31
	数量	个		815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00	815.00
	单价	元/次		11.00	11.00	11.60	11.60	11.60	12.20	12.20	12.20

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
运营负荷(客栈收入)				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
运营负荷(其他)				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	大车位		737.68	52.88	52.88	55.99	55.99	55.99	59.10	59.10	59.10
	数量	个		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	单价	元/次		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00
3	充电桩		5,302.32	380.25	380.25	401.37	401.37	401.37	422.50	422.50	422.50
	数量	kwh		3,260.00	3,260.00	3,260.00	3,260.00	3,260.00	3,260.00	3,260.00	3,260.00
	单价	元/kwh		1.80	1.80	1.90	1.90	1.90	2.00	2.00	2.00
合计	经营收入		102,425.01	7,061.13	7,188.04	7,697.18	7,845.50	8,001.93	8,547.62	8,699.83	8,859.08



### （三）资金支出预测评价

本项目成本主要包括运营成本（外购燃料及动力费、外购原材料费、职工工资及福利费、修理费、管理费、其他成本）、折旧费、摊销费以及利息支出。

#### 1、运营成本

##### （1）、外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包括运营期用水，办公建筑用电、客栈、地下建筑、室外工程、充电桩用电等公共耗能，耗电量根据项目四季运营情况进行统计，满负荷情况下的水费按20万元/年计算。根据项目实际运营情况，运营期第一年至六年能耗负荷为60%、65%、70%、75%、80%、85%，从第七年达到90%的能耗负荷。

综上，运营期15年内，外购燃料动力费为4,272.37万元。

##### （2）、外购原材料费

外购原材料费包含研学及游客日常用品等，按照研学收入和客栈收入的25%计取，运营期内，民宿区原材料费用共计6,963.77万元。

##### （3）、职工工资及福利费

项目运营期内根据不同项目类型进行人员招聘，劳动定员为63人。按管理人员按3人预计，工资、福利按11.52万元/人·年，其他人员按60人预计，工资、福利按5.76万元/人·年，单价每三年上浮5%，运营期15年内，职工工资及福利费共6,301.87万元。

##### （4）、修理费

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的5%计，为45.47万元/年，运营期15年内，项目修理费共计为681.99万元。

##### （5）、管理费

本项目管理费用按照运营收入的0.5%计取，运营期15年内，管理费共计512.13万元。

##### （6）、其他成本

本项目其他成本按照运营收入的3%计取，运营期15年内，其他成本共计3,072.75万元。

综上所述，运营期15年内，项目经营成本共计21,804.88万元。

## 2、折旧费

### （1）、建构筑物折旧

建构筑物的折旧年限为50年，残值为10%，原值为37,351.42万元，折旧额为672.33万元/年。

### （2）、机械设备折旧

车辆及设备折旧的折旧年限为15年，残值为10%，原值为3,950.00万元，折旧额为237.00万元/年。

运营期15年内，项目折旧费共计13,639.88万元。

## 3、摊销费

无形资产摊销年限40年，原值为4,000.00万元，无形资产摊销费为100.00万元/年。

运营期15年内，项目摊销费为共计1,500.00万元。

## 4、利息支出

本项目利息支出共计17,247.45万元。

综上所述，运营期15年内，项目总成本共计54,192.21万元。，详见项目预期支出测算表：

项目预期支出测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			1	2	3	4	5	6	7
	运营负荷		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
1	外购燃料动力费(水电)	4,272.37	205.90	223.06	240.21	257.37	274.53	291.69	308.85
2	外购原材料(含研学及游客日常用品等)	6,963.77	306.54	334.49	362.45	410.60	439.99	454.21	492.43
3	工资及福利费	6,301.87	380.16	380.16	380.16	399.17	399.17	399.17	419.13
4	修理费	681.99	45.47	45.47	45.47	45.47	45.47	45.47	45.47
5	管理费用	512.13	21.28	23.00	24.69	27.88	29.74	31.33	34.70
6	其他成本(含营销等)	3,072.75	127.69	137.98	148.16	167.30	178.43	187.95	208.22
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	21,804.88	1,087.04	1,144.16	1,201.15	1,307.78	1,367.33	1,409.81	1,508.80
8	折旧费	13,639.88	909.33	909.33	909.33	909.33	909.33	909.33	909.33
8.1	房屋和建筑物	10,084.88	672.33	672.33	672.33	672.33	672.33	672.33	672.33
8.2	机械设备	3,555.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00
9	摊销费	1,500.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
10	利息支出	17,247.45	1,266.82	1,266.82	1,266.82	1,266.82	1,266.82	1,266.82	1,266.82

序号	项目	合计	运营期						
			1	2	3	4	5	6	7
	运营负荷		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
11	总成本费用合计	54,192.21	3,363.18	3,420.30	3,477.29	3,583.93	3,643.47	3,685.96	3,784.94
	其中：可变成本	21,804.88	1,087.04	1,144.16	1,201.15	1,307.78	1,367.33	1,409.81	1,508.80
	固定成本	32,387.33	2,276.15	2,276.15	2,276.15	2,276.15	2,276.15	2,276.15	2,276.15

续上表：

序号	项目	合计	运营期							
			8	9	10	11	12	13	14	15
	运营负荷		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	外购燃料动力费(水电)	4,272.37	308.85	308.85	308.85	308.85	308.85	308.85	308.85	308.85
2	外购原材料（含研学及游客日常用品等）	6,963.77	492.43	492.43	516.43	516.43	516.43	542.97	542.97	542.97
3	工资及福利费	6,301.87	419.13	419.13	440.08	440.08	440.08	462.09	462.09	462.09
4	修理费	681.99	45.47	45.47	45.47	45.47	45.47	45.47	45.47	45.47
5	管理费用	512.13	35.31	35.94	38.49	39.23	40.01	42.74	43.50	44.30
6	其他成本（含营销等）	3,072.75	211.83	215.64	230.92	235.37	240.06	256.43	260.99	265.77
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	21,804.88	1,513.01	1,517.45	1,580.23	1,585.42	1,590.89	1,658.53	1,663.86	1,669.43

序号	项目	合计	运营期							
			8	9	10	11	12	13	14	15
	运营负荷		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
8	折旧费	13,639.88	909.33	909.33	909.33	909.33	909.33	909.33	909.33	909.33
8.1	房屋和建筑物	10,084.88	672.33	672.33	672.33	672.33	672.33	672.33	672.33	672.33
8.2	机械设备	3,555.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00
9	摊销费	1,500.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
10	利息支出	17,247.45	1,266.82	1,266.82	1,266.82	1,260.95	994.75	957.82	911.62	454.10
11	总成本费用合计	54,192.21	3,789.16	3,793.60	3,856.37	3,855.70	3,594.97	3,625.68	3,584.81	3,132.86
	其中：可变成本	21,804.88	1,513.01	1,517.45	1,580.23	1,585.42	1,590.89	1,658.53	1,663.86	1,669.43
	固定成本	32,387.33	2,276.15	2,276.15	2,276.15	2,270.28	2,004.08	1,967.15	1,920.95	1,463.43

### 三、营业税金及附加

本项目的税金按综合税率9%计取，因此运营期内的税金及附加共计9,302.82万元。

### 四、项目收益与融资自求平衡性评价

#### （一）平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，项目建设期及运营期现金流量情况如下表：

单位：万元

项目/期间	建设期					运营期
	1	2	3	4	5	1
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金						4,256.38
2. 经营活动支付的现金						1,087.04
3. 相关税费						386.59
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计						2,782.75
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	1,243.08	9,944.70	2,486.18	1,305.24	28,528.86	
2. 投资活动产生的现金流小计	-1,243.08	-9,944.70	-2,486.18	-1,305.24	-28,528.86	
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	250.05	2,225.57	797.38	1,660.44	5,367.98	
2. 债券融资款	1,000.00	8,000.00	2,000.00		24,000.00	
3. 债券发行费	1.10	8.80	2.20		26.40	
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	5.87	272.07	309.00	355.20	812.72	1,266.82
6. 融资活动产生的现金流合计	1,243.08	9,944.70	2,486.18	1,305.24	28,528.86	-1,266.82
四、现金流总计						1,515.93
1. 期初现金						

项目/期间	建设期					运营期
	1	2	3	4	5	1
2. 期内现金变动						1,515.93
3. 期末现金						1,515.93

续上表

项目/期间	运营期						
	2	3	4	5	6	7	8
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	4,599.47	4,938.77	5,576.57	5,947.63	6,265.08	6,940.79	7,061.13
2. 经营活动支付的现金	1,144.16	1,201.15	1,307.78	1,367.33	1,409.81	1,508.80	1,513.01
3. 相关税费	417.75	448.57	506.50	540.20	569.03	630.40	641.33
4. 项目补贴收入							
5. 经营活动产生的现金流小计	3,037.56	3,289.05	3,762.29	4,040.10	4,286.24	4,801.59	4,906.79
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金							
2. 投资活动产生的现金流小计							
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金							
2. 债券融资款							
3. 债券发行费							
4. 偿还债券本金							
5. 支付债券利息	1,266.82	1,266.82	1,266.82	1,266.82	1,266.82	1,266.82	1,266.82
6. 融资活动产生的现金流合计	-1,266.82	-1,266.82	-1,266.82	-1,266.82	-1,266.82	-1,266.82	-1,266.82
四、现金流总计	1,770.74	2,022.23	2,495.47	2,773.28	3,019.42	3,534.77	3,639.97
1. 期初现金	1,515.93	3,286.67	5,308.90	7,804.37	10,577.65	13,597.07	17,131.84
2. 期内现金变动	1,770.74	2,022.23	2,495.47	2,773.28	3,019.42	3,534.77	3,639.97
3. 期末现金	3,286.67	5,308.90	7,804.37	10,577.65	13,597.07	17,131.84	20,771.81

续上表

项目/期间	运营期						
	9	10	11	12	13	14	15
一、经营活动产生的现金流							

项目/期间	运营期						
	9	10	11	12	13	14	15
1. 经营活动产生的现金	7,188.04	7,697.18	7,845.50	8,001.93	8,547.62	8,699.83	8,859.08
2. 经营活动支付的现金	1,517.45	1,580.23	1,585.42	1,590.89	1,658.53	1,663.86	1,669.43
3. 相关税费	652.86	699.10	712.57	726.78	776.34	790.17	804.63
4. 项目补贴收入							
5. 经营活动产生的现金流小计	5,017.73	5,417.85	5,547.51	5,684.26	6,112.75	6,245.80	6,385.02
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金							
2. 投资活动产生的现金流小计							
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金							
2. 债券融资款							
3. 债券发行费							
4. 偿还债券本金			1,000.00	8,000.00	2,000.00		24,000.00
5. 支付债券利息	1,266.82	1,266.82	1,260.95	994.75	957.82	911.62	454.10
6. 融资活动产生的现金流合计	-1,266.82	-1,266.82	-2,260.95	-8,994.75	-2,957.82	-911.62	-24,454.10
四、现金流总计	3,750.91	4,151.03	3,286.56	-3,310.49	3,154.93	5,334.18	-18,069.08
1. 期初现金	20,771.81	24,522.72	28,673.75	31,960.31	28,649.82	31,804.75	37,138.93
2. 期内现金变动	3,750.91	4,151.03	3,286.56	-3,310.49	3,154.93	5,334.18	-18,069.08
3. 期末现金	24,522.72	28,673.75	31,960.31	28,649.82	31,804.75	37,138.93	19,069.85

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。

项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## （二）还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。本项目本息保障倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
1	1,000.00	5.87	5.87	
2	9,000.00	272.07	272.07	
3	11,000.00	309.00	309.00	



年度	债券本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
4	11,000.00	355.20	355.20	
5	35,000.00	812.72	812.72	
6	35,000.00	1,266.82	1,266.82	2,782.75
7	35,000.00	1,266.82	1,266.82	3,037.57
8	35,000.00	1,266.82	1,266.82	3,289.06
9	35,000.00	1,266.82	1,266.82	3,762.29
10	35,000.00	1,266.82	1,266.82	4,040.11
11	35,000.00	1,266.82	1,266.82	4,286.24
12	35,000.00	1,266.82	1,266.82	4,801.59
13	35,000.00	1,266.82	1,266.82	4,906.79
14	35,000.00	1,266.82	1,266.82	5,017.73
15	35,000.00	1,266.82	1,266.82	5,417.86
16	34,000.00	1,260.95	2,260.95	5,547.51
17	26,000.00	994.75	8,994.75	5,684.26
18	24,000.00	957.82	2,957.82	6,112.74
19	24,000.00	911.62	911.62	6,245.80
20		454.10	24,454.10	6,385.01
合计		19,002.30	54,002.30	71,317.30
本息覆盖倍数	1.32			

债券存续期间，考虑销量及单价等因素变动，会影响经营期净收益，从而影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表：

单位：万元

项目收入下降	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
0%	71,317.30	54,002.30	1.32
5%	66,661.19	54,002.30	1.23
10%	62,005.08	54,002.30	1.15

根据测算，在本项目实现预计经营收入时，项目债务本息覆盖倍数为1.32；在项目收益下降5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.23；在项目收益下降10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.15。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通

过压力测试。

综上所述，本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

## **五、总体评价结论**

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## **六、使用限制**

（一）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（二）本评价报告仅由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340100MA8N3MLH10(1-1)

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。



名称 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负责人 何凤来

类型 非公司私营企业

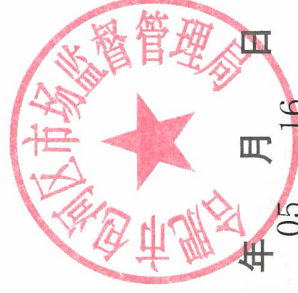
成立日期 2021年08月13日

经营范围

一般项目：凭总公司授权开展经营活动（除许可业务外，可自主选择经营  
法律法规非禁止或限制的项目）

经营场所 合肥市包河区祁门路369号望湖商务中心1  
幢1702

登记机关

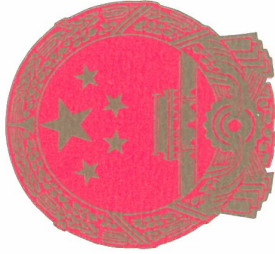


2024

05

月

16



证书序号: 5000684

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

仅供报告使用

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)  
安徽分所

负责人: 何凤来

经营场所: 安徽省合肥市高新区创新大道  
汇景城市中心C座1002

分所执业证书编号: 110103753401

批准执业文号: 皖财会〔2021〕959号

批准执业日期: 2021年10月25日

发证机关: 安徽省财政厅

二〇二三年十一月十六日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓名 何凤来  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1988-10-23  
Date of birth  
工作单位 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所  
Working unit  
身份证号码 340826198810233036  
Identity card No.

证书编号: 320200280155  
No. of Certificate  
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
2018-06-14  
期: 年 月 日  
Date of issuance

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

公证天业安徽会计师事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2022年10月20日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

北京中名国安徽会计师事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2022年10月20日

12

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

何凤来

会员编号 320200280155

最后年检时间 2025年07月

年检结果 年检通过

历年记录

2024年 通过

2024-07-05



