

滁州市西部山区生态旅游富民开发项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评价报告

皖国鉴咨字[2025]053 号

安徽国鉴会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年二月二十二日



## 目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告 .....	1
项目收益及现金流入评价说明 .....	3

# 滁州市西部山区生态旅游富民开发项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评价报告

皖国鉴咨字[2025]053 号



滁州市文化和旅游局：

我们接受委托，对滁州市西部山区生态旅游富民开发项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。滁州市文化和旅游局对滁州市西部山区生态旅游富民开发项目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滁州市文化和旅游局管理层推测性假设，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，在滁州市文化和旅游局对滁州市西部山区生态旅游富民开发项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的滁州市西部山区生态旅游富民开发项目，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发行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，为《滁州市西部山区生态旅游富民开发项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》（皖国鉴咨字[2025]053 号）之签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 22 日

# 评价说明

## 一、评价内容

2020年1月3日安徽省财政厅皖财债【2020】7号《安徽省财政厅关于报送2020年第一批入库非标专项债项目申报材料的通知》（以下简称“通知”），提出根据财政部有关文件精神，政府非标专项债是指土储、棚改、收费公路以外的符合条件的自求平衡专项债品种。各地要聚焦国家重大战略和重大领域项目建设，2020年重点支持：1、交通基础设施（包括铁路、机场（不含通用机场）、水运、城市轨道交通、城市停车场、综合运输交通枢纽等）；2、市政和产业园区基础设施（包括供水、供气、供热、产业园区基础设施、地下管线、地下管廊等）；3、生态环境保护和修复治理（包括城镇污水处理、城镇垃圾处理、造林绿化、河道综合治理等环保项目、能源综合利用等能源项目建设、以及矿山环境修复治理等生态修复治理项目）；4、自然灾害防治体系建设；5、医疗健康；6、教育（包括高等教育、职业教育、托幼等）、科学、文化旅游；7、能源（包括天然气调官网和储气设备、城乡电网、充电基础设施等）；8、社会保障（包括就业服务基础设施、养老院、社区养老服务机构等）；9、水利（包括重大水利工程、防汛抗旱水利提升工程、水系连通及农村水系综合整治、水土保持、新建水库、河道治理、农村饮水工程等）；10、粮油物资储备；11、城乡冷链物流基础设施（含农产品冷链物流设施）等公益事业项目建设。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入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价：

### （一）项目概况及投融资计划

#### 1.项目概况

滁州市西部山区生态旅游富民开发项目所在地位于滁州市西郊，东与琅琊山风区域、滁州市经济开发区交界，南与腰铺镇、全椒县接壤，西与章广镇毗邻，北与珠龙镇、大柳镇相连。现结合当地独特的旅游资源，主要建设内容为西部山区核心区域建设和各区域项目配套基础设施建设两项。其中，西部山区核心区域建设由栗山茶海乡村农家乐度假区域建设、葡萄听泉休闲区建设、生态农业体验

区建设、煤炭口森林氧吧度假区建设及亲近自然快乐体验区建设在内的五个子项目组成。各区域项目配套基础设施建设则由风景道连接线（南谯区花山至施集风景道连接线路线全长 14.5 公里，起点接花石路，与滁西环高速立体交叉，终点位于南谯区与全椒县交界处以及滁州西环高速公路连接线）建设和森林氧吧及亲近自然体验区配套道路（含绿化建设、配套防火公路及乡村道路）两个子项目组成。

## 2.资金来源

本项目总投资为 120,000.00 万元，其中工程费用 103,876.49 万元（含设备购置费），工程建设其他费用 6,695.89 万元（含征地拆迁补偿费用），预备费 5,528.62 万元，建设期利息 3,800.00 万元，发行费用 99.00 万元。其中财政性资金为 30,000.00 万元，占总投资的 25.00%；债券融资 90,000.00 万元，占总投资的 75.00%。

## 3.项目债券融资计划

2020 年已发行专项债券融资 30,000.00 万元，2021 年已融资 7,000.00 万元，2024 年计划融资 1,000.00 万元，2025 年计划融资 52,000.00 万元。

## 4.债券还本付息计划

本次计划通过发行专项债券融资 90,000.00 万元，已于 2020 年获取 30,000.00 万元（2020 年 5 月发行 30,000.00 万元，实际利率 3.45%），2021 年获取 7,000.00 万元（2021 年 9 月发行 7,000.00 万元，实际利率为 3.51%），计划 2024 年获取 1,000.00 万元（2024 年 5 月已发行 1,000.00 万元，实际利率 2.56%），2025 年获取 52,000.00 万元（2025 年本批次计划发行 2,500.00 万元），每半年付息一次，到期一次性还本。根据本次项目的具体情况，已发行债券按照实际利率计算，未发行部分参照近期类似地方政府债券的利率按照 4%进行测算，各年明细如下：

人民币单位：万元

年份	债券融资	偿还金额	偿还本金后余额	本年应付利息	债券本息合计
2020 年	30,000.00		30,000.00	517.50	517.50
2021 年	7,000.00		37,000.00	1,035.00	1,035.00
2022 年	-		37,000.00	1,280.70	1,280.70
2023 年	-		37,000.00	1,280.70	1,280.70

年份	债券融资	偿还金额	偿还本金后余额	本年应付利息	债券本息合计
2024 年	1,000.00		38,000.00	1,293.50	1,293.50
2025 年	52,000.00		90,000.00	2,346.30	2,346.30
2026 年			90,000.00	3,386.30	3,386.30
2027 年			90,000.00	3,386.30	3,386.30
2028 年			90,000.00	3,386.30	3,386.30
2029 年			90,000.00	3,386.30	3,386.30
2030 年			90,000.00	3,386.30	3,386.30
2031 年			90,000.00	3,386.30	3,386.30
2032 年			90,000.00	3,386.30	3,386.30
2033 年			90,000.00	3,386.30	3,386.30
2034 年			90,000.00	3,386.30	3,386.30
2035 年		30,000.00	60,000.00	2,868.80	32,868.80
2036 年		7,000.00	53,000.00	2,351.30	9,351.30
2037 年		-	53,000.00	2,105.60	2,105.60
2038 年		-	53,000.00	2,105.60	2,105.60
2039 年		7,000.00	46,000.00	2,092.80	9,092.80
2040 年		46,000.00	-	1,040.00	47,040.00
合计	90,000.00	90,000.00	-	50,794.50	140,794.50

## （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：

### 1.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)发行人预测的生产经营等收入能够顺利执行；

(6)是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。

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，本项目收益、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。

## 2.收入预测评价

### （1）收入预测分类

本项目未来预期收入主要为项目经营收入，符合专项债券关于偿还债券本息收入的来源要求。

### （2）收入预测数据评价

项目年经营收入估算表

序号	项目	合计	2026年 3-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	GDP 增长率		0.00%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%
<b>1</b>	<b>民宿收入</b>	<b>71,466.86</b>	<b>2,245.32</b>	<b>2,784.20</b>	<b>3,398.46</b>	<b>3,687.33</b>	<b>4,000.75</b>	<b>4,340.82</b>
	总房间数		825	825	825	825	825	825
	预计入住率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	价格（元/间）		180	195.3	211.9	229.91	249.45	270.66
	天数（天）		216	216	216	216	216	216
<b>2</b>	<b>餐饮收入</b>	<b>9,412.07</b>	<b>375</b>	<b>406.88</b>	<b>441.46</b>	<b>478.98</b>	<b>519.7</b>	<b>563.87</b>
	人数（万人）		7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
	价格（元/人）		50	54.25	58.86	63.86	69.29	75.18
<b>3</b>	<b>经营场地出租</b>	<b>6,075.19</b>	<b>159.89</b>	<b>237.92</b>	<b>290.41</b>	<b>315.1</b>	<b>341.88</b>	<b>370.94</b>
	面积（平方米）		7,614.00	7,614.00	7,614.00	7,614.00	7,614.00	7,614.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	价格（元/平方米/月）		30	32.55	35.32	38.32	41.58	45.11
<b>4</b>	<b>研学基地</b>	<b>22,588.98</b>	<b>900</b>	<b>976.5</b>	<b>1,059.50</b>	<b>1,149.56</b>	<b>1,247.27</b>	<b>1,353.29</b>
	人数（人）		500	500	500	500	500	500
	价格（元/天）		100	108.5	117.72	127.73	138.59	150.37
	天数（天）		180	180	180	180	180	180
<b>5</b>	<b>都市农业</b>	<b>75,296.60</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,255.00</b>	<b>3,531.68</b>	<b>3,831.87</b>	<b>4,157.58</b>	<b>4,510.97</b>
5.1	茶园	<b>60,237.28</b>	<b>2,400.00</b>	<b>2,604.00</b>	<b>2,825.34</b>	<b>3,065.49</b>	<b>3,326.06</b>	<b>3,608.78</b>
	面积（亩）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	亩产量（斤/亩/年）		120	120	120	120	120	120
	年产量（万斤）		24	24	24	24	24	24
	价格（元/斤）		100	108.5	117.72	127.73	138.59	150.37
5.2	板栗	<b>15,059.32</b>	<b>600</b>	<b>651</b>	<b>706.34</b>	<b>766.37</b>	<b>831.52</b>	<b>902.19</b>
	面积（亩）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	亩产量（斤/亩/年）		400	400	400	400	400	400
	年产量（万斤）		60	60	60	60	60	60
	价格（元/斤）		10	10.85	11.77	12.77	13.86	15.04
<b>6</b>	<b>生态农业体验园收入</b>	<b>11,294.49</b>	<b>450</b>	<b>488.25</b>	<b>529.75</b>	<b>574.78</b>	<b>623.64</b>	<b>676.65</b>
	人数（万人）		7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
	价格（元/人）		60	65.1	70.63	76.64	83.15	90.22
<b>7</b>	<b>亲近自然快乐体验区收入</b>	<b>56,472.45</b>	<b>2,250.00</b>	<b>2,441.25</b>	<b>2,648.76</b>	<b>2,873.90</b>	<b>3,118.18</b>	<b>3,383.23</b>
	人数（万人）		7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
	价格（元/人）		300	325.5	353.17	383.19	415.76	451.1



8	高炮广告牌租赁收入	10,770.71	360	468.72	508.56	551.79	598.69	649.58
	数量(个)		54	54	54	54	54	54
	价格(万元/个/年)		8	8.68	9.42	10.22	11.09	12.03
9	停车位收入	8,205.45	257.8	319.67	390.19	423.36	459.35	498.39
	数量(个)		682	682	682	682	682	682
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	收费标准(元/个/天)		15	16.28	17.66	19.16	20.79	22.55
10	收入合计	271,582.81	9,998.01	11,378.38	12,798.77	13,886.67	15,067.04	16,347.73

续:

序号	项目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	GDP 增长率	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%
1	民宿收入	4,709.79	5,110.12	5,544.48	6,015.76	6,527.10	7,081.90	7,683.86	8,336.99
	总房间数	825	825	825	825	825	825	825	825
	预计入住率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	价格(元/间)	293.66	318.63	345.71	375.09	406.98	441.57	479.1	519.83
	天数(天)	216	216	216	216	216	216	216	216
2	餐饮收入	611.8	663.8	720.23	781.45	847.87	919.94	998.13	1,082.97
	人数(万人)	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
	价格(元/人)	81.57	88.51	96.03	104.19	113.05	122.66	133.08	144.4
3	经营场地出租	402.47	436.68	473.8	514.07	557.77	605.18	656.62	712.43
	面积(平方米)	7,614.00	7,614.00	7,614.00	7,614.00	7,614.00	7,614.00	7,614.00	7,614.00
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	价格(元/平方米/月)	48.94	53.1	57.62	62.52	67.83	73.6	79.85	86.64
4	研学基地	1,468.32	1,593.13	1,728.54	1,875.47	2,034.89	2,207.85	2,395.52	2,599.14
	人数(人)	500	500	500	500	500	500	500	500
	价格(元/天)	163.15	177.01	192.06	208.39	226.1	245.32	266.17	288.79
	天数(天)	180	180	180	180	180	180	180	180
5	都市农业	4,894.40	5,310.43	5,761.81	6,251.57	6,782.95	7,359.50	7,985.06	8,663.79
5.1	茶园	3,915.52	4,248.34	4,609.45	5,001.25	5,426.36	5,887.60	6,388.05	6,931.03
	面积(亩)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	亩产量(斤/亩/年)	120	120	120	120	120	120	120	120
	年产量(万斤)	24	24	24	24	24	24	24	24
	价格(元/斤)	163.15	177.01	192.06	208.39	226.1	245.32	266.17	288.79
5.2	板栗	978.88	1,062.09	1,152.36	1,250.31	1,356.59	1,471.90	1,597.01	1,732.76
	面积(亩)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	亩产量(斤/亩/年)	400	400	400	400	400	400	400	400
	年产量(万斤)	60	60	60	60	60	60	60	60
	价格(元/斤)	16.31	17.7	19.21	20.84	22.61	24.53	26.62	28.88
6	生态农业体验园收入	734.16	796.56	864.27	937.74	1,017.44	1,103.93	1,197.76	1,299.57
	人数(万人)	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
	价格(元/人)	97.89	106.21	115.24	125.03	135.66	147.19	159.7	173.28
7	亲近自然快乐体验区收入	3,670.80	3,982.82	4,321.36	4,688.68	5,087.21	5,519.63	5,988.79	6,497.84
	人数(万人)	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
	价格(元/人)	489.44	531.04	576.18	625.16	678.3	735.95	798.51	866.38
8	高炮广告牌租赁收入	704.79	764.7	829.7	900.23	976.74	1,059.77	1,149.85	1,247.59
	数量(个)	54	54	54	54	54	54	54	54
	价格(万元/个/年)	13.05	14.16	15.36	16.67	18.09	19.63	21.29	23.1
9	停车位收入	540.75	586.72	636.59	690.7	749.41	813.11	882.22	957.21

	数量(个)	682	682	682	682	682	682	682	682
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	收费标准(元/个/天)	24.47	26.55	28.81	31.26	33.91	36.8	39.93	43.32
10	收入合计	17,737.29	19,244.96	20,880.78	22,655.65	24,581.38	26,670.80	28,937.81	31,397.53

本项目建设期为2020年2月至2026年2月，故自2026年3月开始计算项目相关收入，考虑到2040年偿还最后一期债券，2040年收入成本不再计算。

近年来，滁州市经济运行总体保持平稳较快增长，主要经济指标增速呈现稳中有升的发展局面，结合滁州市统计局发布的《2019年全市经济运行情况》，2019年滁州市国内生产总值（GDP）为2,909.10亿元，位居全省第三，滁州市国内生产总值（GDP）呈逐年递增趋势。出于谨慎性考虑，预测按照滁州市近三年国内生产总值（GDP）平均增速9.27%（9.7%、9.1%、9.0%）与2020年预计增速（8.5%）孰低计算GDP，即增速为8.5%，故自第二年开始，本项目各类收入的收费标准均以每年8.5%进行递增。

### 1) 民宿收入

西部山区核心区域将会建设精品民宿，分别位于栗山茶海乡村农家乐度假区域、葡萄听泉休闲区及煤炭口森林氧吧度假区，建筑面积约50000平方米，总计825间房。结合同类型民宿收费标准以及本项目所在区位，参照项目所在地周边南京“盛椿里”民宿、莫干山民宿的实际经营情况，本项目民宿投入使用的第一年按照180元/间/天进行收费。考虑到天气、淡季等各种因素的影响，综合预计每年入住天数为360天\*60%=216天，预计投入使用后的第一年入住率为70%，第二年为80%，自第三年开始为90%。

### 2) 餐饮收入

目前，项目所在地-施集镇已被安徽省列为旅游乡镇，参考施集镇近年旅游接待人数情况（安徽省、滁州市及南谯区近年来国内旅游接待人次增长均在15%以上），结合本项目市场定位及竞争力分析（现施集镇旅游项目较为缺乏），预计项目建成后施集镇年游客量会达到25万人次，游客就餐率为30%。参照项目所在地周边区域餐饮收入的经营情况与项目预测的未来民宿入住情况，投入使用的第一年按人均就餐消费50元进行计算。

### 3) 经营场地出租

本项目建成后预计有 **7614** 平方米商业街可供出租以获取收益。参考项目所在地周边租赁价格，投入使用的第一年租金按 **30 元/月/平方米**（含物业费）进行收取，项目建成投入使用后第一年预计出租率为 **70%**，第二年为 **80%**，自第三年开始均为 **90%**。

#### 4) 研学基地

西部山区核心区域将会结合项目所在地的建筑环境、建筑风格与当地文化，规划以“国学”为主题，建设一处面积约 **5500** 平方米，集住宿、餐饮、学习及娱乐一体化的可供游客及当地村民学习与体验的研学基地。根据旅游淡旺季进行实时安排，淡季时供当地村民进行相关知识的学习与文学涵养的提升，旺季时则由游客预约进行私塾教育等活动。

根据安徽省研学旅游基地收费情况（研学基地收费为 **100 元-200 元**），参照滁州市内已有的研学基地收费标准，本项目投入使用的第一年按照 **100 元/人/天** 收费，预计每天将接待人次为旅游人次的 **2‰**（**25 万人次\*2‰**），为 **500 人**，全年接待天数按照 **360 天\*50%=180 天** 计算。

#### 5) 都市农业

项目所在地施集镇素有“茶叶之乡”称号，结合区位优势，本项目将在西部山区核心区域内对原有的茶园、板栗园基地田地地进行改造，改造规模约 **3500 亩**，其中茶园 **2000 亩**，板栗园 **1500 亩**，预计本项目建成后茶园年亩产量为 **120 斤**，投入使用的第一年每斤售价为 **100.00 元**，板栗园为 **400 斤**，每斤 **10.00 元**。

#### 6) 生态农业体验园收入

本项目将会建设 **15000** 平方米的果蔬采摘体验 **DIY** 区和 **3400** 平方米的茶叶制作体验区，是集生态种植、农业休闲观光和现代娱乐健身于一体的特色农业休闲园。本项目建成后预计年接待游客人次为 **25 万人次\*30%=7.5 万人次**。参考项目所在地周边滁州市图业生态农业观光园、滁州市南谯濠江生态农业园和凤阳县九天农业生态园等农业生态园收入的收费情况，结合本项目预测的未来体验情况，本项目投入使用的第一年预计按 **60 元/人** 进行收费。

#### 7) 亲近自然快乐体验区经营收入

本项目将会在西部山区核心区域建设占地面积为 **4724.7** 亩的亲近自然快乐体验区，包括飞越丛林、摩崖石刻攀岩、激情漂流等项目。本项目建成后预计年接待游客人次为 **25 万人次\*30%=7.5 万人次**。参照目前省内其他类似体验性项目的收费水平，本项目投入使用的第一年飞越丛林、摩崖石刻攀岩及激情漂流均按 **100 元/人**进行收费。

#### 8) 高炮广告牌租赁收入

本项目预计将建设区域配套公路 **42.46** 公里，其中江淮分水岭国家风景道 **14.5** 公里，区域与外部公路连接线 **13.34** 公里，区域防火公路 **8.17** 公里，区域内公路 **6.45** 公里。将在风景道、外部公路以及区域防火公路上建设 **54** 个双面高炮广告牌对外出租以获取收益，投入使用的第一年年租金预计为 **8 万元/个**。

#### 9) 停车位收入

本项目预计将在西部山区核心区域新增停车位 **682** 个，其中小型汽车停车位 **527** 个，大型汽车停车位 **155** 个，预计每天收费时间为 **7:00** 至 **19:00**，全年按 **360** 天计算。根据滁州市现行的停车位收费情况，停车位收费综合按 **15 元/天/个**进行计算。

通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案和参考文件，并依据上述文件制定的参考标准、实施方案中定的数量、面积等内容，重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

### 3.发债资金支出预测评价

#### (1)项目投资支出评价

本项目总投资为 **120,000.00** 万元，其中工程费用 **103,876.49** 万元（含设备购置费），工程建设其他费用 **6,695.89** 万元（含征地拆迁补偿费用），预备费 **5,528.62** 万元，建设期利息 **3,800.00** 万元，发行费用 **99.00** 万元。

经检查项目可行性研究报告和项目方案。项目投资总额为 **120,000.00** 万元，发行方考虑其偿债能力，申请发债金额 **90,000.00** 万元，用于项目建设。考虑到总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

#### (2)项目运营支出评价

项目运营成本包括运营成本、财务成本等

成本预测如下：

单位：万元

年份	合计	2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	增长率	0.00%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%
外购原材料费	54,044.83	2,002.60	2,263.31	2,546.33	2,762.77	2,997.61	3,252.41
水电费	1,618.50	97.50	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00
道路维护费	2,711.43	108.03	117.21	127.18	137.99	149.71	162.44
高炮广告牌维护费	1,077.07	36.00	46.87	50.86	55.18	59.87	64.96
工资及福利费	11,219.49	375.00	488.25	529.75	574.78	623.64	676.65
固定资产维修费	2,047.67	123.35	148.02	148.02	148.02	148.02	148.02
税务支出	18,014.64	461.87	536.14	611.63	663.62	720.02	781.23
其他管理费用	2,715.83	99.98	113.78	127.99	138.87	150.67	163.48
<b>运营成本</b>	<b>93,449.46</b>	<b>3,304.33</b>	<b>3,830.59</b>	<b>4,258.76</b>	<b>4,598.22</b>	<b>4,966.54</b>	<b>5,366.18</b>
利息支出	42,194.23	2,539.73	3,386.30	3,386.30	3,386.30	3,386.30	3,386.30
<b>总成本费用</b>	<b>135,643.69</b>	<b>5,844.05</b>	<b>7,216.89</b>	<b>7,645.06</b>	<b>7,984.52</b>	<b>8,352.84</b>	<b>8,752.48</b>

续：

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增长率	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	
外购原材料费	3,528.86	3,828.81	4,154.26	4,507.37	4,890.50	5,306.19	5,757.22	6,246.58	
水电费	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	
道路维护费	176.25	191.23	207.48	225.12	244.25	265.02	287.54	311.98	
高炮广告牌维护费	70.48	76.47	82.97	90.02	97.67	105.98	114.98	124.76	
工资及福利费	734.16	796.56	864.27	937.74	1,017.44	1,103.93	1,197.76	1,299.57	
固定资产维修费	148.02	148.02	148.02	148.02	148.02	148.02	148.02	148.02	
税务支出	847.63	919.68	997.85	1,082.67	1,811.54	2,471.73	2,838.20	3,270.83	
其他管理费用	177.37	192.45	208.81	226.56	245.81	266.71	289.38	313.98	
<b>运营成本</b>	<b>5,799.77</b>	<b>6,270.22</b>	<b>6,780.66</b>	<b>7,334.50</b>	<b>8,572.23</b>	<b>9,784.58</b>	<b>10,750.10</b>	<b>11,832.71</b>	-
利息支出	3,386.30	3,386.30	3,386.30	2,868.80	2,351.30	2,105.60	2,105.60	2,092.80	1,040.00
<b>总成本费用</b>	<b>9,186.07</b>	<b>9,656.52</b>	<b>10,166.96</b>	<b>10,203.30</b>	<b>10,923.53</b>	<b>11,890.18</b>	<b>12,855.70</b>	<b>13,925.51</b>	<b>1,040.00</b>

### 1) 外购原材料费

结合本项目收入预测情况，预计民宿、经营场地出租、研学基地、都市农业、生态农业体验园、亲近自然快乐体验区以及停车位所需耗材约占经营收入的 20%，餐饮食材费用约占经营收入的 40%。

### 2) 水电费

经营期间年度预测年消耗水电费用为 117.00 万元。

### 3) 道路维护费

本项目道路建设有四条，道路工程长 36.01 公里，道路维护费按平均每公里 3 万元/年计算，项目完成投入使用后，预计第一年维护费为 108.03 万元，以后每年按照 8.5%进行递增。

### 4) 高炮广告牌维护费

本项目道路建设有 54 个高炮广告牌对外出租以取收益，预计每年产生的维护费为租赁收入的 10%。

### 5) 工资及附加

项目建成投入使用后预计将新增工作人员 75 人，参照项目所在地人员薪资情况，预计第一年平均工资及福利为 5,000.00 元/人/月，以后每年按照 8.5%进行递增。

### 6) 维修费

项目建成后为保证建筑物的完好和设备正常运转，每年需进行维修维护，修理费按照折旧费的 3%预计，固定资产折旧费为 4,934.13 万元/年。

### 7) 管理费用

管理费用主要系日常经营中产生的其它管理费用，项目完成投入使用后，预计每年管理费用为收入的 1%。

### 8) 税费支出

项目建成投入使用后，取得的收入（都市农业的收入除外，其属于自产农产品销售，免税）均按 6%计算增值税，按增值税的 5%计算城市建设维护税，分别按增值税的 3%和 2%计算教育费附加及地方教育费附加，按利润总额的 25%计提所得税。

### 9) 财务费用

已发行债券按实际利率测算，未发行部分利息按照 4%进行测算；本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用已计入总投资，此处不再计算。

通过查阅相关会计资料，并依据项目实施方案进行测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差。

### （三）项目收益与融资自求平衡性评价

根据前述测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算，经测算项目预计收入远大于本次发行债券的本金及利息，能够达到项目收益与融资自求平衡。

### 1.项目资金流预测

单位：万元

年份/项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流												
1.经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	9,998.01	11,378.38	12,798.77	13,886.67	15,067.04	16,347.73
经营收入	-	-	-	-	-	-	9,998.01	11,378.38	12,798.77	13,886.67	15,067.04	16,347.73
2.经营活动支付的现金	-	-	-	-	-	-	3,304.33	3,830.59	4,258.76	4,598.22	4,966.55	5,366.18
3.经营活动产生现金流小计	-	-	-	-	-	-	6,693.68	7,547.79	8,540.02	9,288.44	10,100.49	10,981.56
二、投资活动产生的现金流												
1.支付项目建设资金	34,962.83	6,970.63	3,219.30	3,219.30	3,205.40	60,569.84						
2.投资活动产生现金流小计	-34,962.83	-6,970.63	-3,219.30	-3,219.30	-3,205.40	-60,569.84						
三、融资活动产生的现金流												
1.项目资本金	5,513.33	1,013.33	4,500.00	4,500.00	3,500.00	10,973.34						
2.债券融资款	30,000.00	7,000.00	-	-	1,000.00	52,000.00	-	-	-	-	-	-
3.债券发行费	33.00	7.70	-	-	1.10	57.20	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.支付债券利息	517.50	1,035.00	1,280.70	1,280.70	1,293.50	2,346.30	3,386.30	3,386.30	3,386.30	3,386.30	3,386.30	3,386.30
6.融资活动产生现金流合计	34,962.83	6,970.63	3,219.30	3,219.30	3,205.40	60,569.84	-3,386.30	-3,386.30	-3,386.30	-3,386.30	-3,386.30	-3,386.30
四、现金流总计												



1.期初现金		-	-	-	-	-	-	3,307.38	7,468.86	12,622.58	18,524.72	25,238.91
2.期内现金变动	-	-	-	-	-	-	3,307.38	4,161.49	5,153.72	5,902.14	6,714.19	7,595.26
3.期末现金	-	-	-	-	-	-	3,307.38	7,468.86	12,622.58	18,524.72	25,238.91	32,834.17

续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动产生的现金流										-
1.经营活动产生的现金	17,737.29	19,244.96	20,880.78	22,655.65	24,581.38	26,670.80	28,937.81	31,397.53	-	271,582.81
经营收入	17,737.29	19,244.96	20,880.78	22,655.65	24,581.38	26,670.80	28,937.81	31,397.53	-	271,582.81
2.经营活动支付的现金	5,799.77	6,270.23	6,780.67	7,334.50	8,593.85	9,788.17	10,753.71	11,804.52	-	93,450.06
3.经营活动产生现金流小计	11,937.52	12,974.73	14,100.11	15,321.15	15,987.53	16,882.62	18,184.10	19,593.01	-	178,132.74
二、投资活动产生的现金流						-				-
1.支付项目建设资金										112,147.30
2.投资活动产生现金流小计										-112,147.30
三、融资活动产生的现金流										-
1.项目资本金										30,000.00
2.债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90,000.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.00
4.偿还债券本金	-	-	-	30,000.00	7,000.00	-	-	1,000.00	52,000.00	90,000.00
5.支付债券利息	3,386.30	3,386.30	3,386.30	2,868.80	2,351.30	2,105.60	2,105.60	2,092.80	1,040.00	50,794.50
6.融资活动产生现金流合计	-3,386.30	-3,386.30	-3,386.30	-32,868.80	-9,351.30	-2,105.60	-2,105.60	-3,092.80	-53,040.00	-20,893.50
四、现金流总计										-

1.期初现金	32,834.17	41,385.39	50,973.82	61,687.63	44,139.98	50,776.21	65,553.23	81,631.74	98,131.94	
2.期内现金变动	8,551.22	9,588.43	10,713.81	-17,547.65	6,636.23	14,777.02	16,078.50	16,500.21	-53,040.00	
3.期末现金	41,385.39	50,973.82	61,687.63	44,139.98	50,776.21	65,553.23	81,631.74	98,131.94	45,091.94	

上述项目资金测算平衡表显示，项目预计带来可供还本付息净收益金额 178,133.34 万元，2040 年债券还本付息后，项目仍旧留存资金 45,091.94 万元，项目本息保障倍数为 1.27，有较高的偿还利息的能力。综上，本项目产生的收入能较好保障还本付息的需要。

## 2.项目平衡性预测

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2020 年		517.50	517.50	-	-	-
2021 年		1,035.00	1,035.00	-	-	-
2022 年		1,280.70	1,280.70	-	-	-
2023 年		1,280.70	1,280.70	-	-	-
2024 年		1,293.50	1,293.50	-	-	-
2025 年		2,346.30	2,346.30	-	-	-
2026 年		3,386.30	3,386.30	9,998.01	3,304.33	6,693.68
2027 年		3,386.30	3,386.30	11,378.38	3,830.59	7,547.79
2028 年		3,386.30	3,386.30	12,798.77	4,258.76	8,540.02
2029 年		3,386.30	3,386.30	13,886.67	4,598.22	9,288.44
2030 年		3,386.30	3,386.30	15,067.04	4,966.55	10,100.49
2031 年		3,386.30	3,386.30	16,347.73	5,366.18	10,981.56
2032 年		3,386.30	3,386.30	17,737.29	5,799.77	11,937.52
2033 年		3,386.30	3,386.30	19,244.96	6,270.23	12,974.73
2034 年		3,386.30	3,386.30	20,880.78	6,780.67	14,100.11
2035 年	30,000.00	2,868.80	32,868.80	22,655.65	7,334.50	15,321.15
2036 年	7,000.00	2,351.30	9,351.30	24,581.38	8,572.25	16,009.13
2037 年	-	2,105.60	2,105.60	26,670.80	9,784.57	16,886.22
2038 年	-	2,105.60	2,105.60	28,937.81	10,750.11	18,187.70
2039 年	1,000.00	2,092.80	3,092.80	31,397.53	11,832.72	19,564.81
2040 年	52,000.00	1,040.00	53,040.00	-	-	-
合计	90,000.00	50,794.50	140,794.50	271,582.81	93,449.46	178,133.34
债务本息偿付保障倍数	1.27					

上述项目平衡性预测表显示，项目运营收益预计为 178,133.34 万元，债券本息合计为 140,794.50 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.27 倍。

## 3.项目平衡性评价

根据皖财债【2020】7 号《安徽省财政厅关于报送 2020 年第一批入库非标专项债项目申报材料的通知》（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性(持续稳定的净现金

流)和充足性(完全覆盖专项债券还本付息规模)。

#### (1) 稳定性

根据本项目实施方案及项目资金平衡分析,债券存续期间各年度累计现金净流量为正,本项目专项债到期时,在偿还债券到期的本息后,将仍有 **45,091.94** 万元的累计现金结余,能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

#### (2) 充足性

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。

根据项目未来数据的合理预测,在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 **178,133.34** 万元,能够覆盖债券本息金额 **140,794.50** 万元,债务本息偿付保障倍数 **1.27** 倍,用于还本付息资金的充足性得到保障。

#### (四) 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件,依据当前的市场状况及数据,对未来收益和现金流进行预测,未来实现情况存在不确定性,本着保守性原则,对项目收益下行波动情况进行抗压测试,作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性,针对项目在各项条件不利的情况下进行预测,即项目收益减少 **5%**、减少 **10%**。经测算,项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目收益与融资敏感性测算见表如下:

单位: 万元

收支费用	项目收益总额	偿债本息总额	偿债覆盖倍数
项目收益合计(正常情况)	178,133.34	140,794.50	1.27
项目收益合计(减少 5%)	169,226.68	140,794.50	1.20
项目收益合计(减少 10%)	160,320.01	140,794.50	1.14

由以上分析可见,本项目具有较强的抗风险能力。

## 二、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,认为本

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，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。

### **三、使用限制**

1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.本评价报告只能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本评价机构及执业注册会计师无关。



统一社会信用代码  
91340202MA8P4M9DXG(1-1)

# 营业执照

(副本)



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 安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 丁琼

经营范围 许可项目：注册会计师业务（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，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：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额 伍佰万圆整

成立日期 2022年06月10日

主要经营场所 安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401



登记机关



2024 年 01 月 15 日





# 会计师事务所 执业证书

名称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁 琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道  
765号保利梧桐语1-401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日



证书序号：0011517

## 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：安徽省财政厅

二〇二四年四月一日

中华人民共和国财政部制





## 年检历史查询

## 年检凭证

中国注册会计师协会

丁琼

会员编号 110100323804

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录





证书编号: 320000060005  
No. of Certificate  
批准注册机构: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 1995-08-09  
Date of Issuance



姓名: 凌清汇  
Full name  
性别: 男  
Sex  
出生日期: 1962-12-12  
Date of birth  
工作单位: 安徽慧通会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码: 34050419621212061x  
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.



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

安徽慧通  
会计师事务所  
CPAs



### 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.



凌清汇 320000060005

2023年12月1日

### 年检凭证

中国注册会计师协会

凌清汇

会员编号 320000060005

最后年检时间: 2024年07月  
年检结果: 年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过