

滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

CAC 皖核字【2025】0169 号

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



CAC 皖核字【2025】0169 号

**滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

我们接受委托，对定远县文化和旅游局的滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的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。

我们的审核依据是《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》。相关单位对该项目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。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果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。

本次评价仅供本次发行滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、债券应付本息情况

滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目拟发行专项债券 36,000.00 万元，分两年发行，其中：2021 年下半年已发行金额为 11,000.00 万元，发行债券实际利率为 3.39%，2025 年上半年拟发行金额为 25,000.00 万元（其中：本批次拟发行 3,000.00 万元），假设发行利率 3.00%，期限十五年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2021 年	—	11,000.00	—	11,000.00	3.39%	—
2022 年	11,000.00	—	—	11,000.00	3.39%	372.90
2023 年	11,000.00	—	—	11,000.00	3.39%	372.90
2024 年	11,000.00	—	—	11,000.00	3.39%	372.90
2025 年	11,000.00	25,000.00	—	36,000.00	3.39%/3.00%	747.90
2026 年	36,000.00	—	—	36,000.00	3.39%/3.00%	1,122.90
2027 年	36,000.00	—	—	36,000.00	3.39%/3.00%	1,122.90
2028 年	36,000.00	—	—	36,000.00	3.39%/3.00%	1,122.90
2029 年	36,000.00	—	—	36,000.00	3.39%/3.00%	1,122.90
2030 年	36,000.00	—	—	36,000.00	3.39%/3.00%	1,122.90
2031 年	36,000.00	—	—	36,000.00	3.39%/3.00%	1,122.90
2032 年	36,000.00	—	—	36,000.00	3.39%/3.00%	1,122.90
2033 年	36,000.00	—	—	36,000.00	3.39%/3.00%	1,122.90
2034 年	36,000.00	—	—	36,000.00	3.39%/3.00%	1,122.90
2035 年	36,000.00	—	—	36,000.00	3.39%/3.00%	1,122.90

2036 年	36,000.00	—	11,000.00	25,000.00	3.39%/3.00%	1,122.90
2037 年	25,000.00	—	—	25,000.00	3.00%	750.00
2038 年	25,000.00	—	—	25,000.00	3.00%	750.00
2039 年	25,000.00	—	—	25,000.00	3.00%	750.00
2040 年	25,000.00	—	25,000.00	—	3.00%	375.00
合 计	36,000.00	36,000.00	—	—	—	16,843.50

本期债券还本付息总额为 52,843.50 万元。

二、项目经营产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、发行人制定的民宿收入、汽车旅馆收入、停车费收入及餐饮收入计划能够顺利执行实现，无重大变化；

5、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；

6、本期债券募集资金投资项目现金流入通过民宿收入、汽车旅馆收入、停车费收入及餐饮收入实现。通过查询定远县停车收费标准、周边相近地段民宿收费单价、汽车旅馆收费单价及餐饮行业人均消费标准来确定各项收费单价。根据定远县近几年 GDP 增速，此次预测按照 5.00%作为合理增速计算民宿收入、汽车旅馆收入、停车费收入、餐饮收入及人员成本、工程维护费成本的增长。

（二）项目运营期产生的净现金流入

本项目建设时间拟为 2020 年 10 月至 2025 年 12 月。本次发行专项债券拟为弥补项目建设的资金缺口，预计自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，设定运营期为 14 年，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益	备注
140,264.76	74,009.55	36.00	66,219.21	预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算
133,251.51	70,309.08		62,906.43	预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算
126,238.29	66,608.60		59,593.69	预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括民宿收入、汽车旅馆收入、停车费收入及餐饮收入。

（一）预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2021 年	—	—	—	—	—	11.00	-11.00
2022 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2023 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2024 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2025 年	—	747.90	747.90	—	—	25.00	-25.00
2026 年	—	1,122.90	1,122.90	5,149.13	2,970.24	—	2,178.89
2027 年	—	1,122.90	1,122.90	6,148.06	3,383.80	—	2,764.26
2028 年	—	1,122.90	1,122.90	7,879.56	4,186.58	—	3,692.98

2029 年	—	1,122.90	1,122.90	8,334.29	4,368.47	—	3,965.82
2030 年	—	1,122.90	1,122.90	9,188.55	4,816.22	—	4,372.33
2031 年	—	1,122.90	1,122.90	9,188.55	4,816.22	—	4,372.33
2032 年	—	1,122.90	1,122.90	10,130.38	5,309.89	—	4,820.49
2033 年	—	1,122.90	1,122.90	10,130.38	5,309.89	—	4,820.49
2034 年	—	1,122.90	1,122.90	11,168.73	5,854.15	—	5,314.58
2035 年	—	1,122.90	1,122.90	11,168.73	5,854.15	—	5,314.58
2036 年	11,000.00	1,122.90	12,122.90	12,313.53	6,454.20	—	5,859.33
2037 年	—	750.00	750.00	12,313.53	6,454.20	—	5,859.33
2038 年	—	750.00	750.00	13,575.67	7,115.77	—	6,459.90
2039 年	—	750.00	750.00	13,575.67	7,115.77	—	6,459.90
2040 年	25,000.00	375.00	25,375.00	—	—	—	—
合计	36,000.00	16,843.50	52,843.50	140,264.76	74,009.55	36.00	66,219.21
本息覆盖倍数				1.25			

(二) 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2021 年	—	—	—	—	—	11.00	-11.00
2022 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2023 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2024 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2025 年	—	747.90	747.90	—	—	25.00	-25.00
2026 年	—	1,122.90	1,122.90	4,891.67	2,821.73	—	2,069.94
2027 年	—	1,122.90	1,122.90	5,840.66	3,214.61	—	2,626.05
2028 年	—	1,122.90	1,122.90	7,485.58	3,977.25	—	3,508.33
2029 年	—	1,122.90	1,122.90	7,917.58	4,150.05	—	3,767.53
2030 年	—	1,122.90	1,122.90	8,729.12	4,575.41	—	4,153.71
2031 年	—	1,122.90	1,122.90	8,729.12	4,575.41	—	4,153.71
2032 年	—	1,122.90	1,122.90	9,623.86	5,044.40	—	4,579.46
2033 年	—	1,122.90	1,122.90	9,623.86	5,044.40	—	4,579.46

2034 年	—	1,122.90	1,122.90	10,610.29	5,561.44	—	5,048.85
2035 年	—	1,122.90	1,122.90	10,610.29	5,561.44	—	5,048.85
2036 年	11,000.00	1,122.90	12,122.90	11,697.85	6,131.49	—	5,566.36
2037 年	—	750.00	750.00	11,697.85	6,131.49	—	5,566.36
2038 年	—	750.00	750.00	12,896.89	6,759.98	—	6,136.91
2039 年	—	750.00	750.00	12,896.89	6,759.98	—	6,136.91
2040 年	25,000.00	375.00	25,375.00	—	—	—	—
合计	36,000.00	16,843.50	52,843.50	133,251.51	70,309.08	36.00	62,906.43
本息覆盖倍数				1.19			

(三) 预计实现项目运营期收益的 90% 情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2021 年	—	—	—	—	—	11.00	-11.00
2022 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2023 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2024 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2025 年	—	747.90	747.90	—	—	25.00	-25.00
2026 年	—	1,122.90	1,122.90	4,634.22	2,673.22	—	1,961.00
2027 年	—	1,122.90	1,122.90	5,533.25	3,045.42	—	2,487.83
2028 年	—	1,122.90	1,122.90	7,091.60	3,767.92	—	3,323.68
2029 年	—	1,122.90	1,122.90	7,500.86	3,931.62	—	3,569.24
2030 年	—	1,122.90	1,122.90	8,269.70	4,334.60	—	3,935.10
2031 年	—	1,122.90	1,122.90	8,269.70	4,334.60	—	3,935.10
2032 年	—	1,122.90	1,122.90	9,117.34	4,778.90	—	4,338.44
2033 年	—	1,122.90	1,122.90	9,117.34	4,778.90	—	4,338.44
2034 年	—	1,122.90	1,122.90	10,051.86	5,268.74	—	4,783.12
2035 年	—	1,122.90	1,122.90	10,051.86	5,268.74	—	4,783.12
2036 年	11,000.00	1,122.90	12,122.90	11,082.18	5,808.78	—	5,273.40
2037 年	—	750.00	750.00	11,082.18	5,808.78	—	5,273.40
2038 年	—	750.00	750.00	12,218.10	6,404.19	—	5,813.91

2039 年	—	750.00	750.00	12,218.10	6,404.19	—	5,813.91
2040 年	25,000.00	375.00	25,375.00	—	—	—	—
合计	36,000.00	16,843.50	52,843.50	126,238.29	66,608.60	36.00	59,593.69
本息覆盖倍数				1.13			

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师：



刘剑辉

中国注册会计师：



程燕

二〇二五年四月十八日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测，以滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目为基础，结合项目的建设期，参照 GDP 的增速、周边类似民宿住宿单价、汽车旅馆住宿单价等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的民宿收入、汽车旅馆收入、停车费收入及餐饮收入计划能够顺利执行实现，无重大变化；

（五）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；

（六）本期债券募集资金投资项目现金流入通过民宿收入、汽车旅馆收入、停车费收入及餐饮收入实现。通过查询定远县停车收费标

准、周边相近地段民宿收费单价、汽车旅馆收费单价及餐饮行业人均消费标准来确定各项收费单价。根据定远县近几年 GDP 增速，此次预测按照 5.00%作为合理增速计算民宿收入、汽车旅馆收入、停车费收入、餐饮收入及人员成本、工程维护费成本的增长。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

单位名称：定远县文化和旅游局

（二）项目概况

1、项目位置

本项目位于滁州市定远县。

2、建设规模及内容

（1）风景道主廊景观提升工程

滁州江淮分水岭国家风景道定远段规划总长 87 公里，并且从风景道景观的整体性和延续性考虑，将北沿山公路 16 公里未计入主廊的路段按照主廊的标准和规格进行提升并接入主廊，形成本项目合计 103 公里的风景道主廊路段。

景观提升工程主要包括道路两侧彩色沥青道的修建与改造，路侧景观打造与植被绿化，路面三色线与风景道标识的划定，道路两侧标识标牌的配置等。

(2) 风景道主廊节点建设工程

滁州江淮分水岭国家风景道定远段合计建设节点 12 个，部分节点功能复合。

表 1-1 滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设节点

序号	节点名称	节点类型与级别	建设内容
1	永康入口	一级入口节点	(1) 大型入口服务驿站，大型停车场和景观广场，景观广场设置江淮分水岭历史名人石雕或青铜浮雕 (2) 入口景观标识或小品 (3) 江淮分水岭历史名人馆
2	黄家圩	一级观景节点 二级服务节点 三级吸引物	(1) 老村部改造和功能植入，配套停车场和旅游厕所 (2) 观景节点采用石头观景楼的观景形式，主要观景类型为古村落的格局与肌理 (3) 引导村民开设特色农家乐、农庄等
3	秀山樱花基地	二级观景节点	(1) 建设观景塔和旅游厕所 (2) 建设观景木栈道
4	金山滴水	一级观景节点 二级服务节点 二级吸引物	(1) 原金山滴水山庄进行招商，配套特色餐饮和住宿 (2) 接待中心和停车场等 (3) 钢结构观景塔 (4) 改造一条运气公路
5	乌云山	二级观景节点	(1) 小型停车场一座 (2) 在山顶建设木质观景塔
6	明巢高速定远东入口（待建）	二级服务节点	(1) 入口景观标识、全景导览图、小型停车场等设施 (2) 配套小型餐饮和购物点
7	老三和集	二级服务节点	街道环境整治及服务设施更新。
8	大横山	一级观景节点 二级吸引物	(1) 山门、游客服务中心 (2) 生态木栈道和观景平台 (3) 举办大横山公益行走、红石峡桃花节等活动
9	拂晓乡服务点	一级服务节点 二级入口节点	(1) 新建游客服务中心 (2) 旅游厕所改造 (3) 扩大停车场面积，并按停车位的 20% 增加充电桩
10	大野鸡王	二级观景节点	(1) 建设滨水观景平台，或选择北侧地势较高处搭建木质观景塔

			(2) 配套旅游厕所和小型停车场
11	岱山新村	二级服务节点	(1) 配套停车场和旅游厕所 (2) 引导农户以农家乐等形式参与服务
12	九连峰	二级观景节点	(1) 配套一处观景平台。 (2) 配套小型停车场

(3) 风景道沿线户外广告设施

项目建设后,在风景道沿线设置 10 个高炮广告位、8 个户外 LED 广告位、200 个落地广告牌。

3、项目建工期

本项目建设时间拟为 2020 年 10 月至 2025 年 12 月。

4、投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资约为 70,229.05 万元,其中工程费用为 65,060.63 万元,工程建设其他费用为 3,122.91 万元,预备费为 2,045.51 万元。具体如下表:

金额单位:人民币万元

序号	费用名称	金额(万元)	占比(%)
1	建设总投资	70,229.05	100.00%
1.1	工程费用	65,060.63	92.64%
1.2	工程建设其他费用	3,122.91	4.45%
1.3	预备费	2,045.51	2.91%

根据定远县文化和旅游局《滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目专项债券实施方案》,项目资金来源如下:项目资本金为 34,229.05 万元(约占项目建设总投资的 48.74%),由县财政统筹安排,剩余资金通过发行专项债券方式筹措 36,000.00 万元(约占项目总投

资的 51.26%)。专项债券分两年发行,其中:2021 年下半年已发行金额为 11,000.00 万元,发行债券实际利率为 3.39%,2025 年上半年拟发行金额为 25,000.00 万元(其中:本批次拟发行 3,000.00 万元),假设发行利率 3.00%,期限十五年,每半年支付一次利息,到期偿还本金。

(三) 项目收益及现金流入预测说明

1、项目收入的预测

(1) 收入项目的分类

项目收入来源于民宿收入、汽车旅馆收入、停车费收入及餐饮收入。

(2) 运营期各类经营收入单价预测

收费项目	说明
民宿收入	通过查询周边类似民宿住宿单价,预计 2026 年民宿收费价格为 140 元/床位/天,以此为基础,按每年 5.00%预测项目建成后运营期内民宿收费单价,每两年调整一次;根据《滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目专项债券实施方案》,预计项目建成后,民宿可使用床位数共计 1,250 个,2026 年住宿率为 50%,2027 年住宿率为 60%,2028 年住宿率为 70%,2029-2039 年住宿率为 75%,全年按 365 天计算
汽车旅馆收入	通过查询周边类似旅馆住宿单价,预计 2026 年汽车旅馆收费价格为 170 元/床位/天,以此为基础,按每年 5.00%预测项目建成后运营期内汽车旅馆收费单价,每两年调整一次;根据《滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目专项债券实施方案》,预计项目建成后,汽车旅馆可使用床位数共计 300 个,2026 年住宿率为 50%,2027 年住宿率为 60%,2028 年住宿率为 70%,2029-2039 年住宿率为 75%,全年按 365 天计算
停车费收入	参照滁州市不同类型停车场收费标准,预计 2026 年停车场收费单价为 8 元/天,以此为基础,按每年 5.00%预测项目建成后运营期内停车场收费标准,每两年调整一次;预计本项目共设置停车位 335 个,预计项目建成后,2026 年停靠率为 40%,2027 年停靠率为 50%,2028-2039 年停靠率为 60%,全年按 365 天计算
餐饮收入	通过查询定远县周边人均餐饮消费标准,预计 2026 年人均消费 30 元/

	天,以此为基础,按每年 5.00%预测项目建成后运营期内人均消费标准,每两年调整一次;根据《滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目可行性研究报告》餐饮设施布局,结合《滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目专项债券实施方案》预计项目建成后单个节点规划 150 个餐位,共计配备 1,500 个餐位,2026 年餐位使用率为 60%,2027 年餐位使用率为 70%,2028-2039 年餐位使用率为 80%,全年按 365 天计算
--	---

(3) 经营收入预测

项目自 2026 年 1 月开始正式运营,产生收益,项目最后一期债券于 2025 年上半年发行,2040 年上半年偿还本金,故 2040 年不考虑收益,设定运营期为 14 年,项目运营期经营收入预测如下:

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1、民宿收入								
床位	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
使用率	50.00%	60.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
单价两年调整一次（元/	140.00	140.00	154.35	154.35	170.17	170.17	187.61	187.61
小计	3,193.75	3,832.50	4,929.55	5,281.66	5,823.03	5,823.03	6,419.90	6,419.90
2、汽车旅馆收入								
床位	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
使用率	50.00%	60.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
单价两年调整一次（元/	170.00	170.00	187.43	187.43	206.64	206.64	227.82	227.82
小计	930.75	1,116.90	1,436.61	1,539.23	1,697.00	1,697.00	1,870.94	1,870.94
3、停车费收入								
可使用停车位（个）	335.00	335.00	335.00	335.00	335.00	335.00	335.00	335.00
停车率	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
单价两年调整一次（元/	8.00	8.00	8.82	8.82	9.72	9.72	10.72	10.72
小计	39.13	48.91	64.71	64.71	71.34	71.34	78.65	78.65
4、餐饮收入								
餐位个数	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
使用率	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
人均消费两年调整一次	30.00	30.00	33.08	33.08	36.47	36.47	40.20	40.20
小计	985.50	1,149.75	1,448.69	1,448.69	1,597.18	1,597.18	1,760.89	1,760.89
合计	5,149.13	6,148.06	7,879.56	8,334.29	9,188.55	9,188.55	10,130.38	10,130.38

(续上表)

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
1、民宿收入							
床位	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	—
使用率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	—
单价两年调整一次 (元/	206.84	206.84	228.05	228.05	251.42	251.42	—
小计	7,077.93	7,077.93	7,803.42	7,803.42	8,603.27	8,603.27	88,692.56
2、汽车旅馆收入							
床位	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	—
使用率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	—
单价两年调整一次 (元/	251.17	251.17	276.91	276.91	305.30	305.30	—
小计	2,062.71	2,062.71	2,274.14	2,274.14	2,507.24	2,507.24	25,847.55
3、停车费收入							
可使用停车位 (个)	335.00	335.00	335.00	335.00	335.00	335.00	—
停车率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	—
单价两年调整一次 (元/	11.82	11.82	13.03	13.03	14.37	14.37	—
小计	86.71	86.71	95.60	95.60	105.40	105.40	1,092.86
4、餐饮收入							
餐位个数	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	—
使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	—
人均消费两年调整一次	44.32	44.32	48.87	48.87	53.88	53.88	—
小计	1,941.38	1,941.38	2,140.37	2,140.37	2,359.76	2,359.76	24,631.79
合计	11,168.73	11,168.73	12,313.53	12,313.53	13,575.67	13,575.67	140,264.76

2、项目成本及税金预测

(1) 运营成本及费用预测

项目名称	说明
民宿成本	按照民宿收入的 40%测算综合成本及税负
汽车旅馆成本	按照汽车旅馆收入的 40%测算综合成本及税负
停车费成本	按照停车费收入的 15%测算综合成本及税负
餐饮成本	按照餐饮收入的 50%测算综合成本及税负
人员成本	根据《滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目可行性研究报告》，估计本项目新增管理运营人员 60 人。参照近几年《滁州统计年鉴》人均工资标准其他服务业工资标准，预计 2026 年人均人员成本支出为 7.5 万元/人，以此为基础，按每年 5.00%预测项目建成后运营期内人员成本，每两年调整一次
工程维护费成本	本项目工程维护费成本按照工程费用(65,060.63 万元)的 5%预计 2026 年工程维护费成本为 325.30 万元，以此为基础，按每年 5.00%预测项目建成后运营期内工程维护费成本，每两年调整一次
综合管理费	按照人员成本与工程维护费成本之和的 6%计算

项目自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年上半年发行，2040 年上半年偿还本金，故 2040 年不考虑收益，设定运营期为 14 年，项目运营期成本费用预测如下：

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1、民宿成本	1,277.50	1,533.00	1,971.82	2,112.67	2,329.21	2,329.21	2,567.96	2,567.96
2、汽车旅馆成本	372.30	446.76	574.65	615.69	678.80	678.80	748.38	748.38
3、停车费成本	5.87	7.34	9.71	9.71	10.70	10.70	11.80	11.80
4、餐饮成本	492.75	574.88	724.34	724.34	798.59	798.59	880.44	880.44
5、人员成本								
人员成本两年调整	7.50	7.50	8.27	8.27	9.12	9.12	10.05	10.05
人员数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
小计	450.00	450.00	496.13	496.13	546.98	546.98	603.04	603.04
6、工程维护费成本								
维护费两年调整一	325.30	325.30	358.64	358.64	395.40	395.40	435.93	435.93
小计	325.30	325.30	358.64	358.64	395.40	395.40	435.93	435.93
7、综合管理费	46.52	46.52	51.29	51.29	56.54	56.54	62.34	62.34
合计	2,970.24	3,383.80	4,186.58	4,368.47	4,816.22	4,816.22	5,309.89	5,309.89

(续上表)

成本类型/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
1、民宿成本	2,831.17	2,831.17	3,121.37	3,121.37	3,441.31	3,441.31	35,477.03
2、汽车旅馆成本	825.08	825.08	909.66	909.66	1,002.90	1,002.90	10,339.04
3、停车费成本	13.01	13.01	14.34	14.34	15.81	15.81	163.95
4、餐饮成本	970.69	970.69	1,070.18	1,070.18	1,179.88	1,179.88	12,315.87
5、人员成本							
人员成本两年调整	11.08	11.08	12.22	12.22	13.47	13.47	—
人员数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	—
小计	664.85	664.85	733.00	733.00	808.14	808.14	8,604.28
6、工程维护费成本							

维护费两年调整一	480.62	480.62	529.88	529.88	584.19	584.19	—
小计	480.62	480.62	529.88	529.88	584.19	584.19	6,219.92
7、综合管理费	68.73	68.73	75.77	75.77	83.54	83.54	889.46
合计	5,854.15	5,854.15	6,454.20	6,454.20	7,115.77	7,115.77	74,009.55

(2) 发行费用成本

债券发行成本按照发行债券金额 1‰ 计算，本次发行成本费用为 36.00 万元，为 2021 年下半年发行专项债券 11,000.00 万元、2025 年上半年发行专项债券 25,000.00 万元的发行费用。

3、项目净收益的预测

项目收入扣除相关成本后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。收益及成本费用预测情况如下：

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2021 年	—	—	11.00	-11.00
2022 年	—	—	—	—
2023 年	—	—	—	—
2024 年	—	—	—	—
2025 年	—	—	25.00	-25.00
2026 年	5,149.13	2,970.24	—	2,178.89
2027 年	6,148.06	3,383.80	—	2,764.26
2028 年	7,879.56	4,186.58	—	3,692.98
2029 年	8,334.29	4,368.47	—	3,965.82
2030 年	9,188.55	4,816.22	—	4,372.33
2031 年	9,188.55	4,816.22	—	4,372.33
2032 年	10,130.38	5,309.89	—	4,820.49
2033 年	10,130.38	5,309.89	—	4,820.49
2034 年	11,168.73	5,854.15	—	5,314.58
2035 年	11,168.73	5,854.15	—	5,314.58
2036 年	12,313.53	6,454.20	—	5,859.33
2037 年	12,313.53	6,454.20	—	5,859.33
2038 年	13,575.67	7,115.77	—	6,459.90
2039 年	13,575.67	7,115.77	—	6,459.90
合计	140,264.76	74,009.55	36.00	66,219.21

4、平衡方案现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项 目	2020-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生现金流								
经营活动流入小计	—	5,149.13	6,148.06	7,879.56	8,334.29	9,188.55	9,188.55	10,130.38
经营活动流出小计	—	2,970.24	3,383.80	4,186.58	4,368.47	4,816.22	4,816.22	5,309.89
经营活动净流量	—	2,178.89	2,764.26	3,692.98	3,965.82	4,372.33	4,372.33	4,820.49
二、投资活动产生现金流								
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	70,229.05	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-70,229.05	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流								
筹资活动流入小计	70,229.05	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,902.60	1,122.90	1,122.90	1,122.90	1,122.90	1,122.90	1,122.90	1,122.90
筹资活动净流量	68,326.45	-1,122.90	-1,122.90	-1,122.90	-1,122.90	-1,122.90	-1,122.90	-1,122.90
四、现金及现金等价物年增加额	-1,902.60	1,055.99	1,641.36	2,570.08	2,842.92	3,249.43	3,249.43	3,697.59
五、年初现金结余	—	-1,902.60	-846.61	794.75	3,364.83	6,207.75	9,457.18	12,706.61
六、期末资金	-1,902.60	-846.61	794.75	3,364.83	6,207.75	9,457.18	12,706.61	16,404.20

(续上表)

项 目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生现金流								
经营活动流入小计	10,130.38	11,168.73	11,168.73	12,313.53	12,313.53	13,575.67	13,575.67	—
经营活动流出小计	5,309.89	5,854.15	5,854.15	6,454.20	6,454.20	7,115.77	7,115.77	—
经营活动净流量	4,820.49	5,314.58	5,314.58	5,859.33	5,859.33	6,459.90	6,459.90	—
二、投资活动产生现金流								
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流								
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,122.90	1,122.90	1,122.90	12,122.90	750.00	750.00	750.00	25,375.00
筹资活动净流量	-1,122.90	-1,122.90	-1,122.90	-12,122.90	-750.00	-750.00	-750.00	-25,375.00
四、现金及现金等价物年增加额	3,697.59	4,191.68	4,191.68	-6,263.57	5,109.33	5,709.90	5,709.90	-25,375.00
五、年初现金结余	16,404.20	20,101.79	24,293.47	28,485.15	22,221.58	27,330.91	33,040.81	38,750.71
六、期末资金	20,101.79	24,293.47	28,485.15	22,221.58	27,330.91	33,040.81	38,750.71	13,375.71

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡，2020-2026 年累计净现金流量小于 0，是由于建设期需支付利息及运营期前期运营收入较小，无法弥补债券利息及运营成本所致。根据定远县文化和旅游局《滁州江淮分水岭国家风景道定远段建设项目专项债券实施方案》，由县财政对于上述项目资金缺口情形予以调剂，同时，如报告预测期内个别年度出现净现金流量为负值的情形，由县财政对于项目资金缺口予以调剂。

5、现金流覆盖还本付息的测算

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括民宿收入、汽车旅馆收入、停车费收入及餐饮收入。

(1) 预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2021 年	—	—	—	—	—	11.00	-11.00
2022 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2023 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2024 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2025 年	—	747.90	747.90	—	—	25.00	-25.00
2026 年	—	1,122.90	1,122.90	5,149.13	2,970.24	—	2,178.89
2027 年	—	1,122.90	1,122.90	6,148.06	3,383.80	—	2,764.26
2028 年	—	1,122.90	1,122.90	7,879.56	4,186.58	—	3,692.98
2029 年	—	1,122.90	1,122.90	8,334.29	4,368.47	—	3,965.82
2030 年	—	1,122.90	1,122.90	9,188.55	4,816.22	—	4,372.33
2031 年	—	1,122.90	1,122.90	9,188.55	4,816.22	—	4,372.33
2032 年	—	1,122.90	1,122.90	10,130.38	5,309.89	—	4,820.49

2033 年	—	1,122.90	1,122.90	10,130.38	5,309.89	—	4,820.49
2034 年	—	1,122.90	1,122.90	11,168.73	5,854.15	—	5,314.58
2035 年	—	1,122.90	1,122.90	11,168.73	5,854.15	—	5,314.58
2036 年	11,000.00	1,122.90	12,122.90	12,313.53	6,454.20	—	5,859.33
2037 年	—	750.00	750.00	12,313.53	6,454.20	—	5,859.33
2038 年	—	750.00	750.00	13,575.67	7,115.77	—	6,459.90
2039 年	—	750.00	750.00	13,575.67	7,115.77	—	6,459.90
2040 年	25,000.00	375.00	25,375.00	—	—	—	—
合计	36,000.00	16,843.50	52,843.50	140,264.76	74,009.55	36.00	66,219.21
本息覆盖倍数				1.25			

(2) 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2021 年	—	—	—	—	—	11.00	-11.00
2022 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2023 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2024 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2025 年	—	747.90	747.90	—	—	25.00	-25.00
2026 年	—	1,122.90	1,122.90	4,891.67	2,821.73	—	2,069.94
2027 年	—	1,122.90	1,122.90	5,840.66	3,214.61	—	2,626.05
2028 年	—	1,122.90	1,122.90	7,485.58	3,977.25	—	3,508.33
2029 年	—	1,122.90	1,122.90	7,917.58	4,150.05	—	3,767.53
2030 年	—	1,122.90	1,122.90	8,729.12	4,575.41	—	4,153.71
2031 年	—	1,122.90	1,122.90	8,729.12	4,575.41	—	4,153.71
2032 年	—	1,122.90	1,122.90	9,623.86	5,044.40	—	4,579.46
2033 年	—	1,122.90	1,122.90	9,623.86	5,044.40	—	4,579.46
2034 年	—	1,122.90	1,122.90	10,610.29	5,561.44	—	5,048.85
2035 年	—	1,122.90	1,122.90	10,610.29	5,561.44	—	5,048.85
2036 年	11,000.00	1,122.90	12,122.90	11,697.85	6,131.49	—	5,566.36
2037 年	—	750.00	750.00	11,697.85	6,131.49	—	5,566.36
2038 年	—	750.00	750.00	12,896.89	6,759.98	—	6,136.91
2039 年	—	750.00	750.00	12,896.89	6,759.98	—	6,136.91

2040 年	25,000.00	375.00	25,375.00	—	—	—	—
合计	36,000.00	16,843.50	52,843.50	133,251.51	70,309.08	36.00	62,906.43
本息覆盖倍数				1.19			

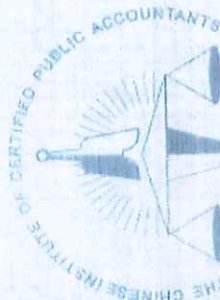
(3) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2021 年	—	—	—	—	—	11.00	-11.00
2022 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2023 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2024 年	—	372.90	372.90	—	—	—	—
2025 年	—	747.90	747.90	—	—	25.00	-25.00
2026 年	—	1,122.90	1,122.90	4,634.22	2,673.22	—	1,961.00
2027 年	—	1,122.90	1,122.90	5,533.25	3,045.42	—	2,487.83
2028 年	—	1,122.90	1,122.90	7,091.60	3,767.92	—	3,323.68
2029 年	—	1,122.90	1,122.90	7,500.86	3,931.62	—	3,569.24
2030 年	—	1,122.90	1,122.90	8,269.70	4,334.60	—	3,935.10
2031 年	—	1,122.90	1,122.90	8,269.70	4,334.60	—	3,935.10
2032 年	—	1,122.90	1,122.90	9,117.34	4,778.90	—	4,338.44
2033 年	—	1,122.90	1,122.90	9,117.34	4,778.90	—	4,338.44
2034 年	—	1,122.90	1,122.90	10,051.86	5,268.74	—	4,783.12
2035 年	—	1,122.90	1,122.90	10,051.86	5,268.74	—	4,783.12
2036 年	11,000.00	1,122.90	12,122.90	11,082.18	5,808.78	—	5,273.40
2037 年	—	750.00	750.00	11,082.18	5,808.78	—	5,273.40
2038 年	—	750.00	750.00	12,218.10	6,404.19	—	5,813.91
2039 年	—	750.00	750.00	12,218.10	6,404.19	—	5,813.91
2040 年	25,000.00	375.00	25,375.00	—	—	—	—
合计	36,000.00	16,843.50	52,843.50	126,238.29	66,608.60	36.00	59,593.69
本息覆盖倍数				1.13			

刘剑辉 (注册会计师证书)



中国注册会计师协会

姓名 刘剑辉
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-11-17
Date of birth
工作单位 中审会计师事务所
Working unit
身份证号 340104197711171510
Identity card No.



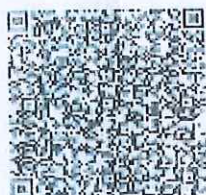
年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师

刘剑辉

会员编号 340101350018



刘剑辉 340101350018

证书编号: 340101350018
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: 2001-11-20
Date of issuance

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

2022年
2022-07-22

通过

2014年
2014-03-28

通过

程燕 (注册会计师证书)

	
姓名	程燕
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1990-02-19
Date of birth	
工作单位	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Working unit	
身份证号码	340881199002191447
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.

证书编号: 120100110310
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: 2024-07-10 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340104083691213C(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 中审会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所

类型 非公司私营企业

负责人 刘剑辉

成立日期 2013年11月28日

营业期限 2013年11月28日至2033年11月27日

营业场所 安徽省合肥市政务区潜山路188号蔚蓝商务港F座608-609

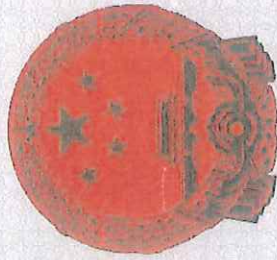
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。



登记机关



2019年 08月 20日



会计师事务所分所 执业证书



名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：刘剑辉

经营场所：安徽省合肥市政务区潜山路188号
蔚蓝商务港F座608-609

分所执业证书编号：120100113401

批准执业文号：财会〔2013〕1641号

批准执业日期：2013-10-17

证书序号：5003414

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》。



发证机关：

安徽省财政厅

二〇一九年九月十三日

中华人民共和国财政部制