

**黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护
与传承工程项目非标专项债券收益与融资
自求平衡财务评价报告**



北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所

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）安徽分所营业执照复印件
2. 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所执业证书复印件
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（2023）第 0040 号

黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程项目 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

黄山市歙州农文旅发展集团有限公司：

我们接受委托，对黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程项目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》。黄山市歙州农文旅发展集团有限公司对黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程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黄山市歙州农文旅发展集团有限公司推测性假设，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，在黄山市歙州农文旅发展集团有限公司对黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程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)
安徽分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年05月16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，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

黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程项目非标专项债券筹集资金，工程概况如下：

（一）项目名称：黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程项目。

（二）项目单位：黄山市歙州农文旅发展集团有限公司。

（三）建设地点：本项目位于歙县徽城镇鲍川村，昌歙线与Y006县道交口西南区域。

（四）工程内容：本项目建设内容包括建筑工程、修缮加固工程、室外工程和智慧管理系统等。

（五）项目投资：

经估算，项目总投资为19,587.82万元。其中：工程费用为14,942.99万元，占总投资的76.29%；工程建设其他费用为3,242.36万元，占总投资的16.55%；工程预备费为909.27万元，占总投资的4.64%；建设期利息为480.00万元，占总投资的2.45%；债券发行费13.20万元，占总投资的0.07%。

（六）建设期与运营期：本项目建设周期为24个月，2023年5月至2023年7月为项目前期准备阶段，2023年8月至2025年1月为施工、设备购置、安装阶段，2025年2月至2025年4月为竣工验收阶段。

（七）资金筹措方式：本项目为政府投资项目，项目总投资估算为

19,587.82万元，其中拟申请专项债券12,000.00万元，占总投资的61.26%，其余7,587.82万元由财政资金解决。

本项目建设期为2023年5月-2025年4月，专项债券计划发行金额为12,000.00万元，发行期限均为20年期，预计于2024年1-12月发行6,000.00万元（其中2024年5月已发行1,000.00万元，2024年6月拟发行2,000.00万元），2025年1-4月发行6,000.00万元，每半年计息一次，到期一次还本。预计2044年1-12月还款6,000.00万元，2045年1-4月还款6,000.00万元。2024年5月已发行金额发行利率为4.00%，并按照实际发行利率测算应付利息，未发行金额债券发行利率暂按4.00%测算，本项目债券存续期内，还本付息金额合计为21,600.00万元。

本项目还本付息情况如下表：

单位：万元

期间	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	融资年利率（%）	应付利息	本期应付本息合计
2023年（5-12月）							
2024年（1-12月）		6,000.00		6,000.00	4.00	120.00	120.00
2025年（1-12月）	6,000.00	6,000.00		12,000.00	4.00	360.00	360.00
2026年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2027年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2028年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2029年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2030年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2031年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2032年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2033年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2034年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2035年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2036年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2037年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2038年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2039年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2040年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00

期间	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	融资年利率（%）	应付利息	本期应付本息合计
2041年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2042年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2043年（1-12月）	12,000.00			12,000.00	4.00	480.00	480.00
2044年（1-12月）	12,000.00		6,000.00	6,000.00	4.00	360.00	6,360.00
2045年（1-4月）	6,000.00		6,000.00		4.00	120.00	6,120.00
合计						9,600.00	21,600.00

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建筑租赁、物业、江滩露营体验、摇橹船、停车及广告。

1、建筑租赁收入

项目将建设游客服务中心、徽商博物馆、非遗技艺展示区、鲍川工作室、历史保护传承区、徽文创服务区、文化体验区及配套服务用房等建筑工程，可对外出租，出租面积16319.12m²。通过歙县类似项目出租单价进行统计，同时考虑区位、建设期，进行保守计算，两年建成后，建筑租赁单价为50.00元/m²·月。综合考虑实际年运营时间，运营期2025年运营时间为8个月，2026年至2044年为正常全年运营，2045年运营时间为4个月。项目运营期2025年至2028年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，2029年达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀等因素，本项目运营期内建筑租赁单价每三年上浮5%。运营期内，年均建筑租赁收入1,015.85万元，建筑租赁收入共计20,316.98万元。

2、物业收入

本项目建成后将为游客服务中心、徽商博物馆、非遗技艺展示区、鲍川工作室、历史保护传承区、徽文创服务区、文化体验区及配套服务用房等可租赁建筑提供专业的物业服务，共计16319.12m²。通过歙县类似项目物业单价进行统计，同时考虑区位、建设期，进行保守计算，两年建成后，物业单价为2.00元/m²·月。综合考虑实际年运营时间，运营期2025年运营时间为8个月，2026年至2044年为正常全年运营，2045年运营时间为4个月。项目运营期2025年至2028年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，2029年达到90%持续运营负荷。同时考虑物业价格的特殊性，本项目运营期内物业单价不上涨。运营期内，年均物业收入34.40万元，物业收入共计688.01万元。

3、江滩露营体验收入

项目位于练江北岸，建成后将在室外设置1956.90m²江滩露营基地，可提供80张露营帐篷，根据同类项目帐篷营地价格定价以及当地消费水平综合考虑，同时考虑项目建设期及区位，因此保守估计，两年建成后，本项目每个帐篷保守预计按150.00元/张的标准进行收费。综合考虑实际年运营时间，运营期2025年运营时间为8个月，2026年至2044年为正常全年运营，2045年运营时间为4个月；根据歙县当地气候变化影响及相关经验，露营帐篷运营时间为每年3-11月；因此2025年运营天数为210天、2045年运营天数为60天，其余年度运营时间为270天。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期2025年至2028年实现

50%、55%、60%、65%运营负荷，2029年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀等因素影响，单价每三年上浮5%。运营期内，年均江滩露营体验收入255.24万元，江滩露营体验收入共计5,104.74万元。

4、摇橹船收入

本项目将对鲍家庄内练江北岸的古徽州码头、渡桥进行改造提升，新增游船16艘，每艘8个座位，共128座次，为游客提供休闲游憩功能，可直通下游新安江，满足游客日常观景需求，结合国内类似景区游船运营情况及天气等因素，本项目游船出行频次为3次/天（下午1次，晚上2次）；参考项目周边市场案例，同时考虑项目建设期及区位，因此保守估计，两年建成后，本项目的摇橹船收费按30元/座次计取（每次40分钟），运营时间按360天/年计取。从实际角度考虑，运营期2025年运营时间为8个月，按240天计算；2045年运营时间为4个月，按120天计算；2026年至2044年为正常全年运营。项目运营期2025年至2028年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，2029年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%。项目运营期内，年均摇橹船收入338.34万元，摇橹船收入共计6,766.85万元。

5、停车收入

（1）小车位

本项目将在室外建设3700.00m²智慧停车场，设置160个停车位。根据歙县的停车收费水平及周边市场案例，本项目的小型停车位收费按10.00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。从实际角度考虑，运营期2025年运营时间为8个月，按240天计算；2045年运营时间为4个月，按120天计算；2026年至2044年为正常全年运营。项目运营期2025年至2028年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，2029年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%。项目运营期内，年均小车位收入101.90万元，小车位收入共计2,038.08万元。

（2）新能源汽车充电桩

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》要求各市要在公共建筑类项目和城市公共停车场，原则上应按不低

于停车位总数20%的比例配建充电桩或预留充电设施接口，结合当下汽车工业发展趋势，十四五时期，新能源汽车将成为未来发展趋势，因此，本项目按照停车位20%比例配建充电桩，共计32个。

根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，一般集中在1.60元到1.80元之间，不同地区价格略有差异；200公里新能源汽车电池容量约为31kwh，不同车型电池容量与续航里程也有差异。综合考虑新能源汽车发展前景及电池续航能力提高，因此，本项目充电桩平均每次充电量为25千瓦时，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1.60元/千瓦时计取，年运营时间为360天。

从实际角度考虑，运营期2025年运营时间为8个月，按240天计算；2045年运营时间为4个月，按120天计算；2026年至2044年为正常全年运营。项目运营期2025年至2028年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，2029年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%。项目运营期内，年均新能源汽车充电桩收入72.72万元，新能源汽车充电桩收入共计1,454.50万元。

因此，项目运营期内，年均停车收入174.63万元，停车收入共计3,492.58万元。

6、广告收入（停车场、广场、路灯广告、LED广告等）

项目建成后将在鲍家庄室外路灯灯箱、停车场出入口闸机、广场、户外大牌等位置设置广告，综合考虑项目广告类型较多，参考项目周边流量水平及市场案例，进行保守计算，本项目的广告收费暂取为30.00万元/年·处。其中运营期2025年运营时间为8个月；2026年至2044年为正常全年运营；2045年运营时间为4个月。项目运营期2025年至2028年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，2029年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%。运营期内，年均广告收入31.66万元，广告收入共计633.10万元。

综上所述，项目运营期内，年均经营收入1,850.11万元，经营收入共计37,002.26万元。项目预期收益及具体收入测算过程如下表：

项目预期收益测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2025年（5-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
（一）	建筑租赁收入		20,316.98	456.94	734.36	783.32	882.21	934.11	934.11	986.98
	面积	平方米		16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12
	年运营时间	月/年		8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米		50.00	50.00	50.00	53.00	53.00	53.00	56.00
（二）	物业收入		688.01	18.28	29.37	31.33	33.29	35.25	35.25	35.25
	面积	平方米		16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12
	年运营时间	月/年		8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
（三）	江滩露营体验收入		5,104.74	126.00	178.20	194.40	221.13	238.14	238.14	250.05
	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	运营天数（3-11月）	天		210.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	日均单价	元/张		150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38
（四）	摇橹船收入		6,766.85	138.24	228.10	248.83	287.54	309.66	309.66	329.01
	数量	条		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	周转次数（下午一次，晚上两次）	次/日		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	运营天数	天/年		240.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单船载客量	座次/船次		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价（每次40分钟）	元/座次		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00
（五）	停车收入		3,492.58	69.12	114.05	124.42	145.27	156.44	156.44	167.73
1	小车位		2,038.08	38.40	63.36	69.12	82.37	88.70	88.70	96.77

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2025年（5-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	数量	个		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		240.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
2	新能源汽车充电桩		1,454.50	30.72	50.69	55.30	62.90	67.74	67.74	70.96
	数量	个		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		240.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76
(六)	广告收入（停车场、广场、路灯广告、LED广告等）		633.10	14.00	22.50	24.00	27.20	28.80	28.80	30.60
	数量	处		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	单价	万元/处·年		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00
	经营收入合计		37,002.26	822.57	1,306.58	1,406.30	1,596.64	1,702.39	1,702.39	1,799.63

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
(一)	建筑租赁收入		20,316.98	986.98	986.98	1,039.85	1,039.85	1,039.85	1,092.73	1,092.73	1,092.73

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	面积	平方米		16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米		56.00	56.00	59.00	59.00	59.00	62.00	62.00	62.00
（二）	物业收入		688.01	35.25	35.25	35.25	35.25	35.25	35.25	35.25	35.25
	面积	平方米		16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
（三）	江滩露营体验收入		5,104.74	250.05	250.05	262.56	262.56	262.56	275.68	275.68	275.68
	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	运营天数（3-11月）	天		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	日均单价	元/张		165.38	165.38	173.65	173.65	173.65	182.33	182.33	182.33
（四）	摇橹船收入		6,766.85	329.01	329.01	348.36	348.36	348.36	367.72	367.72	367.72
	数量	条		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	周转次数（下午一次，晚上两次）	次/日		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	运营天数	天/年		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单船载客量	座次/船次		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价（每次40分钟）	元/座次		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00
（五）	停车收入		3,492.58	167.73	167.73	179.42	179.42	179.42	191.12	191.12	191.12
1	小车位		2,038.08	96.77	96.77	104.83	104.83	104.83	112.90	112.90	112.90
	数量	个		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00
2	新能源汽车充电桩		1,454.50	70.96	70.96	74.59	74.59	74.59	78.22	78.22	78.22
	数量	个		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94	1.94	1.94
(六)	广告收入（停车场、广场、路灯广告、LED广告等）		633.10	30.60	30.60	32.40	32.40	32.40	34.20	34.20	34.20
	数量	处		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	单价	万元/处.年		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00
	经营收入合计		37,002.26	1,799.63	1,799.63	1,897.85	1,897.85	1,897.85	1,996.70	1,996.70	1,996.70

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2040年（1-12月）	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-4月）
运营负荷（建筑租赁、物业、广告）				90%	90%	90%	90%		90%
运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）				70%	70%	70%	70%		70%
（一）	建筑租赁收入		20,316.98	1,145.60	1,145.60	1,145.60	1,198.48	1,198.48	399.49

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2040年（1-12月）	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-4月）
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%		90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）			70%	70%	70%	70%		70%
	面积	平方米		16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	4.00
	月均单价	元/平方米		65.00	65.00	65.00	68.00	68.00	68.00
（二）	物业收入		688.01	35.25	35.25	35.25	35.25	35.25	11.75
	面积	平方米		16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12	16,319.12
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	4.00
	月均单价	元/平方米		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
（三）	江滩露营体验收入		5,104.74	289.47	289.47	289.47	303.94	303.94	67.54
	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	运营天数（3-11月）	天		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	60.00
	日均单价	元/张		191.45	191.45	191.45	201.02	201.02	201.02
（四）	摇橹船收入		6,766.85	387.07	387.07	387.07	406.43	406.43	135.48
	数量	条		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	周转次数（下午一次，晚上两次）	次/日		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	运营天数	天/年		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	120.00
	单船载客量	座次/船次		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价（每次40分钟）	元/座次		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
（五）	停车收入		3,492.58	203.21	203.21	203.21	215.31	215.31	71.77
1	小车位		2,038.08	120.96	120.96	120.96	129.02	129.02	43.01
	数量	个		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	120.00
	单价	元/次		15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2040年（1-12月）	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-4月）
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%		90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）			70%	70%	70%	70%		70%
2	新能源汽车充电桩		1,454.50	82.25	82.25	82.25	86.28	86.28	28.76
	数量	个		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	120.00
	每度电平均单价	元/kwh		2.04	2.04	2.04	2.14	2.14	2.14
（六）	广告收入（停车场、广场、路灯广告、LED广告等）		633.10	36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	12.60
	数量	处		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	单价	万元/处.年		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
	经营收入合计		37,002.26	2,096.61	2,096.61	2,096.61	2,197.20	2,197.20	698.63

（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（水、电）、外购原材料费（露营耗材）、职工工资及福利费、修理费、管理费用、其他成本（含营销费）]、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（水、电）

外购燃料及动力费包括运营期用水（生活、经营用水）、用电（建筑、室外、充电桩等）、用气等公共耗能，根据日常运营情况进行预测，项目年耗电量62.37万千瓦时，用电单价按0.6551元/千瓦时计取，满负荷运营时用水用气费用按15.00万元/年计取。综合实际年运营时间考虑，运营期2025年运营时间为8个月，2026年至2044年为正常全年运营，2045年运营时间为4个月；项目运营期2025年至2028年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，2029年达到90%持续运营负荷。运营期内，年均外购燃料动力费49.06万元，外购燃料动力费共计981.24万元。

（2）外购原材料费（露营耗材）

项目运营期内江滩露营体验将产生日用品等消耗，参考《A快捷酒店的成本管理研究》、《目标成本管理在YH酒店的应用研究》等论文数据，保守起见，按江滩露营体验收入的15%计取，运营期内，年均外购原材料费成本38.29万元，外购原材料费成本共计765.71万元。

（3）职工工资及福利费

项目运营期职工人数按36人计算。综合实际年运营时间考虑，运营期2025年运营时间为8个月，2026年至2044年为正常全年运营，2045年运营时间为4个月；综合考虑通货膨胀率等因素，工资及福利费每三年上浮5%，运营期内，年均职工工资及福利费195.43万元，职工工资及福利费共计3,908.62万元。

（4）修理费

本项目运营期修理费主要包括运营期内建构筑物及新能源充电桩等相关内容的修理、重置费用，按固定资产年折旧额的5%计，综合实际年运营时间考虑，运营期2025年运营时间为8个月，2026年至2044年为正常全年运营，2045年运营

时间为4个月，则运营期内，年均修理费18.80万元，修理费共计375.97万元。

（5）管理费

本项目运营期管理费按经营收入的1%考虑。运营期内，年均管理费用18.50万元，管理费用共计370.02万元。

（6）、其他成本（含营销费）

其他成本主要为项目的宣传营销费用，运营期2025年-2027年整年度运营费用为100.00万元（其中2025年运营时间为8个月，其他成本按66.67万元计算），自2025年起每三年降低20.00万元，此后随着项目知名度逐渐提升，在运营期2034年，稳定在40.00万元/年（其中2045年运营时间为4个月，其他成本按13.33万元计算）。运营期内，年均其他成本57.00万元，其他成本共计1,140.00万元。

综上所述，项目运营期内，年均经营成本377.08万元，经营成本共计7,541.56万元。

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5%，原值为19,387.82万元，折旧额为368.37万元/年。

（2）机械设备折旧

机械设备的折旧年限为25年，残值为5%，原值为200.00万元，折旧额为7.60万元/年。

项目运营期内，年均折旧费375.97万元，折旧费共计7,519.37万元。

3、利息支出

本项目运营期的年均利息支出468.00万元，利息支出共计9,360.00万元。

综上所述，项目运营期内，年均总成本1,221.05万元，总成本共计24,420.93万元。详见项目预期支出测算表：

项目预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2025 年（5-12 月）	2026 年（1-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	981.24	26.07	41.89	44.69	47.48	50.27	50.27	50.27
2	外购原材料费（露营耗材）	765.71	18.90	26.73	29.16	33.17	35.72	35.72	37.51
2.1	职工工资及福利费	3,908.62	112.32	168.48	168.48	176.90	176.90	176.90	185.75
3	修理费	375.97	12.53	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80
4	管理费用	370.02	8.23	13.07	14.06	15.97	17.02	17.02	18.00
5	其他成本（含营销费）	1,140.00	66.67	100.00	100.00	80.00	80.00	80.00	60.00
6	经营成本(1+2+3+4+5+6)	7,541.56	244.71	368.97	375.19	372.32	378.72	378.72	370.32
7	折旧费	7,519.37	250.65	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97
7.1	建构筑物	7,367.37	245.58	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37
7.2	机械设备	152.00	5.07	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60
8	摊销费								
9	利息支出	24,420.93	735.36	1,224.94	1,231.16	1,228.29	1,234.69	1,234.69	1,226.29
10	总成本费用合计	7,541.56	244.71	368.97	375.19	372.32	378.72	378.72	370.32

序号	项目	合计	运营期						
			2025 年（5-12 月）	2026 年（1-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	其中：可变成本	16,879.37	490.65	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97
	固定成本	24,420.93	735.36	1,224.94	1,231.16	1,228.29	1,234.69	1,234.69	1,226.29

续上表：

序号	项目	合计	运营期							
			2032 年（1-12 月）	2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）	2039 年（1-12 月）
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	981.24	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27
2	外购原材料费（露营耗材）	765.71	37.51	37.51	39.38	39.38	39.38	41.35	41.35	41.35
2.1	职工工资及福利费	3,908.62	185.75	185.75	195.04	195.04	195.04	204.79	204.79	204.79
3	修理费	375.97	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80
4	管理费用	370.02	18.00	18.00	18.98	18.98	18.98	19.97	19.97	19.97
5	其他成本（含营销费）	1,140.00	60.00	60.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
6	经营成本(1+2+3+4+5+6)	7,541.56	370.32	370.32	362.47	362.47	362.47	375.18	375.18	375.18

序号	项目	合计	运营期							
			2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
7	折旧费	7,519.37	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97
7.1	建构筑物	7,367.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37
7.2	机械设备	152.00	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60
8	摊销费									
9	利息支出	24,420.93	1,226.29	1,226.29	1,218.44	1,218.44	1,218.44	1,231.15	1,231.15	1,231.15
10	总成本费用合计	7,541.56	370.32	370.32	362.47	362.47	362.47	375.18	375.18	375.18
	其中：可变成本	16,879.37	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97
	固定成本	24,420.93	1,226.29	1,226.29	1,218.44	1,218.44	1,218.44	1,231.15	1,231.15	1,231.15

续上表：

序号	项目	合计	运营期					
			2040 年（1-12 月）	2041 年（1-12 月）	2042 年（1-12 月）	2043 年（1-12 月）	2044 年（1-12 月）	2045 年（1-4 月）
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）		90%	90%	90%	90%		90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）		70%	70%	70%	70%		70%
1	外购燃料动力费(水电)	981.24	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	16.76

序号	项目	合计	运营期					
			2040年（1-12月）	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-4月）
2	外购原材料费（露营耗材）	765.71	43.42	43.42	43.42	45.59	45.59	10.13
2.1	职工工资及福利费	3,908.62	215.03	215.03	215.03	225.78	225.78	75.26
3	修理费	375.97	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	6.27
4	管理费用	370.02	20.97	20.97	20.97	21.97	21.97	6.99
5	其他成本（含营销费）	1,140.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	13.33
6	经营成本(1+2+3+4+5+6)	7,541.56	388.49	388.49	388.49	402.41	402.41	128.73
7	折旧费	7,519.37	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97	125.32
7.1	建构筑物	7,367.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37	122.79
7.2	机械设备	152.00	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	2.53
8	摊销费							
9	利息支出	24,420.93	1,244.45	1,244.45	1,244.45	1,258.38	1,138.38	374.06
10	总成本费用合计	7,541.56	388.49	388.49	388.49	402.41	402.41	128.73
	其中：可变成本	16,879.37	855.97	855.97	855.97	855.97	735.97	245.32
	固定成本	24,420.93	1,244.45	1,244.45	1,244.45	1,258.38	1,138.38	374.06

三、营业税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加税、其他附加税，其中增值税包括增值税销项税、增值税进项税、固定资产进项抵扣，税率主要根据营业收入类型进行计取，增值税税率为9%，城市维护建设税税率为5%，教育费附加税税率为3%，其他附加费税税率为2%。详见下表：

序号	税别	税率（%）
1	增值税	9
2	城市维护建设税	5
3	教育费附加	3
4	其他附加税	2

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为1,293.65万元，其中：增值税销项税为3,055.23万元，增值税进项税为144.24万元，固定资产进项抵扣为1,617.34万元。城市维护建设税税金为64.68万元，教育费附加税税金为38.81元，其他附加税为25.87万元。

综上，本项目增值税及附加共计1,423.01万元。详见下表：

项目经营税金及附加

单位：万元

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2025 年（5-12 月）	2026 年（1-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）
1	增值税		1,293.65							
1.1	增值税销项税		3,055.23	67.92	107.88	116.12	131.83	140.56	140.56	148.59
1.2	增值税进项税		144.24	3.71	5.67	6.10	6.66	7.10	7.10	7.25
1.3	固定资产进项抵扣		1,617.34	64.21	102.22	110.02	125.17	133.46	133.46	141.35
2	附加税		129.36							
2.1	城市维护建设税	5%	64.68							
2.2	教育费附加	3%	38.81							
2.3	其他附加费	2%	25.87							
	合计		1,423.01							

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2032 年（1-12 月）	2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）
1	增值税		1,293.65						80.44	157.30
1.1	增值税销项税		3,055.23	148.59	148.59	156.70	156.70	156.70	164.86	164.86
1.2	增值税进项税		144.24	7.25	7.25	7.40	7.40	7.40	7.57	7.57
1.3	固定资产进项抵扣		1,617.34	141.35	141.35	149.30	149.30	149.30	76.86	
2	附加税		129.36						8.04	15.73

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2032 年（1-12 月）	2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）
2.1	城市维护建设税	5%	64.68						4.02	7.86
2.2	教育费附加	3%	38.81						2.41	4.72
2.3	其他附加费	2%	25.87						1.61	3.15
	合计		1,423.01						88.48	173.03

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2039 年（1-12 月）	2040 年（1-12 月）	2041 年（1-12 月）	2042 年（1-12 月）	2043 年（1-12 月）	2044 年（1-12 月）	2045 年（1-4 月）
1	增值税		1,293.65	157.30	165.38	165.38	165.38	173.51	173.51	55.46
1.1	增值税销项税		3,055.23	164.86	173.11	173.11	173.11	181.42	181.42	57.68
1.2	增值税进项税		144.24	7.57	7.74	7.74	7.74	7.92	7.92	2.22
1.3	固定资产进项抵扣		1,617.34							
2	附加税		129.36	15.73	16.54	16.54	16.54	17.35	17.35	5.55
2.1	城市维护建设税	5%	64.68	7.86	8.27	8.27	8.27	8.68	8.68	2.77
2.2	教育费附加	3%	38.81	4.72	4.96	4.96	4.96	5.21	5.21	1.66
2.3	其他附加费	2%	25.87	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47	1.11
	合计		1,423.01	173.03	181.92	181.92	181.92	190.86	190.86	61.01

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,项目计算期现金流量情况如下表:

单位: 万元

项目/期间	计算期					
	2023年（5-12月）	2024年（1-12月）	2025年（1-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金			822.57	1,306.58	1,406.30	1,596.64
2. 经营活动支付的现金			244.71	368.97	375.19	372.32
3. 相关税费						
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计			577.86	937.61	1,031.11	1,224.32
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	572.84	9,547.31	8,974.47	-480.00		
2. 投资活动产生的现金流小计	-572.84	-9,547.31	-8,974.47	480.00		
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	572.84	3,673.91	3,341.07			
2. 债券融资款		6,000.00	6,000.00			
3. 债券发行费		6.60	6.60			
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息		120.00	360.00	480.00	480.00	480.00
6. 融资活动产生的现金流合计	572.84	9,547.31	8,974.47	-480.00	-480.00	-480.00
四、现金流总计			577.86	937.61	551.11	744.32
1. 期初现金				577.86	1,515.47	2,066.58
2. 期内现金变动			577.86	937.61	551.11	744.32
3. 期末现金			577.86	1,515.47	2,066.58	2,810.90

续上表

项目/期间	计算期					
	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	1,702.39	1,702.39	1,799.63	1,799.63	1,799.63	1,897.85
2. 经营活动支付的现金	378.72	378.72	370.32	370.32	370.32	362.47
3. 相关税费						
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	1,323.67	1,323.67	1,429.31	1,429.31	1,429.31	1,535.38
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	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00
四、现金流总计	843.67	843.67	949.31	949.31	949.31	1,055.38
1. 期初现金	2,810.90	3,654.57	4,498.24	5,447.55	6,396.86	7,346.17
2. 期内现金变动	843.67	843.67	949.31	949.31	949.31	1,055.38
3. 期末现金	3,654.57	4,498.24	5,447.55	6,396.86	7,346.17	8,401.55

续上表

项目/期间	计算期					
	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	1,897.85	1,897.85	1,996.70	1,996.70	1,996.70	2,096.61
2. 经营活动支付的现金	362.47	362.47	375.18	375.18	375.18	388.49
3. 相关税费			88.48	173.03	173.03	181.92
4. 项目补贴收入						

项目/期间	计算期					
	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
5. 经营活动产生的现金流小计	1,535.38	1,535.38	1,533.04	1,448.49	1,448.49	1,526.20
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	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00
四、现金流总计	1,055.38	1,055.38	1,053.04	968.49	968.49	1,046.20
1. 期初现金	8,401.55	9,456.93	10,512.31	11,565.35	12,533.84	13,502.33
2. 期内现金变动	1,055.38	1,055.38	1,053.04	968.49	968.49	1,046.20
3. 期末现金	9,456.93	10,512.31	11,565.35	12,533.84	13,502.33	14,548.53

续上表

项目/期间	计算期				
	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金	2,096.61	2,096.61	2,197.20	2,197.20	698.63
2. 经营活动支付的现金	388.49	388.49	402.41	402.41	128.73
3. 相关税费	181.92	181.92	190.86	190.86	61.01
4. 项目补贴收入					
5. 经营活动产生的现金流小计	1,526.20	1,526.20	1,603.93	1,603.93	508.89
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					

项目/期间	计算期				
	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）
2. 债券融资款					
3. 债券发行费					
4. 偿还债券本金			-	6,000.00	6,000.00
5. 支付债券利息	480.00	480.00	480.00	360.00	120.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-480.00	-480.00	-480.00	-6,360.00	-6,120.00
四、现金流总计	1,046.20	1,046.20	1,123.93	-4,756.07	-5,611.11
1. 期初现金	14,548.53	15,594.73	16,640.93	17,764.86	13,008.79
2. 期内现金变动	1,046.20	1,046.20	1,123.93	-4,756.07	-5,611.11
3. 期末现金	15,594.73	16,640.93	17,764.86	13,008.79	7,397.68

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	
2023年（5-12月）				
2024年（1-12月）	6,000.00	120.00	120.00	
2025年（1-12月）	12,000.00	360.00	360.00	577.86
2026年（1-12月）	12,000.00	480.00	480.00	937.61
2027年（1-12月）	12,000.00	480.00	480.00	1,031.11
2028年（1-12月）	12,000.00	480.00	480.00	1,224.32
2029年（1-12月）	12,000.00	480.00	480.00	1,323.68
2030年（1-12月）	12,000.00	480.00	480.00	1,323.68
2031年（1-12月）	12,000.00	480.00	480.00	1,429.30
2032年（1-12月）	12,000.00	480.00	480.00	1,429.30
2033年（1-12月）	12,000.00	480.00	480.00	1,429.30
2034年（1-12月）	12,000.00	480.00	480.00	1,535.38
2035年（1-12月）	12,000.00	480.00	480.00	1,535.38

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	
2036 年（1-12 月）	12,000.00	480.00	480.00	1,535.38
2037 年（1-12 月）	12,000.00	480.00	480.00	1,533.04
2038 年（1-12 月）	12,000.00	480.00	480.00	1,448.49
2039 年（1-12 月）	12,000.00	480.00	480.00	1,448.49
2040 年（1-12 月）	12,000.00	480.00	480.00	1,526.21
2041 年（1-12 月）	12,000.00	480.00	480.00	1,526.21
2042 年（1-12 月）	12,000.00	480.00	480.00	1,526.21
2043 年（1-12 月）	12,000.00	480.00	480.00	1,603.93
2044 年（1-12 月）	6,000.00	360.00	6,360.00	1,603.93
2045 年（1-4 月）	-	120.00	6,120.00	508.88
合计		9,600.00	21,600.00	28,037.69
本息覆盖倍数	1.30			

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%	28,037.69	21,600.00	1.30
5%	26,355.61	21,600.00	1.22
10%	24,673.54	21,600.00	1.14

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1.30；在项目收益下降5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.22；在项目收益下降10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.14。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

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。



统一社会信用代码

91340100MA8N3MLH10 (1-1)

(副本)

名称	北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所	成立日期	2021年08月13日
类型	非公司私营企业	营业场所	安徽省合肥市高新区创新大道汇景城市中心 C座1002
负责人	郑鲁光		
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，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）		



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



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：郑鲁光

经营场所：安徽省合肥高新区创新大道
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

仅供报告使用

证书序号：5000666

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》。



发证机关：安徽省财政厅

二〇二一年五月十一日

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

胡秀芳

会员编号 131100061169

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-12

通过

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

2019年11月7日

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

2019年12月2日

10

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

2019年11月5日

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

2019年11月16日

11

