池州市历史文化区保护更新项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

安徽亿川会计师事务所（普通合伙）

2024 年 7 月 5 日

池州市历史文化区保护更新项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

报告号：皖亿会审字【2024】144号

池州市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对池州市住房和城乡建设局（以下简称“贵单位”）的池州市历史文化区保护更新项目收益与融资自求平衡情况，进行评估并出具专项评估报告。

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》。贵单位对池州市历史文化区保护更新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。

编制财务评估报告目的是为了评估项目收益与融资自求平衡情况。在编制评估报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项及贵单位管理层推测性假设，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。本评估报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评估，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在池州市历史文化区保护更新项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的池州市历史文化区保护更新项目，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。

经测算，本项目经营活动产生的净现金流入对债券本息的覆盖倍数为

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：皖24CAN63K7H

1.51 倍。

本评估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。我们同意将本评估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。

附件：池州市历史文化区保护更新项目收益及现金流评估说明

安徽亿川会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·池州

2024 年 7 月 5 日　　中国注册会计师：

池州市历史文化区保护更新项目
收益及现金流评估说明

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，于2023年2月9日公布了《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）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

（一）项目名称

项目名称：池州市历史文化区保护更新项目

（二）项目承办单位

承办单位：池州市住房和城乡建设局

（三）项目基本情况

1.项目建设情况

项目建设地位于池州市贵池区，项目范围北、西到长江、秋浦河，南到观湖、沿江路，东到池口路、长江北路，呈不规则形状，更新面积约34.55公顷。

项目对区域内历史建筑和传统建筑进行翻新改善为非遗传承中心，总面积约为97800m2，翻新改善后的非遗传承中心一部分将作为文博、陈列、

纪念和传统手工作坊等场所，对历史文化遗产进行展示，另一部分将作为文化消费、旅游服务等场所对外出租用于满足游客消费需求，也满足目前周边居民的营商需求。主要建设内容包括三部分，分别为祁红文化区、工业文化区和水运文化区改造工程，以及其他配套工程。

（1）祁红文化区改造工程

修缮历史建筑约15200平方米，维修改善传统建筑面积约22800平方米，修缮历史街巷约1300米，新建道路约1200米，新建停车场面积约1800平方米（65个停车位，30个充电桩），在区内设置广告位90个、智能指路牌10个、智能垃圾桶20个，并完善片区给排水、电力、照明、环卫等配套设施。

（2）工业文化区改造工程

修缮历史建筑约3500平方米，维修改善传统建筑面积约35700平方米，修缮历史街巷约700米，新建道路约1800米，新建停车场面积约5600平方米（200个停车位，80个充电桩），整治提升公共空间面积约12800平方米，在区内设置广告位95个、智能指路牌10个、智能垃圾桶20个，并完善片区给排水、电力、通信、照明、环卫等配套设施。

（3）水运文化区改造工程

维修改善传统建筑面积约15500平方米，改建一处现状建筑为游客服务中心约2000平方米、新建老码头主入口广场约1500平方米、湿地步道约3千米，新建停车场约2400平方米（85个停车位，40个充电桩），在区内设置广告位65个、智能指路牌5个、智能垃圾桶15个，并完善片区给排水、电力、照明、环卫等配套设施。

2.项目建设期：2023年1月-2025年12月

3.项目总投资

按照财政部要求，此次申请的池州市历史文化区保护更新项目专项债券资金纳入政府性基金预算管理，根据项目可研报告（批复）及项目投资计划，本次专项债项目总投资合计40,069.66万元。项目投资估算见下表：

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	其他费用	合计
1	工程费用	33,740.50		33,740.50
2	其他建设费用		2,867.94	2,867.94
3	预备费		1,830.42	1,830.42
4	建设期利息		1,600.00	1,600.00
5	发行费用		30.80	30.80
6	建设总投资合计	33,740.50	6,329.16	40,069.66

4.资金筹措方式

该项目总投资为40,069.66万元。其中：地方财政资金11,069.66万元，约占项目总投资的27.62%，省财政城市更新专项资金1,000.00万元，占总投资的2.50%(财政预算共计安排12,069.66万元,占总投资的30.12%)，满足国家发改委（国发〔2015〕51号文）关于最低资本金比例的要求，拟发行专项债券28,000.00万元。

5.拟发债情况

本次拟发债规模为发行地方债券资金28,000.00万元，根据工程项目的进度情况，债券融资按2期进行，计划2024年进行债券融资19,000.00万元，2024年6月已发行1,500.00万元,发行利率2.53%。本次拟申请发行8,000.00万元，年利率按2.78%测算（利率按2024年8月份债券发行

20 年期参考利率 2.38%上浮 40BP 2.78%测算）。2025 年进行债券融资 9,000.00 万元,债券的期限均为 20 年。项目运营期利息按月计息，每半年支付一次，到期一次性还本付息。

二、项目收益与支出预测评估

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、支出预测数据及评估如下：

（一）数据预测的前提假设及评估

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）收入预测评估

池州市历史文化区保护更新项目投产后，收入主要来源为门票收入、

文创产品销售收入、广告位出租收入、智能指路牌经营权租赁收入、停车场收入、充电桩收入、历史文化研学教育收入、非遗传承中心出租收入、财政补贴收入。具体收入情况如下：

①门票收入

通过本项目建设，将完成对池州市历史文化遗产的更新保护，可充分体现其在历史、文化、民俗中的内涵，将其打造成汇聚地域特色，融文化体验、民俗风情、历史底蕴、科普教育等多功能于一体的综合性旅游景区，拟对游客进行开放，参观游览。

参考《池州市 2019-2021 年国民经济和社会发展统计公报》，池州市 2019-2021 年平均接待旅游人数约为 6,039.63 万人。谨慎性考虑，本项目投入运营后，首年接待旅游人数按池州市三年平均接待旅游人数的 5‰测算，约为 30 万人（6039.63*5‰）），并参考池州市 2021 年旅游人次增长率每五年递增 6%（池州市 2021 年的旅游人次增长率为 12%，按其 50%计算）。

门票单价参照同程旅游网公示的类似文化旅游区收费标准，谨慎性考虑，运营首年按 25 元/人计（池州-杏花村文化旅游区 35 元/人、合肥-中国非物质文化遗产园 36 元/人、黄山-古徽州文化旅游区 40 元/人、黄山-山水画廊丝绸文化园 48 元/人），并考虑每五年增长 5%。

故门票收入

=30*25=750 万元

最后一年按半年期计，则运营期门票收入累计约为 17,222.41 万元。**测算依据见下图。**

您所在的位置：同程首页> 景区门票> 安徽景区门票> 池州景区门票> 杏花村文化旅游区门票及相关产品

杏花村文化旅游区

原生态，古朴式的乡村风韵

景点地址： 安徽省池州市贵池区福康路 地图

开放时间： 08:00-17:30

¥35起
票面价：~~¥35~~

精彩点评： 还可以不错呢，挺好的，不错的呢...更多

1条用户点评 查看

景区相册 >

您所在的位置：同程首页> 景区门票> 安徽景区门票> 合肥景区门票> 中国非物质文化遗产园门票及相关产品

中国非物质文化遗产园 AAAA景区

醉美非遗园，千米樱花大道

景点地址： 安徽合肥经岗集镇合淮路向北与绕城高速交汇处向北 地图

开放时间： 09:00~17:30

¥36起
票面价：~~¥120~~ 2.9折起

精彩点评： 听朋友说非遗园很不错，今天没事就过来玩了，检票小姐姐态度很好，我一进大门不知道怎么走，她和我详细讲了怎么游玩，里面有精彩...更多

102条用户点评 查看

景区相册 >

您所在的位置：同程首页> 景区门票> 安徽景区门票> 黄山景区门票> 古徽州文化旅游区门票及相关产品

古徽州文化旅游区 AAAAA景区

体会中华三大地域文化之一

景点地址： 安徽省黄山市歙县古徽州文化旅游区 地图

开放时间： 08:00-17:00

¥40起
票面价：~~¥40~~

景区相册 >

您所在的位置：同程首页> 景区门票> 安徽景区门票> 黄山景区门票> 山水画廊丝绸文化园门票及相关产品

景区相册 >

山水画廊丝绸文化园

了解徽州丝绸历史及丝绸文化

景点地址： 安徽省黄山市歙县深渡镇昌源路60号 地图

开放时间： 10:00-17:00

¥48起

票面价：¥48

（安徽省）池州市2019年国民经济和社会发展统计公报

来源：池州市统计局 作者：知县网 人气：4 发布时间：2020-04-03 06:21:24

摘要：初步核算，全年地区生产总值831.7亿元，按可比价格计算，比上年增长7.9%。分产业看，第一产业增加值83.9亿元，增长3.3%;第二产业增加值367.3亿元，增长9.7%，其中全部工业增加值303.5亿元，增长10.4%;第三产业增加值380.5

全年共接待国内外游客7043.2万人次，比上年增长10.2%，其中入境游客120.1万人次,增长6.3%。旅游总收入776.5亿元,增长12.2%，其中外汇收入6.7亿美元。年末全市共有A级及以上旅游景点(区)39个，其中5A景区1个，4A景区17个，3A景区18个。九华山风景区共接待国内外游客1131.2万人次，增长4.5%;旅游总收入137.3亿元，增长5.0%。

池州市2020年国民经济和社会发展统计公报

发布时间：2021-04-19 09:53 信息来源：池州市统计局 字体大小：[大 中 小]

池州市统计局

2021年3月31日

2020年，面对严峻复杂的国内外环境,特别是新冠肺炎疫情严重冲击，全市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，科学统筹疫情防控、防汛救灾和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，全市经济运行持续稳定恢复，稳就业保民生成效显著，高质量发展和“三优池州”建设取得新成绩。

全年共接待国内外游客5223.4万人次，比上年下降25.8%，其中入境游客3.3万人次，下降97.2%。旅游总收入579.1亿元,下降25.4%，其中外汇收入1546万美元。年末全市共有A级及以上旅游景点（区）39个，其中5A景区1个，4A景区18个，3A景区17个。九华山风景区共接待国内外游客791.7万人次，下降30%；旅游总收入99.6亿元，下降27.4%。

池州市2021年国民经济和社会发展统计公报

阅读次数：3803 作者：市统计局 信息来源：市统计局 发布时间：2022-03-23 14:53 [字体：大 中 小]

池州市统计局

2022年3月23日

2021年，全市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决落实党中央、国务院和省委、省政府各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动融入新发展格局，科学统筹疫情防控和经济社会发展，坚定实施产业强市战略，加快打造经济社会发展全面绿色转型示范区，推动经济提质扩量增效，实现了“十四五”良好开局。

全年共接待国内外游客5852.3万人次，比上年增长12%，其中入境游客1.4万人次，下降59%，旅游总收入646.8亿元,增长11.7%，其中外汇收入201万美元。年末全市共有A级及以上旅游景点（区）37个，其中5A景区1个，4A景区17个，3A景区16个。九华山风景区共接待国内外游客823.6万人次，增长4%；旅游总收入103.1亿元，增长3.5%。

②文创产品销售收入

根据项目建设内容，本项目通过对区域内历史建筑和传统建筑进行翻新改善，改善后可作为文博、陈列、纪念和传统手工作坊等非遗传承中心使用，用于对外销售本地相关特色文创产品（如：傩面具、大九华水磨玉骨绢扇、葫芦烙画等）。

根据《观研天下》数据显示，我国2019年文创产品人均消费额为53.16元/人。本次文创产品销售单价参考2019年人均消费额及网上商城同类产品销售单价进行测算，谨慎性考虑，文创产品平均销售单价取45元/人计。单价考虑每五年增长5%。

年旅游接待人数参照池州市2019-2021年三年平均接待旅游人数6039.63万人的5‰测算,约为30万人（6039.63*5‰）。参考池州市2021年旅游人次增长率每五年递增 6%(池州市 2021年的旅游人次增长率为12%，按其50%计算）**该条测算依据见上图。**

人均购买率首年按50%考虑。第二年60%，第三年70%，第四年及以后年度按80%计。

故文创产品销售收入

=30*45*50%=675万元

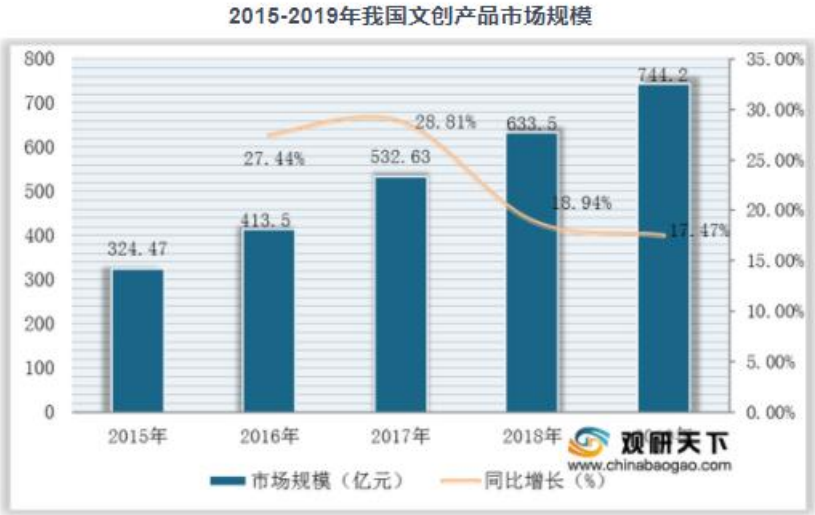
最后一年按半年期计，则运营期文创产品销售收入累计约为23,990.28万元。

测算依据见下图。

数据显示，得益于居民消费结构逐渐由“物质消费”为主转向以“精神文化消费”为主，文化服务消费人次稳步增长，近五年来我国文创产品人均消费额呈逐年增长态势，截至2019年已达53.16元/人，相较于2015年提升29.56元/人。

数据来源：观研天下整理

我国文创产品市场规模也实现高速增长，截至2020年已达744.2亿元，同比增长17.47%%，行业发展空间广阔。



数据来源：观研天下整理

¥55.00 包邮 300+人付款

送教师节高档精致金属书签礼盒文创礼品小产品 敦煌创意古典中国风博物馆古风生日

雅轩斋旗舰店 江苏 南通

¥102.80 包邮 41人付款

古典古风礼物金属书签礼盒文创官方礼品敦煌创意中国风精美博物馆儿童小学生故宫纪

万多办公专营店 浙江 金华

¥156.00

礼物故宫 海错图U型枕 颈枕靠枕旅行 生日礼物儿童礼物伴手礼

总销量：1万+

¥129.00

故宫 宫喵赏莲渔夫帽 帽子双面戴男女款遮阳 故宫官方旗舰店

总销量：8000+

③广告位出租收入

根据项目建设内容，祁红文化区经改造后，可设置90个广告位；工业文化区经改造后，可设置95个广告位；水运文化区经改造后，可设置65个广告位，累计设置250个广告位，用于对位出租。

经了解，目前市场有关墙面广告、灯箱广告、公告牌等出租价格，其中：墙面广告约为1.0-1.5万元/个·年、灯箱广告约为0.8-1.8万元/个·年、公告牌约为1.3-2.0万元/个·年。谨慎性考虑，本项目广告位年租金单价**参考池州市公共资源交易中心公布已成交的类似广告位成交价格**，基于谨慎性考虑，广告位年租金单价按1万元/个·年计。租金单价考虑每五年增长5%。

运营期第一年按60%考虑，第二年70%，第三年80%；第四年及以后按90%考虑。

故运营期首年广告位出租收入

=250*1*60%=150（万元）

最后一年按半年期计。则运营期广告位出租收入累计约为4,568.66万元。**测算依据见下图。**

长江产权交易所
CHANGJIANG EQUITY EXCHANGE

首页 项目中心 在线交易 政策法规 关于我们 信息中心 服务中心

首页 > 项目中心 > 挂牌项目

池州市S321、X009及迎宾大道沿线6处户外广告位 5年期使用权挂牌转让公告

标的编号	803119	查看次数	1391
发布地区	池州	标的类型	广告位
标的挂牌价格(底价)	23.2万元	交易情况	成交
公告状态	已结束		
报名开始日期	2017年06月29日	公告开始日期	2017年06月15日
报名截止日期	2017年07月12日	公告截止日期	2017年07月12日

长江产权交易所
CHANGJIANG EQUITY EXCHANGE

首页 项目中心 在线交易 政策法规 关于我们 信息中心 服务中心

首页 > 项目中心 > 挂牌项目

池州九华山大愿文化园购物中心出口约6.20平方米墙体广告位三年期经营权出租公告

标的编号	22ADQ20220006	查看次数	179
发布地区	池州	标的类型	广告位
标的挂牌价格(底价)	3万元	交易情况	
公告状态	已结束		
报名开始日期	2022年05月26日	公告开始日期	2022年05月25日
报名截止日期	2022年06月08日	公告截止日期	2022年06月08日

长江产权交易所
CHANGJIANG EQUITY EXCHANGE

首页 项目中心 在线交易 政策法规 关于我们 信息中心 服务中心

首页 > 项目中心 > 挂牌项目

池州市交通投资有限公司17处户外广告位5年使用权出租公告

标的编号	804023	查看次数	673
发布地区	池州	标的类型	广告位
标的挂牌价格(底价)	120万元	交易情况	成交
公告状态	已结束		
报名开始日期	2018年05月10日	公告开始日期	2018年05月04日
报名截止日期	2018年05月17日	公告截止日期	2018年05月17日

④智能指路牌经营权租赁收入

项目计划在各道路口设置数字化智能指路牌共 25 块（其中：祁红文化区设置 10 个；工业文化区设置 10 个；水运文化区 5 个），可用于对位出租。

参照长江产权交易所 2017 年 11 月发布《黄山市 34 座公交站台电子站牌广告位三年期经营权挂牌转让公告》，共 34 座电子站牌广告位 3 年

经营权市场评估价值为 155.44 万元，单个电子站牌市场经营权每年价值约为 1.52 万元。谨慎性考虑，本次测算，智能指路牌经营权取 1 万元/个·年进行测算，单价考虑每五年增长 5%。

最后一年按半年期计。故首年智能指路牌经营权租赁收入

=25*1=25 万元

运营期内智能指路牌经营权租赁收入约为 524.30 万元。**测算依据见下图。**

智能指路牌模型：

长江产权交易所
CHANGJIANG EQUITY EXCHANGE

首页 项目中心 在线交易 政策法规 关于我们 信息中心 服务中心

首页 > 项目中心 > 挂牌项目

黄山市34座公交站台电子站牌广告位三年期经营权挂牌转让公告

标的编号	803591	查看次数	1124
发布地区	黄山	标的类型	广告位
标的挂牌价格(底价)	155.54万元	交易情况	未交易
公告状态	已结束	公告是否延长	是
报名开始日期	2017年11月13日	公告开始日期	2017年11月03日
报名截止日期	2017年11月30日	公告截止日期	2017年11月30日
报名延长截止日期	2018年09月19日	公告延长截止日期	2018年09月19日

一、转让方承诺

本转让方（黄山市公共汽车公司）现委托安徽长江产权交易所有限公司（以下简称“安徽长江产权交易所”）公开挂牌转让黄山市34座公交站台电子站牌广告位三年期经营权，按本公告内容由安徽长江产权交易所、黄山市公共资源交易中心在其网站及相关媒体上公开发布产权转让信息并由安徽长江产权交易所组织实施交易活动。

三、转让标的资产评估情况

1、资产评估的委托方：黄山市公共汽车公司。

2、评估机构：安徽中辉资产评估有限责任公司。

3、评估基准日：2017年9月20日。

4、评估报告名称及文号：《资产评估报告》（中辉评报[2017]209号）。

5、评估对象：黄山市市区内公交站台电子站牌三年期经营权的市场价值。

6、评估结果：截止评估基准日，黄山市市区内公交站台电子站牌三年期经营权的评估价值为人民币壹佰伍拾五万肆仟肆佰元整（￥1,554,400.00）。

7、评估备案机构：黄山市国有资产监督管理委员会。

四、转让方

黄山市公共汽车公司。

五、转让行为的内部决策及批准情况

本次产权转让行为已履行了相应决策程序，并取得了黄山市交通运输局的批准。

⑤停车场收入

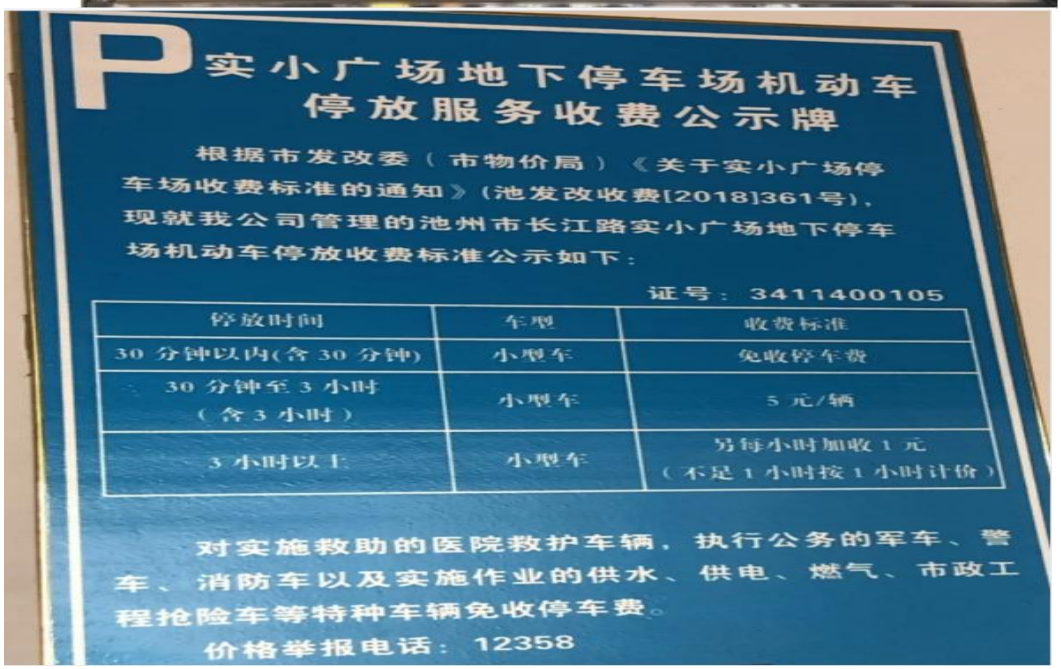
本项目实施后，新增 350 个停车位（其中：祁红文化区设置 65 个；工业文化区设置 200 个；水运文化区 85 个）。根据安徽省物价局、安徽省住房和城乡建设厅、安徽省交通运输厅《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（皖价服[2016]102 号）、《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》（贵发改价[2019]1 号）及池州市商之都广场地上停车场、实小广场地下停车场收费标准以及停车位的周转情况，谨慎性考虑，机动车平均停车在 2 小时左右，单价 5 元计，考虑每个停车位 4 次流转，预测本项目建成后，每个机动车停车位一天合计收费取 20 元。价格考虑每五年增长 5%。自运营期第一年开始有收益，运营期第一年按 60%

考虑，第二年 70%，第三年 80%，第四年 90%，第五年及以后年份按 95%负荷考虑。

故运营期首年机动车停车位收入

=350*20*60%*365/10000=153.30（万元）

最后一年按半年期 183 天计。则运营期机动车停车位累计收入约为 4,886.37 万元。**测算依据见下图。**



⑥充电桩收入

项目建成后，共设置电动车充电桩150个（其中：祁红文化区设置30个；工业文化区设置80个；水运文化区40个）。根据合价商〔2015〕11号《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成，其中直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，充电电费归国家电网（供电公司）收取。结合中准价格以及黄山市祁门县、安庆市杨桥镇充电站服务费收费标准，谨慎性考虑，本项目充电服务费按0.60元/kwh测算。

根据近年市场销量位居前列的蔚来汽车、小鹏汽车分析，目前主流电动汽车的三元锂电池容量在70kwh-100kwh之间，例如蔚来ES6-2020款600KM运动版电池容量为100kwh，且新能源续航里程和电池容量在不断增加。本项目谨慎预测按80kwh测算电池容量，则每次充电服务费为80kwh*0.60元/kwh=48元/辆（电费归供电公司收取，不计入本项目收益）。

车辆电池快充时间为0.5小时~1小时，慢充时间为5小时—8小时，按平均每辆车充电时间3小时测算，出于谨慎考虑每个充电桩每天平均使用2车次。

自运营期第一年开始有收益，运营期第一年按50%考虑，第二年60%，第三年70%，第四年及以后每年按80%负荷考虑。

最后一年按半年期183天计。故运营期首年充电桩收入

=150*0.6*80*365*2*50%/10000=262.80（万元）

运营期内充电桩累计收入约为8,503.53万元。**测算依据见下图。**

⑦历史文化研学教育收入

2017 年 9 月，教育部印发《中小学综合实践活动课程指导纲要》，明确了综合实践活动是必修课程，并将研学旅行纳入综合实践活动课程的范畴。本项目通过对原贵池茶厂等老建筑进行改造升级，将原厂房改造成文创活动园、手工艺体验坊等场所，可供本市中小学生参与体验了解茶叶制作工艺等研学之旅，参照池州市 2019-2021 年度国民经济和社会发展统计公报，池州市 2019 年在校生数 238195 人，2020 年在校生数 244221 人，2021 年在校生数 247177 人，三年平均在校生数 243198 人。

参考周边城市出台的相关研学教育及旅行政策分析填列，预计每年参与研学人次数占比在校生 20%。根据教育部关于推进中小学生研学旅行的意见》，谨慎考虑性，本项收费按平均人次 70 元/人计（因此收入测算仅考虑本市学生为主，故研学时长均按一天计算），全市年均在校生及单价考虑每 5 年增长 5%。

最后一年按半年期计，故首年研学教育收入

=243198*20%*70/10000=340.48（万元）

运营期内研学教育累计收入约为 7,701.75 万元。**测算依据见下图。**

池州市2019年国民经济和社会发展统计公报

发布时间：2020-04-02 08:24　来源：市统计局　浏览次数：8604　字体：[大 中 小]　纯文本下载

池州市统计局

（2020年3月30日）

2019年，面对风险情况并存的复杂经济环境，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，全面落实“六稳”工作部署，经济社会保持平稳较快发展，为实现全面建成小康社会和“十三五”规划目标打下坚实基础。

2019年全市各级各类教育发展情况

指　标	招生数（人）	在校生数（人）	毕业生数（人）
普通本专科	10722	29989	7467
中等职业教育	4508	11253	4439
普通高中	11072	32119	10047
初中阶段	14945	45857	14853
小　学	13402	82233	14734
幼儿园	14156	36744	13485

池州市2020年国民经济和社会发展统计公报

发布时间：2021-03-31 08:03　来源：市统计局　浏览次数：2781　字体：[大 中 小]　纯文本下载

2020年，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情严重冲击，全市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，科学统筹疫情防控、防汛救灾和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，全市经济运行持续稳定恢复，稳就业保民生成效显著，高质量发展和“三优池州”建设取得新成绩。

2020年全市各级各类教育发展情况

指　标	招生数（人）	在校生数（人）	毕业生数（人）
普通本专科	13538	35934	7538
中等职业教育	6033	12447	4654
普通高中	10806	32290	10567
初中阶段	14378	44584	15796
小　学	13573	81287	14225
幼儿园	14871	37679	13442

池州市2021年国民经济和社会发展统计公报

发布时间：2022-03-23 14:53　来源：市统计局　浏览次数：2234　字体：[大 中 小]　纯文本下载

池州市统计局

2022年3月23日

2021年，全市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决落实党中央、国务院和省委、省政府各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动融入新发展格局，科学统筹疫情防控和经济社会发展，坚定实施产业强市战略，加快打造经济社会发展全面绿色转型示范区，推动经济提质扩量增效，实现了“十四五”良好开局。

2021年全市各级各类教育发展情况

指　标	招生数（人）	在校生数（人）	毕业生数（人）
普通本专科	12180	39556	8388
中等职业教育	6650	13143	5025
普通高中	10463	32339	10507
初中阶段	14240	43985	15049
小　学	13310	80073	13995
幼儿园	10661	38081	13427

各地陆续出台研学旅行政策

随着中央政策的密集发布，地方政府也积极响应号召。自2016年教育部《关于推进中小学生研学旅行的意见》发布后，研学旅行市场开始呈现火热发展。不少地方政府也紧随其后，出台推进研学旅行发展的相关政策。

2018年7月，浙江省教育厅、旅游局等10部门联合出台《关于推进中小学生研学旅行的实施意见》，针对学校组织研学旅行的年级和时间安排做出了详细规定。并提出要计划使用5年左右的时间，创建全国中小学研学实践教育营地2个以上、全国基地20个以上。遴选公布省级营地10个以上、省级基地100个以上。

2018年10月，武汉市旅游发 展委员会、武汉市教育局共同发布了《武汉市中小学生研学旅行标准编制》，为实现研学旅行的规范化发展，出台了对机构、基地、研学导师等制定详细的考评标准。

前景3：研学旅行消费需求后劲可期

相比欧美发达国家，我国研学市场起步较晚，但市场需求很旺盛，发展速度也比较快。据调查，约3/4的受访者表示了解研学旅行，80%左右的人表示对研学旅行很感兴趣，六成左右受访者参加过研学旅行。从参加研学旅行的意愿调查来看，70%的人期望旅行时长是6-10天，人均花费能接受在3000-10000元的所占比例达88%，64%的人认为目前市场上的研学旅行产品能满足需求。

各区域主要热门旅游城市如北京、上海、广州、深圳、成都、沈阳、武汉、西安等愿意参与研学旅行的比例基本达到70%以上。

⑧非遗传承中心出租收入

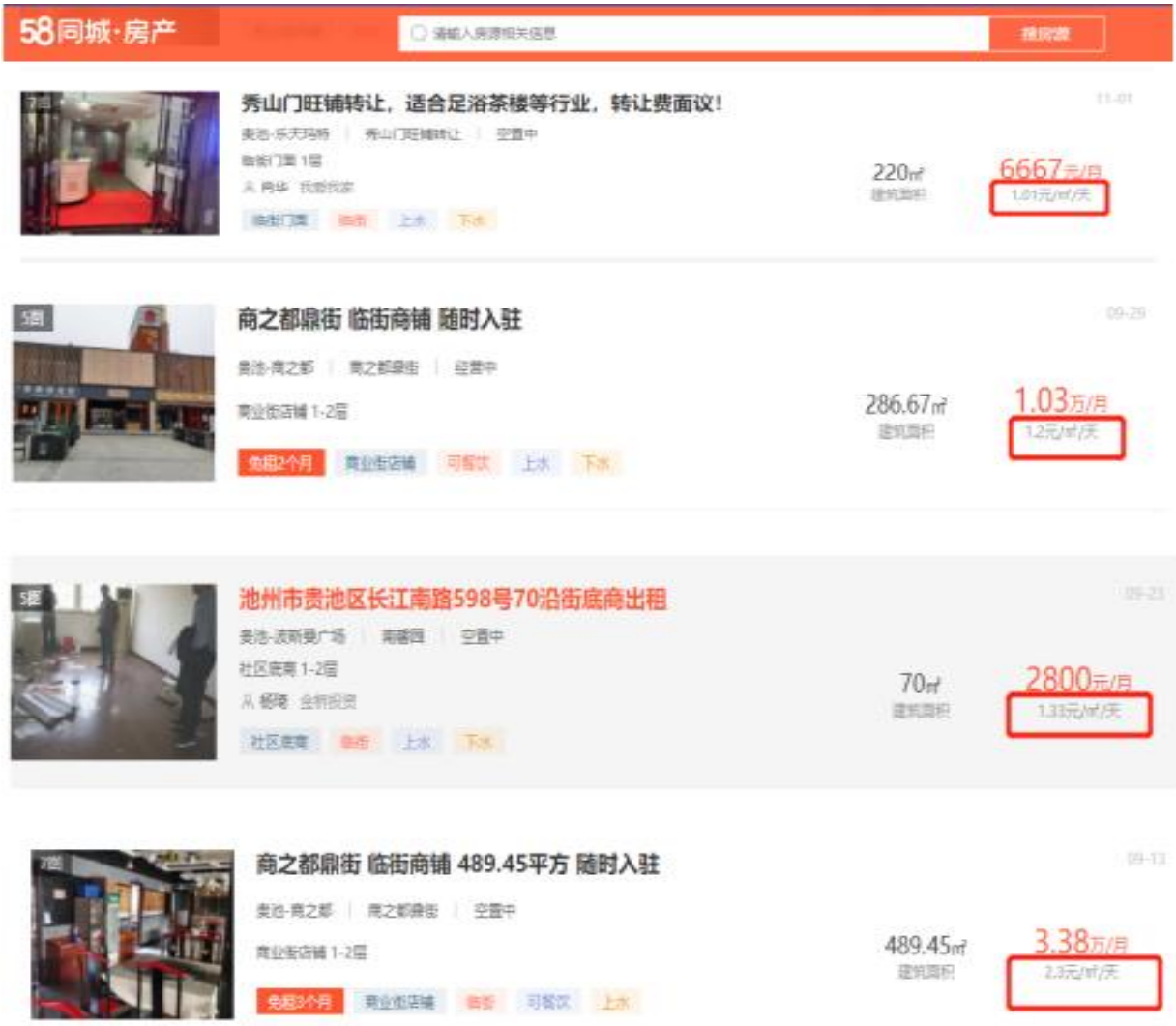
本项目通过对区域内历史建筑和传统建筑翻新改善为非遗传承中心，

项目建设后，预计可整理出 61480㎡可租赁用房对外出租。**租金参照 58 同城网发布的本地及周边地区商铺出租单价**，考虑按 25 元/㎡.月收取（折合 0.83 元/㎡.天），价格考虑每五年增长 5%，自运营期第一年开始有出租收益。运营期第一年出租率按 60%，第二年 70%，第三年 80%，第四年 85%，第五年 90%，第六年及以后每年按 95%计取。

最后一年按半年期计，故首年非遗传承中心出租收入=61480*25*12*60%/10000=1,106.64 万元

运营期内非遗传承中心出租收入累计约为 35,086.43 万元。

测算依据见下图。



⑨财政补贴收入

根据池州市财政局出具的《关于池州市历史文化区保护更新项目财政补贴的说明》，在债券存续期内最后5年（2041年-2045年），每年统筹安排1,000.00万元，共计5,000.00万元用于项目运营补贴。

测算依据见下图。

关于池州市历史文化区保护更新项目

财政补贴的说明

市住房和城乡建设局：

你单位负责实施的池州市历史文化区保护更新项目属于社会事业-文化旅游类项目，符合地方政府专项债券投向领域。为保证该项目的顺利实施，未来市财政将结合项目运营、收益等情况，在债券存续期内最后5年，每年统筹安排1,000.00万元，累计安排财政性资金5000.00万元，用于项目运营补贴。

特此说明

池州市财政局

2023年3月1日

池州市2018年GDP增长率5.7%,2019年GDP增长率7.9%,2020年GDP增长率4%，2021年GDP增长率10.2%，2022年GDP增长率5.4%，近五年GDP增长率之和为33.30%，**平均每年增长率为6.64%**。

参照GDP增长率，谨慎性考虑，本项目运营期内门票单价、文创产品

销售单价、广告位出租单价、智能指路牌经营权租赁单价、停车场收费单价、充电桩服务费单价、历史文化研学教育单价、非遗传承中心出租单价**按每五年增长5%计**。

详见：项目收益估算表

项目收益估算表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**门票收入**	17,222.41	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	834.75	834.75	834.75
	年旅游接待人次(万人)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.80	31.80	31.80
	单价（元/人）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25
2	**文创产品销售收入**	23,990.28	675.00	810.00	945.00	1,080.00	1,080.00	1,202.04	1,202.04	1,202.04
	年旅游接待人次(万人)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.80	31.80	31.80
	产品平均销售单价（元/个）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25
	购买率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
3	**广告位出租收入**	4,568.66	150.00	175.00	200.00	225.00	225.00	236.25	236.25	236.25
	广告位数量		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	单价（万元/个 年）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05
	承租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**智能指路牌经营权租赁收入**	524.30	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25

	数量（个）		25	25	25	25	25	25	25	25
	价格（万元/年）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05
5	**停车场收入**	**4,886.37**	**153.30**	**178.85**	**204.40**	**229.95**	**242.73**	**254.86**	**254.86**	**254.86**
	停车位数		350	350	350	350	350	350	350	350
	单价（元/个 天）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
	车位使用率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365
6	**充电桩收入**	**8,503.53**	**262.80**	**315.36**	**367.92**	**420.48**	**420.48**	**441.50**	**441.50**	**441.50**
	充电桩数量		150	150	150	150	150	150	150	150
	充电服务费（元/千瓦时）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63
	电池容量（千瓦时）		80	80	80	80	80	80	80	80
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365
	使用次数		2	2	2	2	2	2	2	2
	使用率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
7	**历史文化研学教育收入**	**7,701.75**	**340.48**	**340.48**	**340.48**	**340.48**	**340.48**	**375.38**	**375.38**	**375.38**
	全市年均在校生		243,198.00	243,198.00	243,198.00	243,198.00	243,198.00	255,357.90	255,357.90	255,357.90
	单价（元/人）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50
	研学人次占比率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%

8	非遗传承中心出租收入	35,086.43	1106.64	1291.08	1475.52	1567.74	1659.96	1839.79	1839.79	1839.79
	面积（平方米）		61480	61480	61480	61480	61480	61480	61480	61480
	单价（元/月*平方米）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		60%	70%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
9	财政补贴收益	5,000.00								
10	项目收益	107,483.73	3,463.22	3,885.77	4,308.32	4,638.65	4,743.64	5,210.82	5,210.82	5,210.82

项目收益估算表-续表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期							
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**门票收入**	**17,222.41**	**834.75**	**834.75**	**929.08**	**929.08**	**929.08**	**929.08**	**929.08**	**1,034.06**
	年旅游接待人次(万人)		31.80	31.80	33.71	33.71	33.71	33.71	33.71	35.73
	单价（元/人）		26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94
2	**文创产品销售收入**	**23,990.28**	**1,202.04**	**1,202.04**	**1,337.87**	**1,337.87**	**1,337.87**	**1,337.87**	**1,337.87**	**1,489.05**
	年旅游接待人次(万人)		31.80	31.80	33.71	33.71	33.71	33.71	33.71	35.73
	产品平均销售单价（元/个）		47.25	47.25	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	52.09
	购买率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	**广告位出租收入**	**4,568.66**	**236.25**	**236.25**	**248.06**	**248.06**	**248.06**	**248.06**	**248.06**	**260.47**
	广告位数量		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	单价（万元/个 年）		1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16
	承租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**智能指路牌经营权租赁收入**	**524.30**	**26.25**	**26.25**	**27.56**	**27.56**	**27.56**	**27.56**	**27.56**	**28.94**
	数量（个）		25	25	25	25	25	25	25	25
	价格（万元/年）		1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16
5	**停车场收入**	**4,886.37**	**254.86**	**254.86**	**267.60**	**267.60**	**267.60**	**267.60**	**267.60**	**280.98**
	停车位数		350	350	350	350	350	350	350	350

	单价（元/个 天）		21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	23.15
	车位使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365
6	**充电桩收入**	**8,503.53**	**441.50**	**441.50**	**463.58**	**463.58**	**463.58**	**463.58**	**463.58**	**486.76**
	充电桩数量		150	150	150	150	150	150	150	150
	充电服务费（元/千瓦时）		0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69
	电池容量（千瓦时）		80	80	80	80	80	80	80	80
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365
	使用次数		2	2	2	2	2	2	2	2
	使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
7	**历史文化研学教育收入**	**7,701.75**	**375.38**	**375.38**	**413.85**	**413.85**	**413.85**	**413.85**	**413.85**	**456.27**
	全市年均在校生		255,357.90	255,357.90	268,125.80	268,125.80	268,125.80	268,125.80	268,125.80	281,532.08
	单价（元/人）		73.50	73.50	77.18	77.18	77.18	77.18	77.18	81.03
	研学人次占比率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
8	**非遗传承中心出租收入**	**35,086.43**	**1839.79**	**1839.79**	**1931.78**	**1931.78**	**1931.78**	**1931.78**	**1931.78**	**2028.37**
	面积（平方米）		61480	61480	61480	61480	61480	61480	61480	61480
	单价（元/月*平方米）		26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
9	**财政补贴收益**	**5,000.00**								1,000.00
10	**项目收益**	**107,483.73**	**5,210.82**	**5,210.82**	**5,619.39**	**5,619.39**	**5,619.39**	**5,619.39**	**5,619.39**	**7,064.90**

项目收益估算表-续表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期			
			2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**门票收入**	**17,222.41**	**1,034.06**	**1,034.06**	**1,034.06**	**517.03**
	年旅游接待人次(万人)		35.73	35.73	35.73	35.73
	单价（元/人）		28.94	28.94	28.94	28.94
2	**文创产品销售收入**	**23,990.28**	**1,489.05**	**1,489.05**	**1,489.05**	**744.52**
	年旅游接待人次(万人)		35.73	35.73	35.73	35.73
	产品平均销售单价（元/个）		52.09	52.09	52.09	52.09
	购买率		80%	80%	80%	80%
3	**广告位出租收入**	**4,568.66**	**260.47**	**260.47**	**260.47**	**130.23**
	广告位数量		250.00	250.00	250.00	250.00
	单价（万元/个*年）		1.16	1.16	1.16	1.16
	承租率		90%	90%	90%	90%
4	**智能指路牌经营权租赁收入**	**524.30**	**28.94**	**28.94**	**28.94**	**14.47**
	数量（个）		25	25	25	25
	价格（万元/年）		1.16	1.16	1.16	1.16
5	**停车场收入**	**4,886.37**	**280.98**	**280.98**	**280.98**	**140.88**
	停车位数		350	350	350	350
	单价（元/个*天）		23.15	23.15	23.15	23.15

	车位使用率		95%	95%	95%	95%
	天数		365	365	365	183
6	**充电桩收入**	**8,503.53**	**486.76**	**486.76**	**486.76**	**244.05**
	充电桩数量		150	150	150	150
	充电服务费（元/千瓦时）		0.69	0.69	0.69	0.69
	电池容量（千瓦时）		80	80	80	80
	天数		365	365	365	183
	使用次数		2	2	2	2
	使用率		80%	80%	80%	80%
7	**历史文化研学教育收入**	**7,701.75**	**456.27**	**456.27**	**456.27**	**228.14**
	全市年均在校生		281,532.08	281,532.08	281,532.08	281,532.08
	单价（元/人）		81.03	81.03	81.03	81.03
	研学人次占比率		20%	20%	20%	20%
8	**非遗传承中心出租收入**	**35,086.43**	**2028.37**	**2028.37**	**2028.37**	**1014.18**
	面积（平方米）		61480	61480	61480	61480
	单价（元/月*平方米）		28.94	28.94	28.94	28.94
	月份		12	12	12	6
	出租率		95%	95%	95%	95%
9	**财政补贴收益**	**5,000.00**	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
10	**项目收益**	**107,483.73**	**7,064.90**	**7,064.90**	**7,064.90**	**4,033.50**

（三）成本及税金预测评估

1.项目总成本

本项目收入对应的总成本包括运营成本和债券利息，运营成本包括人员工资福利费、水电动力成本、文创产品销售成本、停车场及充电桩维护成本、广告位维护成本、研学教育成本、非遗传承中心维修维护成本、管理费及其他费用。

（1）人员工资福利费

根据项目规划设计，项目建成后拟新增工作人员为20人，参照池州市现有工资水平，年均工资福利费按7万元/人计。考虑物价上涨等因素，年均工资按照每五年调增5%预设增长率。

项目运营期第一年人员工资福利费=20*7=140万元

项目期内人员工资福利费累计约为2,936.05万元。

（2）水电动力成本

根据设计规划，本项目年用电量约85.21万kWh。年用水量约为7.30万吨。

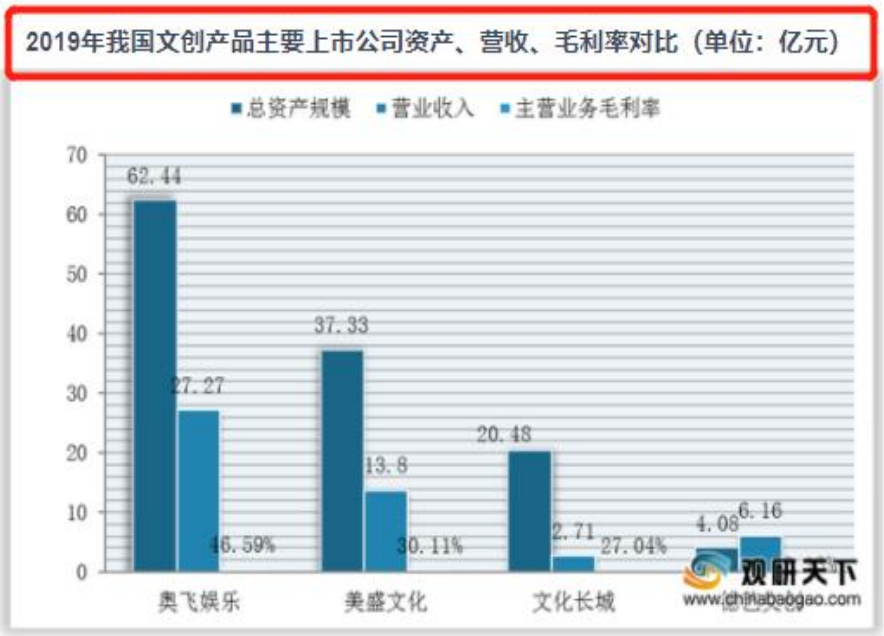
参照池州市供水单价与安徽省电价销售表，用水单价2.6元/吨，用电单价取0.65元/kWh，考虑每五年用水、电量增加5%。

项目运营期首年水费=7.30*2.60=18.98万元；电费=85.21*0.65=55.39万元。

运营期内水费合计约为398.04万元，电费合计约为1,161.56万元，水电动力成本共计约为1,559.60万元。

（3）文创产品销售成本

参照《观研天下》数据显示，我国 2019 年文创产品主要上市公司毛利率水平，本次测算按照文创销售收入的 50%预计，运营期首年文创产品成本=675*50%=337.50 万元，运营期内文创产品成本累计约为 11,995.14 万元。



数据来源：观研天下整理（shz）

（4）停车场及充电桩维护成本

主要为停车场及充电桩设备的日常维修维护，按照停车场与充电桩收入的 10%测算，运营期首年停车场及充电桩维护成本

=（153.30+262.80）*10%=41.61 万元

项目期内停车场及充电桩维护成本合计约为 1,338.99 万元。

（5）广告位维护成本

主要为广告位的维修维护费，按照年广告位收入的 5%测算，运营期第一年广告位维护成本=150*0.05=7.50 万元，运营期内广告位维护成本合计约为 228.43 万元。

（6）研学教育成本

本次研学收入测算以本市学生为主，研学时长均按一天计算，故本次研学教育成本主要为途中交通费和中餐伙食成本（师资及研学教材已含在每年学校财政预算支出中，故本次未考虑该项）。研学人次测算预计每年参与研学人次数占比在校生数的20%。

①途中交通费按当地大巴车出租单价及宇通客车核载人次为标准，取600元/日（按每车核资50人座）计算成本，故本项目涉及首年研学交通费成本：243198*20%/50*0.06=58.37（万元）

②餐饮成本参照目前所在地饮食消费情况，按30元/人计算，故本项目涉及首年研学餐饮成本：243198*20%*0.003=145.92（万元）

项目首年研学教育成本约为204.29万元，项目期内该项成本共计约为4,318.04万元。

（7）非遗传承中心维修维护成本

主要为非遗传承中心维修维护费，按非遗传承中心出租收入的5%测算，运营期第一年非遗传承中心维修维护成本=1106.64*0.05=55.33万元，运营期内商铺及既有厂房老建筑维修维护成本合计约为1,754.32万元。

（8）管理费及其他费用

管理费及其他费用包含工作人员日常办公、差旅费支出、财产保险等费用，按项目投资年折旧额的3%测算，故管理费及其他费用=1903.24*0.03=95.16万元，运营期内管理费及其他费用累计约为1,855.66万元。

（9）折旧费

本项目综合考虑折旧根据项目总投资额，按直线法 20 年计提折旧，净残值率为 5%。年折旧=40068.24*0.95/20=1,903.24 万元，**因折旧摊销等不占用项目偿债收益的成本，未在项目成本中列示。**

（10）债券利息

债券存续期内，已发行 1,500.00 万元债券利息按 2.53%计算，本次拟申请发行 8,000.00 万元及暂未发行债券，按 2.78%测算。

（11）发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11%计算，发行费用 30.80 万元已计入总投资，此处不再计算。

详见：项目成本估算表

项目成本估算表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	人员工资福利费	**2,936.05**	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	147.00	147.00	147.00
	人数		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	年平均工资（万元/人）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.35	7.35	7.35
2	水电动力成本	**1,559.60**	74.37	74.37	74.37	74.37	74.37	78.08	78.08	78.08
2.1	电费	1,161.56	55.39	55.39	55.39	55.39	55.39	58.16	58.16	58.16
	年耗电量（万 kW·h）		85.21	85.21	85.21	85.21	85.21	89.47	89.47	89.47
	单价（元/kW·h）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65

2.2	水费	398.04	18.98	18.98	18.98	18.98	18.98	19.93	19.93	19.93
	年耗水量（万·m³）		7.30	7.30	7.30	7.30	7.30	7.67	7.67	7.67
	单价（元/m³）		2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
3	文创产品成本	**11,995.14**	337.50	405.00	472.50	540.00	540.00	601.02	601.02	601.02
4	停车场及充电桩维护成本	**1,338.99**	41.61	49.42	57.23	65.04	66.32	69.64	69.64	69.64
5	广告位维护成本	**228.43**	7.50	8.75	10.00	11.25	11.25	11.81	11.81	11.81
6	研学教育成本	**4,318.04**	204.29	204.29	204.29	204.29	204.29	214.50	214.50	214.50
7	非遗传承中心维修维护成本	**1,754.32**	55.33	64.55	73.78	78.39	83.00	91.99	91.99	91.99
8	管理费及其他费用	**1,855.66**	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16
9	合计	**25,986.24**	**955.76**	**1,041.54**	**1,127.32**	**1,208.49**	**1,214.38**	**1,309.21**	**1,309.21**	**1,309.21**

项目成本估算表-续表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期							
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	人员工资福利费	**2,936.05**	147.00	147.00	154.35	154.35	154.35	154.35	154.35	162.07
	人数		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	年平均工资（万元/人）		7.35	7.35	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	8.10
2	水电动力成本	**1,559.60**	78.08	78.08	81.99	81.99	81.99	81.99	81.99	86.09
2.1	电费	1,161.56	58.16	58.16	61.06	61.06	61.06	61.06	61.06	64.12
	年耗电量（万 kW·h）		89.47	89.47	93.94	93.94	93.94	93.94	93.94	98.64
	单价（元/kW·h）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
2.2	水费	398.04	19.93	19.93	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	21.97
	年耗水量（万·m^3）		7.67	7.67	8.05	8.05	8.05	8.05	8.05	8.45
	单价（元/m^3）		2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60

3	文创产品成本	**11,995.14**	601.02	601.02	668.94	668.94	668.94	668.94	668.94	744.52
4	停车场及充电桩维护成本	**1,338.99**	69.64	69.64	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12	76.77
5	广告位维护成本	**228.43**	11.81	11.81	12.40	12.40	12.40	12.40	12.40	13.02
6	研学教育成本	**4,318.04**	214.50	214.50	225.23	225.23	225.23	225.23	225.23	236.49
7	商铺及及既有厂房老建筑维修维护成本	**1,754.32**	91.99	91.99	96.59	96.59	96.59	96.59	96.59	101.42
8	管理费及其他费用	**1,855.66**	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16
9	合计	**25,986.24**	**1,309.21**	**1,309.21**	**1,407.77**	**1,407.77**	**1,407.77**	**1,407.77**	**1,407.77**	**1,515.55**

项目成本估算表-续表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期			
			2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	人员工资福利费	**2,936.05**	162.07	162.07	162.07	81.03
	人数		20.00	20.00	20.00	20.00
	年平均工资（万元/人）		8.10	8.10	8.10	8.10
2	水电动力成本	**1,559.60**	86.09	86.09	86.09	43.04
2.1	电费	1,161.56	64.12	64.12	64.12	32.06
	年耗电量（万 kW·h）		98.64	98.64	98.64	98.64
	单价（元/kW·h）		0.65	0.65	0.65	0.65
2.2	水费	398.04	21.97	21.97	21.97	10.99

	年耗水量（万·m³）		8.45	8.45	8.45	8.45
	单价（元/m³）		2.60	2.60	2.60	2.60
3	文创产品成本	**11,995.14**	744.52	744.52	744.52	372.26
4	停车场及充电桩维护成本	**1,338.99**	76.77	76.77	76.77	38.49
5	广告位维护成本	**228.43**	13.02	13.02	13.02	6.51
6	研学教育成本	**4,318.04**	236.49	236.49	236.49	152.03
7	商铺及及既有厂房老建筑维修维护成本	**1,754.32**	101.42	101.42	101.42	50.71
8	管理费及其他费用	**1,855.66**	95.16	95.16	95.16	47.58
9	合计	**25,986.24**	**1,515.55**	**1,515.55**	**1,515.55**	**791.66**

2.经营税金及附加

本项目运营期内，门票收入、广告位出租收入、智能指路牌经营权租赁收入、充电桩收入、历史文化研学教育收入按照一般纳税人现代服务业税率6%计；停车场收入、商铺出租收入按照一般纳税人不动产出租税率9%计。

文创产品销售收入考虑在销售过程可以取得增值税进项税额用于抵减产品在销售过程产生的销项税额，综合考虑，文创产品销售收入按综合税率3%计。

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%。

教育费附加统一按增值税、消费税、实际缴纳税额的3%计算；地方教育附加统一按增值税、消费税、实际缴纳税额的2%计算。

房产税按租金收入12%计算。

所得税按照息后利润的25%进行测算。

项目相关税费估算表（单位：万元）

序号	项目	总计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	增值税	**6,179.67**	210.20	235.86	261.52	279.57	288.24	316.31	316.31	316.31	316.31	316.31
2	城市维护建设税	**308.98**	10.51	11.79	13.08	13.98	14.41	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82
3	教育费附加及地方教育费附加	**308.98**	10.51	11.79	13.08	13.98	14.41	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82
4	房产税	**3,759.26**	118.57	138.33	158.09	167.97	177.85	197.12	197.12	197.12	197.12	197.12
5	所得税	**5,183.96**		1.11	79.71	139.08	161.17	248.74	248.74	248.74	248.74	248.74
6	合计	**15,740.86**	**349.79**	**398.88**	**525.48**	**614.58**	**656.08**	**793.80**	**793.80**	**793.80**	**793.80**	**793.80**

项目相关税费估算表-续表（单位：万元）

序号	项目	总计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	增值税	**6,179.67**	338.42	338.42	338.42	338.42	338.42	362.34	362.34	362.34	362.34	181.24
2	城市维护建设税	**308.98**	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92	18.12	18.12	18.12	18.12	9.06
3	教育费附加及地方教育费附加	**308.98**	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92	18.12	18.12	18.12	18.12	9.06
4	房产税	**3,759.26**	206.98	206.98	206.98	206.98	206.98	217.33	217.33	217.33	217.33	108.66
5	所得税	**5,183.96**	323.23	323.23	323.23	323.23	323.23	404.48	404.48	404.48	470.03	259.58
6	合计	**15,740.86**	**902.47**	**902.47**	**902.47**	**902.47**	**902.47**	**1,020.38**	**1,020.38**	**1,020.38**	**1,085.93**	**567.61**

（四）应付本息情况

本次申请池州市历史文化区保护更新项目发行债券28,000.00万元，其中：2024年发行19,000.00万元，2024年6月已发行1,500.00万元,发行利率2.53%。本次拟申请发行8,000.00万元，年利率按2.78%测算（利率按2024年8月份债券发行20年期参考利率2.38%上浮40BP 2.78%测算）。2025年进行债券融资9,000.00万元,债券的期限均为20年。建设期利息由项目资本金支付，项目运营期利息按月计息，每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付。应还本付息情况如下：

应还本付息情况表

年度	期初债券	本期增加	本期偿还	期末债券	融资利率	应付利息
2024年		19,000.00		19,000.00	2.53% 2.78%	262.23
2025年	19,000.00	9,000.00		28,000.00	2.53% 2.78%	649.55
2026年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2027年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2028年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2029年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2030年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2031年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65

2032 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2033 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2034 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2035 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2036 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2037 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2038 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2039 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2040 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2041 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2042 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2043 年	28,000.00				2.53% 2.78%	774.65
2044 年	28,000.00		19,000.00	9,000.00	2.53% 2.78%	512.43
2045 年	9,000.00		9,000.00		2.78%	125.10
合计：		28,000.00	28,000.00			15,493.00

（五）项目收益情况

本项目计算期内总营业收入为 107,483.73 万元，营业成本 25,986.24 万元，占用项目偿债收益的相关税费为 15,740.86 万元，项目可偿债收益

为 65,756.64 万元

详见项目收入和融资自求平衡表。

项目收入和融资自求平衡表

单位：人民币（万元）

年度	借贷本息支付			相关收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	19,000.00	262.23	19,262.23	
2025 年	9,000.00	649.55	9,649.55	
2026 年		774.65	774.65	2,157.67
2027 年		774.65	774.65	2,445.35
2028 年		774.65	774.65	2,655.52
2029 年		774.65	774.65	2,815.57
2030 年		774.65	774.65	2,873.17
2031 年		774.65	774.65	3,107.81
2032 年		774.65	774.65	3,107.81
2033 年		774.65	774.65	3,107.81
2034 年		774.65	774.65	3,107.81
2035 年		774.65	774.65	3,107.81
2036 年		774.65	774.65	3,309.15
2037 年		774.65	774.65	3,309.15
2038 年		774.65	774.65	3,309.15
2039 年		774.65	774.65	3,309.15
2040 年		774.65	774.65	3,309.15
2041 年		774.65	774.65	4,528.98
2042 年		774.65	774.65	4,528.98
2043 年		774.65	774.65	4,528.98
2044 年		512.43	512.43	4,463.42
2045 年		125.10	125.10	2,674.23

合计：	28,000.00	15,493.00	43,493.00	65,756.64
本息覆盖倍数			1.51	

（六）资金平衡情况

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。可用于资金平衡的项目收益为 65,756.64 万元，经营活动产生的现金净流量对债券融资本息的覆盖倍数为 1.51 倍；项目收入为 107,483.73 万元，项目收入对债券本息覆盖倍数为 2.47 倍。预计项目营业活动产生的现金净流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

净现金流量为 23,175.41 万元。本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足。

由此产生的基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。详见资金平衡分析表。

资金平衡分析测算表（单位：万元）

序号	年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	**现金流入**													
1	**资本金流入**	**12,069.66**	**3,109.66**	**5,760.00**	**3,200.00**									
1.1	财政预算资金流入	12,069.66	3,109.66	5,760.00	3,200.00									
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）													
1.3	用于资本金的专项债券资金													
2	**债务资金流入**	**28,000.00**		**19,000.00**	**9,000.00**									
2.1	专项债券资金流入	28,000.00		19,000.00	9,000.00									
2.2	市场化融资流入													

序号	年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3	项目收入流入	**107,483.73**				3,463.22	3,885.77	4,308.32	4,638.65	4,743.64	5,210.82	5,210.82	5,210.82	5,210.82
3.1	政府性基金收入流入													
3.2	专项收入流入	107,483.73				3,463.22	3,885.77	4,308.32	4,638.65	4,743.64	5,210.82	5,210.82	5,210.82	5,210.82
小计	现金流入总额	**147,553.39**	**10,109.66**	**17,760.00**	**12,200.00**	**3,463.22**	**3,885.77**	**4,308.32**	**4,638.65**	**4,743.64**	**5,210.82**	**5,210.82**	**5,210.82**	**5,210.82**
二	**现金流出**													
1	建设期静态投资流出	**39,157.89**	3,109.66	24,497.78	11,550.45									
2	运营成本支出	**25,986.24**				955.76	1,041.54	1,127.32	1,208.49	1,214.38	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21
3	相关税费	**15,740.86**				349.79	398.88	525.48	614.58	656.08	793.80	793.80	793.80	793.80
4	债务还本付息	**43,493.00**	**0.00**	**262.23**	**649.55**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**
4.1	专项债券还本付息	43,493.00	0.00	262.23	649.55	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65
4.1.1	专项债券还本	28,000.00												
4.1.2	专项债	15,493.00	0.00	262.23	649.55	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65

序号	年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	券利息													
4.2	市场化融资还本付息													
4.2.1	市场化融资还本													
4.2.2	市场化融资付息													
小计	现金流出总额	**124,377.98**	3,109.66	24,760.00	12,200.00	2,080.19	2,215.07	2,427.45	2,597.72	2,645.12	2,877.66	2,877.66	2,877.66	2,877.66
三	**现金净流量**													
1	当年现金净流入	**23,175.41**	0.00	0.00	0.00	1,383.02	1,670.70	1,880.87	2,040.92	2,098.52	2,333.16	2,333.16	2,333.16	2,333.16
2	期末累计现金结存额	**23,175.41**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	1,383.02	3,053.72	4,934.59	6,975.51	9,074.04	11,407.20	13,740.35	16,073.51	18,406.67

资金平衡分析测算表-续表（单位：万元）

序号	年度	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	**现金流入**												
1	**资本金流入**	**12,069.66**											
1.1	财政预算资金流入	12,069.66											
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）												
1.3	用于资本金的专项债券资金												
2	**债务资金流入**	**28,000.00**											
2.1	专项债券资金流入	28,000.00											
2.2	市场化融资流												

序号	年度	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	入												
3	项目收入流入	**107,483.73**	5,210.82	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	7,064.90	7,064.90	7,064.90	7,064.90	4,033.50
3.1	政府性基金收入流入												
3.2	专项收入流入	107,483.73	5,210.82	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	7,064.90	7,064.90	7,064.90	7,064.90	4,033.50
小计	现金流入总额	**147,553.39**	**5,210.82**	**5,619.39**	**5,619.39**	**5,619.39**	**5,619.39**	**5,619.39**	**7,064.90**	**7,064.90**	**7,064.90**	**7,064.90**	**4,033.50**
二	**现金流出**												
1	建设期静态投资流出	**39,157.89**											
2	运营成本支出	**25,986.24**	1,309.21	1,407.77	1,407.77	1,407.77	1,407.77	1,407.77	1,515.55	1,515.55	1,515.55	1,515.55	791.66
3	相关税费	**15,740.86**	793.80	902.47	902.47	902.47	902.47	902.47	1,020.38	1,020.38	1,020.38	1,085.93	567.61
4	债务还本付息	**43,493.00**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**19,512.43**	**9,125.10**
4.1	专项债券还本付息	43,493.00	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	19,512.43	9,125.10
4.1.1	专项债券还本	28,000.00									0.00	19,000.00	9,000.00

序号	年度	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
4.1.2	专项债券利息	15,493.00	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	512.43	125.10
4.2	市场化融资还本付息												
4.2.1	市场化融资还本												
4.2.2	市场化融资付息												
小计	现金流出总额	**124,377.98**	2,877.66	3,084.89	3,084.89	3,084.89	3,084.89	3,084.89	3,310.57	3,310.57	3,310.57	22,113.91	10,484.37
三	**现金净流量**												
1	当年现金净流入	**23,175.41**	2,333.16	2,534.50	2,534.50	2,534.50	2,534.50	2,534.50	3,754.33	3,754.33	3,754.33	-15,049.01	-6,450.87
2	期末累计现金结存额	**23,175.41**	20,739.83	23,274.33	25,808.82	28,343.32	30,877.81	33,412.31	37,166.64	40,920.96	44,675.29	29,626.28	23,175.41

（七）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测建立在一定假设的基础上，依据当前的市场条件和数据，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，本着谨慎（保守性）的原则，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。

1.当项目收入下降 5%，债务本息偿付保障倍数

当项目收入下降 5%，在债券存续期间共产生可用于还本付息净现金流 62,299.64 万元，能够覆盖债券本息 43,493.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.43 倍。

2.当项目成本上升 5%，债务本息偿付保障倍数

当项目成本上升 5%，在债券存续期间共产生可用于还本付息净现金流 64,758.29 万元，能够覆盖债券本息 43,493.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.49 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

三、总体评估结论

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估，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能够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，总体上能够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。

四、报告使用限制

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

（二）本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评估执业机构和执业注册会计师无关。

统一社会信用代码
91341700MA2N8WL816(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　安徽亿川会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　银昌银

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询（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）。

成立日期　2014年08月13日

合伙期限　2014年08月13日至2034年08月12日

主要经营场所　安徽省池州市平天湖风景区池州国际会展中心C区2楼

登记机关　池州市市场监督管理局

2021 年 02 月 22 日

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

执业证书

名　　称：安徽亿川会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：瞿昌银

主任会计师：

经营场所：安徽省池州市平天湖风景区
池州国际会展中心C区2楼

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34170168

批准执业文号：财会〔2014〕1042号

批准执业日期：2014年7月29日

证书序号：0011277

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

二〇二一　年　三　月　五日

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

证书编号: 420102444060
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999-12-30 月 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名 Full name 霍昌银

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1956-12-26

工作单位 Working unit 安徽亿川会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 420104195612263015

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.

霍昌银 420102444060

2023年 9月 22日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 许贤

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1992-12-19

工作单位 Working unit 安徽亿川会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 342901199212197041

证书编号：No. of Certificate 341701680010

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

发证日期：Date of Issuance 2024-01-30 年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d