

淮北市南山风景区创4A 基础设施建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

安仑专审字（2025）第 2069 号

安徽安仑会计师事务所(普通合伙)

Anhui Anlun Certified Public Accountants (General Partnership)

中国·合肥

3401310316734

目 录

| <u>序号</u> | <u>内 容</u> | <u>页码</u> |
|-----------|---------------|-----------|
| 1 | 审计报告 | 1-7 |
| 2 | 项目收益及现金流入预测说明 | 8-34 |



淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

淮北市东昱建设投资集团有限公司：

我们接受委托，对淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设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。

我们的评价是依据《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》进行的。淮北市东昱建设投资集团有限公司对项目收益预测及其所依据的假设负责。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评价，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。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目，预期收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本次评价仅供本次发行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



淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目计划发行专项债券总额为 20,000.00 万元，其中：2025 年拟发行 5,000.00 万元，2026 年拟发行 8,600.00 万元，2027 年拟发行 4,000.00 万元，2028 年拟发行 2,400.00 万元，假设发行年利率 3.20%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，本项目债券还本付息总额为 32,800.00 万元，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金 | 本期 增加本金 | 本期 偿还本金 | 期末本金 | 发行利率 | 本期 应付利息 | 应付本息 合计 |
|--------|-----------|------------|------------|-----------|-------|------------|------------|
| 2025 年 | - | 5,000.00 | - | 5,000.00 | 3.20% | - | - |
| 2026 年 | 5,000.00 | 8,600.00 | - | 13,600.00 | 3.20% | 297.60 | 297.60 |
| 2027 年 | 13,600.00 | 4,000.00 | - | 17,600.00 | 3.20% | 499.20 | 499.20 |
| 2028 年 | 17,600.00 | 2,400.00 | - | 20,000.00 | 3.20% | 601.60 | 601.60 |
| 2029 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2030 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2031 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2032 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2033 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2034 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2035 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2036 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2037 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2038 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2039 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2040 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2041 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2042 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2043 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |
| 2044 年 | 20,000.00 | - | - | 20,000.00 | 3.20% | 640.00 | 640.00 |



| | | | | | | | |
|--------|-----------|-----------|----------|-----------|-------|-----------|-----------|
| 2045 年 | 20,000.00 | - | 5,000.00 | 15,000.00 | 3.20% | 640.00 | 5,640.00 |
| 2046 年 | 15,000.00 | - | 8,600.00 | 6,400.00 | 3.20% | 342.40 | 8,942.40 |
| 2047 年 | 6,400.00 | - | 4,000.00 | 2,400.00 | 3.20% | 140.80 | 4,140.80 |
| 2048 年 | 2,400.00 | - | 2,400.00 | - | 3.20% | 38.40 | 2,438.40 |
| 合计 | 20,000.00 | 20,000.00 | - | - | - | 12,800.00 | 32,800.00 |

二、项目经营产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据、参考文件

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4、预测期内项目的建设计划、发行计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期完工并交付使用，项目单位制定的南山书院出租收入、户外创意体验区出租收入、广告位出租收入、游客服务中心及驿站出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入计划能够顺利执行实现，无重大变化；
- 6、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 7、淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目出现的年度其他资金缺口由项目单位予以调剂；
- 8、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；
- 9、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影



响。

（二）项目产生的净收益

本项目建设期拟为 2025 年 7 月至 2028 年 6 月，预计项目自 2028 年 7 月正式运营，2048 年上半年偿还最后一期债券，基于谨慎性原则，项目收入、成本及收益计算期为 2028 年 7 月-2047 年 12 月，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

| 项目 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 | 备注 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------|
| 淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目 | 52,782.80 | 12,041.37 | 40,741.43 | 按照项目债券存续期收入的 100%进行测算 |
| | 50,143.63 | 12,041.37 | 38,102.26 | 当收入下降 5%时，按照项目债券存续期收入的 95%进行测算 |
| | 47,504.54 | 12,041.37 | 35,463.17 | 当收入下降 10%时，按照项目债券存续期收入的 90%进行测算 |

三、预期项目收益本息覆盖倍数情况（资金平衡测算）

本次融资相关项目收益为项目债券存续期产生的净收益，包括南山书院出租收入、户外创意体验区出租收入、广告位出租收入、游客服务中心及驿站出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入产生的净收益。

（一）按照项目债券存续期收入的 100%进行测算，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

| 年份 | 总收入（万元） | 总支出（万元） | | | 净现金流（万元） |
|--------|----------|---------|--------|--------|----------|
| | | 经营成本 | 相关税费 | 支出小计 | |
| 2028 年 | 873.40 | 167.17 | 39.31 | 206.48 | 666.92 |
| 2029 年 | 2,009.20 | 339.14 | 89.86 | 429.00 | 1,580.20 |
| 2030 年 | 2,271.60 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,831.37 |
| 2031 年 | 2,271.60 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,831.37 |
| 2032 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |



| | | | | | |
|--------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 2033 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |
| 2034 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |
| 2035 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |
| 2036 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2037 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2038 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2039 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2040 年 | 2,946.73 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,358.28 |
| 2041 年 | 2,946.73 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,358.28 |
| 2042 年 | 2,946.73 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,358.28 |
| 2043 年 | 2,946.73 | 453.90 | 252.65 | 706.55 | 2,240.18 |
| 2044 年 | 3,218.02 | 499.05 | 411.14 | 910.19 | 2,307.83 |
| 2045 年 | 3,218.02 | 499.05 | 452.93 | 951.98 | 2,266.04 |
| 2046 年 | 3,218.02 | 499.05 | 531.43 | 1,030.48 | 2,187.54 |
| 2047 年 | 3,218.02 | 499.05 | 581.83 | 1,080.88 | 2,137.14 |
| 合计 | 52,782.80 | 8,142.31 | 3,899.06 | 12,041.37 | 40,741.43 |
| 本息总额 | 32,800 | | | | |
| 覆盖倍数 | 1.24 | | | | |

(二) 当收入下降 5%时,按照项目债券存续期收入的 95%进行测算,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

| 年份 | 总收入(万元) | 总支出(万元) | | | 净现金流(万元) |
|--------|----------|---------|--------|--------|----------|
| | | 经营成本 | 相关税费 | 支出小计 | |
| 2028 年 | 829.73 | 167.17 | 39.31 | 206.48 | 623.25 |
| 2029 年 | 1,908.74 | 339.14 | 89.86 | 429.00 | 1,479.74 |
| 2030 年 | 2,158.02 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,717.79 |
| 2031 年 | 2,158.02 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,717.79 |
| 2032 年 | 2,351.59 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,866.25 |
| 2033 年 | 2,351.59 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,866.25 |
| 2034 年 | 2,351.59 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,866.25 |
| 2035 年 | 2,351.59 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,866.25 |
| 2036 年 | 2,564.18 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,029.52 |
| 2037 年 | 2,564.18 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,029.52 |
| 2038 年 | 2,564.18 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,029.52 |
| 2039 年 | 2,564.18 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,029.52 |
| 2040 年 | 2,799.39 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,210.94 |
| 2041 年 | 2,799.39 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,210.94 |
| 2042 年 | 2,799.39 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,210.94 |
| 2043 年 | 2,799.39 | 453.90 | 252.65 | 706.55 | 2,092.84 |



| | | | | | |
|--------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 2044 年 | 3,057.12 | 499.05 | 411.14 | 910.19 | 2,146.93 |
| 2045 年 | 3,057.12 | 499.05 | 452.93 | 951.98 | 2,105.14 |
| 2046 年 | 3,057.12 | 499.05 | 531.43 | 1,030.48 | 2,026.64 |
| 2047 年 | 3,057.12 | 499.05 | 581.83 | 1,080.88 | 1,976.24 |
| 合计 | 50,143.63 | 8,142.31 | 3,899.06 | 12,041.37 | 38,102.26 |
| 本息总额 | 32,800 | | | | |
| 覆盖倍数 | 1.16 | | | | |

(三) 当收入下降 10%时, 按照项目债券存续期收入的 90%进行测算, 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

| 年份 | 总收入 (万元) | 总支出 (万元) | | | 净现金流 (万元) |
|--------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| | | 经营成本 | 相关税费 | 支出小计 | |
| 2028 年 | 786.06 | 167.17 | 39.31 | 206.48 | 579.58 |
| 2029 年 | 1,808.28 | 339.14 | 89.86 | 429.00 | 1,379.28 |
| 2030 年 | 2,044.44 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,604.21 |
| 2031 年 | 2,044.44 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,604.21 |
| 2032 年 | 2,227.82 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,742.48 |
| 2033 年 | 2,227.82 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,742.48 |
| 2034 年 | 2,227.82 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,742.48 |
| 2035 年 | 2,227.82 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,742.48 |
| 2036 年 | 2,429.23 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 1,894.57 |
| 2037 年 | 2,429.23 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 1,894.57 |
| 2038 年 | 2,429.23 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 1,894.57 |
| 2039 年 | 2,429.23 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 1,894.57 |
| 2040 年 | 2,652.06 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,063.61 |
| 2041 年 | 2,652.06 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,063.61 |
| 2042 年 | 2,652.06 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,063.61 |
| 2043 年 | 2,652.06 | 453.90 | 252.65 | 706.55 | 1,945.51 |
| 2044 年 | 2,896.22 | 499.05 | 411.14 | 910.19 | 1,986.03 |
| 2045 年 | 2,896.22 | 499.05 | 452.93 | 951.98 | 1,944.24 |
| 2046 年 | 2,896.22 | 499.05 | 531.43 | 1,030.48 | 1,865.74 |
| 2047 年 | 2,896.22 | 499.05 | 581.83 | 1,080.88 | 1,815.34 |
| 合计 | 47,504.54 | 8,142.31 | 3,899.06 | 12,041.37 | 35,463.17 |
| 本息总额 | 32,800 | | | | |



安 徽 安 仑 会 计 师 事 务 所
Anhui Anlun Certified Public Accountants

| | |
|------|------|
| 覆盖倍数 | 1.08 |
|------|------|

附件：项目收益及现金流入预测说明

安徽安仑会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月九日

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，项目收入预测主要依据项目建成后所产生的淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设工程项目的南山书院出租收入、户外创意体验区出租收入、广告位出租收入、游客服务中心及驿站出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入，通过查询相近地段收费价格来确定淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设工程项目收费价格，停车位数量、充电桩数量等主要依据可研报告中项目建成后的规模进行估算。项目成本预测主要依据项目建成后所产生的燃料动力费、人员成本、土地流转费用、其他管理费用、修理费用、折旧与摊销费、财务费用、相关税费等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制项目收益及现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位

主管部门：淮北市杜集区文化旅游体育局。

实施单位：淮北市东昱建设投资集团有限公司。

（二）项目概况

1、项目位置

项目拟建于淮北市杜集区南山风景区。

2、建设内容及规模

淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目，主要包括南山景区旅游核心服务能力提升工程，包括新建南山书院 4000 平方米、户外创意体验区 148334 平方米，改造提升南山汉文化博物馆 5500 平方米，修缮特色建筑物 1333.34 平方米；南山景区集散能力提升工程，包括提升游客服务中心面积 3000 平方米，改造游客集散服务中心面积 2000 平方米，新建驿站 2000 平方米，提升改造停车场 7000 平方米，新增停车位 500 个，配套充电桩 150 个，配套设施提升工程；南山景区旅游配套基础设施工程，包括建设景区配套道路、安全防护、环境提升及配套设施工程。

3、项目建设工期

本项目工程建设时间拟为 2025 年 7 月至 2028 年 6 月。

4、投资估算与资金筹措方式

本项目总投资为 35915.00 万元，其中，工程费用 29064.43 万元，占 80.93%；工程建设其他费用 3559.44 万元，占 9.91%；预备费 1872.73 万元，占 5.21%；建设期利息 1398.4 万元，占 3.89%；债券发行费用 20.00 万元，占 0.06%。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 总计 | 比例 |
|----------|---------------|----------------|---------------|
| 1 | 建设投资总计 | 34496.6 | 96.05% |
| 1.1 | 工程费用 | 29064.43 | 80.93% |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 3559.44 | 9.91% |
| 1.3 | 预备费 | 1872.73 | 5.21% |
| 2 | 建设期利息 | 1398.4 | 3.89% |
| 3 | 债券发行费用 | 20 | 0.06% |
| 4 | 总投资 | 35915 | 100% |

根据淮北市东昱建设投资集团有限公司《淮北市南山风景区创

4A 基础设施建设项目专项债券实施方案》，项目资金来源如下：15,915.00 万元（约占项目总投资的 44.31%），由财政部门统筹，剩余资金通过发行专项债券方式筹措 20,000.00 万元（约占项目总投资的 55.69%）。2025 年拟发行 5,000.00 万元，2026 年拟发行 8,600.00 万元，2027 年拟发行 4,000.00 万元，2028 年拟发行 2,400.00 万元，假设发行年利率 3.20%，期限二十年，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

项目收入为经营收入，包括淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目南山书院出租收入、户外创意体验区出租收入、广告位出租收入、游客服务中心及驿站出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

（2）计算期：本项目发债期限为 20 年。项目 2028 年 6 月竣工，2028 年 7 月开始进入运营阶段。因计划 2048 年上半年偿还最后一期债券，故运营期最后一年（2048 年）项目收入、成本及收益不计算。综上，本项目收益计算期限为 2028 年 7 月至 2047 年 12 月，共计 19 年 6 个月。

（3）各类项目收入预测

1) 南山书院出租收入

本项目新建 4000 平方米南山书院，拟全部用于出租。运营期第一年出租率按照 70%测算、第二年出租率按 80%计算、第三年起出租率按 90%计算。

参照淮北市杜集区商铺出租价格：商铺月租金费用约为 36-50.1 元/平方米。基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2028 年）南山书院出租价格拟定为 30 元/月/平方米（低于当前出租价格）、运营期价格涨幅按每五年增长 10%计算，存续期复合增长率为 1.92%，低于 2024 年淮北市 GDP 涨幅（4.0%）的 80%。

2) 户外创意体验区出租收入

本项目新建户外创意体验区 148334 平方米，包括户外露营体验区 133334 平方米（为 200 亩）、智慧研学基地 15000 平方米，拟全部用于出租。

2.1) 户外露营体验区出租收入

200 亩户外露营体验区运营期第一年出租率按照 70%测算、第二年出租率按 80%计算、第三年起出租率按 90%计算。

根据淮北市东昱投资建设集团有限公司与安徽沐春旅游管理有限公司签订的《意向性租赁协议》，租金按照每亩每天 145 元，运营期价格涨幅按每五年增长 10%计算，存续期复合增长率为 1.92%，低于 2024 年淮北市 GDP 涨幅（4.0%）的 80%。

在充分考虑旅游目的地淡旺季客流量波动特征的基础上，结合行业经验数据及实际运营需求，本项目将全年可运营天数设定为 320 天。

2.2) 智慧研学基地出租收入

15000 平方米智慧研学基地运营期第一年出租率按照 70%测算、第二年出租率按 80%计算、第三年起出租率按 90%计算。

参照淮北市杜集区商铺出租价格：商铺月租金费用约为 36-50.1 元/平方米。基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2028 年）研学基地出租价格拟定为 30 元/月/平方米（低于当前出租价格）、运营期价格涨幅按每五年增长 10%计算，存续期复合增长率为 1.92%，低于 2024 年淮北市 GDP 涨幅（4.0%）的 80%。

3) 游客服务中心及驿站出租收入

南山景区集散能力提升工程，包括提升游客服务中心面积 3000 平方米，改造游客集散服务中心面积 2000 平方米，新建驿站 2000 平方米，共计 7000 平方米拟全部用于出租。运营期第一年出租率按照 70%测算、第二年出租率按 80%计算、第三年起出租率按 90%计算。

参照淮北市杜集区商铺出租价格：商铺月租金费用约为 36-50.1 元/平方米。基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2028 年）游客服务中心及驿站出租价格拟定为 30 元/月/平方米（低于当前出租价格）、运营期价格涨幅按每五年增长 10%计算，存续期复合增长率为 1.92%，低于 2024 年淮北市 GDP 涨幅（4.0%）的 80%。

4) 停车费收入

本项目提升改造停车场 7000 平方米，新增停车位 500 个。运营期第一年出租率按照 70%测算、第二年出租率按 80%计算、第三年起出租率按 90%计算。

根据淮北市发展和改革委员会《关于南山风景区项目收费标准的复函》（淮发改价费函〔2025〕6 号），本项目基于项目周边车流量、停车类型以及用户停车习惯，参照上述文件收费标准，且基于谨慎性原则，本项目停车位平均收费单价记为 5 元/次（平均考虑停车时长），每日周转 2 次（不计算夜间价格），则每个停车位收费收入为 10 元/天，每年运营 320 天。基于谨慎性原则，运营期停车收费价格不设置涨幅。

5) 充电桩服务费收入

本项目充电桩共 150 套功率为 60KW 的快充充电桩，基于谨慎性原则，本项目充电桩按每天充电 2.5 小时。

参考项目所在地周边充电桩服务费单价，基于谨慎性原则，本项目充电桩服务费单价按照 0.5 元/度进行计算，运营期价格不设置涨幅。每年运营天数按照 320 天进行测算。运营期第 1 年充电桩使用率按 45%计算，运营期第 2 年充电桩使用率按 55%计算，运营期第 3 年及以后充电桩使用率按 65%计算。

6) 广告位出租收入

本项目新增广告位 200 个作为景区的配套设施，尺寸为 15-20 平方米，拟全部用于出租。运营期第一年出租率按照 70%测算、第二年出租率按 80%计算、第三年起出租率按 90%计算。

参照宣城市公共资源交易监督管理局公示的《宛陵湖公园大草坪连廊广告牌2号租赁权交易项目（二次）网络竞价交易公告》广告位出租价格。基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2028年）广告位出租价格拟定为1.2万元/年/个。运营期价格涨幅按每五年增长10%计算，存续期复合增长率为1.92%，低于2024年淮北市GDP涨幅（4.0%）的80%。

(3) 项目收入预测

经测算，本项目运营期间经营收入为 52782.80 万元。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2028 年 7-12 月 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|-----|---------------|----------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 一 | 总收入 | 52782.80 | 873.40 | 2009.20 | 2271.60 | 2271.60 | 2475.36 | 2475.36 | 2475.36 | 2475.36 | 2699.14 |
| 1 | 南山书院出租收入 | 3071.24 | 50.40 | 115.20 | 129.60 | 129.60 | 142.56 | 142.56 | 142.56 | 142.56 | 156.82 |
| | 出租面积 (m²) | | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 |
| | 出租单价 (元/年/m²) | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 36.30 |
| | 租金涨幅 | | | | | | 10% | | | | 10% |
| | 出租率 | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 2 | 户外创意体验区出租收入 | 31310.08 | 513.80 | 1174.40 | 1321.20 | 1321.20 | 1453.32 | 1453.32 | 1453.32 | 1453.32 | 1598.65 |
| 2.1 | 户外露营体验区出租收入 | 19792.96 | 324.80 | 742.40 | 835.20 | 835.20 | 918.72 | 918.72 | 918.72 | 918.72 | 1010.59 |
| | 出租面积 (亩) | | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| | 出租单价 (元/天/亩) | | 145.00 | 145.00 | 145.00 | 145.00 | 159.50 | 159.50 | 159.50 | 159.50 | 175.45 |
| | 租金涨幅 | | | | | | 10% | | | | 10% |
| | 出租率 | | 70% | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 2.2 | 智慧研学基地出租收入 | 11517.12 | 189.00 | 432.00 | 486.00 | 486.00 | 534.60 | 534.60 | 534.60 | 534.60 | 588.06 |
| | 出租面积 (m²) | | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 |
| | 出租单价 (元/月/m²) | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 36.30 |
| | 租金涨幅 | | | | | | 10% | | | | 10% |
| | 出租率 | | 70% | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 3 | 游客服务中心及驿站出租收入 | 5374.68 | 88.20 | 201.60 | 226.80 | 226.80 | 249.48 | 249.48 | 249.48 | 249.48 | 274.43 |
| | 出租面积 (m²) | | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 |
| | 出租单价 (元/月/m²) | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 36.30 |
| | 租金涨幅 | | | | | | 10% | | | | 10% |

| | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 出租率 | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 4 | 停车费收入 | 3414.20 | 56.00 | 128.00 | 144.00 | 144.00 | 158.40 | 158.40 | 158.40 | 158.40 | 174.24 |
| | 停车位数量 (个) | | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| | 单价 (元/辆/次) | | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.50 | 5.50 | 5.50 | 5.50 | 6.05 |
| | 日周转次数 (次) | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| | 使用率 | | 70% | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 5 | 充电桩服务费收入 | 4491.00 | 81.00 | 198.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 |
| | 充电桩数量 (个) | | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 |
| | 充电桩功率 (kw) | | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| | 单个充电桩单次充电时长 (h) | | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| | 收费标准 (元/kwh) | | 0.50 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 |
| | 使用率 | | 45% | 55% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% |
| 6 | 广告位出租收入 | 5121.60 | 84.00 | 192.00 | 216.00 | 216.00 | 237.60 | 237.60 | 237.60 | 237.60 | 261.00 |
| | 个数 (个) | | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 |
| | 出租单价 (万元/年/个) | | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.32 | 1.32 | 1.32 | 1.32 | 1.45 |
| | 租金涨幅 | | | | | | 10% | | | | 10% |
| | 出租率 | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |

(续上表)

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 |
|----|---------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 一 | 总收入 | 52782.80 | 2699.14 | 2699.14 | 2699.14 | 2946.73 | 2946.73 | 2946.73 | 2946.73 | 3218.02 | 3218.02 | 3218.02 | 3218.02 |
| 1 | 南山书院出租收入 | 3071.24 | 156.82 | 156.82 | 156.82 | 172.50 | 172.50 | 172.50 | 172.50 | 189.73 | 189.73 | 189.73 | 189.73 |
| | 出租面积 (m²) | | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 | 4000.00 |
| | 出租单价 (元/年/m²) | | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 43.92 |
| | 租金涨幅 | | | | | 10% | | | | 10% | | | |
| | 出租率 | | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 2 | 户外创意体验区出租收入 | 31310.08 | 1598.65 | 1598.65 | 1598.65 | 1758.55 | 1758.55 | 1758.55 | 1758.55 | 1934.35 | 1934.35 | 1934.35 | 1934.35 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----|----------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 2.1 | 户外露营体验区出租收入 | 19792.96 | 1010.59 | 1010.59 | 1010.59 | 1111.68 | 1111.68 | 1111.68 | 1111.68 | 1222.85 | 1222.85 | 1222.85 | 1222.85 |
| | 出租面积（亩） | | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| | 出租单价（元/天/亩） | | 175.45 | 175.45 | 175.45 | 193.00 | 193.00 | 193.00 | 193.00 | 212.30 | 212.3 | 212.3 | 212.3 |
| | 租金涨幅 | | | | | 10% | | | | 10% | | | |
| | 出租率 | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 2.2 | 智慧研学基地出租收入 | 11517.12 | 588.06 | 588.06 | 588.06 | 646.87 | 646.87 | 646.87 | 646.87 | 711.50 | 711.50 | 711.50 | 711.50 |
| | 出租面积（㎡） | | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 | 15000 |
| | 出租单价（元/月/㎡） | | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 43.92 |
| | 租金涨幅 | | | | | 10% | | | | 10% | | | |
| | 出租率 | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 3 | 游客服务中心及驿站出租收入 | 5374.68 | 274.43 | 274.43 | 274.43 | 301.87 | 301.87 | 301.87 | 301.87 | 332.04 | 332.04 | 332.04 | 332.04 |
| | 出租面积（㎡） | | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 | 7000.00 |
| | 出租单价（元/月/㎡） | | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 43.92 |
| | 租金涨幅 | | | | | 10% | | | | 10% | | | |
| | 出租率 | | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 4 | 停车费收入 | 3414.20 | 174.24 | 174.24 | 174.24 | 191.81 | 191.81 | 191.81 | 191.81 | 211.10 | 211.10 | 211.10 | 211.10 |
| | 停车位数量（个） | | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| | 单价（元/辆/次） | | 6.05 | 6.05 | 6.05 | 6.66 | 6.66 | 6.66 | 6.66 | 7.33 | 7.33 | 7.33 | 7.33 |
| | 日周转次数（次） | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| | 使用率 | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 5 | 充电桩服务费收入 | 4491.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 |
| | 充电桩数量（个） | | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 |
| | 充电桩功率（kw） | | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| | 单个充电桩单次充电时长（h） | | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| | 收费标准（元/kwh） | | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.5 |
| | 使用率 | | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% |
| 6 | 广告位出租收入 | 5121.60 | 261.00 | 261.00 | 261.00 | 288.00 | 288.00 | 288.00 | 288.00 | 316.80 | 316.80 | 316.80 | 316.80 |
| | 个数（个） | | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 出租单价（万元/年/个） | | 1.45 | 1.45 | 1.45 | 1.60 | 1.60 | 1.60 | 1.60 | 1.76 | 1.76 | 1.76 | 1.76 |
| | 租金涨幅 | | | | | 10% | | | | 10% | | | |
| | 出租率 | | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |

2、项目成本预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、折旧与摊销费、财务费用、相关税费，其中经营成本包括燃料动力费、人员成本、土地流转费用、其他管理费用、修理费用构成。基于谨慎性原则，项目运营期内经营成本每项按每 5 年上涨 10% 计算（与收入涨幅保持一致）。

(2) 各类经营成本预测

1) 燃料动力费

根据可行性研究报告，本项目燃料及动力费主要为运营人员使用，项目预计每年用电量 25.55 万千瓦时，年用水量 2895.75 吨。根据《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》（皖发改价格〔2020〕654 号），本项目适用的电价为 0.62 元/KWh，不考虑阶梯用电。按照淮北市发展和改革委员会公布的《供水价格》，本项目水价适用于非居民用水价格，为 3.51 元/吨。

2) 人员成本

根据项目可行性研究报告，项目建成后新增人员 30 人，其中管理人员 5 人，普通员工 25 人。参照 2023 年淮北市城镇非私营单位就业人员年平均工资水平，预计 2029 年管理人员成本支出为 10.12 万元/人；参照 2023 年淮北市城镇非私营单位分行业就业人员平均工资，预计 2029 年本项目普通员工成本支出为 4.72 万元。福利费按照工资标准的 14% 计提。

3) 土地流转成本

根据淮北市东昱建设投资集团有限公司与淮北市杜集区矿山集街道办事处南山村村民委员会签订的《农村土地承包经营权流转合同》，本项目涉及的各项土地流转成本如下：南山石屋建筑 2 亩土地流转单价为每年 0.5 万元/亩；户外露营基地体验区 200 亩土地流转单价为每年 0.15 万元/亩；智慧研学基地 40 亩土地流转单价为每年 0.15 万元/亩。

4) 其他管理费用

用于日常公共支出、办公经费，以及部分不可预见费用，项目运营期按照人员成本的 5%测算。

5) 维修费用

本项目维修维护费成本按照年折旧额（1669.42 万元）的 5%，预计 2029 年修理费 83.47 万元。

（3）折旧与摊销费

本项目建成后应计提的固定资产原值为 34421.00 万元，残值按 3%计算，折旧年限取 20 年，年折旧费为 1669.42 万元。

本项目待摊销的无形资产为 1494.00 万元，残值率为 0%，摊销年限取 30 年，年摊销费用为 49.80 万元。

（4）财务费用

1) 利息支出

本项目发行专项债券融资 20000.00 万元，2025 年发行债券 5000.00 万元，债券期限为 20 年；2026 年发行债券 8600.00 万元，债券期限为 20 年；2027 年发行债券 4000.00 万元，债券期限为 20

年；2028 年发行债券 2400.00 万元，债券期限为 20 年。债券利率按照 3.2%测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 12800.00 万元，其中计入建设期利息累计 1398.40 万元，计入经营期成本累计 11401.60 万元。

2) 发行费用

本项目计划申请 20000.00 万元专项债券，发行费用按照发行面值的 1%计算，发行费用为 $20000.00 \times 1\% = 20.00$ 万元。其中 2025 发行 5000.00 万元债券，发行费用为 5.00 万元；2026 发行 8600.00 万元债券，发行费用为 8.60 万元；2027 发行 4000.00 万元债券，发行费用为 4.00 万元；2028 发行 2400.00 万元债券，发行费用为 2.40 万元。

备注：发行费用已计入项目总投资中，此处不重复计算。

(5) 项目成本预测

经测算，本项目运营期间经营成本为 8142.31 万元。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2028 年 7 月-12 月 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|-----|-------------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1 | 燃料动力费 | 403.77 | 8.43 | 16.86 | 16.86 | 16.86 | 18.49 | 18.49 | 18.49 | 18.49 | 20.39 |
| 1.1 | 电费 | 379.40 | 7.92 | 15.84 | 15.84 | 15.84 | 17.37 | 17.37 | 17.37 | 17.37 | 19.16 |
| | 年耗电量(万 kwh) | | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 |
| | 单价(元/kWh) | | 0.62 | 0.62 | 0.62 | 0.62 | 0.68 | 0.68 | 0.68 | 0.68 | 0.75 |
| 1.2 | 水费 | 24.37 | 0.51 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.12 | 1.12 | 1.12 | 1.12 | 1.23 |
| | 年耗量(吨) | | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 |
| | 单价(元/吨) | | 3.51 | 3.51 | 3.51 | 3.51 | 3.86 | 3.86 | 3.86 | 3.86 | 4.25 |
| 2 | 工资费用 | 4596.34 | 96.10 | 192.20 | 192.20 | 192.20 | 211.36 | 211.36 | 211.36 | 211.36 | 232.50 |
| | 管理人员(人) | | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| | 工资(万元/年) | | 10.12 | 10.12 | 10.12 | 10.12 | 11.13 | 11.13 | 11.13 | 11.13 | 12.24 |
| | 普通员工(人) | | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| | 工资(万元/年) | | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 4.72 | 5.19 | 5.19 | 5.19 | 5.19 | 5.71 |
| 3 | 土地流转成本 | 918.06 | 18.50 | 37.00 | 37.00 | 37.00 | 41.90 | 41.90 | 41.90 | 41.90 | 46.82 |
| 3.1 | 南山石屋建筑用地 | 24.06 | 0.50 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 1.22 |
| | 流转面积(亩) | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| | 流转单价(万元/亩) | | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.55 | 0.55 | 0.55 | 0.55 | 0.61 |
| 3.2 | 户外露营基地体验区 | 745.00 | 15.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 34.00 | 34.00 | 34.00 | 34.00 | 38.00 |
| | 流转面积(亩) | | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 |
| | 流转单价(万元/亩) | | 0.15 | 0.15 | 0.15 | 0.15 | 0.17 | 0.17 | 0.17 | 0.17 | 0.19 |
| 3.3 | 智慧研学基地 | 149.00 | 3.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.80 | 6.80 | 6.80 | 6.80 | 7.60 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 流转面积 (亩) | | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 |
| | 流转单价 (万元/亩) | | 0.15 | 0.15 | 0.15 | 0.15 | 0.17 | 0.17 | 0.17 | 0.17 | 0.19 |
| 4 | 其他管理费用 | 227.47 | 2.40 | 9.61 | 9.61 | 9.61 | 10.57 | 10.57 | 10.57 | 10.57 | 11.63 |
| 5 | 修理费 | 1996.67 | 41.74 | 83.47 | 83.47 | 83.47 | 91.82 | 91.82 | 91.82 | 91.82 | 101.00 |
| 6 | 经营成本 | 8142.31 | 167.17 | 339.14 | 339.14 | 339.14 | 374.14 | 374.14 | 374.14 | 374.14 | 412.34 |
| 7 | 折旧摊销费用 | 33524.79 | 859.61 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 |
| 8 | 利息支出 | 11964.80 | 601.60 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 |
| 9 | 总成本费用 | 53631.90 | 1628.38 | 2698.36 | 2698.36 | 2698.36 | 2733.36 | 2733.36 | 2733.36 | 2733.36 | 2771.56 |

(续上表)

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 |
|-----|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| 1 | 燃料动力费 | 403.77 | 20.39 | 20.39 | 20.39 | 22.57 | 22.57 | 22.57 | 22.57 | 24.74 | 24.74 | 24.74 | 24.74 | |
| 1.1 | 电费 | 379.40 | 19.16 | 19.16 | 19.16 | 21.21 | 21.21 | 21.21 | 21.21 | 23.25 | 23.25 | 23.25 | 23.25 | |
| | 年耗电量(万 kwh) | | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | 25.55 | |
| | 单价(元/kWh) | | 0.75 | 0.75 | 0.75 | 0.83 | 0.83 | 0.83 | 0.83 | 0.91 | 0.91 | 0.91 | 0.91 | |
| 1.2 | 水费 | 24.37 | 1.23 | 1.23 | 1.23 | 1.36 | 1.36 | 1.36 | 1.36 | 1.49 | 1.49 | 1.49 | 1.49 | |
| | 年耗量(吨) | | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | 2895.75 | |
| | 单价(元/吨) | | 4.25 | 4.25 | 4.25 | 4.68 | 4.68 | 4.68 | 4.68 | 5.15 | 5.15 | 5.15 | 5.15 | |
| 2 | 工资费用 | 4596.34 | 232.50 | 232.50 | 232.50 | 255.70 | 255.70 | 255.70 | 255.70 | 281.35 | 281.35 | 281.35 | 281.35 | |
| | 管理人员(人) | | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | |
| | 工资(万元/年) | | 12.24 | 12.24 | 12.24 | 13.46 | 13.46 | 13.46 | 13.46 | 14.81 | 14.81 | 14.81 | 14.81 | |
| | 普通员工(人) | | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | |
| | 工资(万元/年) | | 5.71 | 5.71 | 5.71 | 6.28 | 6.28 | 6.28 | 6.28 | 6.91 | 6.91 | 6.91 | 6.91 | |
| 3 | 土地流转成本 | 918.06 | 46.82 | 46.82 | 46.82 | 51.74 | 51.74 | 51.74 | 51.74 | 56.68 | 56.68 | 56.68 | 56.68 | |
| 3.1 | 南山石屋建筑用地 | 24.06 | 1.22 | 1.22 | 1.22 | 1.34 | 1.34 | 1.34 | 1.34 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 1.48 | |
| | 流转面积(亩) | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | |
| | 流转单价(万元/亩) | | 0.61 | 0.61 | 0.61 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.67 | 0.74 | 0.74 | 0.74 | 0.74 | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| 3.2 | 户外露营基地体验区 | 745.00 | 38.00 | 38.00 | 38.00 | 42.00 | 42.00 | 42.00 | 42.00 | 46.00 | 46.00 | 46.00 | 46.00 | |
| | 流转面积（亩） | | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | |
| | 流转单价（万元/亩） | | 0.19 | 0.19 | 0.19 | 0.21 | 0.21 | 0.21 | 0.21 | 0.23 | 0.23 | 0.23 | 0.23 | |
| 3.3 | 智慧研学基地 | 149.00 | 7.60 | 7.60 | 7.60 | 8.40 | 8.40 | 8.40 | 8.40 | 9.20 | 9.20 | 9.20 | 9.20 | |
| | 流转面积（亩） | | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | |
| | 流转单价（万元/亩） | | 0.19 | 0.19 | 0.19 | 0.21 | 0.21 | 0.21 | 0.21 | 0.23 | 0.23 | 0.23 | 0.23 | |
| 4 | 其他管理费用 | 227.47 | 11.63 | 11.63 | 11.63 | 12.79 | 12.79 | 12.79 | 12.79 | 14.07 | 14.07 | 14.07 | 14.07 | |
| 5 | 修理费 | 1996.67 | 101.00 | 101.00 | 101.00 | 111.10 | 111.10 | 111.10 | 111.10 | 122.21 | 122.21 | 122.21 | 122.21 | |
| 6 | 经营成本 | 8142.31 | 412.34 | 412.34 | 412.34 | 453.90 | 453.90 | 453.90 | 453.90 | 499.05 | 499.05 | 499.05 | 499.05 | |
| 7 | 折旧摊销费用 | 33524.79 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | 1719.22 | |
| 8 | 利息支出 | 11964.80 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 342.40 | 140.80 | 38.40 |
| 9 | 总成本费用 | 53631.90 | 2771.56 | 2771.56 | 2771.56 | 2813.12 | 2813.12 | 2813.12 | 2813.12 | 2858.27 | 2858.27 | 2560.67 | 2359.07 | 38.40 |

（6）相关税费

本项目税费成本主要为增值税、相关附加税、房产税和企业所得税。

1) 增值税：根据财政部、税务总局相关规定，本项目南山书院出租收入、户外露营体验区出租收入、智慧研学基地出租收入、广告位出租收入、游客服务中心及驿站出租收入、停车费收入适用增值税销项税率为9%，充电桩服务费收入适用销项税率为13%。

2) 相关附加税：根据现行税法规定，城市建设维护税率7%；教育费附加税率3%；地方教育费附加税率2%；

3) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号）和《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）规定，房产出租的，以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照12%的税率计算缴纳房产税；

4) 企业所得税：根据现行税法规定，企业所得税税率25%；

综上所述，项目在建设过程中可抵扣增值税进项税额为 2848.34 万元，各项收入预计增值税销项税额 3893.59 万元，应交增值税 1045.25 万元，城市建设维护税为 73.18 万元，教育费附加为 31.36 万元、地方教育费附加为 20.91 万元，房产税 2395.59 万元，所得税 332.77 万元。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2028年7月 -12月 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 |
|-----|----------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1 | 税金及附加 | 2521.04 | 39.31 | 89.86 | 101.09 | 101.09 | 111.20 | 111.20 | 111.20 | 111.20 | 122.32 |
| 1.1 | 城市维护建设税 | 73.18 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | 教育费附加 | 31.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.3 | 地方教育费附加 | 20.91 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.4 | 房产税 | 2395.59 | 39.31 | 89.86 | 101.09 | 101.09 | 111.20 | 111.20 | 111.20 | 111.20 | 122.32 |
| 2 | 应交增值税小计 | 1045.25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 增值税销项税额 | 3893.59 | 64.84 | 149.87 | 170.06 | 170.06 | 184.03 | 184.03 | 184.03 | 184.03 | 199.36 |
| 2.2 | 期初待抵扣进项税 | | 2848.34 | 2783.50 | 2633.63 | 2463.57 | 2293.51 | 2109.48 | 1925.45 | 1741.42 | 1557.39 |
| 3 | 所得税 | 332.77 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

(续上表)

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 |
|-----|----------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 税金及附加 | 2521.04 | 122.32 | 122.32 | 122.32 | 134.55 | 134.55 | 134.55 | 147.20 | 176.19 | 176.19 | 176.19 | 176.19 |
| 1.1 | 城市维护建设税 | 73.18 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.38 | 16.45 | 16.45 | 16.45 | 16.45 |
| 1.2 | 教育费附加 | 31.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3.16 | 7.05 | 7.05 | 7.05 | 7.05 |
| 1.3 | 地方教育费附加 | 20.91 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.11 | 4.70 | 4.70 | 4.70 | 4.70 |
| 1.4 | 房产税 | 2395.59 | 122.32 | 122.32 | 122.32 | 134.55 | 134.55 | 134.55 | 134.55 | 147.99 | 147.99 | 147.99 | 147.99 |
| 2 | 应交增值税小计 | 1045.25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 105.45 | 234.95 | 234.95 | 234.95 | 234.95 |
| 2.1 | 增值税销项税额 | 3893.59 | 199.36 | 199.36 | 199.36 | 216.35 | 216.35 | 216.35 | 216.35 | 234.95 | 234.95 | 234.95 | 234.95 |
| 2.2 | 期初待抵扣进项税 | | 1358.03 | 1158.67 | 959.31 | 759.95 | 543.60 | 327.25 | 110.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 所得税 | 332.77 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 41.79 | 120.29 | 170.69 |

3、项目损益的预测

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项 目 | 合计 | 2028 年 7 月-12 月 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|----|-----------|----------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1 | 营业收入 | 52782.80 | 873.40 | 2009.20 | 2271.60 | 2271.60 | 2475.36 | 2475.36 | 2475.36 | 2475.36 | 2699.14 |
| 2 | 税金及附加 | 2521.04 | 39.31 | 89.86 | 101.09 | 101.09 | 111.20 | 111.20 | 111.20 | 111.20 | 122.32 |
| 3 | 总成本费用 | 53631.90 | 1628.38 | 2698.36 | 2698.36 | 2698.36 | 2733.36 | 2733.36 | 2733.36 | 2733.36 | 2771.56 |
| 4 | 利润总额 | -3370.14 | -794.29 | -779.02 | -527.85 | -527.85 | -369.20 | -369.20 | -369.20 | -369.20 | -194.74 |
| 5 | 弥补以前年度亏损 | 199.97 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6 | 应纳税所得额 | 1331.07 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | 所得税 | 332.77 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 净利润 | -3702.91 | -794.29 | -779.02 | -527.85 | -527.85 | -369.20 | -369.20 | -369.20 | -369.20 | -194.74 |
| 9 | 息税前利润 | 8594.66 | -192.69 | -139.02 | 112.15 | 112.15 | 270.80 | 270.80 | 270.80 | 270.80 | 445.26 |
| 10 | 息税折旧摊销前利润 | 42119.45 | 666.92 | 1580.20 | 1831.37 | 1831.37 | 1990.02 | 1990.02 | 1990.02 | 1990.02 | 2164.48 |

(续上表)

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项 目 | 合 计 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 |
|----|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 1 | 营业收入 | 52782.80 | 2699.14 | 2699.14 | 2699.14 | 2946.73 | 2946.73 | 2946.73 | 2946.73 | 3218.02 | 3218.02 | 3218.02 | 3218.02 | |
| 2 | 税金及附加 | 2521.04 | 122.32 | 122.32 | 122.32 | 134.55 | 134.55 | 134.55 | 147.20 | 176.19 | 176.19 | 176.19 | 176.19 | |
| 3 | 总成本费用 | 53631.90 | 2771.56 | 2771.56 | 2771.56 | 2813.12 | 2813.12 | 2813.12 | 2813.12 | 2858.27 | 2858.27 | 2560.67 | 2359.07 | |
| 4 | 利润总额 | -3370.14 | -194.74 | -194.74 | -194.74 | -0.94 | -0.94 | -0.94 | -13.59 | 183.56 | 183.56 | 481.16 | 682.76 | |
| 5 | 弥补以前年度亏损 | 199.97 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 183.56 | 16.41 | 0.00 | 0.00 | |
| 6 | 应纳税所得额 | 1331.07 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 167.15 | 481.16 | 682.76 | |
| 7 | 所得税 | 332.77 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 41.79 | 120.29 | 170.69 | |
| 8 | 净利润 | -3702.91 | -194.74 | -194.74 | -194.74 | -0.94 | -0.94 | -0.94 | -13.59 | 183.56 | 141.77 | 360.87 | 512.07 | |
| 9 | 息税前利润 | 8594.66 | 445.26 | 445.26 | 445.26 | 639.06 | 639.06 | 639.06 | 626.41 | 823.56 | 823.56 | 823.56 | 823.56 | 38.40 |
| 10 | 息税折旧摊销前利润 | 42119.45 | 2164.48 | 2164.48 | 2164.48 | 2358.28 | 2358.28 | 2358.28 | 2345.63 | 2542.78 | 2542.78 | 2542.78 | 2542.78 | 38.40 |

4、项目可偿债净现金流的预测

债券存续期项目收入扣除相关成本（不含本期债券利息费用）后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。经测算，项目预期收入合计52,782.80万元，项目预期成本合计12,041.37万元，可偿债收益为40,741.43万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

| 年份 | 总收入（万元） | 总支出（万元） | | | 项目可偿债净现金流（万元） |
|--------|---------|---------|-------|--------|---------------|
| | | 经营成本 | 相关税费 | 支出小计 | |
| 2028 年 | 873.40 | 167.17 | 39.31 | 206.48 | 666.92 |

| | | | | | |
|--------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 2029 年 | 2,009.20 | 339.14 | 89.86 | 429.00 | 1,580.20 |
| 2030 年 | 2,271.60 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,831.37 |
| 2031 年 | 2,271.60 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,831.37 |
| 2032 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |
| 2033 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |
| 2034 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |
| 2035 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |
| 2036 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2037 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2038 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2039 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2040 年 | 2,946.73 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,358.28 |
| 2041 年 | 2,946.73 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,358.28 |
| 2042 年 | 2,946.73 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,358.28 |
| 2043 年 | 2,946.73 | 453.90 | 252.65 | 706.55 | 2,240.18 |
| 2044 年 | 3,218.02 | 499.05 | 411.14 | 910.19 | 2,307.83 |
| 2045 年 | 3,218.02 | 499.05 | 452.93 | 951.98 | 2,266.04 |
| 2046 年 | 3,218.02 | 499.05 | 531.43 | 1,030.48 | 2,187.54 |
| 2047 年 | 3,218.02 | 499.05 | 581.83 | 1,080.88 | 2,137.14 |
| 合计 | 52,782.80 | 8,142.31 | 3,899.06 | 12,041.37 | 40,741.43 |
| 本息总额 | 32,800 | | | | |
| 覆盖倍数 | 1.24 | | | | |

5、现金流量测算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1 | 经营活动净现金流量 | 40741.43 | | | | 666.92 | 1580.20 | 1831.37 | 1831.37 | 1990.02 | 1990.02 | 1990.02 | 1990.02 | 2164.48 |
| 1.1 | 现金流入 | 52782.80 | | | | 873.40 | 2009.20 | 2271.60 | 2271.60 | 2475.36 | 2475.36 | 2475.36 | 2475.36 | 2699.14 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 52782.80 | | | | 873.40 | 2009.20 | 2271.60 | 2271.60 | 2475.36 | 2475.36 | 2475.36 | 2475.36 | 2699.14 |
| 1.1.2 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 现金流出 | 12041.37 | | | | 206.48 | 429.00 | 440.23 | 440.23 | 485.34 | 485.34 | 485.34 | 485.34 | 534.66 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 8142.31 | | | | 167.17 | 339.14 | 339.14 | 339.14 | 374.14 | 374.14 | 374.14 | 374.14 | 412.34 |
| 1.2.2 | 税金及附加 | 2521.04 | | | | 39.31 | 89.86 | 101.09 | 101.09 | 111.20 | 111.20 | 111.20 | 111.20 | 122.32 |
| 1.2.3 | 增值税 | 1045.25 | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.4 | 所得税 | 332.77 | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.5 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 投资活动净现金流量 | -34496.60 | -11846.95 | -10468.30 | -6679.80 | -5501.55 | | | | | | | | |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 34496.60 | 11846.95 | 10468.30 | 6679.80 | 5501.55 | | | | | | | | |
| 2.2.1 | 建设投资 | 34496.60 | 11846.95 | 10468.30 | 6679.80 | 5501.55 | | | | | | | | |
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 3095.00 | 11846.95 | 10468.30 | 6679.80 | 5501.55 | -640.00 | -640.00 | -640.00 | -640.00 | -640.00 | -640.00 | -640.00 | -640.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 35915.00 | 11851.95 | 10774.50 | 7183.00 | 6105.55 | | | | | | | | |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 15915.00 | 6851.95 | 2174.50 | 3183.00 | 3705.55 | | | | | | | | |
| 3.1.2 | 建设投资借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 20000.00 | 5000.00 | 8600.00 | 4000.00 | 2400.00 | | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|--------|----------|------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 3.2 | 现金流出 | 32820.00 | 5.00 | 306.20 | 503.20 | 604.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 |
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 12800.00 | 0.00 | 297.60 | 499.20 | 601.60 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 |
| 3.2.2 | 偿还债务本金 | 20000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.2.3 | 债券发行费用 | 20.00 | 5.00 | 8.60 | 4.00 | 2.40 | | | | | | | | |
| 3.2.4 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 净现金流量 | 9339.83 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 666.92 | 940.20 | 1191.37 | 1191.37 | 1350.02 | 1350.02 | 1350.02 | 1350.02 | 1524.48 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 666.92 | 1607.12 | 2798.49 | 3989.86 | 5339.88 | 6689.90 | 8039.92 | 9389.94 | 10914.42 |

(续上表)

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 |
|-------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| 1 | 经营活动净现金流量 | 40741.43 | 2164.48 | 2164.48 | 2164.48 | 2358.28 | 2358.28 | 2358.28 | 2240.18 | 2307.83 | 2266.04 | 2187.54 | 2137.14 | 0.00 |
| 1.1 | 现金流入 | 52782.80 | 2699.14 | 2699.14 | 2699.14 | 2946.73 | 2946.73 | 2946.73 | 2946.73 | 3218.02 | 3218.02 | 3218.02 | 3218.02 | 0.00 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 52782.80 | 2699.14 | 2699.14 | 2699.14 | 2946.73 | 2946.73 | 2946.73 | 2946.73 | 3218.02 | 3218.02 | 3218.02 | 3218.02 | 0.00 |
| 1.1.2 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 现金流出 | 12041.37 | 534.66 | 534.66 | 534.66 | 588.45 | 588.45 | 588.45 | 706.55 | 910.19 | 951.98 | 1030.48 | 1080.88 | 0.00 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 8142.31 | 412.34 | 412.34 | 412.34 | 453.90 | 453.90 | 453.90 | 453.90 | 499.05 | 499.05 | 499.05 | 499.05 | 0.00 |
| 1.2.2 | 税金及附加 | 2521.04 | 122.32 | 122.32 | 122.32 | 134.55 | 134.55 | 134.55 | 147.20 | 176.19 | 176.19 | 176.19 | 176.19 | 0.00 |
| 1.2.3 | 增值税 | 1045.25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 105.45 | 234.95 | 234.95 | 234.95 | 234.95 | 0.00 |
| 1.2.4 | 所得税 | 332.77 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 41.79 | 120.29 | 170.69 | 0.00 |
| 1.2.5 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 投资活动净现金流量 | -34496.60 | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 34496.60 | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.1 | 建设投资 | 34496.60 | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 3095.00 | -640.00 | -640.00 | -640.00 | -640.00 | -640.00 | -640.00 | -640.00 | -640.00 | -5640.00 | -8942.40 | -4140.80 | -2438.40 |
| 3.1 | 现金流入 | 35915.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 15915.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.2 | 建设投资借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 20000.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 32820.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 5640.00 | 8942.40 | 4140.80 | 2438.40 |
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 12800.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 342.40 | 140.80 | 38.40 |
| 3.2.2 | 偿还债务本金 | 20000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5000.00 | 8600.00 | 4000.00 | 2400.00 |
| 3.2.3 | 债券发行费用 | 20.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.4 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 净现金流量 | 9339.83 | 1524.48 | 1524.48 | 1524.48 | 1718.28 | 1718.28 | 1718.28 | 1600.18 | 1667.83 | -3373.96 | -6754.86 | -2003.66 | -2438.40 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 12438.90 | 13963.38 | 15487.86 | 17206.14 | 18924.42 | 20642.70 | 22242.88 | 23910.71 | 20536.75 | 13781.89 | 11778.23 | 9339.83 |

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。

5、现金流覆盖还本付息的压力测试

本次融资相关项目收益为项目债券存续期产生的净收益，包括南山书院出租收入、户外创意体验区出租收入、广告位出租收入、游客服务中心及驿站出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入产生的净收益。

(1) 按照项目债券存续期收入的 100%进行测算，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

| 年份 | 总收入（万元） | 总支出（万元） | | | 净现金流（万元） |
|--------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| | | 经营成本 | 相关税费 | 支出小计 | |
| 2028 年 | 873.40 | 167.17 | 39.31 | 206.48 | 666.92 |
| 2029 年 | 2,009.20 | 339.14 | 89.86 | 429.00 | 1,580.20 |
| 2030 年 | 2,271.60 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,831.37 |
| 2031 年 | 2,271.60 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,831.37 |
| 2032 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |
| 2033 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |
| 2034 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |
| 2035 年 | 2,475.36 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,990.02 |
| 2036 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2037 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2038 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2039 年 | 2,699.14 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,164.48 |
| 2040 年 | 2,946.73 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,358.28 |
| 2041 年 | 2,946.73 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,358.28 |
| 2042 年 | 2,946.73 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,358.28 |
| 2043 年 | 2,946.73 | 453.90 | 252.65 | 706.55 | 2,240.18 |
| 2044 年 | 3,218.02 | 499.05 | 411.14 | 910.19 | 2,307.83 |
| 2045 年 | 3,218.02 | 499.05 | 452.93 | 951.98 | 2,266.04 |
| 2046 年 | 3,218.02 | 499.05 | 531.43 | 1,030.48 | 2,187.54 |
| 2047 年 | 3,218.02 | 499.05 | 581.83 | 1,080.88 | 2,137.14 |
| 合计 | 52,782.80 | 8,142.31 | 3,899.06 | 12,041.37 | 40,741.43 |
| 本息总额 | 32,800 | | | | |
| 覆盖倍数 | 1.24 | | | | |

(2) 当收入下降 5%时，按照项目债券存续期收入的 95%进行测算，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

| 年份 | 总收入（万元） | 总支出（万元） | | | 净现金流（万元） |
|--------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| | | 经营成本 | 相关税费 | 支出小计 | |
| 2028 年 | 829.73 | 167.17 | 39.31 | 206.48 | 623.25 |
| 2029 年 | 1,908.74 | 339.14 | 89.86 | 429.00 | 1,479.74 |
| 2030 年 | 2,158.02 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,717.79 |
| 2031 年 | 2,158.02 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,717.79 |
| 2032 年 | 2,351.59 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,866.25 |
| 2033 年 | 2,351.59 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,866.25 |
| 2034 年 | 2,351.59 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,866.25 |
| 2035 年 | 2,351.59 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,866.25 |
| 2036 年 | 2,564.18 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,029.52 |
| 2037 年 | 2,564.18 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,029.52 |
| 2038 年 | 2,564.18 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,029.52 |
| 2039 年 | 2,564.18 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 2,029.52 |
| 2040 年 | 2,799.39 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,210.94 |
| 2041 年 | 2,799.39 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,210.94 |
| 2042 年 | 2,799.39 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,210.94 |
| 2043 年 | 2,799.39 | 453.90 | 252.65 | 706.55 | 2,092.84 |
| 2044 年 | 3,057.12 | 499.05 | 411.14 | 910.19 | 2,146.93 |
| 2045 年 | 3,057.12 | 499.05 | 452.93 | 951.98 | 2,105.14 |
| 2046 年 | 3,057.12 | 499.05 | 531.43 | 1,030.48 | 2,026.64 |
| 2047 年 | 3,057.12 | 499.05 | 581.83 | 1,080.88 | 1,976.24 |
| 合计 | 50,143.63 | 8,142.31 | 3,899.06 | 12,041.37 | 38,102.26 |
| 本息总额 | 32,800 | | | | |
| 覆盖倍数 | 1.16 | | | | |

(3) 当收入下降 10%时，按照项目债券存续期收入的 90%进行测算，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

| 年份 | 总收入（万元） | 总支出（万元） | | | 净现金流（万元） |
|--------|----------|---------|--------|--------|----------|
| | | 经营成本 | 相关税费 | 支出小计 | |
| 2028 年 | 786.06 | 167.17 | 39.31 | 206.48 | 579.58 |
| 2029 年 | 1,808.28 | 339.14 | 89.86 | 429.00 | 1,379.28 |
| 2030 年 | 2,044.44 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,604.21 |
| 2031 年 | 2,044.44 | 339.14 | 101.09 | 440.23 | 1,604.21 |
| 2032 年 | 2,227.82 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,742.48 |
| 2033 年 | 2,227.82 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,742.48 |
| 2034 年 | 2,227.82 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,742.48 |
| 2035 年 | 2,227.82 | 374.14 | 111.20 | 485.34 | 1,742.48 |
| 2036 年 | 2,429.23 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 1,894.57 |
| 2037 年 | 2,429.23 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 1,894.57 |
| 2038 年 | 2,429.23 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 1,894.57 |
| 2039 年 | 2,429.23 | 412.34 | 122.32 | 534.66 | 1,894.57 |
| 2040 年 | 2,652.06 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,063.61 |

| | | | | | |
|--------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 2041 年 | 2,652.06 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,063.61 |
| 2042 年 | 2,652.06 | 453.90 | 134.55 | 588.45 | 2,063.61 |
| 2043 年 | 2,652.06 | 453.90 | 252.65 | 706.55 | 1,945.51 |
| 2044 年 | 2,896.22 | 499.05 | 411.14 | 910.19 | 1,986.03 |
| 2045 年 | 2,896.22 | 499.05 | 452.93 | 951.98 | 1,944.24 |
| 2046 年 | 2,896.22 | 499.05 | 531.43 | 1,030.48 | 1,865.74 |
| 2047 年 | 2,896.22 | 499.05 | 581.83 | 1,080.88 | 1,815.34 |
| 合计 | 47,504.54 | 8,142.31 | 3,899.06 | 12,041.37 | 35,463.17 |
| 本息总额 | 32,800 | | | | |
| 覆盖倍数 | 1.08 | | | | |

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淮北市南山风景区创 4A 基础设施建设项目，预期收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340100MA8PH1QN3G



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 安徽安信会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 朱剑山

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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（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09月23日

主要经营场所 安徽省合肥市高新区明珠大道198号星梦园F1栋A座603室

登记机关

2022



<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年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：安徽安合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱剑山

主任会计师：

经营场所：合肥市高新区明珠大道198号

星梦园F1栋A座603室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010257

批准执业文号：皖财会〔2022〕1086号

批准执业日期：2022年10月19日



证书序号：00111409

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

二〇二二年十月十九日

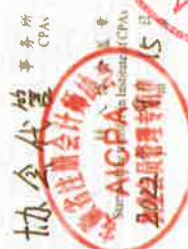
中华人民共和国财政部制

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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.



年检查询

年 月 日
y m d

年 月 日
y m d



中国注册会计师协会

姓名 朱剑山
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-08-06
Date of birth
工作单位 安徽汇智会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 340103197708063512
Identity card No.



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

年 y 月 m 日 d

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

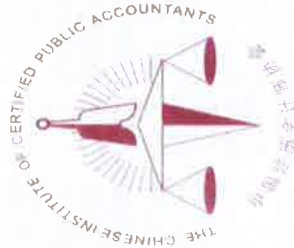


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 y 月 m 日 d



姓名 Full name 李学红
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1974-11-01
工作单位 Working unit 安徽宝申会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 340102197411010528

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

朱剑山

会员编号 340100070012

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-12

通过

2022年

2022-07-20

通过

2014年

2014-03-27

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李姝红

会员编号 340101670028

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-12

通过

2022年

2022-07-27

通过

2014年

2014-03-28

通过