

淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程

专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

CAC 皖核字【2025】0117 号

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



CAC 皖核字【2025】0117 号

**淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区  
保护与利用工程项目  
专项债券项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

我们接受委托，对寿县瓦埠镇人民政府的淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任

任。

本次评价仅供本次发行淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

### 一、债券应付本息情况

淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目拟发行专项债券 21,000.00 万元，分两年发行，其中：2025 年上半年拟发行金额为 10,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 11,000.00 万元，假设发行利率 3.30%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2025 年	—	10,000.00	—	10,000.00	3.30%	165.00
2026 年	10,000.00	11,000.00	—	21,000.00	3.30%	330.00
2027 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2028 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2029 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2030 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2031 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2032 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2033 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2034 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2035 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2036 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2037 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2038 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2039 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2040 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00



2041 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2042 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2043 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2044 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2045 年	21,000.00	—	10,000.00	11,000.00	3.30%	528.00
2046 年	11,000.00	—	11,000.00	—	3.30%	363.00
合 计	21,000.00	21,000.00	—	—		13,860.00

本项目债券还本付息总额为 34,860.00 万元。

## 二、项目经营产生的净现金流入

### （一）基本假设条件及依据

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

4、项目单位制定的淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦陶文化体验区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入能够顺利执行实现，无重大变化；

5、本期债券募集资金投资项目现金流入通过淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦陶文化体验区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租



收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入实现,通过查询同地段或相近地段租金价格来确定淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目租金。基于谨慎性考虑,综合考虑物价上涨等因素,此次预测按照每四年增长 10%作为合理增速计算瓦陶文化体验区门票收入、瓦陶文化体验区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、游船收入、露营营地收入及充电桩服务费收入的增长;按照每两年增长 5%作为合理增速计算百味南街及文化东街出租收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游客服务中心出租收入、广告位出租收入及人员成本、工程维护费成本的增长;

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

## (二) 项目运营期产生的净现金流入

本项目建设期拟为 2023 年 12 月至 2026 年 12 月,预计自 2027 年 1 月开始正式运营,产生收益,项目最后一期债券于 2026 年下半年发行,2046 年下半年偿还本金,故 2046 年仅考虑 6 个月收益,纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月,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

运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益	备注
63,512.21	21,027.59	23.10	42,461.52	预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算
60,336.60	19,976.24		40,337.26	预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算

57,160.97	18,924.82		38,213.05	预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算
-----------	-----------	--	-----------	-----------------------

### 三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦陶文化体验区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入产生的现金净流入。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	165.00	165.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	330.00	330.00	—	—	12.10	-12.10
2027 年	—	693.00	693.00	1,894.06	698.32	—	1,195.74
2028 年	—	693.00	693.00	2,195.39	728.69	—	1,466.70
2029 年	—	693.00	693.00	2,613.37	791.19	—	1,822.18
2030 年	—	693.00	693.00	2,729.04	804.05	—	1,924.99
2031 年	—	693.00	693.00	2,911.99	841.26	—	2,070.73
2032 年	—	693.00	693.00	2,911.99	841.26	—	2,070.73
2033 年	—	693.00	693.00	3,046.07	877.26	—	2,168.81
2034 年	—	693.00	693.00	3,046.07	877.26	—	2,168.81
2035 年	—	693.00	693.00	3,250.96	926.83	—	2,324.13
2036 年	—	693.00	693.00	3,250.96	926.83	—	2,324.13
2037 年	—	693.00	693.00	3,399.45	966.69	—	2,432.76
2038 年	—	693.00	693.00	3,399.45	966.69	—	2,432.76
2039 年	—	693.00	693.00	3,606.12	1,086.03	—	2,520.09



2040 年	—	693.00	693.00	3,606.12	1,093.67	—	2,512.45
2041 年	—	693.00	693.00	3,748.56	1,269.31	—	2,479.25
2042 年	—	693.00	693.00	3,748.56	1,486.66	—	2,261.90
2043 年	—	693.00	693.00	3,976.40	1,608.17	—	2,368.23
2044 年	—	693.00	693.00	3,976.40	1,608.17	—	2,368.23
2045 年	10,000.00	528.00	10,528.00	4,134.18	1,739.10	—	2,395.08
2046 年	11,000.00	363.00	11,363.00	2,067.07	890.15	—	1,176.92
合计	<b>21,000.00</b>	<b>13,860.00</b>	<b>34,860.00</b>	<b>63,512.21</b>	<b>21,027.59</b>	<b>23.10</b>	<b>42,461.52</b>
本息覆盖倍数				<b>1.22</b>			

(二) 预计实现项目运营期收益的 95% 情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	165.00	165.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	330.00	330.00	—	—	12.10	-12.10
2027 年	—	693.00	693.00	1,799.36	663.40	—	1,135.96
2028 年	—	693.00	693.00	2,085.62	692.26	—	1,393.36
2029 年	—	693.00	693.00	2,482.70	751.63	—	1,731.07
2030 年	—	693.00	693.00	2,592.59	763.85	—	1,828.74
2031 年	—	693.00	693.00	2,766.39	799.20	—	1,967.19
2032 年	—	693.00	693.00	2,766.39	799.20	—	1,967.19
2033 年	—	693.00	693.00	2,893.77	833.40	—	2,060.37
2034 年	—	693.00	693.00	2,893.77	833.40	—	2,060.37
2035 年	—	693.00	693.00	3,088.41	880.49	—	2,207.92
2036 年	—	693.00	693.00	3,088.41	880.49	—	2,207.92
2037 年	—	693.00	693.00	3,229.48	918.36	—	2,311.12
2038 年	—	693.00	693.00	3,229.48	918.36	—	2,311.12
2039 年	—	693.00	693.00	3,425.81	1,031.73	—	2,394.08
2040 年	—	693.00	693.00	3,425.81	1,038.99	—	2,386.82
2041 年	—	693.00	693.00	3,561.13	1,205.84	—	2,355.29
2042 年	—	693.00	693.00	3,561.13	1,412.33	—	2,148.80



2043 年	—	693.00	693.00	3,777.58	1,527.76	—	2,249.82
2044 年	—	693.00	693.00	3,777.58	1,527.76	—	2,249.82
2045 年	10,000.00	528.00	10,528.00	3,927.47	1,652.15	—	2,275.32
2046 年	11,000.00	363.00	11,363.00	1,963.72	845.64	—	1,118.08
合计	21,000.00	13,860.00	34,860.00	60,336.60	19,976.24	23.10	40,337.26
本息覆盖倍数				1.16			

(三) 预计实现项目运营期收益的 90% 情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	165.00	165.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	330.00	330.00	—	—	12.10	-12.10
2027 年	—	693.00	693.00	1,704.65	628.49	—	1,076.16
2028 年	—	693.00	693.00	1,975.85	655.82	—	1,320.03
2029 年	—	693.00	693.00	2,352.03	712.07	—	1,639.96
2030 年	—	693.00	693.00	2,456.14	723.65	—	1,732.49
2031 年	—	693.00	693.00	2,620.79	757.13	—	1,863.66
2032 年	—	693.00	693.00	2,620.79	757.13	—	1,863.66
2033 年	—	693.00	693.00	2,741.46	789.53	—	1,951.93
2034 年	—	693.00	693.00	2,741.46	789.53	—	1,951.93
2035 年	—	693.00	693.00	2,925.86	834.15	—	2,091.71
2036 年	—	693.00	693.00	2,925.86	834.15	—	2,091.71
2037 年	—	693.00	693.00	3,059.51	870.02	—	2,189.49
2038 年	—	693.00	693.00	3,059.51	870.02	—	2,189.49
2039 年	—	693.00	693.00	3,245.51	977.43	—	2,268.08
2040 年	—	693.00	693.00	3,245.51	984.30	—	2,261.21
2041 年	—	693.00	693.00	3,373.70	1,142.38	—	2,231.32
2042 年	—	693.00	693.00	3,373.70	1,337.99	—	2,035.71
2043 年	—	693.00	693.00	3,578.76	1,447.35	—	2,131.41
2044 年	—	693.00	693.00	3,578.76	1,447.35	—	2,131.41
2045 年	10,000.00	528.00	10,528.00	3,720.76	1,565.19	—	2,155.57

2046 年	11,000.00	363.00	11,363.00	1,860.36	801.14	—	1,059.22
合计	21,000.00	13,860.00	34,860.00	57,160.97	18,924.82	23.10	38,213.05
本息覆盖倍数				1.10			

如上所述,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的淮南市淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目预计收益(运营期收入-运营期成本-债券发行费用)能够偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

附件:项目收益及现金流入预测说明

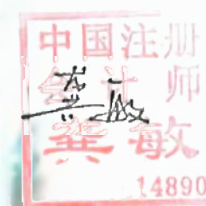
中审华会计师事务所  
(特殊普通合伙)安徽分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·合肥

二〇二五年二月十四日



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

本项目收益及现金流入预测，以淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目为基础，结合项目的建设期等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目单位制定的百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦陶文化体验区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入能够顺利执行实现，无重大变化；

（五）本期债券募集资金投资项目现金流入通过淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦陶文化体验区门票收入、古



镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入实现,通过查询同地段或相近地段租金价格来确定淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目租金。基于谨慎性考虑,综合考虑物价上涨等因素,此次预测按照每四年增长 10%作为合理增速计算瓦陶文化体验区门票收入、瓦陶文化体验区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、游船收入、露营营地收入及充电桩服务费收入的增长;按照每两年增长 5%作为合理增速计算百味南街及文化东街出租收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游客服务中心出租收入、广告位出租收入及人员成本、工程维护费成本的增长;

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目单位

项目单位:寿县瓦埠镇人民政府

#### (二) 项目概况

##### 1、项目位置

本项目建设地点位于寿县瓦埠镇,具体包括瓦埠湖及瓦埠镇镇区老街区域。

##### 2、建设内容及规模

## （1）建设内容

瓦埠古镇镇区拥有四条老街，现存古建民宅十余处，拥有着丰厚的历史文化底蕴，本次项目主要建设内容包括古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程、非遗文化保护区建设工程以及镇区配套基础设施提升工程等。

## （2）建设规模

### （1）古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程

本次古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程具体包括镇区拐角楼及古建筑、古民居修缮工程；瓦埠老街主街区保护恢复工程、瓦埠老街南大街改造工程以及瓦埠老街东大街改造工程等。其中修缮拐角楼及古建筑 4315.00 平方米；修缮古民居 1700.00 平方米。瓦埠老街主街区保护恢复工程包括老街主街区外立面修缮 1500.00 平方米，老街沿街环境工程 62234.00 平方米。项目拟以“食鱼百味”为主题的瓦埠老街南大街两侧建筑进行整体改造，其中百味南街沿街门面修缮工程拟修缮现有建筑面积 4530.00 平方米，利用南街现有空地建设百味南街配套用房 15230.00 平方米。瓦埠老街东大街改造工程包括文化东街沿街门面修缮工程，修缮建筑面积 6349.26 平方米，东街沿街环境工程 60670.00 平方米。

### （2）非遗文化保护区

项目拟在镇区老街以北区域，建设非遗文化波湖区，具体建设内容包括：项目规划新建瓦陶文化体验区 2560.04 平方米。用于展示瓦陶文化艺术；规划新建瓦埠镇非遗文化展示区，建筑面积 2293 平方



米；以小镇渔文化为主题，规划建设渔乡文化互动区，建筑面积 2446 平方米；规划建设古镇民俗文化馆 2623 平方米，用于展示古镇民俗文化，传承古镇文化精神；对现有码头街、欢渔巷、望湖巷、君子水街现有建筑进行改造，改造总建筑面积约 18750.67 平方米，打造渔乡生活主题街区。

### (3) 配套基础设施提升工程

本次拟对镇区东面沿湖湿地进行生态环境修复，并打造水岸游客休憩区。本次拟生态修复占地面积约 113734.00 平方米。建设游客休憩驿站 2 座，建筑面积约 100 平方米；建设船塘码头 1 座，占地面积约 2641.00 平方米；建设观景台 1 座；修整东侧瓦埠湖沿线，建设瓦砾滩供游客游玩休憩，占地面积约 18663.00 平方米。利用现有用地建设游客服务站 1 座，建筑面积约 3371.00 平方米，新建户外生态露营地，同时完善镇区历史文化街区标志标识、休息座椅、垃圾桶等公共服务设施。

具体建设规模如下：

表 1-1 建设内容一览表

序号	项目	工程量	单位	备注
(一)	古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程			
1	拐角楼及古建筑修缮	4315.00	m <sup>2</sup>	
2	古民居修缮	1700.00	m <sup>2</sup>	
3	瓦埠老街主街区保护恢复			
3.1	街区外立面修缮	1500.00	m <sup>2</sup>	
3.2	老街沿街环境工程	62234.00	m <sup>2</sup>	
4	瓦埠老街南大街改造			
4.1	百味南街沿街门面修缮	4530.00	m <sup>2</sup>	
4.2	百味南街配套用房建设	15230.00	m <sup>2</sup>	
5	瓦埠老街东大街改造			
5.1	文化东街沿街门面修缮	6349.26	m <sup>2</sup>	
5.2	东街沿街环境工程	60670.00	m <sup>2</sup>	
(二)	非遗文化保护区			
1	瓦陶文化体验区	2560.04	m <sup>2</sup>	
2	瓦埠镇非遗文化展示区	2293.00	m <sup>2</sup>	



3	渔乡文化互动区	2446.00	m <sup>2</sup>	
4	古镇民俗文化区	2623.00	m <sup>2</sup>	
5	码头街、欢渔巷、望湖巷、君子水街配套建筑	18750.67	m <sup>2</sup>	
(三)	配套基础设施提升工程			
1	水岸游客休憩区			
1.1	环境修复区	113734.00	m <sup>2</sup>	
1.2	游客休憩站	100.00	m <sup>2</sup>	2 座
1.4	船塘码头	2641.00	m <sup>2</sup>	
1.5	观景台	1	座	
1.6	瓦砾滩	18663.00	m <sup>2</sup>	
2	游客服务站	3371.00	m <sup>2</sup>	
3	户外生态露营地	1	项	
4	公共服务设施	1	项	设置 200 个公共停车位，安装充电桩 70 个。
5	历史文化街区配套标志标识	60670.00	m <sup>2</sup>	

### 3、项目建工期

本项目建设期拟为 2023 年 12 月至 2026 年 12 月。

### 4、投资估算与资金筹措方式

本项目总投资为 44,071.49 万元，其中：工程费用 37,164.82 万元，工程建设其他费用 2,733.65 万元，预备费 3,341.42 万元，建设期利息 808.50 万元，发行费用 23.10 万元。

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额（万元）	占比
1	建设总投资	44,071.49	100.00%
1.1	工程费用	37,164.82	84.34%
1.2	工程建设及其他费用	2,733.65	6.20%
1.3	预备费	3,341.42	7.58%
1.4	建设期利息	808.50	1.83%
1.5	发行费用	23.10	0.05%

根据寿县瓦埠镇人民政府《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目专项债券实施方案》，项目资金来源如下：项目资本金为 23,071.49 万元（约占项目建设总投资的 52.35%），由

财政资金配套解决，剩余资金通过发行专项债券方式筹措 21,000.00 万元（约占项目总投资的 47.65%），分两年发行，其中：2025 年上半年拟发行金额为 10,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 11,000.00 万元，假设发行利率 3.30%，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）项目收入的分类

项目收入为经营收入，包括淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦陶文化体验区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入。

##### （2）各类项目收入单价预测

#### 1）古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程

##### 1.1）百味南街及文化东街出租收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租百味南街及文化东街面积为 26,109.26 m<sup>2</sup>，其中百味南街沿街可出租面积为 4,530.00 m<sup>2</sup>、百味南街配套用房可出租面积为 15,230.00 m<sup>2</sup>，文化东街沿街门面可出



租面积为 6,349.26 m<sup>2</sup>，经查询周边类似商业租赁价格，预计百味南街及文化东街 2027 年租金价格为 36 元/m<sup>2</sup>/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测运营期内百味南街及文化东街租金价格；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%，全年按 12 个月计。

## 2) 非遗文化保护区

### 2.1) 瓦陶文化体验区门票收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，预计 2027 年接待游客人次可达 4 万人次，2028 年接待游客人次可达 5 万人次，2029-2046 年接待游客人次可达 6 万人次，经查询类似艺术馆门票收费价格，预计 2027 年瓦陶文化体验区门票单价为 20 元/人次，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每四年 10.00%增长率预测运营期内瓦陶文化体验区门票单价。

### 2.2) 瓦埠镇非遗文化展示区门票收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，预计 2027 年接待游客人次可达 4 万人次，2028 年接待游客人次可达 5 万人次，2029-2046 年接待游客人次可达 6 万人次，经查询类似历史馆门票收费价格，预计 2027 瓦埠镇镇史馆门票单价为 20 元/人次，以此为基础，基于谨慎性考虑，



综合考虑物价上涨等因素,按每四年 10.00%增长率预测运营期内瓦埠镇镇史馆门票单价。

### 2.3) 古镇民俗文化区民俗体验收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》,项目建成后,预计 2027 年接待游客人次可达 3 万人次,2028 年接待游客人次可达 4 万人次,2029-2046 年接待游客人次可达 5 万人次,经查询类似民俗体验门票收费价格,预计 2027 古镇民俗文化区民俗体验门票单价为 20 元/人次,以此为基础,基于谨慎性考虑,综合考虑物价上涨等因素,按每四年 10.00%增长率预测运营期内古镇民俗文化区民俗体验门票单价。

### 2.4) 渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》,项目建成后,可出租渔乡文化互动区及码头街等配套建筑面积为 21,196.67 m<sup>2</sup>,其中渔乡互动区可出租面积为 2,446 m<sup>2</sup>、码头街、欢渔巷、望湖巷、君子水街配套建筑可出租面积为 18,750.67 m<sup>2</sup>,经查询周边类似商业租赁价格,预计渔乡文化互动区及码头街等配套建筑 2027 年租金价格为 36 元/m<sup>2</sup>/月,以此为基础,基于谨慎性考虑,综合考虑物价上涨等因素,按每两年 5.00%增长率预测运营期内渔乡文化互动区及码头街等配套建筑租金价格;预计 2027 年出租率为 70%,2028 年出租率为 80%,2029 年出租率为 90%,2030 年-2046 年出租率为 95%,全年按 12 个月计。

### 3) 配套基础设施提升工程

#### 3.1) 水岸游客休憩区场地出租收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，绿地场地每年可对外出租 72 次，经查询类似活动收费标准，预计 2027 年场地出租价格为 0.8 万元/次，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测运营期内水岸游客休憩区绿地场地出租价格，预计 2027 年出租率为 50%，2028 年出租率为 60%，2029 年-2046 年出租率为 70%。

#### 3.2) 游船收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，预计 2027 年接待游客人次可达 0.2 万人次，2028 年接待游客人次可达 0.3 万人次，2029-2046 年接待游客人次可达 0.4 万人次，经查询周边同类型项目收费价格，估计 2024 年游船收费单价为 30 元/人次，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每四年 10.00% 增长率预测运营期内游船门票收费单价。

#### 3.3) 游客服务中心出租收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租游客服务中心面积为 3,100.00 m<sup>2</sup>，经查询周边类似商业租赁价格，预计游客服务中心 2027



年租金价格为 36 元/m<sup>2</sup>/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测运营期内游客服务中心租金价格；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%，全年按 12 个月计。。

#### 3.4) 露营营地收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，预计 2027 年接待游客人次可达 0.3 万人次，2028 年接待游客人次可达 0.4 万人次，2029-2046 年接待游客人次可达 0.5 万人次，经查询类似项目收费价格，预计 2027 年露营营地收费单价为 50 元/人次，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每四年 10.00% 增长率预测运营期内露营营地收费价格。

#### 4) 停车费收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 200 个停车位，经查询淮南市停车服务收费标准，预计 2027-2030 年停车费单价 5 元/个/次，2031-2034 年停车费单价 6 元/个/次，2035-2038 年停车费单价 7 元/个/次，2039-2042 年停车费单价 8 元/个/次，2043-2046 年停车费单价 9 元/个/次；预计 2027 年停车率为 50%，2028 年停车率为 60%，2029 年-2046 年停车率为 70%，全年按 365 天计算，每天周转 2 次。

#### 5) 充电桩服务费收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，可使用充电桩个数约 70 个。预计每套充电桩运营 2 小时/天，每小时耗电 60KW·h，每年按 365 天计算，年运营满负荷可充  $70 \times 60 \times 2 \times 365 / 10000 = 306.60$  万 kW·h，经查询淮南充电桩服务费情况，预计 2027 年市场充电桩服务费单价 0.5 元/kW·h（不含充电桩使用产生的直接电费），以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每四年 10.00% 增长率预测运营期内充电桩服务费价格；预计 2027-2028 年利用率为 30%，2029-2030 年利用率为 40%，2031 年-2032 年利用率为 50%，2033 年-2034 年利用率为 60%，2035 年-2036 年利用率为 70%，2037 年-2046 年利用率为 80%。

#### 6) 广告位出租收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租广告位数量为 50 个，经查询类似广告位租赁价格，预计 2027 年广告位租金价格为 0.5 万元/个/年，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测运营期内广告位租金价格；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%，全年按 12 个月计。



(3) 项目收入预测

项目自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，2046 年仅考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目收入预测如下：

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度
1. 古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程										
1.1 百味斋街及文化东街出租收入										
可出租面积（m²）	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/m²/月）	36.00	36.00	37.80	37.80	39.69	39.69	41.67	41.67	43.75	43.75
小计	789.54	902.34	1,065.88	1,125.10	1,181.36	1,181.36	1,240.29	1,240.29	1,302.20	1,302.20
2. 非遗文化保护区										
2.1 瓦陶文化体验区门票收入										
年接待人次（万人次）	4.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价（元/人次）	20.00	20.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00	24.20	24.20
小计	80.00	100.00	120.00	120.00	132.00	132.00	132.00	132.00	145.20	145.20
2.2 瓦埠镇非遗文化展示区门票收入										
年接待人次（万人次）	4.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价（元/人次）	20.00	20.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00	24.20	24.20

小计	80.00	100.00	120.00	120.00	132.00	132.00	132.00	145.20	145.20
2.3 古镇民俗文化区民俗体验收入									
年接待人次 (万人次)	3.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
单价 (元/人次)	20.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00	24.20	24.20
小计	60.00	80.00	100.00	110.00	110.00	110.00	110.00	121.00	121.00
2.4 渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入									
可出租面积 (m²)	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价 (元/m²/月)	36.00	36.00	37.80	37.80	39.69	41.67	41.67	43.75	43.75
小计	640.99	732.56	865.33	913.41	959.08	1,006.92	1,006.92	1,057.18	1,057.18
3. 配套基础设施提升工程									
3.1 水岸游客休憩区场地出租收入									
活动次数 (次/年)	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
出租率	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
单价 (万元/次)	0.80	0.80	0.84	0.84	0.88	0.92	0.92	0.97	0.97
小计	28.80	34.56	42.34	42.34	44.35	46.37	46.37	48.89	48.89
3.2 游船收入									
年接待人次 (万人次)	0.20	0.30	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
单价 (元/人次)	30.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30
小计	6.00	9.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20	14.52	14.52
3.3 游客服务中心出租收入									
可出租面积 (m²)	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价 (元/m²/月)	36.00	36.00	37.80	37.80	39.69	41.67	41.67	43.75	43.75
小计	93.74	107.14	126.55	133.59	140.26	147.26	147.26	154.61	154.61





23









## 2、项目成本预测

### (1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、工程维护费成本、综合管理费、燃料动力成本、民俗综合成本、游船综合成本、露营地综合成本、广告牌材料等成本及相关税费。

### (2) 各类经营成本预测

#### 1) 人员成本

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，估计本项目配置员工为 30 人，结合《淮南 2023 年统计年鉴》2022 年人均工资标准，预计 2027 年人均人员成本支出为 8 万元/人，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测运营期内人均人员成本支出。

#### 2) 工程维护费成本

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，年折旧额为 1,573.98 万元，本项目工程维护费成本按照年折旧额的 10%预计 2027 年工程维护费成本为 157.40 万元，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测运营期内工程维护费成本。

#### 3) 综合管理费

综合管理费主要为日常管理费及办公费等综合费用，基于谨慎性考虑，本项目综合管理费按照工程维护费成本与人员成本之和的 6%

计算。

#### 4) 燃料动力成本

燃料动力成本主要为公共区域用水、用电,和承租产生的水电力费,承租百味南街及文化东街、瓦陶文化体验区、瓦陶文化体验区、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑、水岸游客休憩区绿地场地及游船收入及游客服务中心等产生的水电等动力费用由各承租人员自行承担,公共区域年产生用水量 12.42 万吨,年产生用电量 65 万 kW·h,经查询安徽电网销售电价表及淮南市自来水价格,电费按 0.70 元/kW·h 计算,水费按 3.5 元/吨计算。预计水费 8 年调整一次,每次增长 20% (本项目充电桩只收取充电服务费,不含充电桩使用产生的直接电费,故本项目暂不考虑充电桩充电产生的电费成本)。

#### 5) 民俗综合成本

民俗综合成本主要为涉及的材料等相关成本,基于谨慎性考虑,本项目民俗综合成本按古镇民俗文化馆民俗体验收入的 20% 计算。

#### 6) 游船综合成本

游船综合成本主要为游船涉及的能耗、其他材料成本,基于谨慎性考虑,本项目游船综合成本按照游船收入的 30% 计算。

#### 7) 露营地综合成本

露营地综合成本主要为涉及的耗材、场地清理等相关成本,基于谨慎性考虑,本项目露营地综合成本按照露营地收入的 20% 计算。

#### 8) 广告牌材料等成本



广告牌材料等成本主要为更换广告位涉及的材料费用，基于谨慎性考虑，本项目广告牌材料等成本按照广告位出租收入的 20% 计算。

### 9) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、房产税、相关附加税、企业所得税。根据现行税法规定，百味南街及文化东街出租收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游客服务中心出租收入、停车费收入及广告位出租收入适用 9% 增值税税率；瓦陶文化体验区门票收入、瓦陶文化体验区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、游船收入及露营营地收入适用 6% 增值税税率；充电服务费收入适用 13% 增值税税率；城建税税率 5%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；百味南街及文化东街出租收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入及游客服务中心出租收入适用 12% 房产税税率；企业所得税税率 25%。根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额约为 3,556.16 万元，各项收入预计增值税销项税额 5,096.78 万元，应交增值税 1,540.62 万元，城建税为 77.02 万元，教育费附加为 46.22 万元，地方教育费附加为 30.82 万元，房产税税费 5,443.36 万元，企业所得税税费 973.31 万元，相关税费合计为 8,111.35 万元。

### (3) 发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10% 计算，本项目拟发行专项债券 21,000.00 万元，发行费用 23.10 万元。

#### (4) 财务费用

本项目拟发行专项债券 21,000.00 万元,拟发行债券期限为 20 年,假设发行利率 3.30%,每半年支付一次利息,债券存续期内应支付利息 13,860.00 万元。



## (5) 项目成本预测

项目自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，2046 年仅考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目成本预测如下：

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度
一、经营成本										
1. 人员成本										
人员数量 (人)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
人员工资 (万元/人)	8.00	8.00	8.40	8.40	8.82	8.82	9.26	9.26	9.72	9.72
小计	240.00	240.00	252.00	252.00	264.60	264.60	277.80	277.80	291.60	291.60
2. 工程维护费成本										
工程维护费成本 (万元/年)	157.40	157.40	165.27	165.27	173.53	173.53	182.21	182.21	191.32	191.32
小计	157.40	157.40	165.27	165.27	173.53	173.53	182.21	182.21	191.32	191.32
3. 综合管理费	23.84	23.84	25.04	25.04	26.29	26.29	27.60	27.60	28.98	28.98
4. 燃料动力成本										
用水量 (万吨)	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42
单价 (元/吨)	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	4.20	4.20
水费 (万元)	43.47	43.47	43.47	43.47	43.47	43.47	43.47	43.47	52.16	52.16
用电量 (万 kwh)	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费 (万元)	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50
小计	88.97	88.97	88.97	88.97	88.97	88.97	88.97	88.97	97.66	97.66
5. 民俗综合成本	12.00	16.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00	24.20	24.20
6. 游船综合成本	1.80	2.70	3.60	3.60	3.96	3.96	3.96	3.96	4.36	4.36

7. 露管管地综合成本	3.00	4.00	5.00	5.00	5.50	5.50	5.50	5.50	6.05	6.05
8. 广告材料等成本	3.50	4.00	4.77	5.04	5.32	5.32	5.61	5.61	5.89	5.89
9. 相关税费										
9.1 增值税										
增值项销项税	151.63	174.74	207.99	217.54	232.41	232.41	244.03	244.03	260.84	260.84
期初待抵扣进项税	3,556.16	3,404.53	3,229.79	3,021.80	2,804.26	2,571.85	2,339.44	2,095.41	1,851.38	1,590.54
应交增值税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.2 城市维护建设税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.3 教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.5 房产税小计	167.81	191.78	226.54	239.13	251.09	251.09	263.61	263.61	276.77	276.77
9.6 所得税										
年折旧额	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98
财务费用	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00
应纳税所得额	-1,071.24	-800.28	-444.80	-341.99	-196.25	-196.25	-98.17	-98.17	57.15	57.15
所得税费用小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
相关税费小计	167.81	191.78	226.54	239.13	251.09	251.09	263.61	263.61	276.77	276.77
经营成本合计	698.32	728.69	791.19	804.05	841.26	841.26	877.26	877.26	926.83	926.83

(续上表)

成本类型/年份	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度	2044 年度	2045 年度	2046 年度	合计
一、经营成本											
1. 人员成本											
人员数量 (人)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	—
人员工资 (万元/人)	10.21	10.21	10.72	10.72	11.26	11.26	11.82	11.82	12.41	12.41	—
小计	306.30	306.30	321.60	321.60	337.80	337.80	354.60	354.60	372.30	186.15	5,851.05
2. 工程维护费成本											
工程维护费成本 (万元/年)	200.89	200.89	210.93	210.93	221.48	221.48	232.55	232.55	244.18	244.18	—
小计	200.89	200.89	210.93	210.93	221.48	221.48	232.55	232.55	244.18	122.09	3,837.43



3. 综合管理费	30.43	30.43	31.95	31.95	33.56	33.56	35.23	35.23	36.99	18.49	581.32
4. 燃料动力成本											
用水量 (万吨)	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	—
单价 (元/吨)	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	5.04	5.04	5.04	5.04	—
水费 (万元)	52.16	52.16	52.16	52.16	52.16	52.16	62.60	62.60	62.60	31.30	—
用电量 (万 kwh)	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	—
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费 (万元)	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	22.75	—
小计	97.66	97.66	97.66	97.66	97.66	97.66	108.10	108.10	108.10	54.05	1,871.39
5. 民俗综合成本	24.20	24.20	26.62	26.62	26.62	26.62	29.28	29.28	29.28	14.64	461.76
6. 游船综合成本	4.36	4.36	4.79	4.79	4.79	4.79	5.27	5.27	5.27	2.63	82.58
7. 露营地综合成本	6.05	6.05	6.66	6.66	6.66	6.66	7.32	7.32	7.32	3.66	115.46
8. 广告牌材料等成本	6.18	6.18	6.46	6.46	6.75	6.75	7.13	7.13	7.51	3.75	115.25
9. 相关税费											
9.1 增值税											
增值税销项税	273.70	273.70	290.06	290.06	301.82	301.82	319.89	319.89	332.92	166.46	5,096.78
期初待抵扣进项税	1,329.70	1,056.00	782.30	492.24	202.18	—	—	—	—	—	—
应交增值税小计	—	—	—	—	99.64	301.82	319.89	319.89	332.92	166.46	1,540.62
9.2 城市维护建设税小计	—	—	—	—	4.98	15.09	15.99	15.99	16.65	8.32	77.02
9.3 教育费附加小计	—	—	—	—	2.99	9.05	9.60	9.60	9.99	4.99	46.22
9.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	1.99	6.04	6.40	6.40	6.66	3.33	30.82
9.5 房产税小计	290.62	290.62	305.17	305.17	320.42	320.42	336.43	336.43	353.25	176.63	5,443.36
9.6 所得税											
年折旧额	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	786.99	—
财务费用	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	528.00	181.50	—
应纳税所得额	165.78	165.78	327.30	327.30	415.88	395.66	561.52	561.52	834.70	499.85	—
所得税费用小计	—	—	74.19	81.83	103.97	98.92	140.38	140.38	208.68	124.96	973.31
相关税费小计	290.62	290.62	379.36	387.00	533.99	751.34	828.69	828.69	928.15	484.69	8,111.35
经营成本合计	966.69	966.69	1,086.03	1,093.67	1,269.31	1,486.66	1,608.17	1,608.17	1,739.10	890.15	21,027.59

### 3、项目收益的预测

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。项目收益预测如下：

金额单位：人民币万元

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2025 年	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	—	12.10	-12.10
2027 年	1,894.06	698.32	—	1,195.74
2028 年	2,195.39	728.69	—	1,466.70
2029 年	2,613.37	791.19	—	1,822.18
2030 年	2,729.04	804.05	—	1,924.99
2031 年	2,911.99	841.26	—	2,070.73
2032 年	2,911.99	841.26	—	2,070.73
2033 年	3,046.07	877.26	—	2,168.81
2034 年	3,046.07	877.26	—	2,168.81
2035 年	3,250.96	926.83	—	2,324.13
2036 年	3,250.96	926.83	—	2,324.13
2037 年	3,399.45	966.69	—	2,432.76
2038 年	3,399.45	966.69	—	2,432.76
2039 年	3,606.12	1,086.03	—	2,520.09
2040 年	3,606.12	1,093.67	—	2,512.45
2041 年	3,748.56	1,269.31	—	2,479.25
2042 年	3,748.56	1,486.66	—	2,261.90
2043 年	3,976.40	1,608.17	—	2,368.23
2044 年	3,976.40	1,608.17	—	2,368.23
2045 年	4,134.18	1,739.10	—	2,395.08
2046 年	2,067.07	890.15	—	1,176.92
合计	63,512.21	21,027.59	23.10	42,461.52

### 4、现金流量测算表

金额单位：人民币万元



项 目	2024-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	1,894.06	2,195.39	2,613.37	2,729.04	2,911.99	2,911.99
经营活动流出小计	—	698.32	728.69	791.19	804.05	841.26	841.26
经营活动净流量	—	1,195.74	1,466.70	1,822.18	1,924.99	2,070.73	2,070.73
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	43,239.89	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-43,239.89	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	44,071.49	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	518.10	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00
筹资活动净流量	43,553.39	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00
四、现金及现金等价物年增加额	313.50	502.74	773.70	1,129.18	1,231.99	1,377.73	1,377.73
五、年初现金结余	—	313.50	816.24	1,589.94	2,719.12	3,951.11	5,328.84
六、期末资金	313.50	816.24	1,589.94	2,719.12	3,951.11	5,328.84	6,706.57

(续上表)

项 目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	3,046.07	3,046.07	3,250.96	3,250.96	3,399.45	3,399.45	3,606.12
经营活动流出小计	877.26	877.26	926.83	926.83	966.69	966.69	1,086.03
经营活动净流量	2,168.81	2,168.81	2,324.13	2,324.13	2,432.76	2,432.76	2,520.09
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00
筹资活动净流量	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,475.81	1,475.81	1,631.13	1,631.13	1,739.76	1,739.76	1,827.09
五、年初现金结余	6,706.57	8,182.38	9,658.19	11,289.32	12,920.45	14,660.21	16,399.97

六、期末资金	8,182.38	9,658.19	11,289.32	12,920.45	14,660.21	16,399.97	18,227.06
--------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(续上表)

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	3,606.12	3,748.56	3,748.56	3,976.40	3,976.40	4,134.18	2,067.07
经营活动流出小计	1,093.67	1,269.31	1,486.66	1,608.17	1,608.17	1,739.10	890.15
经营活动净流量	2,512.45	2,479.25	2,261.90	2,368.23	2,368.23	2,395.08	1,176.92
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—		—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—		—	—	—	—	—
投资活动净流量	—		—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—		—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	10,528.00	11,363.00
筹资活动净流量	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-10,528.00	-11,363.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,819.45	1,786.25	1,568.90	1,675.23	1,675.23	-8,132.92	-10,186.08
五、年初现金结余	18,227.06	20,046.51	21,832.76	23,401.66	25,076.89	26,752.12	18,619.20
六、期末资金	20,046.51	21,832.76	23,401.66	25,076.89	26,752.12	18,619.20	8,433.12

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。根据瓦埠镇人民政府《淮南市淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目专项债券实施方案》，如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

#### 5、现金流覆盖还本付息的测算（资金平衡测算）

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦陶文化体验区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码



头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	165.00	165.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	330.00	330.00	—	—	12.10	-12.10
2027 年	—	693.00	693.00	1,894.06	698.32	—	1,195.74
2028 年	—	693.00	693.00	2,195.39	728.69	—	1,466.70
2029 年	—	693.00	693.00	2,613.37	791.19	—	1,822.18
2030 年	—	693.00	693.00	2,729.04	804.05	—	1,924.99
2031 年	—	693.00	693.00	2,911.99	841.26	—	2,070.73
2032 年	—	693.00	693.00	2,911.99	841.26	—	2,070.73
2033 年	—	693.00	693.00	3,046.07	877.26	—	2,168.81
2034 年	—	693.00	693.00	3,046.07	877.26	—	2,168.81
2035 年	—	693.00	693.00	3,250.96	926.83	—	2,324.13
2036 年	—	693.00	693.00	3,250.96	926.83	—	2,324.13
2037 年	—	693.00	693.00	3,399.45	966.69	—	2,432.76
2038 年	—	693.00	693.00	3,399.45	966.69	—	2,432.76
2039 年	—	693.00	693.00	3,606.12	1,086.03	—	2,520.09
2040 年	—	693.00	693.00	3,606.12	1,093.67	—	2,512.45
2041 年	—	693.00	693.00	3,748.56	1,269.31	—	2,479.25
2042 年	—	693.00	693.00	3,748.56	1,486.66	—	2,261.90
2043 年	—	693.00	693.00	3,976.40	1,608.17	—	2,368.23
2044 年	—	693.00	693.00	3,976.40	1,608.17	—	2,368.23
2045 年	10,000.00	528.00	10,528.00	4,134.18	1,739.10	—	2,395.08
2046 年	11,000.00	363.00	11,363.00	2,067.07	890.15	—	1,176.92

合计	21,000.00	13,860.00	34,860.00	63,512.21	21,027.59	23.10	42,461.52
本息覆盖倍数				1.22			

(2) 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	165.00	165.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	330.00	330.00	—	—	12.10	-12.10
2027 年	—	693.00	693.00	1,799.36	663.40	—	1,135.96
2028 年	—	693.00	693.00	2,085.62	692.26	—	1,393.36
2029 年	—	693.00	693.00	2,482.70	751.63	—	1,731.07
2030 年	—	693.00	693.00	2,592.59	763.85	—	1,828.74
2031 年	—	693.00	693.00	2,766.39	799.20	—	1,967.19
2032 年	—	693.00	693.00	2,766.39	799.20	—	1,967.19
2033 年	—	693.00	693.00	2,893.77	833.40	—	2,060.37
2034 年	—	693.00	693.00	2,893.77	833.40	—	2,060.37
2035 年	—	693.00	693.00	3,088.41	880.49	—	2,207.92
2036 年	—	693.00	693.00	3,088.41	880.49	—	2,207.92
2037 年	—	693.00	693.00	3,229.48	918.36	—	2,311.12
2038 年	—	693.00	693.00	3,229.48	918.36	—	2,311.12
2039 年	—	693.00	693.00	3,425.81	1,031.73	—	2,394.08
2040 年	—	693.00	693.00	3,425.81	1,038.99	—	2,386.82
2041 年	—	693.00	693.00	3,561.13	1,205.84	—	2,355.29
2042 年	—	693.00	693.00	3,561.13	1,412.33	—	2,148.80
2043 年	—	693.00	693.00	3,777.58	1,527.76	—	2,249.82
2044 年	—	693.00	693.00	3,777.58	1,527.76	—	2,249.82
2045 年	10,000.00	528.00	10,528.00	3,927.47	1,652.15	—	2,275.32
2046 年	11,000.00	363.00	11,363.00	1,963.72	845.64	—	1,118.08
合计	21,000.00	13,860.00	34,860.00	60,336.60	19,976.24	23.10	40,337.26
本息覆盖倍数				1.16			



## (3) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算，项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	165.00	165.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	330.00	330.00	—	—	12.10	-12.10
2027 年	—	693.00	693.00	1,704.65	628.49	—	1,076.16
2028 年	—	693.00	693.00	1,975.85	655.82	—	1,320.03
2029 年	—	693.00	693.00	2,352.03	712.07	—	1,639.96
2030 年	—	693.00	693.00	2,456.14	723.65	—	1,732.49
2031 年	—	693.00	693.00	2,620.79	757.13	—	1,863.66
2032 年	—	693.00	693.00	2,620.79	757.13	—	1,863.66
2033 年	—	693.00	693.00	2,741.46	789.53	—	1,951.93
2034 年	—	693.00	693.00	2,741.46	789.53	—	1,951.93
2035 年	—	693.00	693.00	2,925.86	834.15	—	2,091.71
2036 年	—	693.00	693.00	2,925.86	834.15	—	2,091.71
2037 年	—	693.00	693.00	3,059.51	870.02	—	2,189.49
2038 年	—	693.00	693.00	3,059.51	870.02	—	2,189.49
2039 年	—	693.00	693.00	3,245.51	977.43	—	2,268.08
2040 年	—	693.00	693.00	3,245.51	984.30	—	2,261.21
2041 年	—	693.00	693.00	3,373.70	1,142.38	—	2,231.32
2042 年	—	693.00	693.00	3,373.70	1,337.99	—	2,035.71
2043 年	—	693.00	693.00	3,578.76	1,447.35	—	2,131.41
2044 年	—	693.00	693.00	3,578.76	1,447.35	—	2,131.41
2045 年	10,000.00	528.00	10,528.00	3,720.76	1,565.19	—	2,155.57
2046 年	11,000.00	363.00	11,363.00	1,860.36	801.14	—	1,059.22
合计	21,000.00	13,860.00	34,860.00	57,160.97	18,924.82	23.10	38,213.05
本息覆盖倍数				1.10			

如上所述，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前

提下,本次评价的淮南市淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目预计收益(运营期收入-运营期成本-债券发行费用)能够偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。



刘剑辉（注册会计师证书）

	<table><tr><td>姓名</td><td>刘剑辉</td></tr><tr><td>Full name</td><td>刘</td></tr><tr><td>姓</td><td>男</td></tr><tr><td>Sex</td><td>1977-11-17</td></tr><tr><td>出生日期</td><td>中审会计师事务所</td></tr><tr><td>Date of birth</td><td>(特殊普通合伙)安徽分所</td></tr><tr><td>工作单位</td><td>身份证号码</td></tr><tr><td>Working unit</td><td>Identity card No. 340104197711171510</td></tr></table> 	姓名	刘剑辉	Full name	刘	姓	男	Sex	1977-11-17	出生日期	中审会计师事务所	Date of birth	(特殊普通合伙)安徽分所	工作单位	身份证号码	Working unit	Identity card No. 340104197711171510
姓名	刘剑辉																
Full name	刘																
姓	男																
Sex	1977-11-17																
出生日期	中审会计师事务所																
Date of birth	(特殊普通合伙)安徽分所																
工作单位	身份证号码																
Working unit	Identity card No. 340104197711171510																
																	
年检历史查询																	
年检凭证																	
中国注册会计师协会																	
刘剑辉																	
会员编号 340101350018																	
	最后年检时间																
刘剑辉 340101350018	2024年07月																
	年检结果																
	年检通过																
历年记录																	
2023年	通过																
2023-09-19																	
2022年	通过																
2022-07-22																	
2014年	通过																
2014-03-28																	
证书编号: 340101350018																	
No. of Certificate																	
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会																	
Authorized Institute of CPAs																	
发证日期: 2001-11-20																	
Date of Issuance																	

龚敏 (注册会计师证书)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓名: 龚敏  
性别: 女  
出生日期: 1989-05-01  
工作单位: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)  
身份证号: 340121198905014303  
Identity card No.



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

龚敏

会员编号 120100114890

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

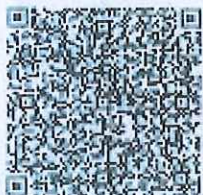
2023-09-19

通过

2022年

2022-07-20

通过



龚敏 120100114890

120100114890

证书编号  
No. of Certificate

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

2018年04月24日





# 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。



统一社会信用代码  
91340104083691213C(1-1)

名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所

类型 非公司私营企业

负责人 刘剑辉

成立日期 2013年11月28日

营业期限 2013年11月28日至2033年11月27日

营业场所 安徽省合肥市政务区潜山路188号蔚蓝商务港F座608-609

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

登记机关



2019年 08月 20日



证书序号: 5003414

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 安徽省财政厅

二〇一九年九月十三日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所分所 执业证书



名称: 中审会计师事务所(特殊普通合伙)  
安徽分所

负责人: 刘剑辉

经营场所: 安徽省合肥市政务区潜山路188号  
蔚蓝商务港F座608-609

分所执业证书编号: 120100113401

批准执业文号: 财会〔2013〕1641号

批准执业日期: 2013-10-17