

黄山市黄山区汤口镇全域旅游综合（智慧）
能力提升工程非标专项债券收益与融资自
求平衡财务评价报告



北京中名國成會計師事務所(特殊普通合夥)安徽分所

目 录

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

1. 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所营业执照复印件
2. 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

审 计 报 告

中名国成皖审字（2025）第 0007 号

黄山市黄山区汤口镇全域旅游综合（智慧）能力提升工程 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

黄山市黄山区汤口城市建设投资开发有限公司：

我们接受委托，对黄山市黄山区汤口镇全域旅游综合（智慧）能力提升工程非标专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。黄山市黄山区汤口城市建设投资开发有限公司对黄山市黄山区汤口镇全域旅游综合（智慧）能力提升工程的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和黄山市黄山区汤口城市建设投资开发有限公司推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在黄山市黄山区汤口城市建设投资开发有限公司对黄山市黄山区汤口镇全域旅游综合（智慧）能力提升工程的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山市黄山区汤口镇全域旅游综合（智慧）能力提升工程，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

(此页无正文)

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年2月22日

评价说明

2018年财政部公布《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号文）。安徽省财政厅为了拓展地方政府专项债券使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评估：

一、项目概况

黄山市黄山区汤口镇全域旅游综合（智慧）能力提升工程非标专项债券筹集资金，工程概况如下：

（一）项目名称：黄山市黄山区汤口镇全域旅游综合（智慧）能力提升工程。

（二）项目单位：黄山市黄山区汤口城市建设投资开发有限公司。

（三）建设地点：项目位于黄山市黄山区汤口镇范围内，主要包括景区基础设施提升工程、镇域基础设施提升工程、镇域旅游服务能力提升工程及汤口智慧旅游中心。

（四）工程内容：本项目建设内容包括景区基础设施提升工程、镇域基础设施提升工程、镇域旅游服务能力提升工程及汤口智慧旅游中心。

（五）项目投资：

项目总投资估算为97,717.16万元。其中：工程费用为79,712.20万元，占总投资的81.57%；工程建设其他费用为9,496.86万元，占总投资的9.72%；工程预备费为4,460.45万元，占总投资的4.56%；建设期利息3,981.65万元，占总投资的4.08%；债券发行费66.00万元，占总投资的0.07%。

（六）建设期与运营期：本项目建设周期为72个月，主要包括前期准备，施工、设备购置、安装阶段，竣工验收等阶段。2020年12月至2021年2月为项目前期准备阶段，2021年3月至2026年10月为施工阶段，2026年11月为竣工验收阶

段。

（七）资金筹措方式：项目的总投资估算为97,717.16万元，其中申请发行非标专项债60,000.00万元，债券资金占总投资的61.40%，其余37,717.16万元由项目单位自筹解决。

本期专项债券计划发行金额为60,000.00万元，发行期限均为15年期，其中：2021年已发行7,000.00万元（其中2021年11月24日专项债券已发行7,000.00万元）；2022年已发行6,000.00万元（其中2022年1月专项债券已发行4,000.00万元，2022年2月专项债券已发行2,000.00万元）；2023年已发行7,700.00万元（其中，2023年1月专项债券已发行2,000.00万元，2023年7月专项债券已发行2,000.00万元，2023年9月专项债券已发行3,700.00万元）；2024年已发行1,000.00万元（其中，2024年9月专项债券已发行1,000.00万元）；2025年计划发行3,000.00万元（其中，2025年3月专项债券拟发行700.00万元）；2026年计划发行35,300.00万元。2021年11月24日已发行金额发行利率为3.52%，2022年1月已发行金额发行利率为3.23%，2022年2月已发行金额发行利率为3.26%，2023年1月已发行金额发行利率为3.21%，2023年7月已发行金额发行利率为2.94%，2023年9月已发行金额发行利率为3.08%，2024年9月已发行金额发行利率为2.20%，并按照实际发行利率测算应付利息，未发行债券发行利率暂按4.00%计取，每半年付息一次，到期一次性还本。本项目债券存续期内，还本付息金额合计为93,476.40万元。

本项目还本付息情况如下表：

单位：万元						
年份	期初债券本金	本期新增债券本金	本期偿还本金	期末债券本金	应付利息	本期应付本息合计
1		7,000.00		7,000.00		
2	7,000.00	6,000.00		13,000.00	460.23	460.23
3	13,000.00	7,700.00		20,700.00	552.64	552.64
4	20,700.00	1,000.00		21,700.00	683.26	683.26
5	21,700.00	3,000.00		24,700.00	759.76	759.76
6	24,700.00	35,300.00		60,000.00	1,525.76	1,525.76
7	60,000.00			60,000.00	2,231.76	2,231.76

年份	期初债券本金	本期新增债券本金	本期偿还本金	期末债券本金	应付利息	本期应付本息合计
8	60,000.00			60,000.00	2,231.76	2,231.76
9	60,000.00			60,000.00	2,231.76	2,231.76
10	60,000.00			60,000.00	2,231.76	2,231.76
11	60,000.00			60,000.00	2,231.76	2,231.76
12	60,000.00			60,000.00	2,231.76	2,231.76
13	60,000.00			60,000.00	2,231.76	2,231.76
14	60,000.00			60,000.00	2,231.76	2,231.76
15	60,000.00			60,000.00	2,231.76	2,231.76
16	60,000.00		7,000.00	53,000.00	2,190.69	9,190.69
17	53,000.00		6,000.00	47,000.00	1,812.59	7,812.59
18	47,000.00		7,700.00	39,300.00	1,679.12	9,379.12
19	39,300.00		1,000.00	38,300.00	1,548.50	2,548.50
20	38,300.00		3,000.00	35,300.00	1,472.00	4,472.00
21	35,300.00		35,300.00		706.00	36,006.00
合计					33,476.40	93,476.40

二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

（一）数据预测的前提假设及评价

1. 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

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

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的收入能够顺利执行；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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

（二）收入预测评价

本项目的经营收入主要包括门票收入、研学游收入、农业种植养殖收入、旅游公交收入、徽派特色民俗收入、配套建筑租赁收入、停车收入和广告收入等。

1、门票收入

（1）翡翠谷

当前翡翠谷景区门票的价格为90.00元/人，综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。综合考虑本项目为翡翠谷景区基础设施提升工程，拟将翡翠谷40%的门票收入用于项目债券还本付息。则运营期内，本项目翡翠谷景区门票收入共计30,850.37万元。

（2）猴源

当前猴源景区门票的价格为40.00元/人，由于猴源景区目前已停业，因此，本项目建成后，拟将猴源景区全部门票收入用于本项目债券还本付息。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%，则运营期内，本项目猴源景区门票收入共计7,827.05万元。

（3）翡翠谷小火车

本项目翡翠谷小火车为景区内新建特色景点，为游客由山脚至游客售票中心的重要通行游览交通工具，其乘客量按照翡翠谷景区总游客量的50%预估，参考同类型景点，车票单价暂定为25.00元/人次，综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%，则运营期15年内，翡翠谷小火车收入共计10,396.08万元。

因此，项目运营期内，门票收入共计49,073.50万元。

2、研学游收入

项目建成后，农旅体验产业园青少年研学基地可提供120个床位，青少年军事体验基地游客服务中心可提供40个床位，茶叶研学基地可提供80个床位，每

位研学游客的住宿、餐费按150.00元/天·床位计取，项目年运营时间为360天，考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动及单价基数，住宿、餐费每三年单价上浮5%。运营期15年内，研学游收入共计18,004.03万元。

3、农业种植、养殖收入

参考周边地区，本项目建成后，农旅体验产业园游客量按照汤口镇总游客量的2%计取，项目农业种植、养殖（含云菜园、采摘、养殖等）按70.00元/人次计算收入，运营期15年内，农业种植、养殖收入共计9,256.51万元。

4、旅游公交收入

（1）本镇居民

项目建设旅游公交专线工程，对本镇居民采用优惠票价1.00元/人次收费，据统计，汤口镇居民年搭乘农工班车约30万人次，旅游公交专线工程建成后，本镇居民搭乘量预测按照运营负荷（第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷）分流原农工班车客流量。综合考虑市场价格变动及单价基数，本镇居民票价每三年单价上浮5%。运营期15年内，本镇居民旅游公交收入共计453.60万元。

（2）外地游客

项目建设旅游公交专线工程，对外地游客按照票价5.00元/人次收费，据统计，搭乘新国线汽车由黄山北站至汤口镇的游客量约150万人次，待t1、t2轻轨专线建成后，保守预计约分流新国线汽车50%客流量，即75万人次，约占汤口镇中游客量的24%。综合考虑本项目旅游公交总站临近拟建汤口镇轻轨站，部分游客可采取其他交通方式，同时，外地游客可于镇域范围内任何公交站点上车，本项目建成后，旅游公交专线外地游客量按汤口镇总游客量25%计取，综合考虑市场价格变动及单价基数，外地游客票价每三年单价上浮5%。运营期15年内，外地游客旅游公交收入共计8,309.37万元。

因此，项目运营期内，旅游公交收入共计8,762.97万元。

5、徽派特色民宿

项目建成后，翡翠谷云婚礼民宿、翡翠谷月老阁、汤口旅游研讨中心、汤口旅游枢纽服务中心、镇域旅游节点升级改造工程及汤口智慧旅游中心可提供徽派特色民宿243个房间，根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，每个房间按240.00元/间·晚的标准进行收入。项目年运营时间为360天，项目运营期第一至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年达到70%持续运营负荷。运营期单价每三年上浮5%。则运营期15年内，徽派特色民宿收入共计23,323.04万元。

6、配套建筑租赁收入

本项目建成后，翡翠谷、猴源、农旅体验产业园、青少年军事体验基地、茶叶研学基地、汤口旅游研讨中心、汤口旅游枢纽服务中心、镇域旅游节点升级改造工程及汤口智慧旅游中心的配套建筑将对外出租，建筑总面积55410.00平方米。考虑项目所在区位以黄山风景区为依托，参照汤口镇及周边市场水平，按40.00元/平方米·月的标准出租计算收入，考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷。运营期单价每三年上浮5%。运营期内配套建筑租赁收入为36,663.69万元。

7、停车收入

（1）小车位

本项目建成后，翡翠谷、猴源、农旅体验产业园、青少年军事体验基地、茶叶研学基地、镇域基础设施改造工程、汤口旅游研讨中心、汤口旅游枢纽服务中心及汤口智慧旅游中心共提供小车位2148个，根据汤口镇的停车收费水平及周边市场案例，本项目的小型停车位收费按10.00元/个·次计取，每个车位每天考虑2.5次周转，运营时间按360天/年计取，考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷。运营期单价每三年上浮5%。项目运营期内，小车位停车收入为29,229.98万元。

（2）充电桩

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的

实施意见》，本项目共配套设置430个充电桩。参考全国充电桩相关案例，本项目充电桩平均每次充电量为20千瓦时，每个充电桩每天考虑2.5次周转。结合周边地区充电桩收费标准，本项目按1.60元/千瓦时计取，年运营时间为360天，考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%（保留一位小数）。项目运营期内，充电桩收入为17,484.66万元。

因此，项目运营期内，停车收入共计46,714.64万元。

8、广告收入

（1）停车场广告收入

本项目拟将项目范围内3座主要中大型停车场广告（含停车场栏杆广告、立柱广告、墙面广告等）对外出租，停车场广告收入按50.00万元/座·年计取，考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷。运营期单价每三年上浮5%。项目运营期内，停车场广告收入共计2,107.80万元。

（2）其他广告收入

本项目其他广告收入包括票面广告、路灯广告、公交停靠点广告等，其他广告收入按100.00万元/年计取。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。项目运营期内，其他广告收入共计1,657.68 万元。

因此，项目运营期内，广告收入共计3,765.48万元。

综合以上，运营期内，本项目的经营收入共计195,563.87万元。项目预期收益及具体收入测算过程如下表：

项目预期收益测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				1	2	3	4	5	6	7
运营负荷（住宿）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
运营负荷（其他）				60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
（一）	门票收入		49,073.50	2,559.52	2,610.71	2,662.92	2,855.52	2,912.63	2,970.88	3,178.17
1	翡翠谷		30,850.37	1,596.08	1,628.00	1,660.56	1,787.87	1,823.62	1,860.10	1,997.16
	数量	万人次		44.34	45.22	46.13	47.05	47.99	48.95	49.93
	单价	元/人次		90.00	90.00	90.00	95.00	95.00	95.00	100.00
2	猴源		7,827.05	409.25	417.44	425.78	456.01	465.13	474.44	506.97
	数量	万人次		10.23	10.44	10.64	10.86	11.07	11.30	11.52
	单价	元/人次		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.00
3	翡翠谷小火车		10,396.08	554.19	565.28	576.58	611.64	623.87	636.35	674.04
	数量	万人次		22.17	22.61	23.06	23.52	24.00	24.47	24.96
	单价（含来回）	元/人次		25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00	27.00
（二）	研学游收入		18,004.03	777.60	842.40	907.20	1,023.84	1,092.10	1,160.35	1,290.82
	数量	万人次		8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
	单价（含住宿等）	元/人次		150.00	150.00	150.00	158.00	158.00	158.00	166.00
（三）	农业种植、养殖收入		9,256.51	477.46	487.01	496.75	535.64	546.35	557.28	599.15
	数量	万人次		6.82	6.96	7.10	7.24	7.38	7.53	7.68
	单价（含云菜园、采摘、养殖等）	元/人次		70.00	70.00	70.00	74.00	74.00	74.00	78.00
（四）	旅游公交收入		8,762.97	444.30	454.33	464.52	504.29	515.53	526.96	570.10
1	本镇居民		453.60	18.00	19.50	21.00	24.75	26.40	28.05	32.40
	数量	万人次/年		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价	元/人次		1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20
2	外地游客		8,309.37	426.30	434.83	443.52	479.54	489.13	498.91	537.70

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				1	2	3	4	5	6	7
运营负荷（住宿）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
运营负荷（其他）				60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
	数量	万人次/年		85.26	86.97	88.70	90.48	92.29	94.13	96.02
	单价	元/人次		5.00	5.00	5.00	5.30	5.30	5.30	5.60
（五）	徽派特色民宿		23,323.04	1,049.76	1,154.74	1,259.71	1,432.92	1,543.15	1,543.15	1,622.75
	数量	间		243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00
	单价	元/晚		240.00	240.00	240.00	252.00	252.00	252.00	265.00
（六）	配套建筑租赁收入		36,663.69	1,595.81	1,728.79	1,861.78	2,094.50	2,234.13	2,373.76	2,633.08
	面积	平方米		55,410.00	55,410.00	55,410.00	55,410.00	55,410.00	55,410.00	55,410.00
	单价	元/平方米.月		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.00
（七）	停车收入		46,714.64	1,902.96	2,061.54	2,220.12	2,581.74	2,753.86	2,925.97	3,341.74
1	小车位		29,229.98	1,159.92	1,256.58	1,353.24	1,594.89	1,701.22	1,807.54	2,087.86
	数量	个		2,148.00	2,148.00	2,148.00	2,148.00	2,148.00	2,148.00	2,148.00
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
2	充电桩		17,484.66	743.04	804.96	866.88	986.85	1,052.64	1,118.43	1,253.88
	数量	kwh		8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00
	单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.70	1.70	1.70	1.80
（八）	广告收入		3,765.48	190.00	197.50	205.00	224.25	232.20	240.15	261.45
1	停车场广告收入		2,107.80	90.00	97.50	105.00	119.25	127.20	135.15	151.20
	数量（主要中大型停车场）	座		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价（含栏杆、墙面、立柱等）	万元/座.年		50.00	50.00	50.00	53.00	53.00	53.00	56.00
2	其他（票面广告、路灯广告、公交停靠点广告）	万元/年	1,657.68	100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	110.25
合计	经营收入		195,563.87	8,997.41	9,537.01	10,078.01	11,252.70	11,829.94	12,298.51	13,497.25

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
运营负荷（住宿）				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
运营负荷（其他）				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
（一）	门票收入		49,073.50	3,241.73	3,306.57	3,529.61	3,600.21	3,672.21	3,912.18	3,990.42	4,070.23
1	翡翠谷		30,850.37	2,037.10	2,077.84	2,225.37	2,269.88	2,315.27	2,474.03	2,523.52	2,573.99
	数量	万人次		50.93	51.95	52.98	54.04	55.13	56.23	57.35	58.50
	单价	元/人次		100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	110.00	110.00	110.00
2	猴源		7,827.05	517.11	527.45	562.46	573.70	585.18	622.83	635.29	648.00
	数量	万人次		11.75	11.99	12.23	12.47	12.72	12.98	13.24	13.50
	单价	元/人次		44.00	44.00	46.00	46.00	46.00	48.00	48.00	48.00
3	翡翠谷小火车		10,396.08	687.52	701.27	741.79	756.63	771.76	815.31	831.61	848.25
	数量	万人次		25.46	25.97	26.49	27.02	27.56	28.11	28.68	29.25
	单价（含来回）	元/人次		27.00	27.00	28.00	28.00	28.00	29.00	29.00	29.00
（二）	研学游收入		18,004.03	1,290.82	1,290.82	1,353.02	1,353.02	1,353.02	1,423.01	1,423.01	1,423.01
	数量	万人次		8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
	单价（含住宿等）	元/人次		166.00	166.00	174.00	174.00	174.00	183.00	183.00	183.00
（三）	农业种植、养殖收入		9,256.51	611.13	623.35	668.43	681.79	695.43	743.94	758.82	774.00
	数量	万人次		7.83	7.99	8.15	8.31	8.48	8.65	8.82	9.00
	单价（含云菜园、采摘、养殖等）	元/人次		78.00	78.00	82.00	82.00	82.00	86.00	86.00	86.00
（四）	旅游公交收入		8,762.97	580.85	591.82	636.28	648.30	660.56	708.21	721.62	735.30
1	本镇居民		453.60	32.40	32.40	35.10	35.10	35.10	37.80	37.80	37.80
	数量	万人次/年		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价	元/人		1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.40	1.40	1.40

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
	运营负荷（住宿）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	运营负荷（其他）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
		次									
2	外地游客		8,309.37	548.45	559.42	601.18	613.20	625.46	670.41	683.82	697.50
	数量	万人次/年		97.94	99.90	101.89	103.93	106.01	108.13	110.29	112.50
	单价	元/人次		5.60	5.60	5.90	5.90	5.90	6.20	6.20	6.20
(五)	徽派特色民宿		23,323.04	1,622.75	1,622.75	1,702.36	1,702.36	1,702.36	1,788.09	1,788.09	1,788.09
	数量	间		243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00
	单价	元/晚		265.00	265.00	278.00	278.00	278.00	292.00	292.00	292.00
(六)	配套建筑租赁收入		36,663.69	2,633.08	2,633.08	2,752.77	2,752.77	2,752.77	2,872.45	2,872.45	2,872.45
	面积	平方米		55,410.00	55,410.00	55,410.00	55,410.00	55,410.00	55,410.00	55,410.00	55,410.00
	单价	元/平方米.月		44.00	44.00	46.00	46.00	46.00	48.00	48.00	48.00
(七)	停车收入		46,714.64	3,341.74	3,341.74	3,585.38	3,585.38	3,585.38	3,829.03	3,829.03	3,829.03
1	小车位		29,229.98	2,087.86	2,087.86	2,261.84	2,261.84	2,261.84	2,435.83	2,435.83	2,435.83
	数量	个		2,148.00	2,148.00	2,148.00	2,148.00	2,148.00	2,148.00	2,148.00	2,148.00
	单价	元/次		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00
2	充电桩		17,484.66	1,253.88	1,253.88	1,323.54	1,323.54	1,323.54	1,393.20	1,393.20	1,393.20
	数量	kwh		8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00
	单价	元/kwh		1.80	1.80	1.90	1.90	1.90	2.00	2.00	2.00
(八)	广告收入		3,765.48	261.45	261.45	275.06	275.06	275.06	288.95	288.95	288.95
1	停车场广告收入		2,107.80	151.20	151.20	159.30	159.30	159.30	167.40	167.40	167.40
	数量（主要中大型停车场）	座		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价（含栏杆、墙面、立柱等）	万元/座.年		56.00	56.00	59.00	59.00	59.00	62.00	62.00	62.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				8	9	10	11	12	13	14	15
运营负荷（住宿）				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
运营负荷（其他）				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	其他（票面广告、路灯广告、公交停靠点广告）	万元/年	1,657.68	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	121.55	121.55	121.55
合计	经营收入		195,563.87	13,583.55	13,671.58	14,502.91	14,598.90	14,696.80	15,565.86	15,672.39	15,781.06

（三）资金支出预测评价

本项目成本主要包括运营成本（外购燃料及动力费、外购原材料费、职工工资及福利费、修理费、流转土地费、管理费、其他成本）、折旧费、摊销费以及利息支出。

1、运营成本

（1）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包括运营期用水（生活、绿化用水）、用电（建筑、民宿、电动公交车、充电桩等用电）及用油（柴油）等公共耗能，根据游客量及日常运营情况进行预测，满负荷运营时用电量为1064.98万kWh，其中电费按照0.6551元/度收取，水费按照30万元/年计算，油费按照10.00万元/年计算，项目运营期第1至第6年实现60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，第7年达到90%持续运营负荷。外购燃料及动力费合计约9,618.28万元。

（2）外购原材料费

1) 游客日用品

游客日用品外购原材料费按照研学游收入和徽派特色民宿收入的25%计取，运营期内，游客日用品外购原材料费共计为10,331.77万元。

2) 农业种植养殖原材料

农业种植养殖原材料主要为农产品，按农业种植、养殖经营收入的30%计取，运营期内，农业种植养殖外购原材料费为2,776.95万元。

因此，运营期内本项目的外购原材料费为13,108.72万元。

（3）职工工资及福利费

项目运营期内根据不同项目类型进行人员招聘，劳动定员为135人。按管理人员按5人预计，工资、福利按11.52万元/人·年，其他人员按130人预计，工资、福利按5.04万元/人·年。职工工资每3年上涨5%。运营期内，职工工资及福利费共11,816.01万元。

（4）修理费

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的5%计，为146.65万元/年，运营期内，项目修理费共计为2,199.82 万元。

（5）流转土地费

本项目流转土地共计240亩，流转土地费按500.00元/亩·年计取，运营期内，项目流转土地费共计为180.00万元。

（6）、管理费

本项目管理费用按照运营收入的0.5%计取，运营期内，管理费共计977.82万元。

（7）其他成本

本项目其他成本主要包括营销成本等，按照运营收入的3%计取，运营期内，其他成本共计5,866.92万元。

综上所述，运营期内，项目经营成本共计43,767.56万元。

2、折旧费

（1）房屋和建筑物折旧

房屋和建筑物的折旧年限为40年，残值为10%，原值为67,891.66万元，折旧额为1,527.56万元/年。

（2）机械设备折旧

机械设备折旧的折旧年限为15年，残值为10%，原值为23,425.50万元，折旧额为1,405.53万元/年。

运营期内，项目折旧费共计43,996.39万元。

3、摊销费

无形资产摊销年限40年，原值为6,400.00万元，无形资产摊销费为160.00万元/年。运营期内，项目摊销费为共计2,400.00万元。

4、利息支出

本项目利息支出共计29,494.75 万元。

综上所述，运营期15年内，项目总成本共计119,658.70 万元。详见项目预期支出测算表：

项目预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			1	2	3	4	5	6	7
	运营负荷		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
1	外购燃料动力费	9,618.28	463.53	502.16	540.79	579.41	618.04	656.67	695.30
2	外购原材料费	13,108.72	600.08	645.39	690.75	774.88	822.72	843.06	908.14
2.1	露营帐篷原材料	10,331.77	456.84	499.28	541.73	614.19	658.81	675.87	728.39
2.2	种植原材料（补植、种植、肥料等）	2,776.95	143.24	146.10	149.02	160.69	163.90	167.18	179.74
3	工资及福利费	11,816.01	712.80	712.80	712.80	748.44	748.44	748.44	785.86
4	修理费	2,199.82	146.65	146.65	146.65	146.65	146.65	146.65	146.65
5	流转土地费	180.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
6	管理费用	977.82	44.99	47.69	50.39	56.26	59.15	61.49	67.49
7	其他成本	5,866.92	269.92	286.11	302.34	337.58	354.90	368.96	404.92
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	43,767.56	2,249.97	2,352.80	2,455.72	2,655.23	2,761.90	2,837.27	3,020.35
9	折旧费	43,996.39	2,933.09	2,933.09	2,933.09	2,933.09	2,933.09	2,933.09	2,933.09
9.1	房屋和建筑物	22,913.44	1,527.56	1,527.56	1,527.56	1,527.56	1,527.56	1,527.56	1,527.56
9.2	机械设备	21,082.95	1,405.53	1,405.53	1,405.53	1,405.53	1,405.53	1,405.53	1,405.53
10	摊销费	2,400.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00

序号	项目	合计	运营期						
			1	2	3	4	5	6	7
	运营负荷		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
11	利息支出	29,494.75	2,231.76	2,231.76	2,231.76	2,231.76	2,231.76	2,231.76	2,231.76
12	总成本费用合计	119,658.70	7,574.83	7,677.65	7,780.58	7,980.09	8,086.75	8,162.12	8,345.21
	其中：可变成本	43,767.56	2,249.97	2,352.80	2,455.72	2,655.23	2,761.90	2,837.27	3,020.35
	固定成本	75,891.13	5,324.85	5,324.85	5,324.85	5,324.85	5,324.85	5,324.85	5,324.85

续上表：

序号	项目	合计	运营期							
			8	9	10	11	12	13	14	15
	运营负荷		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	外购燃料动力费	9,618.28	695.30	695.30	695.30	695.30	695.30	695.30	695.30	695.30
2	外购原材料费	13,108.72	911.73	915.40	964.37	968.38	972.48	1,025.96	1,030.42	1,034.97
2.1	露营帐篷原材料	10,331.77	728.39	728.39	763.85	763.85	763.85	802.77	802.77	802.77
2.2	种植原材料（补植、种植、肥料等）	2,776.95	183.34	187.01	200.53	204.54	208.63	223.18	227.65	232.20
3	工资及福利费	11,816.01	785.86	785.86	825.16	825.16	825.16	866.41	866.41	866.41
4	修理费	2,199.82	146.65	146.65	146.65	146.65	146.65	146.65	146.65	146.65
5	流转土地费	180.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
6	管理费用	977.82	67.92	68.36	72.51	72.99	73.48	77.83	78.36	78.91

序号	项目	合计	运营期							
			8	9	10	11	12	13	14	15
	运营负荷		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
7	其他成本	5,866.92	407.51	410.15	435.09	437.97	440.90	466.98	470.17	473.43
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	43,767.56	3,026.97	3,033.72	3,151.08	3,158.45	3,165.97	3,291.13	3,299.32	3,307.68
9	折旧费	43,996.39	2,933.09	2,933.09	2,933.09	2,933.09	2,933.09	2,933.09	2,933.09	2,933.09
9.1	房屋和建筑物	22,913.44	1,527.56	1,527.56	1,527.56	1,527.56	1,527.56	1,527.56	1,527.56	1,527.56
9.2	机械设备	21,082.95	1,405.53	1,405.53	1,405.53	1,405.53	1,405.53	1,405.53	1,405.53	1,405.53
10	摊销费	2,400.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
11	利息支出	29,494.75	2,231.76	2,231.76	2,190.69	1,812.59	1,679.12	1,548.50	1,472.00	706.00
12	总成本费用合计	119,658.70	8,351.82	8,358.57	8,434.87	8,064.14	7,938.18	7,932.72	7,864.41	7,106.77
	其中：可变成本	43,767.56	3,026.97	3,033.72	3,151.08	3,158.45	3,165.97	3,291.13	3,299.32	3,307.68
	固定成本	75,891.13	5,324.85	5,324.85	5,283.79	4,905.69	4,772.21	4,641.59	4,565.09	3,799.09

三、营业税金及附加

本项目的税金按综合税率9%计取，因此运营期内的税金及附加共计17,762.22万元。

四、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算,项目计算期现金流量情况如下表：

单位：万元

项目/期间	计算期					
	1	2	3	4	5	6
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金						
2. 经营活动支付的现金						
3. 相关税费						
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计						
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	10,928.11	9,366.95	12,020.92	1,561.16	4,683.48	55,108.89
2. 投资活动产生的现金流小计	-10,928.11	-9,366.95	-12,020.92	-1,561.16	-4,683.48	-55,108.89
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	3,935.81	3,833.78	4,882.03	1,245.52	2,446.54	21,373.48
2. 债券融资款	7,000.00	6,000.00	7,700.00	1,000.00	3,000.00	35,300.00
3. 债券发行费	7.70	6.60	8.47	1.10	3.30	38.83
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息		460.23	552.64	683.26	759.76	1,525.76
6. 融资活动产生的现金流合计	10,928.11	9,366.95	12,020.92	1,561.16	4,683.48	55,108.89
四、现金流总计						

项目/期间	计算期					
	1	2	3	4	5	6
1. 期初现金						
2. 期内现金变动						
3. 期末现金						

续上表

项目/期间	计算期					
	7	8	9	10	11	12
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	8,997.41	9,537.01	10,078.01	11,252.70	11,829.94	12,298.51
2. 经营活动支付的现金	2,249.97	2,352.80	2,455.72	2,655.23	2,761.90	2,837.27
3. 相关税费	817.20	866.21	915.34	1,022.03	1,074.46	1,117.02
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	5,930.24	6,318.00	6,706.95	7,575.44	7,993.58	8,344.22
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	2,231.76	2,231.76	2,231.76	2,231.76	2,231.76	2,231.76
6. 融资活动产生的现金流合计	-2,231.76	-2,231.76	-2,231.76	-2,231.76	-2,231.76	-2,231.76
四、现金流总计	3,698.48	4,086.24	4,475.19	5,343.68	5,761.82	6,112.46
1. 期初现金		3,698.48	7,784.72	12,259.91	17,603.59	23,365.41
2. 期内现金变动	3,698.48	4,086.24	4,475.19	5,343.68	5,761.82	6,112.46
3. 期末现金	3,698.48	7,784.72	12,259.91	17,603.59	23,365.41	29,477.87

续上表

项目/期间	计算期					
	13	14	15	16	17	18

项目/期间	计算期					
	13	14	15	16	17	18
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	13,497.25	13,583.55	13,671.58	14,502.91	14,598.90	14,696.80
2. 经营活动支付的现金	3,020.35	3,026.97	3,033.72	3,151.08	3,158.45	3,165.97
3. 相关税费	1,225.90	1,233.74	1,241.73	1,317.24	1,325.95	1,334.85
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	9,251.00	9,322.84	9,396.13	10,034.59	10,114.50	10,195.98
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金				7,000.00	6,000.00	7,700.00
5. 支付债券利息	2,231.76	2,231.76	2,231.76	2,190.69	1,812.59	1,679.12
6. 融资活动产生的现金流合计	-2,231.76	-2,231.76	-2,231.76	-9,190.69	-7,812.59	-9,379.12
四、现金流总计	7,019.24	7,091.08	7,164.37	843.90	2,301.91	816.86
1. 期初现金	29,477.87	36,497.11	43,588.19	50,752.56	51,596.46	53,898.37
2. 期内现金变动	7,019.24	7,091.08	7,164.37	843.90	2,301.91	816.86
3. 期末现金	36,497.11	43,588.19	50,752.56	51,596.46	53,898.37	54,715.23

续上表

项目/期间	计算期		
	19	20	21
一、经营活动产生的现金流			
1. 经营活动产生的现金	15,565.86	15,672.39	15,781.06
2. 经营活动支付的现金	3,291.13	3,299.32	3,307.68
3. 相关税费	1,413.78	1,423.46	1,433.33
4. 项目补贴收入			
5. 经营活动产生的现金流小计	10,860.95	10,949.61	11,040.05

项目/期间	计算期		
	19	20	21
二、投资活动产生的现金流			
1. 支付项目建设资金			
2. 投资活动产生的现金流小计			
三、融资活动产生的现金流			
1. 项目资本金			
2. 债券融资款			
3. 债券发行费			
4. 偿还债券本金	1,000.00	3,000.00	35,300.00
5. 支付债券利息	1,548.50	1,472.00	706.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-2,548.50	-4,472.00	-36,006.00
四、现金流总计	8,312.45	6,477.61	-24,965.95
1. 期初现金	54,715.23	63,027.68	69,505.29
2. 期内现金变动	8,312.45	6,477.61	-24,965.95
3. 期末现金	63,027.68	69,505.29	44,539.34

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。

项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（二）还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。本项目本息保障倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
1	7,000.00			
2	13,000.00	460.23	460.23	
3	20,700.00	552.64	552.64	
4	21,700.00	683.26	683.26	
5	24,700.00	759.76	759.76	
6	60,000.00	1,525.76	1,525.76	
7	60,000.00	2,231.76	2,231.76	5,930.24
8	60,000.00	2,231.76	2,231.76	6,318.01

年度	债券本息支付			可用于偿还本息 的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
9	60,000.00	2,231.76	2,231.76	6,706.94
10	60,000.00	2,231.76	2,231.76	7,575.43
11	60,000.00	2,231.76	2,231.76	7,993.58
12	60,000.00	2,231.76	2,231.76	8,344.22
13	60,000.00	2,231.76	2,231.76	9,251.00
14	60,000.00	2,231.76	2,231.76	9,322.85
15	60,000.00	2,231.76	2,231.76	9,396.13
16	53,000.00	2,190.69	9,190.69	10,034.59
17	47,000.00	1,812.59	7,812.59	10,114.49
18	39,300.00	1,679.12	9,379.12	10,195.98
19	38,300.00	1,548.50	2,548.50	10,860.96
20	35,300.00	1,472.00	4,472.00	10,949.62
21		706.00	36,006.00	11,040.06
合计		33,476.40	93,476.40	134,034.08
本息覆盖倍数	1.43			

债券存续期间，考虑销量及单价等因素变动，会影响经营期净收益，从而影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表：

单位：万元

项目收入下降	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
0%	134,034.08	93,476.40	1.43
5%	125,144.00	93,476.40	1.34
10%	116,253.92	93,476.40	1.24

根据测算，在本项目实现预计经营收入时，项目债务本息覆盖倍数为1.43；在项目收益下降5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.34；在项目收益下降10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.24。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

综上所述，本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

五、总体评价结论

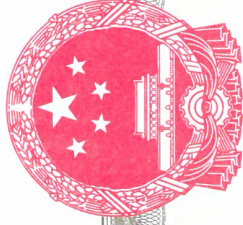
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

六、使用限制

（一）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（二）本评价报告仅由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340100MA8N3MLH10(1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负责人 何凤来

类型 非公司私营企业

成立日期 2021年08月13日

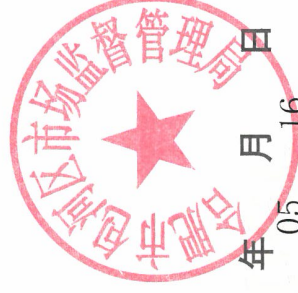
经营范围

一般项目：凭总公司授权开展经营活动（除许可业务外，可自主选择经营
法律法规非禁止或限制的项目）

经营场所 合肥市包河区祁门路369号望湖商务中心1



登记机关

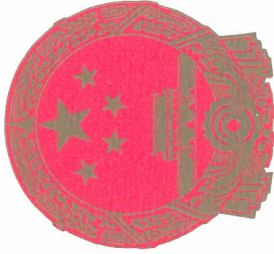


2024

05

月

16



证书序号: 5000684

说明

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

仅供报告使用

会计师事务所分所 执业证书

名称: 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)
安徽分所

负责人: 何凤来

经营场所: 安徽省合肥市高新区创新大道
汇景城市中心C座1002

分所执业证书编号: 110103753401

批准执业文号: 皖财会〔2021〕959号

批准执业日期: 2021年10月25日



发证机关: 安徽省财政厅

二〇二三年十一月十六日

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

姓名 何凤来
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1988-10-23
Date of birth
工作单位 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Working unit
身份证号码 340826198810233036
Identity card No.

320200280155
安徽省注册会计师协会
2018-06-14
年 月 日
Date of issuance

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

何凤来

会员编号 320200280155

最后年检时间 2024年07月
年检结果 年检通过

历年记录

2023年 通过
2023-09-06

2022年 通过
2022-07-20

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

公证天业安徽会计师事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年9月20日
执业会员管理专用章

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中名国安徽会计师事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年9月20日
执业会员管理专用章

12

