

# 安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC  
ACCOUNTANTS

黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

凯吉通评字（2024）第 4300 号

中国.合肥

HEFEI CHINA

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
报告编码：皖24G7N9AWUG



# 目 录

第一部分 报告正文.....	1
一、应付本息情况 .....	2
二、销售产生的净现金流入 .....	3
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况 .....	3
四、风险分析 .....	4
五、结论 .....	4
第二部分 项目收益及现金流入预测说明 .....	6
一、项目收益及现金流入预测编制基础及依据 .....	6
二、项目收益及现金流入预测假设 .....	6
三、项目收益及现金流入预测编制说明 .....	6
（一）项目参与主体基本情况 .....	6
（二）项目概况 .....	6
1、项目位置 .....	6
2、项目建设内容与规模 .....	7
3、项目建设期 .....	8
4、投资估算编制依据及原则 .....	8
5、投资估算与资金筹措方式 .....	9
（三）项目收益及现金流入预测项目说明 .....	9
1、项目建设背景 .....	10
2、项目收益及现金流入预测 .....	11
3、项目成本的预测 .....	19



4、项目相关税费的预测 .....	23
5、项目现金流量预测情况 .....	25
6、现金流覆盖还本付息的测算 .....	29
四、风险分析 .....	30
五、使用提示和使用限制 .....	30
（一）使用提示 .....	30
（二）使用限制 .....	30



# 黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

凯吉通评字（2024）第 4300 号

致：淮北市相山区文化旅游体育局

我们接受委托，对黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《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》。淮北市相山区文化旅游体育局（以下简称实施单位）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。

由于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。

本次总体评估仅供实施单位申请发行黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为实施单位申请发行黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在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“黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.5 倍。

总体评价结果如下：





## 一、应付本息情况

拟发行专项债券 100,000.00 万元，其中 2020 年 9 月已发行 3,000.00 万元，发行年利率为 3.81%，2021 年 11 月已发行 3,000.00 万元，发行年利率为 3.52%，2023 年 5 月已发行 500.00 万元，发行年利率为 2.97%，2023 年 9 月已发行 5,000.00 万元，发行年利率为 3.08%，2025 年发行 30,000.00 万元，预估年利率均为 4.00%，期限均为 15 年，本次发行 1000 万元；2026 年发行 58,500.00 万元，预估年利率均为 4.00%，期限均为 15 年。利息按每半年支付一次，到期一次还本。自发行之日起，还本付息情况如下：

还本付息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期偿付利息	应付本息合计
2020 年		3,000.00		3,000.00	3.81%	0.00	0.00
2021 年	3,000.00	3,000.00		6,000.00	3.81%、3.52%	114.30	114.30
2022 年	6,000.00	0.00		6,000.00	3.81%、3.52%	219.90	219.90
2023 年	6,000.00	5,500.00		11,500.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%	227.33	227.33
2024 年	11,500.00	0.00		11,500.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%	388.75	388.75
2025 年	11,500.00	30,000.00		41,500.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	988.75	988.75
2026 年	41,500.00	58,500.00		100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	2,758.75	2,758.75
2027 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	3,928.75	3,928.75
2028 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	3,928.75	3,928.75
2029 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	3,928.75	3,928.75
2030 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	3,928.75	3,928.75
2031 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	3,928.75	3,928.75
2032 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	3,928.75	3,928.75
2033 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	3,928.75	3,928.75

2034 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、 4%	3,928.75	3,928.75
2035 年	100,000.00		3,000.00	97,000.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、 4%	3,928.75	6,928.75
2036 年	97,000.00		3,000.00	94,000.00	3.52%、2.97%、 3.08%、4%	3,814.45	6,814.45
2037 年	94,000.00		0.00	94,000.00	2.97%、3.08%、 4%	3,708.85	3,708.85
2038 年	94,000.00		5,500.00	88,500.00	2.97%、3.08%、 4%	3,701.42	9,201.42
2039 年	88,500.00		0.00	88,500.00	3.08%、4%	3,540.00	3,540.00
2040 年	88,500.00		30,000.00	58,500.00	3.08%、4%	2,940.00	32,940.00
2041 年	58,500.00		58,500.00	0.00	4%	1,170.00	59,670.00
合计		100,000.00	100,000.00			58,931.25	158,931.25

债券还本付息总额为 158,931.25 万元。

## 二、销售产生的净现金流入

### 1、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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(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。

### 2、销售产生的净现金流入

项目在 2020 年 9 月已开工建设，预计 2026 年 8 月完成竣工验收。运营期 15 年（2027 年-2041 年）。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 6 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流总额为 238,516.61 万元。



### 三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 8 年即 2027 年开始运营，于 2035 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.50。

### 四、风险分析

本息覆盖倍数测算压力测试情况

#### 项目收益本息覆盖倍数压力测试

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净现金流（项目总收益）	214,664.95	226,590.78	238,516.61	250,442.44	262,368.27
债券本息支付	158,931.25	158,931.25	158,931.25	158,931.25	158,931.25
收益对本息覆盖倍数	1.35	1.43	1.5	1.58	1.65

以上考虑了收入从-10.00%到 10.00%的变动，可用于还本付息的本息覆盖倍数范围为 1.35 到 1.65。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### 五、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目专项债券还本付息要求。



(此 页 无 正 文。)

安徽凯吉通会计师事务所



中国·合肥

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024 年 12 月 26 日



# 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以黄里景区基础设施及配套设施提升工程项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近三年数据的平均值为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）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。

## 三、项目收益及现金流入预测编制说明

### （一）项目参与主体基本情况

1、主管单位：淮北市相山区文化旅游体育局

2、实施单位：淮北市相山区文化旅游体育局

### （二）项目概况

#### 1、项目位置

本项目位于淮北市相山区曲阳街道办事处辖区。



## 2、项目建设内容与规模

### (1) 建设内容

项目规划占地 10 平方公里，规划建筑面积 20 万平方米，主要建设黄里景区旅游基础设施及配套设施，包括道路及配套设施、黄里景区旅游基础设施、黄里山体水域环境生态治理、游客中心及周边游乐设施建设。

### (2) 建设规模

具体建设规模如下：

①智慧旅游服务中心，为游客提供更完美的服务，总建筑面积 10,000 平方米；②停车场，主要为游客停车、游玩提供服务，总建筑面积 9,000 平方米；③杏花广场，作为节庆活动的开展、游客休闲集散，总建筑面积 110,000 平方米；④景区商业街，主要经营旅游产品、茶艺、风味小吃，总建筑面积 12,000 平方米；⑤美食街，特色餐饮集聚区，总建筑面积 7,800 平方米；⑥黄里民宿，总建筑面积 18,000 平方米；⑦杏文化产品展示及制作技艺演示中心，有陈列室、演示厅等，配置设备，购置软件等。总建筑面积 15,000 平方米；⑧民俗大观园，主要建设非遗体验基地、民俗文化博物馆、古墨遗韵展览馆、特民俗作坊街等，

总建筑面积 8,000 平方米；⑨濉河治理及跨河景观桥建设，主要为水系优化、驳岸整治，建设黄里景区接 S202 跨河景观桥两座；⑩配套设施、山体绿化、西山路建设及游乐设施。

### 3、项目建设期

项目实施从 2020 年 9 月开始，周期拟定为 6 年，即 2020 年 9 月～2026 年 8 月。工程进度计划

时间安排：

2020 年 4 月-2020 年 8 月，完成项目立项、方案规划、可行性研究、工程设计、招标及开工前各项审批工作，并完成部分建设资金筹措工作。

2020 年 9 月-2026 年 6 月，全面进行施工。

2026 年 7 月-2026 年 8 月，设备安装调试、资料整理、竣工验收、交付使用。

### 4、投资估算编制依据及原则

#### （1）编制依据

1) 国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2) 《固定资产投资项目可行性研究投资估算编制办法》；

3) 建设部 2007 年《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建标（2007）164 号）；

4) 国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；

5) 项目各有关专业提供的估算编制条件；

6) 《安徽省市政工程费用定额》；

7) 《安徽省市政工程估算定额》；

8) 淮北市近期工程建筑材料价格信息；

9) 建设单位提供的有关数据、资料。

#### （2）本项目投资估算编制原则

1) 实事求是原则。

2) 合理利用资源，效益最高原则。

3) 严格执行国家和地方有关节能、环保、消防等规定、标准和规范。

## 5、投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

项目总投资 165,600.00 万元。其中工程费用 128,671.00 万元，占总投资的 77.70%；工程建设其他费 14,290.83 万元，占总投资的 8.63%；预备费 17,340.39 万元，占总投资的 10.47%；建设期利息 4697.78 万元，占总投资的 2.84%；发行费用 100.00 万元，占总投资的 0.06%。流动资金 500.00 万元，占总投资的 0.30%。具体情况如下：

项目总投资构成表

序号	项目	合计	比例
一	建设投资小计	<b>160,802.22</b>	<b>97.10%</b>
1	工程费用	128,671.00	77.70%
2	工程建设其他费用	14,290.83	8.63%
3	预备费	17,340.39	10.47%
4	铺底资金	500.00	0.30%
二	建设期利息	<b>4,697.78</b>	<b>2.84%</b>
三	发行费用	<b>100.00</b>	<b>0.06%</b>
四	总投资	<b>165,600.00</b>	<b>100.00%</b>

### （2）资金筹措方式及方案

本项目总投资估算 165,600.00 万元，其中，项目资本金为 65,600.00 万元，占项目总投资 39.61%，由淮北市相山区财政部门统一安排，满足国家发改委（国发〔2019〕26 号文）关于各行业固定资产投资最低资本金比例的要求。剩余 100,000.00 万元（占项目总投资的 60.39%）通过发行安徽省地方政府非标专项债券的方式筹措。资金筹措方案具体情况如下：

资金筹措表

单位：万元

序号	项 目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	总投资	<b>165,600.00</b>	<b>15,974.85</b>	<b>16,089.15</b>	<b>16,391.75</b>	<b>8,518.75</b>	<b>10,780.00</b>	<b>34,758.00</b>	<b>63,087.50</b>
1	建设投资	160,802.22	15,971.85	15,971.85	16,171.85	8,285.92	10,391.25	33,739.25	60,270.25
2	建设期发 债利息	4,697.78	0.00	114.30	219.90	227.33	388.75	988.75	2,758.75
3	债券发行 费用	100.00	3.00	3.00	0.00	5.50	0.00	30.00	58.50
二	资金筹措	<b>165,600.00</b>	<b>15,974.85</b>	<b>16,089.15</b>	<b>16,391.75</b>	<b>8,518.75</b>	<b>10,780.00</b>	<b>34,758.00</b>	<b>63,087.50</b>



1	发行债券	100,000.00	3,000.00	3,000.00	0.00	5,500.00	0.00	30,000.00	58,500.00
2	资本金	65,600.00	12,974.85	13,089.15	16,391.75	3,018.75	10,780.00	4,758.00	4,587.50
2.1	用于项目投资	60,302.22	12,971.85	12,971.85	15,971.85	2,485.92	10,391.25	3,739.25	1,770.25
2.2	建设期利息	4,697.78	0.00	114.30	219.90	227.33	388.75	988.75	2,758.75
2.3	债券发行费用	100.00	3.00	3.00	0.00	5.50	0.00	30.00	58.50
2.4	铺底资金	500.00			200.00	300.00			

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1、项目建设背景

##### 1) 项目建设符合国家产业发展政策和淮北市旅游业发展需要

把淮北市建设成为宜居宜游宜业的皖北城市，是淮北市委、市政府加快全市经济社会发展特别是旅游经济发展的重大战略举措。黄里景区的规划建设正是充分考虑项目区优势资源基础上，适应当前旅游消费需求特点的旅游精品项目，这对促进周边村镇区域经济非常有益，而旅游接待设施及相关配套服务基础设施建设即是满足旅游消费需求，也是对当地生态环境的保护，社会、经济、生态效益相互促进、相互发展。具有良好的社会效益、经济效益和生态效益。

##### 2) 项目建设是完善、提高相山区旅游业综合竞争力的需要

项目区旅游资源丰富，但在各层次的客源市场开发研究与针对不同层次的客源市场如何提高服务设施标准、人员素质、服务水平、营销水平等方面是一个薄弱环节；另一方面，项目区与 4A 级景区相山公园仅一山之隔，旅游资源较为丰富，但黄里景区尚未开发出来，相关旅游基础配套设施不完善，造成需求与市场脱节，随着近几年在淮北市区域休闲旅游的发展，给当地旅游带来了新的活力，因此，以市场为导向，将周边区域的旅游资源进行整合，在旅游业里面形成成熟的旅游线路和产业链条，这对提高区域旅游业综合竞争力非常必要。鉴于此，根据相山区区域旅游发展现状，依托独特的自然地理环境，以保护绿色生态资源为前提，通过升级改造，主要面向国内、外高端市场的游客打造一个上规模、上档次的设施完善、功能齐全、环境优雅旅游景区。

##### 3) 项目建设是合理开发利用生态资源，保护生态环境的需要

项目区原始生态环境保护完好，旅游开发潜力大，因此，通过完善本项目的规划建设，达到保护生态环境的目的。

#### 4) 项目建设是淮北市旅游基础设施、旅游地产相互促进发展的需要

旅游地产是一种经济综合体，它覆盖了地产、度假、生活、休闲娱乐等各大方面，一般包括旅游景点地产、旅游商业地产、旅游度假地产、旅游住宅地产等。随着国家对旅游产业的支柱型战略定位，政府加快高速公路等市政基础设施建设，旅游地产度假区项目，对具备经济实力、注重生活品质的人群而言，既是与家人享受第二人生的度假产品，又是保值增值抗通胀的优秀投资选择。通过本项目建设，可以盘活景区内可用于旅游地产开发的土地，带动旅游地产的开发建设，同时可为度假区旅游景点、基础设施建设提供资金来源。项目建设可为市民开辟新的就业门路，缓解就业矛盾，有利于维护社会稳定，起到繁荣城市经济的作用，为地区经济的发展创造良好的投资环境，促进地区经济的振兴。

## 2、项目收益及现金流入预测

本项目收入来源于停车场服务收入、商业街租赁收入、儿童体验馆收入、美食街租赁收入、黄里民宿体验收入、广告位租赁收入、电子广告屏租赁收入、游乐设施体验中心收入、智慧旅游中心、杏文化产品展示中心。

本项目发债期限为 15 年。具体收入估算如下：

### 1、停车场服务收入

根据规划，本子项目内建成停车场可以设置停车位 200 个。参考淮北市类似景区的停车收费标准，确定本子项目停车场服务收费标准为 10 元/次，每三年增长 10%。

本子项目位于淮北市城市规划区范围内，交通便利，人口众多，消费能力强。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定本子项目每天营业时间为 8:00-18:00，收入计算时间为 8 个小时，年实际营业天数为 300 天，运营期间停车场车位使用率按照一定的比率估算的停车场收入。

运营期第 1 年负荷率为 70%，运营期第 2 年负荷率 80%，运营期第 3 年负

荷率 90%，运营期第 4 年以后各年负荷率均为 100%。运营期第 1 年该项收入约为 336.00 万元。

## 2、商业街租赁收入

根据项目规划，可用于出租的商业街建筑面积为 12000 平方米。参考淮北市相山区商业服务用房出租的平均价 200 元/平方米·月进行估算，每三年增长 10%。

运营期第 1 年负荷率为 80%，运营期第 2 年负荷率 90%，运营期第 3 年及以后各年负荷率均为 100%。运营期第 1 年该项收入约为 2304.00 万元。

## 3、儿童体验馆收入

本子项目规划投放若干项儿童体验馆供游客游玩，预计每天游玩人数达到 100 人，参考合肥、淮北等周边城市儿童体验馆收费标准，确定本子项目内的费用为 300 元/次，每三年增长 10%，时间不限。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定每年实际营业天数为 300 天，运营期间儿童体验馆使用率按照一定的比率增估算的收入。

运营期第 1 年负荷率为 70%，运营期第 2 年负荷率 80%，运营期第 3 年负荷率 90%，运营期第 4 年以后各年负荷率均为 100%。运营期第 1 年该项收入约为 630.00 万元。

## 4、美食街租赁收入

根据项目规划，可用于出租的美食街建筑面积为 7800 平方米。参考淮北市相山区商业服务用房出租的平均价 200 元/平方米·月进行估算，每三年增长 10%。

运营期第 1 年负荷率为 80%，运营期第 2 年负荷率 90%，运营期第 3 年及以后各年负荷率均为 100%。运营期第 1 年该项收入约为 1497.60 万元。

## 5、黄里民宿体验收入

本子项目规划设置 200 家民宿供游客游玩，参考合肥、淮北等周边民宿收费标准，确定本子项目内的费用为 320 元/天，每三年增长 10%。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定每天每年实际营业天数为 300 天。

运营期第 1 年负荷率为 80%，运营期第 2 年负荷率 90%，运营期第 3 年及

以后各年负荷率均为 100%。运营期第 1 年该项收入约为 1536.00 万元。

#### 6、广告位租赁收入

根据规划，本子项目建成后有 600 个广告位，分别分布在各路口及停车场等位置。规划将路灯进行广告位出租，参考淮北市现行路灯广告位年出租价格 2000 元/年进行估算，每三年增长 10%。

运营期第 1 年及以后各年负荷率均为 100%。运营期第 1 年该项收入约为 120.00 万元。

#### 7、电子广告屏租赁收入

根据规划，本子项目建成后有 200 个广告位，分别分布在各路口及停车场等位置。规划将电子屏进行广告位出租，参考淮北市现行电子广告屏年出租价格 15000 元/个进行估算，每三年增长 10%。

运营期第 1 年及以后各年负荷率均为 100%。运营期第 1 年该项收入约为 300.00 万元。

#### 8、游乐设施体验中心收入

本子项目规划投放若干项游乐设施体验中心供游客游玩，参考合肥、淮北等周边城市游乐设施体验中心收费标准，确定本子项目内的费用为 240 元/次，每三年增长 10%，时间不限。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定每天每年实际营业天数为 300 天，运营期间游乐设施体验中心使用率按照一定的比率增估算的收入，每天客流量为 500 人。

运营期第 1 年负荷率为 70%，运营期第 2 年负荷率 80%，运营期第 3 年负荷率为 90%，运营期第 4 年及以后各年负荷率均为 100%。运营期第 1 年该项收入约为 2520.00 万元。

#### 9、智慧旅游中心

本子项目规划设置智慧旅游中心，包括散客及团队接待区，旅游自助定制区及超市、简餐等，参考合肥、淮北等周边同类收费标准，确定本子项目内的费用为 180 元/天，每三年增长 10%。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定每天每年实际营业天数为 300 天，每天客流量为 500 人。

运营期第 1 年负荷率为 70%，运营期第 2 年负荷率 80%，运营期第 3 年负荷为 90%，运营期第 4 年及以后各年负荷率均为 100%。运营期第 1 年该项收入约为 1,890.00 万元。

#### 10、杏文化产品展示中心

本子项目规划设置杏产品展览展示、制作技艺演示等，参考合肥、淮北等周边同类项目收费标准，确定本子项目内的费用为 180 元/天，每三年增长 10%。考虑到天气、淡旺季和本子项目的知名度等因素，假定每天每年实际营业天数为 300 天，每天客流量为 500 人。

运营期第 1 年负荷率为 70%，运营期第 2 年负荷率 80%，运营期第 3 年负荷为 90%，运营期第 4 年及以后各年负荷率均为 100%。运营期第 1 年该项收入约为 1890.00 万元。

综上，项目债券存续期内经营收入明细及测算过程见下表：

项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	总收入	311,775.15	13,023.60	14,728.80	16,434.00	19,219.20	19,219.20	19,219.20	21,141.12
	增长率		0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%
1	停车场服务收入	8,503.20	336.00	384.00	432.00	528.00	528.00	528.00	580.80
	数量（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	收费标准（元/次）		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.10
	使用率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	商业街租赁收入	51,884.07	2,304.00	2,592.00	2,880.00	3,168.00	3,168.00	3,168.00	3,484.80
	租赁面积（平方米）		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	租赁单价（元/月）		200.00	200.00	200.00	220.00	220.00	220.00	242.00
	出租率（%）		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3	儿童体验馆收入	15,943.77	630.00	720.00	810.00	990.00	990.00	990.00	1,089.00
	收费标准（元/次）		300.00	300.00	300.00	330.00	330.00	330.00	363.00
	人数		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
4	美食街租赁收入	33,724.65	1,497.60	1,684.80	1,872.00	2,059.20	2,059.20	2,059.20	2,265.12
	租赁面积（平方米）		7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00
	租赁单价（元/月）		200.00	200.00	200.00	220.00	220.00	220.00	242.00
	出租率（%）		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
5	黄里民宿体验收入	34,589.34	1,536.00	1,728.00	1,920.00	2,112.00	2,112.00	2,112.00	2,323.20
	收费标准（元/天）		320.00	320.00	320.00	352.00	352.00	352.00	387.20
	数量		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率（%）		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
6	广告位租赁收入	2,197.83	120.00	120.00	120.00	132.00	132.00	132.00	145.20
	收费标准（元/年）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,420.00

	数量		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	出租率 (%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
7	电子广告屏租赁收入	5,494.59	300.00	300.00	300.00	330.00	330.00	330.00	363.00
	收费标准 (元/年)		15,000.00	15,000.00	15,000.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	18,150.00
	数量		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率 (%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
8	游乐设施体验中心收入	63,774.90	2,520.00	2,880.00	3,240.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	4,356.00
	收费标准 (元/次)		240.00	240.00	240.00	264.00	264.00	264.00	290.40
	人数		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租率 (%)		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
9	智慧旅游中心	47,831.40	1,890.00	2,160.00	2,430.00	2,970.00	2,970.00	2,970.00	3,267.00
	收费标准 (元/天)		180.00	180.00	180.00	198.00	198.00	198.00	217.80
	人数		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租率 (%)		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
10	杏文化产品展示中心	47,831.40	1,890.00	2,160.00	2,430.00	2,970.00	2,970.00	2,970.00	3,267.00
	收费标准 (元/天)		180.00	180.00	180.00	198.00	198.00	198.00	217.80
	人数		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租率 (%)		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

项目营业收入估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	总收入	311,775.15	21,141.12	21,141.12	23,255.23	23,255.23	23,255.23	25,580.70	25,580.70	25,580.70
	增长率		0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%
1	停车场服务收入	8,503.20	580.80	580.80	638.88	638.88	638.88	702.72	702.72	702.72
	数量（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	收费标准（元/次）		12.10	12.10	13.31	13.31	13.31	14.64	14.64	14.64
	使用率（%）		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	商业街租赁收入	51,884.07	3,484.80	3,484.80	3,833.28	3,833.28	3,833.28	4,216.61	4,216.61	4,216.61
	租赁面积（平方米）		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	租赁单价（元/月）		242.00	242.00	266.20	266.20	266.20	292.82	292.82	292.82
	出租率（%）		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3	儿童体验馆收入	15,943.77	1,089.00	1,089.00	1,197.90	1,197.90	1,197.90	1,317.69	1,317.69	1,317.69
	收费标准（元/次）		363.00	363.00	399.30	399.30	399.30	439.23	439.23	439.23
	人数		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租率（%）		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
4	美食街租赁收入	33,724.65	2,265.12	2,265.12	2,491.63	2,491.63	2,491.63	2,740.80	2,740.80	2,740.80
	租赁面积（平方米）		7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00
	租赁单价（元/月）		242.00	242.00	266.20	266.20	266.20	292.82	292.82	292.82
	出租率（%）		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
5	黄里民宿体验收入	34,589.34	2,323.20	2,323.20	2,555.52	2,555.52	2,555.52	2,811.06	2,811.06	2,811.06
	收费标准（元/天）		387.20	387.20	425.92	425.92	425.92	468.51	468.51	468.51
	数量		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率（%）		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
6	广告位租赁收入	2,197.83	145.20	145.20	159.72	159.72	159.72	175.69	175.69	175.69
	收费标准（元/年）		2,420.00	2,420.00	2,662.00	2,662.00	2,662.00	2,928.20	2,928.20	2,928.20



	数量		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	出租率 (%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
7	电子广告屏租赁收入	5,494.59	363.00	363.00	399.30	399.30	399.30	439.23	439.23	439.23
	收费标准 (元/年)		18,150.00	18,150.00	19,965.00	19,965.00	19,965.00	21,961.50	21,961.50	21,961.50
	数量		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率 (%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
8	游乐设施体验中心收入	63,774.90	4,356.00	4,356.00	4,791.60	4,791.60	4,791.60	5,270.70	5,270.70	5,270.70
	收费标准 (元/次)		290.40	290.40	319.44	319.44	319.44	351.38	351.38	351.38
	人数		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租率 (%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
9	智慧旅游中心	47,831.40	3,267.00	3,267.00	3,593.70	3,593.70	3,593.70	3,953.10	3,953.10	3,953.10
	收费标准 (元/天)		217.80	217.80	239.58	239.58	239.58	263.54	263.54	263.54
	人数		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租率 (%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
10	杏文化产品展示中心	47,831.40	3,267.00	3,267.00	3,593.70	3,593.70	3,593.70	3,953.10	3,953.10	3,953.10
	收费标准 (元/天)		217.80	217.80	239.58	239.58	239.58	263.54	263.54	263.54
	人数		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租率 (%)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

### 3、项目成本的预测

本项目预测总成本为 116,720.29 万元，其中财务费用为 54,233.47 万元，经营成本为 14,411.82 万元，折旧摊销费总计为 48,075.00 万元。

#### (1) 财务费用

本项目专项债券融资本金 100,000.00 万元，拟分 6 年发行，其中 2020 年 9 月已发行 3,000.00 万元，发行年利率为 3.81%，2021 年 11 月已发行 3,000.00 万元，发行年利率为 3.52%，2023 年 5 月已发行 500.00 万元，发行年利率为 2.97%，2023 年 9 月已发行 5,000.00 万元，发行年利率为 3.08%，2025 年发行 30,000.00 万元，预估年利率均为 4.00%，期限均为 15 年，本次发行 1,050 万元；2026 年发行 58,500.00 万元，预估年利率均为 4.00%，期限均为 15 年。利息按每半年支付一次，到期一次还本。

本项目应付债券利息共 58,931.25 万元，其中计入建设期利息 4,697.78 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 54,233.47 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

财务费用估算表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	其中建设期利息	其中经营期利息
2020 年	0	3,000.00		3,000.00	3.81%	0.00	0.00	0.00
2021 年	3,000.00	3,000.00		6,000.00	3.81%、3.52%	114.30	114.30	0.00
2022 年	6,000.00	0.00		6,000.00	3.81%、3.52%	219.90	219.90	0.00
2023 年	6,000.00	5,500.00		11,500.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%	227.33	227.33	0.00
2024 年	11,500.00	0.00		11,500.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%	388.75	388.75	0.00
2025 年	11,500.00	30,000.00		41,500.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	988.75	988.75	0.00
2026 年	41,500.00	58,500.00		100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	2,758.75	2,758.75	0.00
2027 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	3,928.75		3,928.75
2028 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	3,928.75		3,928.75
2029 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、2.97%、3.08%、4%	3,928.75		3,928.75

2030 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	3,928.75		3,928.75
2031 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	3,928.75		3,928.75
2032 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	3,928.75		3,928.75
2033 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	3,928.75		3,928.75
2034 年	100,000.00			100,000.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	3,928.75		3,928.75
2035 年	100,000.00		3,000.00	97,000.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	3,928.75		3,928.75
2036 年	97,000.00		3,000.00	94,000.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	3,814.45		3,814.45
2037 年	94,000.00		0.00	94,000.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	3,708.85		3,708.85
2038 年	94,000.00		5,500.00	88,500.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	3,701.42		3,701.42
2039 年	88,500.00		0.00	88,500.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	3,540.00		3,540.00
2040 年	88,500.00		30,000.00	58,500.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	2,940.00		2,940.00
2041 年	58,500.00		58,500.00	0.00	3.81%、3.52%、 2.97%、3.08%、4%	1,170.00		1,170.00
合计		100,000.00	100,000.00			58,931.25	4,697.78	54,233.47

## （2）经营成本

本项目总成本费用包括项目的燃料及动力费、职工工资与福利、修理费、管理费用、固定资产折旧及无形资产摊销费、利息支出等。

### 1) 外购原材料燃料、动力费

燃料及动力费：主要为项目用房及公共区域的水电费用，系日常管理维护成本，根据《安徽省公共建筑节能设计标准》（DB341467-2011）和《安徽省行业用水定额》（DB34T679-2014）中表 9 团体生活用水量标准和绿化洒水定额，电的单价按每度 0.7 元估算，以后每 4 年按 10%比例递增；水的单价按每立方 2 元估算，结合项目建筑面积，经核算，项目运营期第一年水电费为 151 万元，每三年增长 10%。

## 2) 工资及福利费

根据《劳动定员标准》，该项目设计定员为 20 人，人均工资及福利附加费按 5 万元/年计，该项费用每年约 100.00 万元，每三年增长 10%。

## 3) 维修运营费

本项目维修运营费用主要包括绿地管护费用、水体保洁费用、园林设施维护费用等。年维修运营费按固定资产原值的 0.3% 计，每年维修费用约为 496.8 万元，每三年增长 10%。

## 4) 管理费用

管理费用是制造费用、管理费用中扣除工资及附加、折旧费、摊销费、维修费用后的其余费用。该项费用暂按第一年营业收入的 0.3%，以后每三年递增 10% 计，运营期第 1 年约 39.07 万，每三年增长 10%。

### (3) 固定资产折旧费及摊销费

折旧摊销费按照每年 3,205.00 万元测算。

经测算，项目债券存续期内，各年总成本费用测算明细见下表：

项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	外购原材料燃料、动力费	2,765.61	151.00	151.00	151.00	166.10	166.10	166.10	182.71	182.71	182.71	200.98	200.98	200.98	221.08	221.08	221.08
2	工资及福利费	1,831.53	100.00	100.00	100.00	110.00	110.00	110.00	121.00	121.00	121.00	133.10	133.10	133.10	146.41	146.41	146.41
3	维修运营费	9,099.03	496.80	496.80	496.80	546.48	546.48	546.48	601.13	601.13	601.13	661.24	661.24	661.24	727.36	727.36	727.36
4	管理费用	715.65	39.07	39.07	39.07	42.98	42.98	42.98	47.28	47.28	47.28	52.01	52.01	52.01	57.21	57.21	57.21
7	经营成本	14,411.82	786.87	786.87	786.87	865.56	865.56	865.56	952.12	952.12	952.12	1,047.33	1,047.33	1,047.33	1,152.06	1,152.06	1,152.06
8	折旧摊销费	48,075.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00	3,205.00
9	财务费用	54,233.47	3,928.75	3,928.75	3,928.75	3,928.75	3,928.75	3,928.75	3,928.75	3,928.75	3,928.75	3,814.45	3,708.85	3,701.42	3,540.00	2,940.00	1,170.00
10	总成本费用	116,720.29	7,920.62	7,920.62	7,920.62	7,999.31	7,999.31	7,999.31	8,085.87	8,085.87	8,085.87	8,066.78	7,961.18	7,953.75	7,897.06	7,297.06	5,527.06

#### 4、相关税费的预测

本项目适用税种及税率如下：

——租赁费增值税税率按 9%；

——营业税金及附加：

——城建税 7%，

——教育费附加 3%，

——地方教育费附加 2%、

——所得税按 25%进行估算；

项目相关税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	税金及附加	13,444.00	586.13	661.58	737.01	823.05	823.05	823.05	905.35	905.35	905.35	995.88	995.88	995.88	1,095.48	1,095.48	1,095.48
2	增值税	26,424.33	1,082.83	1,236.30	1,389.77	1,631.51	1,631.51	1,631.51	1,794.65	1,794.65	1,794.65	1,974.12	1,974.12	1,974.12	2,171.53	2,171.53	2,171.53
2.1	增值税销项税额	28,059.75	1,172.12	1,325.59	1,479.06	1,729.73	1,729.73	1,729.73	1,902.70	1,902.70	1,902.70	2,092.97	2,092.97	2,092.97	2,302.26	2,302.26	2,302.26
2.2	增值税进项税额	1,635.42	89.29	89.29	89.29	98.22	98.22	98.22	108.05	108.05	108.05	118.85	118.85	118.85	130.73	130.73	130.73
3	所得税	45,402.72	1,129.21	1,536.65	1,944.09	2,599.21	2,599.21	2,599.21	3,037.48	3,037.48	3,037.48	3,548.14	3,574.54	3,576.40	4,147.04	4,297.04	4,739.54

5、项目现金流量预测情况

计算期内累计资金流入 505,434.90 万元，累计资金流出 321,151.76 万元，累计现金结余 184,283.14 万元。本项目全部 100,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 184,283.14 万元的累计现金结余。具体情况如下：

现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期						经营期															
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营活动净现金流量	238516.61								10521.39	11743.70	12966.03	14931.38	14931.38	14931.38	16246.17	16246.17	16246.17	17663.88	17637.48	17635.62	19186.12	19036.12	18593.62
1.1	现金流入	339834.90								14195.72	16054.39	17913.06	20948.93	20948.93	20948.93	23043.82	23043.82	23043.82	25348.20	25348.20	25348.20	27882.96	27882.96	27882.96
1.1.1	营业收入	311775.15								13023.60	14728.80	16434.00	19219.20	19219.20	19219.20	21141.12	21141.12	21141.12	23255.23	23255.23	23255.23	25580.70	25580.70	25580.70
1.1.2	补贴收入	0.00																						
1.1.3	增值税销项税额	28059.75								1172.12	1325.59	1479.06	1729.73	1729.73	1729.73	1902.70	1902.70	1902.70	2092.97	2092.97	2092.97	2302.26	2302.26	2302.26
1.1.4	其他流入																							
1.2	现金流出	101318.29								3674.33	4310.69	4947.03	6017.55	6017.55	6017.55	6797.65	6797.65	6797.65	7684.32	7710.72	7712.58	8696.84	8846.84	9289.34
1.2.1	经营成本	14411.82								786.87	786.87	786.87	865.56	865.56	865.56	952.12	952.12	952.12	1047.33	1047.33	1047.33	1152.06	1152.06	1152.06
1.2.2	增值税进项税额	1635.42								89.29	89.29	89.29	98.22	98.22	98.22	108.05	108.05	108.05	118.85	118.85	118.85	130.73	130.73	130.73
1.2.3	税金及附加	13444.00								586.13	661.58	737.01	823.05	823.05	823.05	905.35	905.35	905.35	995.88	995.88	995.88	1095.48	1095.48	1095.48
1.2.4	增值税	26424.33								1082.83	1236.30	1389.77	1631.51	1631.51	1631.51	1794.65	1794.65	1794.65	1974.12	1974.12	1974.12	2171.53	2171.53	2171.53
1.2.5	所得税	45402.72								1129.21	1536.65	1944.09	2599.21	2599.21	2599.21	3037.48	3037.48	3037.48	3548.14	3574.54	3576.40	4147.04	4297.04	4739.54
1.2.6	其他流出																							



2	投资活动净现金流量	-160802.22	-15971.85	-15971.85	-16171.85	-8285.92	-10391.25	-33739.25	-60270.25															
2.1	现金流入																							
2.2	现金流出	160802.22	15971.85	15971.85	16171.85	8285.92	10391.25	33739.25	60270.25															
2.2.1	建设投资	160802.22	15971.85	15971.85	16171.85	8285.92	10391.25	33739.25	60270.25															
2.2.2	维持运营投资																							
2.2.3	铺底流动资金																							
2.2.4	其他流出																							
3	筹资活动净现金流量	106568.75	15971.85	15971.85	16171.85	8285.92	10391.25	33739.25	60270.25	-3928.75	-3928.75	-3928.75	-3928.75	-3928.75	-3928.75	-3928.75	-3928.75	-3928.75	-3814.45	-3708.85	-3701.42	-3540.00	-2940.00	-1170.00
3.1	现金流入	165600.00	15974.85	16089.15	16391.75	8518.75	10780.00	34758.00	63087.50															
3.1.1	项目资本金投入	65600.00	12974.85	13089.15	16391.75	3018.75	10780.00	4758.00	4587.50															
3.1.2	建设投资借款																							
3.1.3	流动资金借款																							
3.1.4	债券	100000.00	3000.00	3000.00	0.00	5500.00	0.00	30000.00	58500.00															
3.1.5	短期借款																							
3.1.6	其他流入																							
3.2	现金流出	59031.25	3.00	117.30	219.90	232.83	388.75	1018.75	2817.25	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3814.45	3708.85	3701.42	3540.00	2940.00	1170.00
3.2.1	债券利息支付	58931.25	0.00	114.30	219.90	227.33	388.75	988.75	2758.75	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3928.75	3814.45	3708.85	3701.42	3540.00	2940.00	1170.00
3.2.2	债券发行登记费用	100.00	3.00	3.00	0.00	5.50	0.00	30.00	58.50															

3.2.3	偿还债务本金	0.00																						
3.2.4	其他流出																							
4	净现金流量	184283.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6592.64	7814.95	9037.28	11002.63	11002.63	11002.63	12317.42	12317.42	12317.42	13849.43	13928.63	13934.20	15646.12	16096.12	17423.62
5	累计盈余资金				0.00			0.00	6592.64	14407.59	23444.87	34447.50	45450.13	56452.76	68770.18	81087.60	93405.02	107254.45	121183.08	135117.28	150763.40	166859.52	184283.14	

## 7、经营净收益覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净收益为238,516.61元，对债券本息的覆盖率为1.50倍。预计债券存续期内项目经营净收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 经营净收益覆盖还本付息的测算

单位：万元

年度	本金	利息	本息合计
2020年	0.00	0.00	0.00
2021年	0.00	114.30	114.30
2022年	0.00	219.90	219.90
2023年	0.00	227.33	227.33
2024年	0.00	388.75	388.75
2025年	0.00	988.75	988.75
2026年	0.00	2,758.75	2,758.75
2027年	0.00	3,928.75	3,928.75
2028年	0.00	3,928.75	3,928.75
2029年	0.00	3,928.75	3,928.75
2030年	0.00	3,928.75	3,928.75
2031年	0.00	3,928.75	3,928.75
2032年	0.00	3,928.75	3,928.75
2033年	0.00	3,928.75	3,928.75
2034年	0.00	3,928.75	3,928.75
2035年	3,000.00	3,928.75	6,928.75
2036年	3,000.00	3,814.45	6,814.45
2037年	0.00	3,708.85	3,708.85
2038年	5,500.00	3,701.42	9,201.42
2039年	0.00	3,540.00	3,540.00
2040年	30,000.00	2,940.00	32,940.00
2041年	58,500.00	1,170.00	59,670.00
合计	100,000.00	58,931.25	158,931.25
本息覆盖倍数			
2.1	收入（万元）	311,775.15	
2.2	成本（万元）	73,258.54	
2.3	收入-成本（万元）	238,516.61	
2.4	本息覆盖倍数	1.50	

## 四、风险分析

本息覆盖倍数测算压力测试情况

### 项目收益本息覆盖倍数压力测试

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净现金流（项目总收益）	214,664.95	226,590.78	238,516.61	250,442.44	262,368.27
债券本息支付	158,931.25	158,931.25	158,931.25	158,931.25	158,931.25
收益对本息覆盖倍数	1.35	1.43	1.50	1.58	1.65

以上考虑了收入从-10.00%到-10.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.35 到 1.65。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 五、使用提示和使用限制

### （一）使用提示

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

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

### （二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



# 营业执照

统一社会信用代码  
91340100485003540G(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 安徽凯吉通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月31日

法定代表人 袁骥

营业期限 / 长期

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、财务信息咨询；法律、法规规定的其他业务（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）



登记机关



2020年12月17日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所  
执业证书



名 称：安徽凯通会计师事务所  
主任会计师：袁璐  
办 公 所：合肥市金寨路162号国际商务中心A座14楼  
组 织 形 式：有限责任  
会计师事务所编号：34010171  
注册资本(出资额)：100万元  
批准设立文号：财会协字[1999]1413号  
批准设立日期：1999-12-27

证书序号：NO. 022716

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一一年一月一日

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: 卞征峰  
Full name: 卞征峰  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1975-07-05  
Date of birth: 1975-07-05  
工作单位: 安徽凯吉通会计师事务所  
Working unit: 安徽凯吉通会计师事务所  
身份证号码: 340103197507053019  
Identity card No.: 340103197507053019

4

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.

证书编号: 340101710021  
No. of Certificate: 340101710021

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

发证日期: 2004-05-11  
Date of Issuance: 2004-05-11

4



卞征峰  
会员编号 340101710021

最后年检时间  
2024年07月

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

年检结果  
年检通过

