

龙脊山旅游基础设施提升项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评估报告

豫兴和会咨字（2024）第 060 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

HENAN ZHONGXING XINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM CO.,LTD.

二〇二五年二月二十日

# 龙脊山旅游基础设施提升项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

豫兴和会咨字（2024）第 060 号

我们接受委托，对龙脊山旅游基础设施提升项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券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》。项目主管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。

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的该项目预期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 1.45 倍。

总体评估结果如下：

## 一、项目概述

### （一）项目名称

龙脊山旅游基础设施提升项目。

### （二）项目单位

#### 1、主管部门

淮北市烈山区文化旅游体育局。

#### 2、实施单位

淮北市烈山区文化旅游体育局。

### （三）项目概况

#### 1、项目地点

淮北市烈山区烈山镇。

#### 2、项目类型

新建。

#### 3、所属领域

本项目为文化旅游项目，是符合专项债要求的，有一定收益的公益性项目。

#### 4、项目产出



以龙脊山旅游产业资源为基础，以龙脊山景区基础设施工程提升为主，建设集产业、旅游、生态、文化等功能于一体的具有全国影响力的富有鲜明产业特色和浓郁地方文化气息的健康生态文化旅游项目，让游客达到更好的旅游体验，打造多元化旅游元素，使项目区旅游整体形象更上一个台阶。主要建设内容及目标为：

(1) 道路工程及配套设施升级改造

(2) 龙脊山内旅游基础设施建设，包括：环山步道改扩建，新建停车场，建设供水、排水、电力等基础设施和旅游公厕（5处）及垃圾收集等环卫设施。

(3) 龙脊山及周边区域水环境生态治理及防洪排涝设施建设

(4) 游客集散中心建设项目，包括休闲广场、生态停车场，游客服务中心，游客接待中心（含住宿、餐饮）等。

(5) 游乐中心，主要是设置游乐设施。

总经济技术指标一览表

序号	工程名称	合计（万元）
一	工程费用	40415.00
1	龙脊山内旅游基础设施建设	2805.00
2	龙脊山及周边区域水环境生态治理及防洪排涝设施建设	7480.00
3	龙脊山与淮北市东外环连接道路升级改造工程	3570.00
4	游客集散中心建设	12560.00
5	游乐中心（嘉年华）	14000.00
二	工程建设其他费	667.50
1	项目前期费	60.60
2	建设单位管理费	202.10
3	工程建设监理费	121.20
4	工程勘察设计费	32.30
5	工程招投标代理费	20.20
6	场地准备费	202.10
7	债券发行费	29.00
三	预备费	2676.71
四	建设期利息	3279.28
五	铺底流动资金	1261.52
六	项目总投资	48300.00

#### （四）前期工作情况

##### 1、项目建设计划及开工情况

根据可行性研究报告设计，期前期工作包括可研、立项、环评、工程勘察、方案设计、初步设计、施工图设计和工程招标等。拟2020年5月至2022年12月为施工阶段。

2020.01.~2020.04.完成项目可研、环评、立项、工程勘察、工程招标等手续；

2020.05.~2026.11.完成工程施工；

2026.11.~2026.12.完成竣工验收与工程交付。

因新冠疫情影响施工，该项目延期至2026年12月完成竣工验收并投入使用。

##### 2、已完成的前期工作

（1）已取得龙脊山旅游基础设施提升项目立项批复（烈发改[2020]15号）。

（2）已完成龙脊山旅游基础设施提升项目可行性报告的编制。

（3）已取得龙脊山旅游基础设施提升项目可行性研究报告的批复（烈发改[2020]17号）。

（4）已取得龙脊山旅游基础设施提升项目用地说明。

（5）已取得龙脊山旅游基础设施提升项目环境影响登记表（备案号：202034060400000016）。

（6）已取得固定资产投资项目节能承诺表。

## 二、估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1、编制依据及原则

##### （1）估算依据

①国家有关部门关于可行性研究报告阶段投资估算的编制要求。

②本次可行性研究各专业提供的相关文字资料。

③建设单位提供的有关基础数据。

④投资估算所采用的国内设备、材料价格均为生产厂家的最新报价或根据市场价确定。

⑤建筑安装工程依据其工程特点，按当地类似工程的预决算资料进行适当调整后行估算。

⑥关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知。

⑦预备费：包括基本预备费和涨价预备费，基本预备费率按照 8%计取，本项目不计算涨价预备费。

## 2) 估算方法

①建安工程费用采用综合指标法并参考近期完成的同类工程项目预算造价和本项目的实际情况进行估算。

②本工程建设中的其他费用按照安徽省工程建设其他费用有关规定计算，参照现阶段工程建设市场的实际情况，综合确定各项费用取费费率：

a 项目前期费：指建设项目前期工作的咨询收费，包括建设项目专题研究、编制和评估项目建议书或者可行性研究报告以及其他与建设项目前期工作有关的咨询服务收费。

b 建设单位管理费：建设单位从项目筹建开始至办理竣工验收为止等所发生的项目管理费用。

c 勘察设计费：指收集已有资料、现场踏勘、制定勘察纲要，进行测绘、勘探、取样、试验、测试、检测、监测等勘察作业，以及编制工程勘察文件和岩土工程设计文件等发生的费用。项目初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、施工图预算文件、竣工图文件等服务所发生的费用。

d 工程监理费：建设单位委托监理单位对工程实施监理工作所需的各项费用。

e 招投标代理费：招标代理机构接受招标人委托，从事编制招标文件(包括编制资格预审文件和标底)，审查投标人资格，组织投标人踏勘现场并答疑，组织开标、评标、定标，以及提供招标前期咨询、协调合同的签订等业务所收取的费用

f 场地准备费：建设场地准备费和建设单位临时设施费。

③预备费：包括基本预备费和涨价预备费，基本预备费率按照 5%计取，涨价预备费不计取。

## 2、项目总投资

本项目总投资为 48,300.00 万元，其中，工程费用 40,415.00 万元，占 83.67%；工程建设其他费用 667.50 万元（含发行费用），占 1.38%；预备费 2,676.71 万元，占 6.81%；建设期利息 3,279.28 万元，占 6.79%，铺底流动资金 1,261.52 万元，占 2.61%。

项目总投资估算表

表 2-1

序号	名称	费用估算	比例
一	建设投资小计	43759.21	90.60%
1	工程费用	40415.00	83.67%
2	工程建设其他费用	667.50	1.38%
3	预备费	2676.71	6.81%
二	建设期利息	3279.28	6.79%
三	铺底流动资金	1261.52	2.61%
四	总投资	48300.00	100.00%

## 3、建设费用投资明细

建设投资费用明细表

表 2-2

序号	工程名称	单位	工程量	单价（元）	合计（万元）	备注
一	工程费用				40415.00	
1	龙脊山内旅游基础设施建设				2975.00	
1.1	环山步道改扩建	KM	20	750000	1500.00	
1.2	分布式生态停车场	项	5000	300	150.00	
1.3	供水、排水、电力等基础设施	项	1	7250000	725.00	
1.4	旅游公厕（5处）及垃圾收集等环卫设施	项	5	1200000	600.00	
2	龙脊山及周边区域水环境生态治理及防洪排涝设施建设				8800.00	
2.1	八里岗、米粮坝除险加固	项	1	13000000	1300.00	
2.2	米粮坝水库及周边水环境治理及环湖步道等修建	项	1	15000000	1500.00	



2.3	龙脊山小流域水环境及周边生态环境整治	KM	15	4000000	6000.00	
3	龙脊山与淮北市东外环连接道路升级改造工程				3970.00	
3.1	榴园主干道改造升级	KM	7.6	3450000	2622.00	
3.2	龙脊山大门至榴园主干道升级改造	KM	4	3250000	1300.00	
3.3	周边绿化工程	KM	12	40000	48.00	
4	游客集散中心建设				8940.00	
4.1	龙脊山文化创意街	m²	9200	3000	2760.00	
4.2	住宿土建装修（民宿、生态养生庄园）	m²	11000	3640	4004.00	
4.3	游客集散中心	m²	3500	3000	1050.00	
4.4	休闲广场	项	1	1760000	176.00	
4.5	绿化及周边配套	项	1	9500000	950.00	
5	游乐中心（嘉年华）				15730.00	
5.1	管理用房	m²	1300	2500	325.00	
5.2	游乐设施建设	套	1	154050000	15405.00	
二	工程建设其他费				667.50	
1	项目前期费	项	1		60.62	工程费用*0.15%
2	建设单位管理费	项	1		202.08	工程费用*0.5%
3	工程建设监理费	项	1		121.25	工程费用*0.3%
4	工程勘察设计费	项	1		32.33	工程费用*0.08%
5	工程招投标代理费	项	1		20.21	工程费用*0.05%
6	场地准备费	项	1		202.08	工程费用*0.5%
7	债券发行费	项	1		29.00	
三	预备费				2676.71	
1	基本预备费	项	1		2676.71	（一+二）*8%
四	建设期利息	项			3279.28	
1	建设期利息	项	1		3279.28	
五	铺底流动资金	项			1261.52	
1	铺底流动资金	项	1		1261.52	
六	项目总投资	项	1		48300.00	

#### 4、资金筹措方案

##### (1) 资本金来源：

资本金来源：本项目总投资为 48,300.00 万元，其中资本金 19,300 万元，占总投资的 39.96%，资本金来源于本级政府财政预算资金。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 29,000.00 万元，占总投资的 60.04%。除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目 2020 年已发行专项债券 4,700.00 万元，债券期限为 15 年；2021 年已发行专项债券 4,500.00 万元，债券期限为 15 年；2022 年已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 15 年；2023 年已发行专项债券 7,000.00 万元，2024 年发行专项债券 3,000.00 万元，期限为 15 年；2025 年计划发行专项债券 3,000.00 万元，期限为 15 年；2026 年计划发行专项债券 4,800.00 万元，期限为 15 年。

##### (2) 资金使用计划

本项目 2020 年计划投资 7,939.28 万元，2021 年计划投资 5,739.75 万元，2022 年计划投资 6,283.90 万元，2023 年计划投资 8,493.55 万元，2024 年计划投资 5,603.80 万元，2025 年计划投资 6,723.80 万元，2026 年计划投资 7,515.93 万元。

资金使用计划表

表 2-3

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024	2025	2026
一	总投资	48300.00	7939.28	5739.75	6283.90	8493.55	5603.80	6723.80	7515.93
	建设投资	43759.21	7858.20	5577.60	5933.20	8000.00	5000.00	6000.00	5390.21
	利息	3279.28	81.08	162.15	350.70	493.55	603.80	723.80	864.20
	铺底流动	1261.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1261.52
二	资金筹措	48300.00	7939.28	5739.75	6283.90	8493.55	5603.80	6723.80	7515.93
1	发行债券	29000.00	4700.00	4500.00	2000.00	7000.00	3000.00	3000.00	4800.00
2	资本金	19300.00	3239.28	1239.75	4283.90	1493.55	2603.80	3723.80	2715.93

2.1	用于项目投资	14730.21	3153.50	1073.10	3931.20	993.00	1997.00	2997.00	585.41
2.2	建设期利息	3279.28	81.08	162.15	350.70	493.55	603.80	723.80	864.20
2.3	债券发行费用	29.00	4.70	4.50	2.00	7.00	3.00	3.00	4.80
2.4	铺底流动	1261.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1261.52

## 5、项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

### （1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

### （2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度及时进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

## 三、评估要素

2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应

当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入)和稳定性(现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模)。

## (一) 预期收入

### 1、项目收入

#### (1) 项目收入可行性

本项目收入主要来源于停车场服务收入、文化创意街租赁和物业收入、民宿租赁收入、游乐中心收入，没有土地出让收入和财政补贴。

本项目预计与 2026 年 12 月竣工验收，2027 年进入经营期，保守起见，对应债券还本付息的收入计算器为 2027 年至 2041 年年中，2041 年收入成本均按照半年测算。

#### (2) 项目收入的分类

本项目停车场服务收入、文化创意街租赁和物业收入、民宿租赁收入、游乐中心收入为专项收入。

#### (3) 项目收入预测

##### 1) 停车场服务收入

本项目根据规划建设一个主停车场和 4 个次停车场，设置停车位 350 个，其中小车车位 330 个、大巴车位 20 个。根据可行性研究报告和淮北市类似景区的停车收费标准，确定停车场服务收费标准为 5 元/位。

本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，基于谨慎性原则，假定每个车位每天周转 3 次，运营期首年即 2023 年收费标准仍按 5 元/位/天收费标准，不考虑递增，运营期负荷率均按 60%计。按此测算，停车场服务收入在运营期合计为 1,724.63 万元。

## 2) 文化创意街收入

本项目规划建设龙脊山特色民宿美食为特色的龙脊山创意文化街,建筑面积 9200 平方米。根据可行性研究报告和淮北市类似景区的标准测算,基于谨慎性原则,运营期首年即 2023 年租赁价格按 700 元/m<sup>2</sup>/年,按年 3%递增(低于安徽省 2019 年 GDP 增速的 80%),物业管理费按 2 元/m<sup>2</sup>/月,不考虑增长,运营期前 1 年出租率为 60%,第 2 年出租率为 70%,第 3 年出租率为 80%,第 4 年及以后出租率为 90%。按此测算,文化创意街收入在运营期合计为 10,670.58 万元。

## 3) 民宿租赁收入

本项目根据规划,本项目可用于出租的民宿建筑面积为 11000 平方米。根据可行性研究报告和淮北市类似景区的标准测算,基于谨慎性原则,运营期首年即 2023 年出租价格按 400 元/m<sup>2</sup>/年,按年 3%递增(低于安徽省 2019 年 GDP 增速的 80%),运营期前 1 年出租率为 60%,第 2 年出租率为 70%,第 3 年出租率为 80%,第 4 年及以后出租率为 90%。按此测算,民宿租赁收入在运营期合计为 7,095.85 万元。

## 4) 游乐中心收入

本项目根据规划,建设室外拓展、大型游乐设施以及参与性、趣味性的游乐项目。以室外游乐项目为主,建筑面积约 1300 平方米。根据可行性研究报告和淮北市类似景区的标准测算,预计人均消费 120 元,年客流量 35 万人次。基于谨慎性原则,运营期首年即 2023 年按人均消费 120 元,年客流量 35 万人次,按年 3%递增(低于安徽省 2019 年 GDP 增速的 80%),运营期第 1 年负荷率为 60%,第 2 年负荷率为 70%,第 3 年出负荷率为 80%,第 4 年及以后为 90%。按此测算,游乐中心收入在运营期合计

为 85964.84 万元。

#### （4）营业收入预测

本项目可实现总收入为 100,326.44 万元，其中停车场服务收入 1,667.14 万元、文化创意街租赁和物业收入 10,222.29 万元、民宿租赁收入 6,796.36 万元、游乐中心收入 81,640.65 万元。

营业收入估算表

表 3-1

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
	总收入	100326.44	3298.62	4031.04	4834.36	5714.43	6021.28	6345.84	6689.14	7052.30
1	停车收入	1667.14	114.98	114.98	114.98	114.98	114.98	114.98	114.98	114.98
	单价（元/位/天）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	车位数		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	周转率		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	负荷率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
2	文化创意街收入	10222.29	399.65	479.78	564.24	653.22	672.22	691.79	711.94	732.71
2.1	租金收入	9947.40	386.40	464.32	546.58	633.34	652.34	671.92	692.07	712.83
	单价（元/m²/年）		700.00	721.00	742.63	764.91	787.86	811.49	835.84	860.91
	数量（m²）		9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.2	物业收入	274.90	13.25	15.46	17.66	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87
	单价（元/m²/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	数量（m²）		9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00
	月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	民宿收入	6796.36	264.00	317.24	373.44	432.72	445.70	459.07	472.84	487.03
	单价（元/m²/年）		400.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71	477.62	491.95
	数量（m²）		11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	游乐中心收入	81640.65	2520.00	3119.05	3781.71	4513.52	4788.39	5080.00	5389.38	5717.59
	人均消费（元/人次）		120.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11	143.29	147.58
	游客量（万人次/年）		35.00	36.05	37.13	38.25	39.39	40.57	41.79	43.05
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

续表:

单位：万元

[illegible]



## （二）运营成本

### 1、经营成本

#### （1）经营成本

本项目外购原辅材料包括民宿一次性用品、餐饮原材料、游乐中心运营所需物料等，燃料及动力费包括水电费用，主要为路灯照明用电费用、景观用水用电费用和商业、服务设施用水用电费用。根据可行性研究报告和淮北市类似景区的标准测算，该项费用经营期首年即 2026 年外购材料按 143.00 万元计，燃料及动力费按 104.00 万元计，合计 247.00 万元计，按年 3%递增。

本项目的人员工资和福利测算包括在经营成本中。根据项目实际情况及《劳动定员标准》，设计定员为 110 人，人均工资按 5000 元/人/月计，福利费按照员工工资 14%计取，该项费用经营期首年即 2026 年按第一年按 752.40 万元计取，按年 3%递增。

维修费按年折旧摊销值的 10%计取。

管理费用包括办公费、差旅费、招待费等按营业收入的 5%计取。

项目经营成本估算表

表 3-2

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	外购燃料及动力费	4407.13	247.00	254.41	262.04	269.90	278.00	286.34	294.93	303.78	312.89	322.28	331.95	341.91	352.16	362.73	186.80
2	工资和福利费	13424.79	752.40	774.97	798.22	822.17	846.83	872.24	898.40	925.36	953.12	981.71	1011.16	1041.50	1072.74	1104.92	569.04
3	维修费	2217.78	152.95	152.95	152.95	152.95	152.95	152.95	152.95	152.95	152.95	152.95	152.95	152.95	152.95	152.95	76.48
4	管理费用	5016.32	164.93	201.55	241.72	285.72	301.06	317.29	334.46	352.62	371.82	392.15	413.65	436.41	460.49	485.97	256.47
5	经营成本	25066.01	1317.28	1383.88	1454.93	1530.74	1578.85	1628.82	1680.74	1734.70	1790.78	1849.09	1909.71	1972.76	2038.34	2106.58	1088.79
6	折旧与摊销费	22942.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1529.50
7	利息支出	10979.73	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	869.53	788.45	599.90	457.05	346.80	226.80	86.40
8	总成本费用合计	58988.24	3797.38	3863.98	3935.03	4010.84	4058.95	4108.92	4160.84	4214.80	4189.81	4167.04	4039.11	3959.31	3914.64	3862.88	2704.69

## 2、财务费用

本项目债券融资本金 29,000.00 万元，其中 2020 年已发行债券 4,700.00 万元，按实际利率 3.45% 测算，债券期限为 15 年；2021 年已发行债券 4,500.00 万元，其中 7 月已发行 2,000.00 万元，按实际利率 3.56% 测算，8 月发行 2,500.00 万元，按实际利率 3.39% 测算，债券期限 15 年；2022 年已发行债券 2,000.00 万元，按实际利率 3.26% 测算，债券期限为 15 年；2023 年已发行债券 7,000.00 万元，按实际利率 3.15% 测算，债券期限为 15 年；2024 年 9 月发行债券 3,000.00 万元，债券年利率按 2.20% 测算，债券期限为 15 年；2025 年计划发行债券 3,000.00 万元，债券年利率按 3.60% 测算，债券期限为 15 年；2026 年计划发行债券 4,800.00 万元，债券年利率按 3.60% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

财务费用估算表

表 3-3

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	年初债券融资 本金累计		0.00	4700.00	9200.00	11200.00	18200.00	21200.00	24200.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	24300.00	19800.00	17800.00	10800.00	7800.00	4800.00
2	新增债券融资	29000.00	4700.00	4500.00	2000.00	7000.00	3000.00	3000.00	4800.00															
3	应计债券利息	14259.00	81.08	162.15	350.70	493.55	603.80	723.80	864.20	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	869.53	788.45	599.90	457.05	346.80	226.80	86.40
3.1	建设期利息	3279.28	81.08	162.15	350.70	493.55	603.80	723.80	864.20															
3.2	经营期利息	10979.73								950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	869.53	788.45	599.90	457.05	346.80	226.80	86.40
4	债券还本付息	43259.00	81.08	162.15	350.70	493.55	603.80	723.80	864.20	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	5569.53	5288.45	2599.90	7457.05	3346.80	3226.80	4886.40
4.1	债券还本	29000.00																4700.00	4500.00	2000.00	7000.00	3000.00	3000.00	4800.00
4.2	债券利息支付	14259.00	81.08	162.15	350.70	493.55	603.80	723.80	864.20	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	869.53	788.45	599.90	457.05	346.80	226.80	86.40
5	年末债券融资 本金累计		4700.00	9200.00	11200.00	18200.00	21200.00	24200.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	29000.00	24300.00	19800.00	17800.00	10800.00	7800.00	4800.00	0.00

本项目固定资产原值包括建设投资及相关的利息及费用，以残值率 5%、折旧年限按 30 年计算。

项目折旧、摊销支出估算表

单位：万元

[illegible]

#### 4、相关税费

——增值税进项税率按 13%。销项税率：不动产租赁按 9%，游乐设施和停车场按 6%。

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税按从租计征，年税率为 12%。

——所得税率：25%。

项目相关税费估算表

表 3-5

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	2757.10	101.92	123.57	146.62	171.16	177.19	183.47	190.00	196.80	203.87	211.23	218.90	226.88	235.20	243.86	126.44
1.1	城市维护建设税	417.01	13.00	16.29	19.89	23.82	25.11	26.46	27.90	29.42	31.02	32.72	34.52	36.42	38.44	40.57	21.41
1.2	教育费附加	178.72	5.57	6.98	8.52	10.21	10.76	11.34	11.96	12.61	13.30	14.02	14.79	15.61	16.47	17.39	9.18
1.3	地方教育附加费	119.14	3.71	4.65	5.68	6.81	7.17	7.56	7.97	8.40	8.86	9.35	9.86	10.41	10.98	11.59	6.12
1.4	房产税	2042.24	79.64	95.64	112.52	130.31	134.15	138.10	142.17	146.37	150.69	155.14	159.72	164.44	169.30	174.31	89.73
2	增值税	5957.22	185.72	232.70	284.13	340.36	358.67	378.05	398.55	420.24	443.19	467.47	493.16	520.35	549.13	579.59	305.92
2.1	增值税销项税	6530.15	217.83	265.77	318.19	375.44	394.81	415.28	436.89	459.73	483.86	509.36	536.31	564.80	594.91	626.75	330.20
2.2	增值税进项税	572.93	32.11	33.07	34.07	35.09	36.14	37.22	38.34	39.49	40.68	41.90	43.15	44.45	45.78	47.15	24.28
3	所得税	9645.27	0.00	0.00	48.88	383.11	446.29	513.36	584.57	660.18	760.70	866.18	1003.76	1135.50	1264.98	1403.18	574.58

5、项目损益

本项目预计总收入 100,326.44 万元，其中营业收入合计 100,326.44 万元，没有土地出让收入和财政补贴，预计可实现净利润 28,789.18 万元。

项目损益情况预测

表 3-6

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	营业收入	100326.44	3298.62	4031.04	4834.36	5714.43	6021.28	6345.84	6689.14	7052.30	7436.50	7842.98	8273.07	8728.18	9209.78	9719.46	5129.45
2	税金及附加	2757.10	101.92	123.57	146.62	171.16	177.19	183.47	190.00	196.80	203.87	211.23	218.90	226.88	235.20	243.86	126.44
3	总成本费用	58988.24	3797.38	3863.98	3935.03	4010.84	4058.95	4108.92	4160.84	4214.80	4189.81	4167.04	4039.11	3959.31	3914.64	3862.88	2704.69
4	利润总额	38581.10	-600.68	43.49	752.71	1532.43	1785.15	2053.45	2338.30	2640.70	3042.82	3464.71	4015.06	4541.98	5059.94	5612.73	2298.32
5	弥补以前年度亏损	600.68	0.00	43.49	557.19	0.00	0.00	0.00	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	38581.10	0.00	0.00	195.52	1532.43	1785.15	2053.45	2338.30	2640.70	3042.82	3464.71	4015.06	4541.98	5059.94	5612.73	2298.32
7	所得税	9645.27	0.00	0.00	48.88	383.11	446.29	513.36	584.57	660.18	760.70	866.18	1003.76	1135.50	1264.98	1403.18	574.58
8	净利润	28789.18	-600.68	43.49	557.19	1149.32	1338.86	1540.09	1753.72	1980.53	2282.11	2598.53	3011.29	3406.49	3794.95	4209.55	1723.74
9	息税前利润	49414.18	349.92	994.09	1556.67	2483.03	2735.75	3004.05	3288.90	3591.30	3912.34	4253.16	4614.96	4999.03	5406.74	5839.53	2384.72
10	息税折旧摊销前利润	72356.68	1879.42	2523.59	3086.17	4012.53	4265.25	4533.55	4818.40	5120.80	5441.84	5782.66	6144.46	6528.53	6936.24	7369.03	3914.22



## （二）资金测算平衡情况

### 1、偿债计划表

本项目债券融资本金 29,000.00 万元，其中 2020 年已发行债券 4,700.00 万元，按实际利率 3.45% 测算，债券期限为 15 年；2021 年已发行债券 4,500.00 万元，其中 7 月已发行 2,000.00 万元，按实际利率 3.56% 测算，8 月发行 2,500.00 万元，按实际利率 3.39% 测算，债券期限 15 年；2022 年已发行债券 2,000.00 万元，按实际利率 3.26% 测算，债券期限为 15 年；2023 年已发行债券 7,000.00 万元，按实际利率 3.15% 测算，债券期限为 15 年；2024 年 9 月发行债券 3,000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，债券期限为 15 年；2025 年计划发行债券 3,000.00 万元，债券年利率按 3.60% 测算，债券期限为 15 年；2026 年计划发行债券 4,800.00 万元，债券年利率按 3.60% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

偿债计划表

表 3-7

单位：万元

年度	期初债券本金累计	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2020 年	0.00	81.08	0.00	81.08	4700.00
2021 年	4700.00	162.15	0.00	162.15	9200.00
2022 年	9200.00	350.70	0.00	350.70	11200.00
2023 年	11200.00	493.55	0.00	493.55	18200.00
2024 年	18200.00	603.80	0.00	603.80	21200.00
2025 年	21200.00	723.80	0.00	723.80	24200.00
2026 年	24200.00	864.20	0.00	864.20	29000.00
2027 年	29000.00	950.60	0.00	950.60	29000.00
2028 年	29000.00	950.60	0.00	950.60	29000.00
2029 年	29000.00	950.60	0.00	950.60	29000.00
2030 年	29000.00	950.60	0.00	950.60	29000.00
2031 年	29000.00	950.60	0.00	950.60	29000.00
2032 年	29000.00	950.60	0.00	950.60	29000.00
2033 年	29000.00	950.60	0.00	950.60	29000.00
2034 年	29000.00	950.60	0.00	950.60	29000.00
2035 年	29000.00	869.53	4700.00	5569.53	24300.00
2036 年	24300.00	788.45	4500.00	5288.45	19800.00
2037 年	19800.00	599.90	2000.00	2599.90	17800.00
2038 年	17800.00	457.05	7000.00	7457.05	10800.00
2039 年	10800.00	346.80	3000.00	3346.80	7800.00
2040 年	7800.00	226.80	3000.00	3226.80	4800.00
2041 年	4800.00	86.40	4800.00	4886.40	0.00
合计		14259.00	29000.00	43259.00	
二、本息覆盖倍数					
2.1	经营性净现金流量（万元）		62858.05		
2.2	债券本息（万元）		43259.00		
2.3	本息覆盖倍数		1.45		

## 2、融资平衡表

计算期内累计资金流入 155,156.58 万元，累计资金流出 132,278.26 万元，累计现金结余 22,878.32 万元。本项目全部 29,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 22,878.32 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍。

## 融资平衡表

表 3-8

单位：万元

[illegible]

2	投资活动 净现金流量	-45020.73	-7858.20	-5577.60	-5933.20	-8000.00	-5000.00	-6000.00	-6651.73															
2.1	现金流入	0.00																						
2.2	现金流出	45020.73	7858.20	5577.60	5933.20	8000.00	5000.00	6000.00	6651.73															
2.2.1	建设投资	43759.21	7858.20	5577.60	5933.20	8000.00	5000.00	6000.00	5390.21															
2.2.2	维持运营 投资	0.00																						
2.2.3	铺底流动 资金	1261.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		1261.52															
2.2.4	其他流出	0.00																						
3	筹资活动 净现金流量	5041.00	7858.20	5577.60	5933.20	8000.00	5000.00	6000.00	6651.73	-950.60	-950.60	-950.60	-950.60	-950.60	-950.60	-950.60	-950.60	-5569.53	-5288.45	-2599.90	-7457.05	-3346.80	-3226.80	-4886.40
3.1	现金流入	48300.00	7939.28	5739.75	6283.90	8493.55	5603.80	6723.80	7515.93															
3.1.1	项目资本 金投入	19300.00	3239.28	1239.75	4283.90	1493.55	2603.80	3723.80	2715.93															
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	29000.00	4700.00	4500.00	2000.00	7000.00	3000.00	3000.00	4800.00															
3.1.5	短期借款	0.00																						
3.1.6	其他流入	0.00																						
3.2	现金流出	43259.00	81.08	162.15	350.70	493.55	603.80	723.80	864.20	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	5569.53	5288.45	2599.90	7457.05	3346.80	3226.80	4886.40
3.2.1	债券利息 支付	14259.00	81.08	162.15	350.70	493.55	603.80	723.80	864.20	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	950.60	869.53	788.45	599.90	457.05	346.80	226.80	86.40
3.2.2	债券发行 登记费用	0.00	0.00	0.00	0.00																			
3.2.3	偿还债务 本金	29000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4700.00	4500.00	2000.00	7000.00	3000.00	3000.00	4800.00
3.2.4	其他流出	0.00																						
4	净现金流量	22878.32								928.82	1572.99	2233.33	2678.82	2868.36	3069.59	3283.22	3510.03	-888.39	-371.97	2540.79	-2064.01	2324.45	2739.05	-1546.76
5	累计盈余 资金									928.82	2501.81	4735.14	7413.96	10282.32	13351.91	16635.13	20145.16	19256.77	18884.81	21425.60	19361.59	21686.04	24425.09	22878.32

### 3、偿债能力评估

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目运营产生的专项收入和政府基金性收入变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面仅对经营净现金流的波动进行敏感性分析，本项目经营活动产生的净现金收益对债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍，当经营净现金流下降 10%时，全部融资本息覆盖率为 1.31，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

现金流量表

表 3-9

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量（万元）	56572.24	59715.15	62858.05	66000.95	69143.85
债券还本付息额（万元）	43259.00	43259.00	43259.00	43259.00	43259.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.31	1.38	1.45	1.53	1.60

### （三）其他事项说明

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，保证淮北市烈山区龙脊山旅游基础设施提升项目顺利施工。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，充分满足淮北市烈山区龙脊山旅游基础设施提升项目专项债券还本付息要求。

### 四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对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，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

### 五、其他说明

（一）本报告是基于“龙脊山旅游基础设施提升项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年二月二十日



请于每年1月1日至6月30日登陆  
河南省企业信用信息公示系统  
依法参加企业年度报告

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100559624535D

(1-1)

名称 河南中兴信和会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号  
法定代表人 辛润克  
注册资本 壹佰万圆整  
成立日期 2010年07月20日  
营业期限 长期  
经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 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、会计培训; 法律、法规规定的其他业务(以上范围, 凭有效执业证核定的范围经营)。

(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

2018 06 25

年 月 日

0588110





# 会计师事务所 执业证书

名称：河南中兴信和会计师事务所有限公司

首席合伙人：辛润克

主任会计师：辛润克

经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010084

批准执业文号：豫财会〔2010〕45号

批准执业日期：2010年06月09日

证书序号：0009613

## 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：

河南省财政厅

二〇一八年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



证书编号:  
No. of Certificate

110001547478

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2017 年 05 月 17 日  
/y /m /d

王全江

男

1978-09-08

利安达会计师事务所(特殊普通  
合伙)河南分所

320328197809080014

姓名  
Fullname  
性别  
Sex  
出生日期  
Date of birth  
工作单位  
Working unit  
身份证号码  
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

利安达河南分所 事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018 年 8 月 11 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018 年 8 月 11 日  
/y /m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



王全江 110001547478

年 月 日  
/y /m /d

12:18

🔔 🎧 🔋 6 5G 5G 80



## 年检历史查询

### 年检凭证



中国注册会计师协会

**王全江**

会员编号 110001547478

最后年检时间

**2024年06月**

年检结果

**年检通过**

#### 历年记录

**2023年**

2023-07-20

通过

**2022年**

2022-09-22

通过



姓名	尉伟
Sex	女
出生日期	1985-05-10
工作单位	河南中兴信和会计师事务所有限公司
身份证号码	411523198505106026



### 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.



尉伟 410100840003

2023年7月

证书编号:  
No. of Certificate

410100840003

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2021年10月27日



12:18

🔔 🎧 🔋 5G 5G 80



## 年检历史查询

### 年检凭证



中国注册会计师协会

**尉伟**

会员编号 410100840003

最后年检时间

**2024年06月**

年检结果

**年检通过**

#### 历年记录

**2023年**

2023-07-20

通过

**2022年**

2022-09-22

通过