

# 潍芜现代产业园双创孵化园建设项目 收益与融资自求平衡专项评估报告

---

安徽潍芜现代产业园投资有限公司

容诚专字[2024]230Z2601 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	项目收益与融资自求平衡专项评估报告	1-7
2	附件 1：项目现金流收益规模分析	8-15
3	附件 2：项目收益和融资平衡方案	16-21

## 潍芜现代产业园双创孵化园建设项目 收益与融资自求平衡专项评估报告

容诚专字[2024]230Z2601 号

安徽潍芜现代产业园投资有限公司：

我们接受安徽潍芜现代产业园投资有限公司的委托对潍芜现代产业园双创孵化园建设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。

我们的评估是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的。安徽潍芜现代产业园投资有限公司对项目收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评估，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的基础。而且，我们认为这些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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，以项目收益预测及其所依据的各项假设为前提，本次评估的办公楼租赁收入、物业管理费、停车位收入、标准厂房租赁收入、公交车运营收入、公交车补贴收入合计能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 一、项目融资情况

(一) 债券应付本息情况

本项目拟发行 10 年期专项债券 157,890.00 万元，2020 年已发行 29,724.00 万元，2021 年已发行 17,000.00 万元，2022 年已发行 29,700.00 万元，2023 年已发行 30,000.00 万元，2024 年已发行 8,000.00 万元，2025 年拟发行 43,466.00 万元，本批次拟发行 4,000.00 万元。债券到期后，预计 2030 年滚动发行 11,000.00 万元、2031 年 7,000.00 万元、2032 年 2,000.00 万元，用于偿还到期的债券本金，债券发行期限为 10 年，已发行债券按实际发行利率计算，拟发行债券参考本期同类型债券利率，预计 3.7%，每半年付息，到期还本付息。募集资金主要用于濰芜现代产业园双创孵化园建设项目。债券存续期间还本付息情况如下：

债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2020 年	-	29,724.00	-	29,724.00		435.37	435.37
2021 年	29,724.00	17,000.00	-	46,724.00		1,092.37	1,092.37
2022 年	46,724.00	29,700.00	-	76,424.00		1,882.35	1,882.35
2023 年	76,424.00	30,000.00	-	106,424.00		2,737.27	2,737.27
2024 年	106,424.00	8,000.00	-	114,424.00		3,249.47	3,249.47
2025 年	114,424.00	43,466.00	-	157,890.00		3,424.67	3,424.67
2026 年	157,890.00	-	-	157,890.00		4,958.91	4,958.91
2027 年	157,890.00	-	-	157,890.00		4,958.91	4,958.91
2028 年	157,890.00	-	-	157,890.00		4,958.91	4,958.91
2029 年	157,890.00	-	-	157,890.00		4,958.91	4,958.91
2030 年	157,890.00	11,000.00	29,724.00	139,166.00		4,727.06	23,451.06
2031 年	139,166.00	7,000.00	17,000.00	129,166.00		4,403.04	14,403.04
2032 年	129,166.00	2,000.00	29,700.00	101,466.00		3,779.57	31,479.57
2033 年	101,466.00	-	30,000.00	71,466.00		1,501.40	31,501.40
2034 年	71,466.00	-	8,000.00	63,466.00		2,449.44	10,449.44
2035 年	63,466.00	-	43,466.00	20,000.00		2,274.24	45,740.24
2036 年	20,000.00	-	-	20,000.00		740.00	740.00
2037 年	20,000.00	-	-	20,000.00		740.00	740.00
2038 年	20,000.00	-	-	20,000.00		740.00	740.00
2039 年	20,000.00	-	-	20,000.00		740.00	740.00
2040 年	20,000.00	-	11,000.00	9,000.00		536.50	11,536.50
2041 年	9,000.00	-	7,000.00	2,000.00		203.50	7,203.50
2042 年	2,000.00	-	2,000.00	-		37.00	2,037.00
合计		177,890.00	177,890.00			55,528.89	213,418.89

二、项目产生的净现金流量

(一) 项目现金流量及收益预测参考文件

- (1) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- (2) 国家发改委《投资项目可行性研究指南》(试用版);
- (3) 建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据;
- (4) 设备工程材料价格以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算;
- (5) 项目前期费按《国家计委关于印发建设前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格[1999] 1283 号文件计取;
- (6) 建设单位管理费按《财政部关于印发基本建设财务管理规定的通知》财建[2002]394 号文件计取;
- (7) 勘察设计费按《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》计价格[2002]10 号文件计取;
- (8) 工程监理费按《关于做好<建设工程监理与相关服务收费管理规定>贯彻实施工作的通知》建办市函[2007]233 号文件计取;
- (9) 招标代理费: 发改办价格[2003]857 号文与计价格[2002]1980 号文;
- (10) 预备费包括基本预备费和涨价预备费, 基本预备费按工程费用的 3% 估算; 根据国家计委计投资(1999) 1340 号文的规定, 涨价预备费按零计算。

(二) 基本假设条件

濉溪县 2016-2018 年 GDP 同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、9.10%和 7.10%, 近三年平均增速 8.23%, 预计 2019 年 GDP 增速为 7.00%, 此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长, 即增速 7.00%。

(三) 本项目产生的净现金流入

单位: 万元

序号	项目	按增长率 100%实现情况下的预测收入的相关净收益	按增长率 95%实现情况下的预测收入的相关净收益	按增长率 90%实现情况下的预测收入的相关净收益
1	濉芜现代产业园双创孵化园建设项目	540,186.62	528,552.89	516,668.42

(四) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本次融资项目收益为办公楼租赁收入、物业管理费、停车位收入、标准厂房租赁收入、公交车运营收入、公交车补贴收入产生的现金流入，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，并按照无风险保障系数、95%的风险保障系数、90%的风险保障系数分别计算项目融资本息覆盖倍数。

(1) 按增长率 100%实现情况下的预测收入的覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益	总成本
	本金	利息	本息合计		
2020	-	435.37	435.37	-173.68	-
2021	-	1,092.37	1,092.37	-	-
2022	-	1,882.35	1,882.35	-	-
2023	-	2,737.27	2,737.27	-	-
2024	-	3,249.47	3,249.47	-	-
2025	-	3,424.67	3,424.67	-	-
2026	-	4,958.91	4,958.91	28,017.66	1,417.94
2027	-	4,958.91	4,958.91	24,959.00	1,365.04
2028	-	4,958.91	4,958.91	26,189.62	1,386.32
2029	-	4,958.91	4,958.91	27,502.27	1,409.03
2030	29,724.00	4,727.06	23,451.06	28,914.25	1,433.44
2031	17,000.00	4,403.04	14,403.04	28,914.25	1,433.44
2032	29,700.00	3,779.57	31,479.57	28,892.25	1,433.44
2033	30,000.00	1,501.40	31,501.40	28,914.25	1,433.44
2034	8,000.00	2,449.44	10,449.44	28,914.25	1,433.44
2035	43,466.00	2,274.24	45,740.24	28,914.25	1,433.44
2036	-	740.00	740.00	28,914.25	1,433.44
2037	-	740.00	740.00	28,914.25	1,433.44
2038	-	740.00	740.00	28,914.25	1,433.44
2039	-	740.00	740.00	28,914.25	1,433.44
2040	11,000.00	536.50	11,536.50	28,914.25	1,433.44
2041	7,000.00	203.50	7,203.50	28,914.25	1,433.44
2042	2,000.00	37.00	2,037.00	28,914.25	1,433.44
2043				28,914.25	1,433.44
2044				28,914.25	1,433.44
合计	177,890.00	55,528.89	213,418.89	540,186.62	27,079.93
本息覆盖倍数	2.53				

(2) 按增长率 95%实现情况下的预测收入的覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益	总成本
	本金	利息	本息合计		

年度	借贷本息支付			项目收益	总成本
	本金	利息	本息合计		
2020	-	435.37	435.37	- 173.68	-
2021	-	1,092.37	1,092.37	-	-
2022	-	1,882.35	1,882.35	-	-
2023	-	2,737.27	2,737.27	-	-
2024	-	3,249.47	3,249.47	-	-
2025	-	3,424.67	3,424.67	-	-
2026	-	4,958.91	4,958.91	27,637.07	1,411.35
2027	-	4,958.91	4,958.91	24,519.19	1,357.43
2028	-	4,958.91	4,958.91	25,686.89	1,377.62
2029	-	4,958.91	4,958.91	26,934.77	1,399.21
2030	29,724.00	4,727.06	23,451.06	28,264.71	1,422.20
2031	17,000.00	4,403.04	14,403.04	28,264.71	1,422.20
2032	29,700.00	3,779.57	31,479.57	28,242.71	1,422.20
2033	30,000.00	1,501.40	31,501.40	28,264.71	1,422.20
2034	8,000.00	2,449.44	10,449.44	28,264.71	1,422.20
2035	43,466.00	2,274.24	45,740.24	28,264.71	1,422.20
2036	-	740.00	740.00	28,264.71	1,422.20
2037	-	740.00	740.00	28,264.71	1,422.20
2038	-	740.00	740.00	28,264.71	1,422.20
2039	-	740.00	740.00	28,264.71	1,422.20
2040	11,000.00	536.50	11,536.50	28,264.71	1,422.20
2041	7,000.00	203.50	7,203.50	28,264.71	1,422.20
2042	2,000.00	37.00	2,037.00	28,264.71	1,422.20
2043				28,264.71	1,422.20
2044				28,264.71	1,422.20
合计	177,890.00	55,528.89	213,418.89	528,552.89	26,878.61
本息覆盖倍数	2.48				

(3) 按增长率 90%实现情况下的预测收入的覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益	总成本
	本金	利息	本息合计		
2020	-	435.37	435.37	-173.68	
2021	-	1,092.37	1,092.37		
2022	-	1,882.35	1,882.35		
2023	-	2,737.27	2,737.27		
2024	-	3,249.47	3,249.47		
2025	-	3,424.67	3,424.67		
2026	-	4,958.91	4,958.91	27,256.47	1,404.77

年度	借贷本息支付			项目收益	总成本
	本金	利息	本息合计		
2027	-	4,958.91	4,958.91	24,077.52	1,349.80
2028	-	4,958.91	4,958.91	25,182.30	1,368.90
2029	-	4,958.91	4,958.91	26,351.86	1,389.12
2030	29,724.00	4,727.06	23,451.06	27,599.73	1,410.71
2031	17,000.00	4,403.04	14,403.04	27,599.73	1,410.71
2032	29,700.00	3,779.57	31,479.57	27,577.73	1,410.71
2033	30,000.00	1,501.40	31,501.40	27,599.73	1,410.71
2034	8,000.00	2,449.44	10,449.44	27,599.73	1,410.71
2035	43,466.00	2,274.24	45,740.24	27,599.73	1,410.71
2036	-	740.00	740.00	27,599.73	1,410.71
2037	-	740.00	740.00	27,599.73	1,410.71
2038	-	740.00	740.00	27,599.73	1,410.71
2039	-	740.00	740.00	27,599.73	1,410.71
2040	11,000.00	536.50	11,536.50	27,599.73	1,410.71
2041	7,000.00	203.50	7,203.50	27,599.73	1,410.71
2042	2,000.00	37.00	2,037.00	27,599.73	1,410.71
2043				27,599.73	1,410.71
2044				27,599.73	1,410.71
合计	177,890.00	55,528.89	213,418.89	516,668.42	26,673.24
本息覆盖倍数	2.42				

附件 1：项目现金流收益规模分析

附件 2：项目收益和融资平衡方案



（本页无正文，为潍坊现代产业园双创孵化园建设项目收益与融资自求平衡专项评估报告容诚专字[2024]230Z2601 号之报告签章页。）



中国·北京

中国注册会计师：

宁云



中国注册会计师：

宁云  
宋世林



宋世林

2024 年 12 月 26 日

## 附件 1：项目现金流收益规模分析

重要提示：濉芜现代产业园双创孵化园建设项目预期收益与融资自求平衡专项评估报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以办公楼租赁收入、物业管理费、停车位收入、标准厂房租赁收入、公交车运营收入、公交车补贴收入合计现金流入为基础，通过对历史成交情况等查询，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制濉芜现代产业园双创孵化园建设项目现金流收益预测表。

本资金平衡专项评估告基于以下重要假设：

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5、项目融资还款来源为办公楼租赁收入、物业管理费、停车位收入、标准厂房租赁收入、公交车运营收入，预期可以如期完成交易；
- 6、预测期内项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

### 二、项目现金流收益预测编制说明

#### （一）项目实施概况

- 1、项目名称：濉芜现代产业园双创孵化园建设项目
- 2、主管部门：安徽省濉溪经济开发区管理委员会
- 3、项目建设单位：安徽濉芜现代产业园投资有限公司
- 4、项目建设内容：

### （1）孵化综合服务中心

孵化综合服务中心项目投资 3.83 亿元，占地 107 亩，地上总建筑面积 107000 平方米，地下建筑面积 18000 平方米，总建筑面积 125000 平方米，配套道路、停车场、给排水、消防、电气、消防等基础设施。

### （2）孵化产业区及配套建设

孵化产业区及配套建设项目投资 251881.06 万元，占地 1800 亩，建设钢结构标准厂房 115 万平方米，主要包括仓储中心、生产、展示交易中心、等三大功能区，集生产、仓储、服务、展览、交易为一体。建设综合服务用房及研发中心用房 5 万平方米。同时配套项目区给排水、电气、消防、道路、绿化、停车场等公用工程设施。

### （3）生态及交通提升建设

生态及交通提升建设项目投资 25600 万元，在潍芜现代产业园建设 3 条人工渠道连接巴河及沱河，建设提升泵站，其中人工渠道投资 2400 万元，氢能源车辆采购 100 台，需投资 2 亿元，提升泵站建设共需 500 万元。

## （二）项目现金流收益预测项目说明

### 1、基本假设条件

潍溪县 2016-2018 年 GDP 同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、9.10%和 7.10%，近三年平均增速 8.23%，预计 2019 年 GDP 增速为 7.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.00%。

### 2、项目净收益预测

本项目包括三个子项目建设，每个子项目收入预测如下。

#### 1、孵化综合服务中心收入预

##### （1）办公楼租赁收入

孵化综合服务中心建成后，办公楼总面积达 107000 平方米。

参照本地市场价，办公楼租金区间为 25~40 元/㎡.月，结合项目可行性研究报告，本项目办公楼租金收取标准为 30 元/㎡.月。根据潍溪县统计局、潍溪县

2019 年政府工作报告，2016~2018 年濉溪县 GDP 增速分别为 8.5%、9.1%、7.1%，2019 年预计 GDP 增速为 7%，以近三年 GDP 平均增速与 2019 年预计 GDP 增速孰低即 7%为标准预测租金增幅，出于谨慎性考虑，运营期第六年及以后年度租金价格不再上涨。

## （2）物业管理费收入

参照本地市场价与项目可行性研究报告，本项目物业管理费收费标准定为 3 元/m<sup>2</sup>.月，出于谨慎性考虑，运营期内物业管理费收费标准不再调整。

## （3）停车位收入

根据项目可行性研究报告，孵化综合服务中心设停车位约 4300 个，使用率为 70%，每天工作 8 小时，每小时按 5 元费计算，出于谨慎性考虑，运营期内停车费收费标准不再调整。

# 2、孵化产业区及配套建设收入预测

孵化产业区及配套建设收入来源于两处：标准厂房租赁收入、建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入。

## （1）标准厂房租赁收入

孵化产业区及配套建设建成后，标准厂房总面积达 1150000 平方米。

参照本地市场价，标准厂房租金区间为 5~20 元/m<sup>2</sup>.月，结合项目可行性研究报告，本项目标准厂房租金收取标准为 8 元/m<sup>2</sup>.月。以 2019 年预计 GDP 增速 7%为标准预测租金增幅，出于谨慎性考虑，运营期第六年及以后年度租金价格不再上涨。

## （2）建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入

孵化产业区及配套建设建成后，建设综合服务用房及研发中心用房总面积达 50000 平方米。

参照本地市场价，建设综合服务用房及研发中心用房租金区间为 25~40 元/m<sup>2</sup>.月，结合项目可行性研究报告，本项目建设综合服务用房及研发中心用房租金收取标准为 30 元/m<sup>2</sup>.月。以 2019 年预计 GDP 增速 7%为标准预测租金增幅，出于谨慎性考虑，运营期第六年及以后年度租金价格不再上涨。

### 3、生态及交通提升建设收入预测

生态及交通提升建设完成后，增加氢能源汽车 100 辆。收入来源于两处：氢能源公交车运营收入、氢能源公交车补贴收入。

#### （1）公交车运营收入

项目建成后预计公交车日均运营次数为 8 次，平均承载力为 35 人。结合本地公交车市场按里程收费的现实情况（最低里程收费为 2 元/人），本项目公交车收费标准定为 3 元/人。出于谨慎性考虑，运营期内公交车票价不再上调。

#### （2）公交车补贴收入

根据本地政府政策，氢能源公交车投入运营后，享受一次性补贴，补贴标准为 50 万元/辆，另外，每台公交车每日享受 200 元的运营补贴。

### 4、项目运营成本预测

管理费用：按营业收入的 1.2%估算。

燃料动力费用：本项目年室外绿化及道路喷洒、物业管理人員生活用水，年用水量约为 0.18 万吨，水费参照本地各类用水收费标准，取 2 元/吨；室外照明、新能源汽车用电等，预计年用电量 308.43 万度，电费参照本地收费标准，取 0.9 元/度。

人员工资费用：本项目建成后，物业及后勤服务人员等，预计劳动定员 100 人，按 2500 元/月，预计年人员工资费用约为 300 万元；福利费按工资的 30%计算。

修理费用：按固定资产折旧费用的 2%估算；

其他费用：按营业收入的 0.5%估算。

债券存续期内濉芜现代产业园双创孵化园建设项目经营净收益预测如下：

单位：万元

项目	建设期				运营期								
	2019. 11-2019. 12	2020. 1-2020. 12	2021. 1-2021. 12	2022. 1-2025. 12	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
孵化综合服务中心	-	-	-	-	8,571.60	8,841.24	9,130.14	9,438.30	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29
办公楼租赁收入	-	-	-	-	3,852.00	4,121.64	4,410.54	4,718.70	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69
面积（m²）	-	-	-	-	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00
收费（元/m²/月）	-	-	-	-	30.00	32.10	34.35	36.75	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32
物业管理费	-	-	-	-	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20
面积（m²）	-	-	-	-	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00
收费（元/m²/月）	-	-	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
停车位收入	-	-	-	-	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40
数量	-	-	-	-	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00
开放时间（小时/天）	-	-	-	-	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
利用率	-	-	-	-	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收费（元/小时）	-	-	-	-	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
孵化产业区及配套建设	-	-	-	-	12,840.00	13,738.80	14,701.80	15,729.00	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40
标准厂房租赁收入	-	-	-	-	11,040.00	11,812.80	12,640.80	13,524.00	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20
面积（m²）	-	-	-	-	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00
收费（元/m²/月）	-	-	-	-	8.00	8.56	9.16	9.80	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49
建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入	-	-	-	-	1,800.00	1,926.00	2,061.00	2,205.00	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20
面积（m²）	-	-	-	-	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
收费（元/m²/月）	-	-	-	-	30.00	32.10	34.35	36.75	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32
生态及交通提升建设	-	-	-	-	8,024.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00
公交车运营收入	-	-	-	-	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00
数量	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

项目	建设期				运营期								
	2019. 11-2019 . 12	2020. 1-2020. 12	2021. 1-2021. 12	2022. 1-2025. 12	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
日均运营次数	-	-	-	-	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人数	-	-	-	-	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
收费（元/人）	-	-	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
公交车运营补贴	-	-	-	-	5,000.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
收入合计	-	-	-	-	29,435.60	26,324.04	27,575.94	28,911.30	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69
管理费用	-	-	-	-	353.23	315.89	330.91	346.94	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17
燃料动力费	-	-	-	-	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95
人员工资	-	-	-	-	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
修理费	-	-	-	-	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58
其他费用	-	-	-	-	147.18	131.62	137.88	144.56	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74
运营成本合计	-	-	-	-	1,417.94	1,365.04	1,386.32	1,409.03	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44
发行费用	-	173.68	-	-							22.00		
净收益（扣除折旧与摊销）	-	-173.68	-	-	28,017.66	24,959.00	26,189.62	27,502.27	28,914.25	28,914.25	28,892.25	28,914.25	28,914.25

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
<b>孵化综合服务中心</b>	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	9,768.29	182,505.63
办公楼租赁收入	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	92,833.23
面积（㎡）	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	-
收费（元/㎡/月）	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	-
物业管理费	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	7,318.80
面积（㎡）	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	-
收费（元/㎡/月）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	-
停车位收入	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	82,353.60
数量	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	-
开放时间（小时/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	-
利用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	-
收费（元/小时）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	-
<b>孵化产业区及配套建设</b>	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	16,835.40	309,540.60
标准厂房租赁收入	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	266,160.60
面积（㎡）	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	1,150,000.00	-
收费（元/㎡/月）	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	10.49	-
建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	43,380.00
面积（㎡）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	-
收费（元/㎡/月）	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	39.32	-
<b>生态及交通提升建设</b>	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	3,744.00	75,416.00
公交车运营收入	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	57,456.00
数量	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-
日均运营次数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	-



项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
人数	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	-
收费（元/人）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	-
公交车运营补贴	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	17,960.00
收入合计	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	567,462.23
管理费用	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	6,809.52
燃料动力费	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	5,281.05
人员工资	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	7,410.00
修理费	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	4,742.02
其他费用	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	2,837.34
运营成本合计	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	1,433.44	27,079.93
发行费用											195.68
净收益（扣除折旧与摊销）	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	28,914.25	540,186.62

## 附件 2：项目收益和融资平衡方案

### 一、项目批复及资质情况

1、2019 年 9 月 6 日，濉溪县发展和改革委员会下发《关于濉芜现代产业园双创孵化园建设项目项目建议书的批复》（濉发改政务【2019】177 号），包括项目内容及规模、资金来源等的批复。

2、2019 年 9 月 6 日，濉溪县发展和改革委员会发《关于关于濉芜现代产业园双创孵化园建设项目项目可行性研究报告的批复》（濉发改政务【2019】182 号），对项目建设地点、项目建设规模及内容、投资规模及资金来源等进行了批复。

3、2019 年 9 月 26 日，濉芜现代产业园双创孵化园建设项目环境影响登记表已完成备案，备案号为 201934062100000450。

4、2019 年 10 月 8 日，濉溪县自然资源和规划局出具《关于濉芜现代产业园双创孵化园建设项目选址的规划初审意见》，表示项目选址符合《濉溪县濉芜产业园控制性详细规划》。

5、2019 年 10 月 16 日，濉溪县自然资源和规划局出具《关于濉芜现代产业园双创孵化园建设项目用地预审的意见》（濉自然资函【2019】61 号），拟同意该项目用地。

### 二、项目投资估算及资金筹措

#### 1、投资估算

项目投资估算主要为濉芜现代产业园双创孵化园建设项目的工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

经估算，本工程建设总投资为 315,781.06 万元。投资构成中，工程费用为 257,782.50 万元，工程建设其他费用为 40,889.27 万元，，预备费用为 4,287.79 万元，建设期利息为 12,821.50 万元。其中，项目资本金为 157,891.06 万元，项目收益专项债资金为 157,890.00 万元。

#### 2、资金筹措

本工程建设总投资为 315,781.06 万元，计划发行项目收益专项债券融资 157,890.00 万元，占总投资额的 50%，剩余 157,891.06 万元，占总投资额的 50%，由建设单位自筹或财政拨款。

### 三、还本付息现金流量预测

本项目拟发行 10 年期专项债券 157,890.00 万元，2020 年已发行 29,724.00 万元，2021 年已发行 17,000.00 万元，2022 年已发行 29,700.00 万元，2023 年已发行 30,000.00 万元，2024 年已发行 8,000.00 万元，2025 年拟发行 43,466.00 万元，本批次拟发行 4,000.00 万元。债券到期后，预计 2030 年滚动发行 11,000.00 万元、2031 年 7,000.00 万元、2032 年 2,000.00 万元，用于偿还到期的债券本金，债券发行期限为 10 年，已发行债券按实际发行利率计算，拟发行债券参考本期同类型债券利率，预计 3.7%，每半年付息，到期还本付息。募集资金主要用于濉芜现代产业园双创孵化园建设项目。根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

1、按增长率 100%实现情况下的预测收入的覆盖倍数

单位：万元

项目	建设期					运营期									
	2019 年	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	
现金流入															
资本金流入	2,000.00	40,276.00	83,000.00	20,000.00	6,615.00	3,000.00	3,000.06								
债券资金流入	-	29,724.00	17,000.00	29,700.00	30,000.00	8,000.00	43,466.00							11,000.00	
办公楼租赁收入	-	-	-	-	-	-	-	3,852.00	4,121.64	4,410.54	4,718.70	5,048.69	5,048.69	5,048.69	
物业管理费	-	-	-	-	-	-	-	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	
停车位收入	-	-	-	-	-	-	-	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	
标准厂房租赁收入	-	-	-	-	-	-	-	11,040.00	11,812.80	12,640.80	13,524.00	14,476.20	14,476.20	14,476.20	
建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入	-	-	-	-	-	-	-	1,800.00	1,926.00	2,061.00	2,205.00	2,359.20	2,359.20	2,359.20	
公交车运营收入	-	-	-	-	-	-	-	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	
公交车运营补贴	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	
现金流入总额	2,000.00	70,000.00	100,000.00	49,700.00	36,615.00	11,000.00	46,466.06	29,435.60	26,324.04	27,575.94	28,911.30	30,347.69	30,347.69	41,347.69	
现金流出															
建设资金	2,000.00	69,564.63	98,907.63	47,817.65	33,877.73	7,750.53	43,041.39								
管理费用	-	-	-	-	-	-	-	353.23	315.89	330.91	346.94	364.17	364.17	364.17	
燃料动力费	-	-	-	-	-	-	-	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	
人员工资	-	-	-	-	-	-	-	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	
修理费	-	-	-	-	-	-	-	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	
其他费用	-	-	-	-	-	-	-	147.18	131.62	137.88	144.56	151.74	151.74	151.74	

项目	建设期					运营期									
	2019 年	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	
债券发行费用	-	173.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.00	
债券还本付息	-	435.37	1,092.37	1,882.35	2,737.27	3,249.47	3,424.67	4,958.91	4,958.91	4,958.91	4,958.91	23,451.06	14,403.04	31,479.57	
现金流出总额	2,000.00	70,173.68	100,000.00	49,700.00	36,615.00	11,000.00	46,466.06	6,376.85	6,323.95	6,345.23	6,367.94	24,884.50	15,836.48	32,935.01	
净现金流量	-	-173.68	-	-	-	-	-	23,058.75	20,000.09	21,230.71	22,543.36	5,463.19	14,511.21	8,412.68	
累计现金结余	-	-173.68	-173.68	-173.68	-173.68	-173.68	-173.68	22,885.07	42,885.16	64,115.87	86,659.23	92,122.42	106,633.63	115,046.31	

(续上表)

项目			运营期										
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
现金流入													
资本金流入													157,891.06
债券资金流入	7,000.00	2,000.00	-										177,890.00
办公楼租赁收入	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	5,048.69	92,833.23
物业管理费	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	7,318.80
停车位收入	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	4,334.40	82,353.60
标准厂房租赁收入	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	14,476.20	266,160.60
建设综合服务用房及研发中心用房租赁收入	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	2,359.20	43,380.00
公交车运营收入	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	3,024.00	57,456.00
公交车运营补贴	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	17,960.00
现金流入总额	37,347.69	32,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	30,347.69	903,243.29
现金流出													-
建设资金													302,959.56

项目			运营期										
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
管理费用	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	6,809.52
燃料动力费	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	277.95	5,281.05
人员工资	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	7,410.00
修理费	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	249.58	4,742.02
其他费用	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	151.74	2,837.34
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	195.68
债券还本付息	31,501.40	10,449.44	45,740.24	740.00	740.00	740.00	740.00	11,536.50	7,203.50	2,037.00	-	-	213,418.89
现金流出总额	32,934.84	11,882.88	47,173.68	2,173.44	2,173.44	2,173.44	2,173.44	12,969.94	8,636.94	3,470.44	1,433.44	1,433.44	543,654.06
净现金流量	4,412.85	20,464.81	-16,825.99	28,174.25	28,174.25	28,174.25	28,174.25	17,377.75	21,710.75	26,877.25	28,914.25	28,914.25	359,589.23
累计现金结余	119,459.16	139,923.97	123,097.98	151,272.23	179,446.48	207,620.73	235,794.98	253,172.73	274,883.48	301,760.73	330,674.98	359,589.23	359,589.23
平均偿债覆盖率					2.53								

#### 四、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的濉芜现代产业园双创孵化园建设项目，办公楼租赁收入、物业管理费、停车位收入、标准厂房租赁收入、公交车运营收入、公交车补贴收入在适当的假设条件下能够合理保障融资资金的本金和利息，项目预测收入在达到增长率的 100.00%情况下覆盖倍数为 2.53，预测收入在达到增长率的 95.00%情况下覆盖倍数为 2.48，预测收入在达到增长率的 90.00%情况下覆盖倍数为 2.42。实现项目收益和融资自求平衡。



# 营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖厚发、刘维

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、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8130 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外  
经贸大厦 901-22 至 901-26

容诚会计师事务所  
业务报告附件专用



登记机关

2024 年 03 月 25 日





会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

名

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0011869

说明

《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：

北京市财政局

二〇一三年六月廿一日

中华人民共和国财政部制

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.



宁云 2024 年 月 日

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.

110102036203 年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by CPAs

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

宥诚会计师事务所  
CPAs

宥诚会计师事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

宥诚会计师事务所  
CPAs

宥诚会计师事务所  
CPAs

宥诚会计师事务所  
CPAs



姓名 宁云  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1971-10-09  
Date of birth  
工作单位 宥诚会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所  
Working unit  
身份证号码 340403197110092710  
Identity card No.

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.



宁云(340100030076)  
您已通过2019年年检  
上海市注册会计师协会  
2019年05月31日

年 月 日

证书编号: 340100030076  
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: 2022 年 06 月 10 日  
Date of Issuance



# 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.



2022年

年  
月  
日

# 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年  
月  
日

# 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

同意调入  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022年1月13日

同意调入  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022年1月19日

# 注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

# NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 宋世林  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 3/19/1989  
Date of birth  
工作单位 北京兴华会计师事务所  
Working unit (特殊普通合伙) 安徽分所  
Identity card No. 342401198903199677



宋世林  
110000104952  
深圳市注册会计师协会

110000104952

证书编号  
No. of Certificate

批准注册协会  
Authorized Institute of CPAs

2015年3月31日  
发证日期  
Date of Issuance



年检历史查询

宁云

会员编号 340100030076

最后年检时间

2024年08月

历年记录

2023年

2023-08-22

2022年

2022-12-30

2014年

2014-04-29

2013年

2013-05-10

年检历史查询

宋世林

会员编号 110000104952

最后年检时间

2024年07月

历年记录

2023年

2023-08-28

2022年

2022-07-29