

本审计报告依据中国注册会计师准则编制

**2020 年安徽省宿州市砀山经济开发区现代装备制造产业园  
标准化厂房建设项目非标专项债券收益与融资自求平衡**

皖淮会审字【2024】679 号

**专  
项  
评  
价  
报  
告**

安徽淮海会计师事务所有限公司

报告日期：2024年12月24日



# 2020 年安徽省宿州市砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化

## 厂房建设项目非标专项债券收益与融资自求平衡专项评价报告

皖淮会审字【2024】679 号

砀山新区建设投资有限公司：

我们接受委托，对 2020 年安徽省宿州市砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目非标专项债券收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《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》进行的。相关主管单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

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，对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的 2020 年安徽省宿州市砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目非标专项债券，预期收入对应的厂房对外进行租赁收入扣除相关运营成本支出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。

总体评估结果如下：

### 一、本期债券应付本息情况

1.本项目计划发行专项债券总额 20000 万元，本项目债券已于 2020 年发行 10000 万元，发行年限 15 年；已于 2023 年 7 月发行 8000 万元，期限为 10 年；已于 2024 年 1 月发行 1000 万元，期限为 10 年；现计划在 2025 年 1 月发行 1000 万元，期限为 10 年；

2.2020 年发债利率为 3.45%，2023 年发债利率为 2.74%，2024 年发债利率为 2.53%，本次 2025 年 1 月发行债券年利率按照 2.12% 计算，债券发行费率为 1.1‰；

3.债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金；

4.本项目债券已于 2020 年发行 10000 万元，已于 2023 年发行 8000 万元，已于 2024 年 1 月发行 1000 万元，现计划 2025 年 1 月发行 1000 万元。

应付还本付息情况如下：



金额单位：人民币万元

利息测算表

年度	期初本金 金额	本期发债 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	20 年发 债融资 利率	20 年发债 应付利息	23 年发债 融资利率	23 年发 债应付 利息	24 年发 债融资 利率	24 年发 债应付 利息	25 年发 债融资 利率	25 年发 债应付 利息	发行 费用	付息合 计	应付本息合 计
第一年（建设期）	-	10,000.00		10,000.00	3.45%	345.00	2.74%		2.53%		2.12%		11.00	356.00	356.00
第二年（建设期）	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	2.74%		2.53%		2.12%			345.00	345.00
第三年（建设期）	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	2.74%		2.53%		2.12%			345.00	345.00
第四年（建设期）	10,000.00	8,000.00		18,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%		2.12%		8.80	573.00	573.00
第五年（建设期）	18,000.00	2,000.00		20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20	2.20	612.90	612.90
第六年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第七年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第八年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第九年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第十年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第十一年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第十二年（运营期）	20,000.00			20,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	610.70
第十三年（运营期）	20,000.00		8,000.00	12,000.00	3.45%	345.00	2.74%	219.20	2.53%	25.30	2.12%	21.20		610.70	8,610.70
第十四年（运营期）	12,000.00		2,000.00	10,000.00	3.45%	345.00	2.74%		2.53%	25.30	2.12%	21.20		391.50	2,391.50
第十五年（运营期）	10,000.00		10,000.00	-	3.45%	345.00	2.74%		2.53%	-	2.12%	-		345.00	10,345.00
第十六年（运营期）	-			-	3.45%		2.74%		2.53%		2.12%			-	-
合计						5,175.0		2,192.0		253.0			22.0	7,854.0	27,854.0



## 二、项目产生的净现金流入

### （一）项目现金流收益预测参考文件

- 1、《2020 年安徽省宿州市砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目非标专项债券实施方案（含项目资金平衡方案）》；
- 2、国家发改委、建设部《项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；
- 4、砀山经济开发区标准化厂房建设项目入驻暂行办法；
- 5、国家有关标准、规划和技术规程。

### （二）基本假设条件及依据

本项目收入预测主要系园区的厂房对外进行租赁，通过对砀山县房屋租赁市场租赁费用的了解，生产及办公、生活、科研用房租赁费用平均为 18 元/平米·月；项目成本预测根据《建设项目经济评价方法与参数》及当地和该单位相关的有关规定进行，经营成本主要包括工资、固定资产折旧、修理费、利息支出等。以预测期间的经济环境最佳为估计为前提。

### （三）项目产生的净收益

金额单位：人民币万元

项目	达到预测的 100% 时收益	达到预测的 95% 时 收益	达到预测的 90% 时收益
项目净收益	47351.10	45238.40	43125.71

### （四）本息覆盖倍数情况

本次融资项目收益为园区的厂房对外进行租赁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，计算自发行债券后未来十年产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数反映如下：

项目计算期内累计可用于还本付息的金额为 47351.10 万元，累计需还本付息总额 27854.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.70。详见资金测算平衡表。

资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	净利润	折旧及利息	可还本付息资金	
第一年（建设期）	-	356.00	356.00				
第二年（建设期）	-	345.00	345.00				
第三年（建设期）	-	345.00	345.00				
第四年（建设期）	-	573.00	573.00				
第五年（建设期）		612.90	612.90				
第六年（运营期）	-	610.70	610.70	1,222.81	2,351.19	3,574.00	3,574.00
第七年（运营期）	-	610.70	610.70	2,007.23	2,340.19	4,347.42	4,347.42
第八年（运营期）	-	610.70	610.70	2,007.23	2,340.19	4,347.42	4,347.42
第九年（运营期）	-	610.70	610.70	1,836.23	2,568.19	4,404.42	4,404.42
第十年（运营期）	-	610.70	610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十一年（运营期）	-	610.70	610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十二年（运营期）	-	610.70	610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十三年（运营期）	8,000.00	610.70	8,610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十四年（运营期）	2,000.00	391.50	2,391.50	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十五年（运营期）	10,000.00	345.00	10,345.00	2,007.23	2,340.19	4,347.42	4,347.42
第十六年（运营期）	-	-	-	2,265.98	1,995.19	4,261.17	4,261.17
合计	-	7,854.0	27,854.0	20,386.51	26,964.59	47,351.10	47,351.10
本息覆盖倍数	1.70						

经测算，①当项目收益比预测下降 5.00%时，可用于资金平衡的相关收益为 45238.40 万元，对债券本息覆盖率下降为 1.62 倍；②当项目收益比预测下降 10.00%时，可用于资金平衡的相关收益为 43125.71 万元，对债券本息覆盖率下降为 1.55 倍。

压力测试		
	收入下降 10%	收入下降 5%
项目预期收益（万元）	43125.71	45238.40
项目融资本息	27854	27854
覆盖倍数	1.55	1.62

附件 1：项目现金流收益规模分析

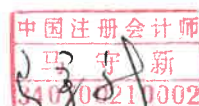
附件 2：项目收益和融资平衡方案

安徽淮海会计师事务所有限公司

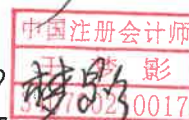


安徽·宿州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024 年 12 月 24 日

## 附件 1：项目现金流收益规模分析

重要提示：2020 年安徽省宿州市砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡专项评价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

本次预测以园区的厂房对外进行租赁收入作为砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目的项目收入来源，收入预测以此为基础进行编制。本次预测以根据收入来源预测未来期间的可能产生的工资、固定资产折旧、修理费、利息支出等成本费用作为砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目的项目成本。

以预测期间的经济环境最佳为估计为前提，编制砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目现金流收益预测表。

### 二、项目现金流收益预测假设

本资金平衡专项评价报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、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为园区的厂房对外进行租赁收入，且预期可以实现；



6、砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由财政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。

### 三、项目现金流收益预测编制说明

#### （一）项目实施概况

##### 1、实施单位简介

单位名称：砀山新区建设投资有限公司；社会信用代码：91341321799800913D  
住所：砀山经济开发区办公室 701 室；法定代表人：王飞；开办资金 6000 万元；  
类型：国有独资公司；业务范围：开发区基础设施建设、公用事业和基础产业的建设和运营；土地收购储备及开发经营；开发区公共资源的特许经营；开发区内企事业、产业及项目的融资、投资、委贷、咨询与评估服务；物业管理、房地产开发等。

##### 2、项目概况

项目名称：砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目

项目建设地点：砀山经济开发区惠民社区（北邻原 310 国道，南临瑶池路，东临光大电厂，南临道北路）

项目性质：新建

项目实施机构：砀山新区建设投资有限公司

项目建设内容及规模：按照砀山县发展改革委员会文件于 2019 年 9 月 20 号出具的关于砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复，本项目规划总占地面积为 490 亩（合 326668.3 平方米），总建筑面积为 250000 平方米，计容面积 656000 平方米。其中标准化厂房建设 203000



平方米、科技研发楼 20000 平方米、办公楼 8000 平方米、生活楼 18500 平方米、其他附属用房 500 平方米。配套建设给排水、室内外管线及照明、消防、变配电等附属工程。

### 3、项目建设必要性

总绩效目标：计划于山碭山经济开发区惠民社区（北邻原 310 国道，南临瑶池路，东临光大电厂，南临道北路）地块内，建设标准化厂房建设，为广大入驻企业客商提供优良的兴业投资环境，从而针对性的解决周边乡镇贫困人口的就业问题，提高周边居民的收入。

产出指标（1）产出数量指标：项目规划总占地面积为 490 亩（合 326668.3 平方米），总建筑面积为 250000 平方米，计容面积 656000 平方米。其中标准化厂房建设 203000 平方米、科技研发楼 20000 平方米、办公楼 8000 平方米、生活楼 18500 平方米、其他附属用房 500 平方米。（2）产出质量指标：项目完成，保证园区厂房能投入使用，相关配套设施可以正常使用。（3）产出时效指标：项目建设期为 60 个月，计划 2025 年 6 月完工并投入使用。（4）产出成本指标：本项目总投资为 41138.00 万元，合理安排预算支出。

### 4、效益指标及分析

#### （1）经济效益指标

##### ①有利于扩大就业和扶贫工作

该项目的实施将招收行政劳动定员 10 名，园区建成后，入驻企业将带动区域就业近 6000 人左右，招聘的人员主要为周边的贫困户，有助于扩大就业和扶贫工作。随着入驻企业增多，将带来更多的就业机会，提高就业率，在一定程度



上解决失业问题，改善砀山县当地居民的经济状况，提高人民的生活水平。同时也带来周边配套企业、第三产业的发展，可以增加更多的就业岗位。

## ②有利于经济发展

项目的建设投产，带动了现代装备制造企业、招商投资的共同发展，项目竣工运营后，年销售收入可达 5389.2 万元，年实现利润总额 2410.61 元，净利润金额 1807.96 万元，经济效益可观，社会效益明显，可以增加当地财政收入，可以促进现代装备制造企业的持续发展，为社会做出应有的贡献。

## (2) 社会效益指标

①可以改善环境质量，提高地方居民的生活质量。企业大多厂居混杂，噪声、污水、垃圾等对周边居民生活带来不便，导致一些社会问题的爆发和治安压力的加重，规划园区建设可以集中处理环境污染，减少社会矛盾，促进社会和谐。

②增加当地居民收入，提高砀山县居民的生活水平。项目建设完成后，通过招商引进国内外各大中型品牌企业，通过统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序的生产，做到全方位的治安化管理，极大地满足了各生产企业的生产要求，也能促进相关产业的发展；项目建成后，将提升砀山县对外形象，增加招商引资的筹码和基础。本项目预计将引进几十家企业，将提供数千个就业岗位，极大地缓解了当地的就业压力，具有较明显的社会效益。

## (3) 生态效益指标

根据对项目所在区域的市民和工业园有关单位进行走访的情况，当地发改委、住建局等政府部门都表示该项目符合国家和省内的相关产业政策，给予了充分的肯定和支持。当地的农民认为，项目的实施使以后的生产不再在耕地上取土，有效遏制了耕地资源锐减的趋势，并可以给他们增加一部分就业机会，增加收入。



同时，他们也希望项目建设单位注意在项目建设过程中，加强对可能产生的各项污染进行有效的控制，采取有效措施防止对周边环境的污染，并对周边乡村道路给予适当维护。

本项目建设符合党的方针政策，有利于资源优化配置，对提高工业园的科技和整体形象，拉动区域经济增长，将起到促进和推动作用。

从社会环境和经济环境角度看，项目建设可为当地经济建设起到良好的促进和推动作用，对社会各个行业的发展都具有良好的促进作用，是深受人民群众欢迎的好项目，具有良好的经济效益、社会效益。项目的运营将间接影响区域内就业、区域环境、区域生态、区域财政等一系列社会和谐因素，对促进区域社会安全、社会和谐、社会繁荣具有区域影响力。社会影响详见下表。

社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度
1	对居民就业的影响	项目建设，直接、间接提供就业，获得较高的社会效益
2	对居民生活水平与质量的影响	因为经济收入增加，所以相应可提高生活水平和质量
3	对生活服务容量和城市市容的影响	项目建设将提高当地生活质量。对城市的市容、市貌将起到促进作用，必将带动当地经济的蓬勃发展

（4）可持续影响指标

本项目的实施由于能为当地的经济发展、环境保护、社会就业、提高居民收入，并采取措施实行可持续发展和生态环境保护，改善生存环境条件产生积极的影响，当地政府、居民都能积极支持和参与。

该项目位于砀山县区域内规划的工业用地范围内，周边无居民区，无水厂取水口等不适宜该项目建设的环境。

## （二）项目现金流收入预测说明

### 租赁收入测算

本项目建成后，园区的厂房对外进行租赁。通过对砀山县房屋租赁市场租赁费用的了解，生产及办公、生活、科研用房租赁费用均为 18 元/平米·月（依据见附件 6 砀山经济开发区标准化厂房建设项目入驻暂行办法），生产厂房及附属用房 249500 平方米，则年收入为 5389.20 万元。

租赁收入详见租赁收入估算表。



营业收入、税金及附加和增值税估算表

序 号	项 目	合 计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
			年	年	年	年	年											
	运营负荷							80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业收入(含增值 税)	58203.36						4311.36	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20
1.1	厂房、办公、宿舍 租赁收入	58203.36						4311.36	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20	5389.20
	单价(元/平方米)	216.00						216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	数量(平方米)	249500.00						199600.00	249500.00	249500.00	249500	249500	249500	249500	249500	249500	249500.00	249500.00
2	政府补贴收入	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税金及附加	169.56						12.56	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70
3.1	营业税	0.00																
3.2	消费税	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	城市建设维护税	84.78						6.28	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85
3.4	教育费附加	84.78						6.28	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85
4	增值税	1695.27						125.57	156.97	156.97	156.97	156.97	156.97	156.97	156.97	156.97	156.97	156.97



### （三）项目现金流支出预测说明

本项目投入使用后，运本项目运营期内成本主要分为工资、固定资产折旧、修理费、利息支出等。

#### 1、标准化厂房经营成本

无

#### 2、工资及福利费

项目建成后，标准化厂房租赁后的日常管理人员定员为 10 人，每人每年工资为 4.2 万元，年工资及福利费为 42 万元。

#### 3、固定资产折旧

本项目总投资 41138.0 万元，残值率为 3%，折旧年限定为 20 年，年折旧费为 1995.19 万元。

#### 4、修理费

本项目年修理费按工程费用的 1% 计算，为 158.03 万元。

#### 5、利息支出

2020 年发债的年利率为 3.45%，发债 10000 万元，正常年利息为 345.0 万元。

2023 年发债的年利率为 2.74%，发债 8000 万元，正常年利息为 219.20 万元。

2024 年发债的年利率为 2.53%，发债 1000 万元，正常年利息为 25.30 万元。

2025 年发债的年利率为 2.12%，发债 1000 万元，正常年利息为 21.20 万元。



营运成本（工资及福利费、固定资产折旧、修理费）费用详见营运成本费用估算表。

营运成本费用估算表

序 号	项 目	合 计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
	运营负荷							80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	外购原辅材料	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	外购燃料及动力费	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	工资及福利费	453.60						33.60	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
4	修理费	1738.33						158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03	158.03
5	经营成本	2191.93						191.63	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03	200.03
6	利息支出	5017.50						356.00	345.00	345.00	573.00	610.70	610.70	610.70	610.70	610.70	345.00	0.00
7	固定资产折旧	21947.09						1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19	1995.19
8	总成本	29156.52						2542.82	2540.22	2540.22	2768.22	2805.92	2805.92	2805.92	2805.92	2805.92	2540.22	2195.22



(四) 项目净收预测分别如下表所示:

本项目运营期内净利润总额为 20386.51 万元, 明细详见利润估算表

利润估算表

项 目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年														
出租收入（不含税）	56508.09						4185.79	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	5232.23	第16年
税金及附加	169.56						12.56	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	15.70	第16年
总成本费用	29156.52						2542.82	2540.22	2540.22	2768.22	2805.92	2805.92	2805.92	2805.92	2805.92	2805.92	2805.92	2805.92	2540.22	2195.22
补贴收入	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
利润总额（1-2-3+4）	27182.01						1630.41	2676.31	2676.31	2448.31	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2676.31	3021.31
弥补以前年度亏损	0.00																			
应纳税所得额（5-6）	27182.01						1630.41	2676.31	2676.31	2448.31	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2410.61	2676.31	3021.31
所得税	6795.50						407.60	669.08	669.08	612.08	602.65	602.65	602.65	602.65	602.65	602.65	602.65	602.65	669.08	755.33
净利润（5-8）	20386.51						1222.81	2007.23	2007.23	1836.23	1807.96	1807.96	1807.96	1807.96	1807.96	1807.96	1807.96	1807.96	2007.23	2265.98



## 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 19 日，取得《关于砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目立项的批复》；

2、2019 年 12 月 16 日，取得《关于砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目用地预审意见的函》；

3、2019 年 9 月 20 日，取得《关于砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》；

4、2019 年 11 月 20 日，取得《关于砀山经济开发区现代装备制造产业园标准化厂房建设项目环境影响登记表》；



### 二、项目投资估算及资金筹措

#### 1、投资估算

本项目总投资为 41138.0 万元。其中工程费用 31606.05 万元、工程建设其他费 4941.39 万元、预备费 2922.86 万元、建设期利息 1645.70 万元，发债成本（1.1%）22 万元。

本项目所需资金计划申请专项债券 20000.00 万元，占比 48.62%；自筹 21138.0 万元，占比 51.38%。

**建设投资概算表**

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	31606.05	76.83%
2	第二部分：工程建设其他费	1021.39	2.48%

3	第三部分：预备费	2922.86	7.11%
4	第四部分：征地费	3920.00	9.53%
5	第五部分	1667.70	4.05%
5.1	建设期利息	1645.70	4.00%
5.2	发债成本(0.11%)	22.00	0.05%
6	合计	41138.00	100.00%

注：1、项目计划 2020 年 5 月开工，2025 年 6 月竣工验收，发债时间 2020 年 5 月、及 2023 年 6 月、2024 年 1 月及 2025 年 1 月；

2、建设期利息测算时间为 2020 年 5 月-2025 年 6 月。

建设投资概算（静态投资）明细表

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置 费	安装 工程 费	其他 费用	合计
1	工程费用	31606.05	0.00	0.00	0.00	31606.05
1.1	主体工程	29990.00	0.00	0.00	0.00	29990.00
	主体建筑	29940.00				29940.00
	其他附属用房	50.00				50.00
1.2	辅助工程	1616.05	0.00	0.00	0.00	1616.05
	变配电系统	324.35		0.00		324.35
	给排水系统	399.20		0.00		399.20
	弱电系统	374.25		0.00		374.25
	室内外管线及照明	374.25		0.00		374.25
	消防系统	144.00		0.00		144.00
2	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	4941.39	4941.39
2.1	土地费用				3920.00	3920.00
2.2	专有技术				0.00	0.00



2.3	前期工作费				10.00	10.00
2.4	可研报告编制费				63.21	63.21
2.5	建设单位管理费				379.27	379.27
2.6	勘察设计费				316.06	316.06
2.7	监理费				252.85	252.85
2.8	招标费				0.00	0.00
3	预备费	0.00	0.00	0.00	2922.86	2922.86
3.1	基本预备费				2922.86	2922.86
3.2	涨价预备费				0.00	0.00
4	建设投资合计	31606.05	0.00	0.00	7864.25	39470.30

## 2、资金筹措

本项目总投资估算 41138.00 万元，其中，项目资本金为 21138.0 万元，占比 51.38%。由砀山县财政局统筹安排，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 20,000.00 万元（占项目总投资的 48.62%）通过发行安徽省地方政府非标专项债券的方式筹措。

项目所需资金分四年投入：

2020 年投资 12341.37 万元，其中由单位自筹 2341.37 万元，专项债券投资 10000 万元。

2021 年投资 6170.71 万元，其中由单位自筹 6170.71 万元。

2022 年投资 6170.71 万元，其中由单位自筹 6170.71 万元。

2023 年投资 8227.59 万元，其中由单位自筹 227.59 万元，专项债券投资 8000 万元。

2024 年投资 4113.81 万元，其中由单位自筹 3113.81 万元，专项



债券投资 1000 万元。

2025 年投资 4113.81 万元，其中由单位自筹 3113.81 万元，专项债券投资 1000 万元。

三、还本付息现金流量预测

项目已于 2020 年发行债券 10000 万元，其中 2020 年产生利息为 345.00 万元，发行费用 11 万元，2021 年-2034 年每年产生利息为 345.00 万元。已于 2023 年发行债券 8000 万元，其中 2023 年产生利息为 219.20 万元，发行费用 8.8 万元，2024 年-2032 年每年产生利息为 219.20 万元。已于 2024 年发行债券 1000 万元，其中 2024 年产生利息为 25.30 万元，发行费用 1.1 万元，2025 年-2033 年每年产生利息为 25.30 元。现计划于 2025 年 1 月发行 1000 万元，将产生利息为 21.20 万元，发行费用 1.10 万元。2026 年-2033 年每年产生利息 21.20 万元。共计需支付利息及发行成本 7854.00 万元，共计支付本息合计 27854.00 万元。



四、项目产生的净收益

金额单位：人民币万元

项目	达到预测的 100%时收益	达到预测的 95% 时收益	达到预测的 90% 时收益
项目净收益	47351. 10	45238. 40	43125. 71

本息覆盖倍数情况

本次融资项目收益为园区的厂房对外进行租赁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，计算自发行债券后未来十年产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数反

映如下：

项目计算期内累计可用于还本付息的金额为 47351.10 万元，累计需还本付息总额 27854.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.70。详见资金测算平衡表。

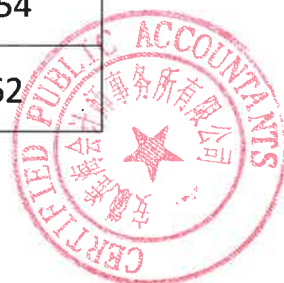
资金测算平衡表

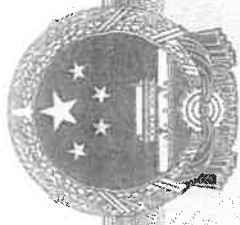
金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	净利润	折旧及利息	可还本付息资金	小计
第一年（建设期）	-	356.00	356.00				
第二年（建设期）	-	345.00	345.00				
第三年（建设期）	-	345.00	345.00				
第四年（建设期）	-	573.00	573.00				
第五年（建设期）		612.90	612.90				
第六年（运营期）	-	610.70	610.70	1,222.81	2,351.19	3,574.00	3,574.00
第七年（运营期）	-	610.70	610.70	2,007.23	2,340.19	4,347.42	4,347.42
第八年（运营期）	-	610.70	610.70	2,007.23	2,340.19	4,347.42	4,347.42
第九年（运营期）	-	610.70	610.70	1,836.23	2,568.19	4,404.42	4,404.42
第十年（运营期）	-	610.70	610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十一年（运营期）	-	610.70	610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十二年（运营期）	-	610.70	610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十三年（运营期）	8,000.00	610.70	8,610.70	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十四年（运营期）	2,000.00	391.50	2,391.50	1,807.96	2,605.89	4,413.85	4,413.85
第十五年（运营期）	10,000.00	345.00	10,345.00	2,007.23	2,340.19	4,347.42	4,347.42
第十六年（运营期）	-	-	-	2,265.98	1,995.19	4,261.17	4,261.17
合计	-	7,854.0	27,854.0	20,386.51	26,964.59	47,351.10	47,351.10
本息覆盖倍数	1.70						

经测算，①当项目收益比预测下降 5.00%时，可用于资金平衡的相关收益为 45238.40 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.62 倍；②当项目收益比预测下降 10.00%时，可用于资金平衡的相关收益为 43125.71 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.55 倍。

压力测试		
	收入下降 10%	收入下降 5%
项目预期收益（万元）	43125.71	45238.40
项目融资本息	27854	27854
覆盖倍数	1.55	1.62





# 营业执照

统一社会信用代码

913413021523800221(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。



(副本)

名称 安徽淮海会计师事务所有限公司

注册资本 伍拾万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年12月06日

法定代表人 马守新

住所 安徽省宿州市淮河北路北苑大厦



经营范围

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：财政专项资金绩效评价服务；财务咨询；企业管理咨询；税务服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务；采购代理服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

登记机关



2022 年 07 月 14 日

证书序号: NO.003277

## 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》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



名称: 安徽淮海会计师事务所有限公司

主任会计师: 马守新

办公场所: 宿州市淮海北路北苑大厦五楼

组织形式: 有限责任公司

会计师事务所编号: 31076021

注册资本(出资额): 50万元

批准设立文号: 财会协字[1999]986号

批准设立日期: 1999-12-25

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名 马守新

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1950-07-11

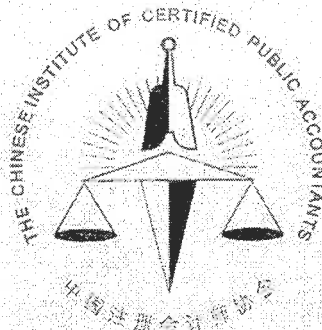
Date of birth

工作单位 安徽淮海会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 34220119500711081X

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.



马守新 340700210002

年 /y 月 /m 日 /d

证书编号: 340700210002  
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: 1996-11-08  
Date of Issuance /y /m /d

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

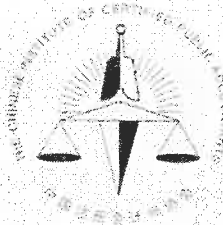


中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名	王静
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1970-10-05
Date of birth	
工作单位	安徽淮南会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	11010519701005544
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.

证书编号: 340700210017  
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: 2024-03-20 年 月 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d