

宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）专项债券
收益与融资自求平衡
财务评估报告

报告文号：同盛会咨字〔2025〕32号

客户名称：宣城经济技术开发区管理委员会

报告时间：2025-2-22

事务所名称：安徽同盛会计师事务所有限公司

事务所电话：0563-3026151

通讯地址：宣城市飞彩办事处水阳江西大道33号浙商大厦B座15楼

电子邮件：xc3023610@126.com



**宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）专项债券
收益与融资自求平衡
财务评估报告**
同盛会咨字[2025]32 号

宣城经济技术开发区管理委员会：

我们接受贵单位的委托，对宣城经济技术开发区管理委员会拟实施的宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期），所涉及的本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资平衡情况进行了审核，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》。贵单位对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。

经专项审核，我们认为，在宣城经济技术开发区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期），预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

总体评估结果如下：

一、项目参与主体

（1）项目实施机构：宣城经济技术开发区管理委员会

单位名称	宣城经济技术开发区管理委员会
------	----------------





统一社会信用代码	11341700486288525Y
负责人	黎斌
登记机关	宣城市事业单位登记管理局
注册地址	宣城市宣酒大道 66 号(宇航智能制造产业园技术服务中心)

(2) 项目建设单位：宣城市开达建设投资有限公司

该公司系宣城经济技术开发区管理委员会代为管理的市属国有企业的全资孙公司。作为本项目的承建单位，负责项目的建设及办理该项目的土地出让、工程用地许可、工程规划许可、工程施工许可等相关手续。

单位名称	宣城市开达建设投资有限公司
统一社会信用代码	913418000584632949
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	86000 万元人民币
成立日期	2012-11-27
法定代表人	张增华
登记机关	宣城市市场监督管理局
营业期限	2012-11-27 至 无固定期限
注册地址	安徽省宣城经济技术开发区科技园
经营范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；工程管理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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）

二、项目基本情况

1、项目名称

宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）。

2、项目建设地点

宣城经济技术开发区

3、项目建设周期





本项目计划 2022 年 10 月开始进行项目前期工作及开工建设，至 2025 年 12 月底竣工验收，建设期 39 个月。

4、项目总投资

项目工程总投资 86,025.94 万元，其中：建设工程费用 39,537.77 万元，公用设备系统费用 25,401.99 万元，室内安装费用 9,228.44 万元，工程建设其他费用为 4,438.47 万元，不可预见费 4,843.86 万元，建设期利息 2,575.41 万元。建设资金由地方财政预算安排资金和地方政府发行专项债券筹资组成，其中财政预算安排项目资本金投入 26,025.94 万元，占比 30.25%，剩余 60,000.00 万元拟通过发行专项债券融资筹集。分年投资计划如下：

金额单位：万元

序号	年度	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	建设投资	1,644.47	33,375.02	20,025.01	28,406.03	83,450.53
2	建设期利息		334.13	932.70	1,308.59	2,575.41
	总投资	1,644.47	33,709.15	20,957.71	29,714.62	86,025.94

5、建设内容

宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）建设内容主要包括建设电池材料地块后续标准厂房和园区配套供水干管等。具体内容如下：

（1）光伏产业标准化厂房建设项目

根据宣城经开区光伏产业园规划，电池材料生产地块位于清流路以西、致和路以东、凤萃路以南、承接路以北，占地面积 266245 m²（合 399.37 亩），规划总建筑面积 194081.23 m²，主要建设 4 栋厂房，配套建设各类仓库、动力站等辅助用房，设计年产高效异质结电池 8GW（每栋厂房 2GW）。其中一期工程占地约 100 亩，建筑面积 82895.23 m²，主要建设 1#厂房和部分辅助用房。

本项目为二期工程，占地约 299.37 亩，规划建筑面积 111186 m²，主要建设 2#、3#、4#厂房和剩下的辅助用房，配套 368 个停车位（含 111 个充电桩）、道路、供电、给排水等附属设施。购置安装空压系统、洁净系统、冰机系统、自控系统、环保设施及其他辅助设备设施等。

（2）光伏产业园供水管网工程

本次规划供水管网主要为光伏产业园供水，供水管道主要沿现状 G318 国道和





已建清流路布置，起点位于开盛水厂二期，终点位于光伏产业园，分两段施工：

①建设开盛水厂二期至长桥路给水干管，主要建设内容包括 6.7km 给水干管（DN1000 球墨铸铁管和钢管、埋深 2.5 米）及道路破除恢复等；

②建设日新西路至光伏产业园给水管，主要建设内容包括 2.5km 给水管（DN500 球墨铸铁管和钢管、埋深 2 米）及道路破除恢复等。

6、项目批复许可

根据项目单位提供的资料，项目取得行政审批等情况如下：

2022 年 10 月 8 日，宣城市发展和改革委员会作出《关于宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）项目建议书的批复》发改审批〔2022〕111 号，原则同意实施宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）。

2022 年 10 月 8 日，宣城市生态环境局经开区分局作出《关于宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）环境影响评价豁免的情况说明》，该项目属于《安徽省建设项目环境影响评价管理豁免名录（2020 年本，试行）》范围，故该项目不纳入建设环境影响评价管理，不单独进行环评审批。

2022 年 10 月 14 日，宣城市自然资源和规划局宣城经济技术开发区分局出具了《说明》，原宣自然资规函〔2022〕54 号文件中，宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（一期）总用地内包含宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）用地。

注：《宣城市自然资源和规划局关于宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（一期）用地与规划初审意见的函》（宣自然资规函〔2022〕54 号）文件中，拟建项目总用地面积约 55.93 公顷，包含了宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目一二期合计占地面积 266245 m²（其中一期约 100 亩，二期约 299.37 亩）。

2022 年 10 月 18 日，宣城市发展和改革委员会作出《关于宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）可行性研究报告的批复》发改审批〔2022〕118 号，原则同意宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）可行性研究报告。

三、项目资金筹措方案

项目总投资估算 86,025.94 万元，其中资本金金额 26,025.94 万元，具体来源为





地方财政预算安排资金，资本金占总投资比例为 30.25%。

项目总投资扣除资本金出资 26,025.94 万元，其余 60,000.00 万元通过融资方式筹措。计划申请专项债券融资 60,000.00 万元，占总投资的 69.75%；其中：2023 年申请专项债券 27,500.00 万元，2024 年申请专项债券 9,000.00 万元，2025 年申请专项债券 23,500.00 万元（其中 2025 年第一批已发行 2,100.00 万元，本批次申请专项债券额度为 14,300.00 万元）。本项目拟发行债券年利率按 2.22%进行测算，期限 15 年，利息每半年支付一次，到期一次性还本，其中：2038 年还本 27,500.00 万元，2039 年还本 9,000.00 万元，2040 年还本 23,500.00 万元。

四、应付债券本息情况

宣城经济技术开发区管理委员会本次拟融资的宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期），拟发行专项债券60,000.00万元，分期发行，其中：2023年申请专项债券27,500.00万元（2023年第一批已发行22,500.00万元，已发行债券利率为2.97%；2023年第二批已发行5,000.00万元，已发行债券利率为2.94%），2024年申请专项债券9,000.00万元（2024年已发行9,000.00万元，已发行债券利率为2.61%），2025年申请专项债券23,500.00万元（其中2025年第一批已发行2,100.00万元，已发行债券利率为1.99%；本批次申请专项债券额度为14,300.00万元）。债券期限均为15年。

本次募集资金全部用于宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期），本项目已发行债券按实际发行利率进行计算，拟发行债券票面利率拟定为2.22%，偿债方式为每半年付息一次，到期还本。

债券还本付息情况如下： 金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年还本付息合计
2022 年						
2023 年		27,500.00		27,500.00	334.13	334.13
2024 年	27,500.00	9,000.00		36,500.00	932.70	932.70
2025 年	36,500.00	23,500.00		60,000.00	1,308.59	1,308.59
2026 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02
2027 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02
2028 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02
2029 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02





2030 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02
2031 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02
2032 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02
2033 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02
2034 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02
2035 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02
2036 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02
2037 年	60,000.00			60,000.00	1,567.02	1,567.02
2038 年	60,000.00		27,500.00	32,500.00	1,232.90	28,732.90
2039 年	32,500.00		9,000.00	23,500.00	634.32	9,634.32
2040 年	23,500.00		23,500.00		258.44	23,758.44
合计		60,000.00	60,000.00		23,505.30	83,505.30

债券利息计算如下：

金额单位：万元

年度	债券发行本金	第一期债券 应付利息	第二期债券 应付利息	第三期债券 应付利息	利息合计
2022 年					
2023 年	27,500.00	334.13			334.13
2024 年	9,000.00	815.25	117.45		932.70
2025 年	23,500.00	815.25	234.90	258.44	1,308.59
2026 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2027 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2028 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2029 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2030 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2031 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2032 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2033 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2034 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2035 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2036 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2037 年		815.25	234.90	516.87	1,567.02
2038 年		481.13	234.90	516.87	1,232.90
2039 年			117.45	516.87	634.32
2040 年				258.44	258.44
合计	60,000.00	12,228.75	3,523.50	7,753.05	23,505.30

已发行债券及利率如下：

年度	已发行本金	发行利率	年应付利息	备注
2023 年 5 月	22,500.00	2.97%	668.25	
2023 年 8 月	5,000.00	2.94%	147.00	
2024 年 2 月	9000.00	2.61%	234.90	





2025 年 1 月	2,100.00	1.99%	41.79	
合计	38,600.00		1,091.94	

五、项目投资产生的收益情况

（一）项目投资支出估算

宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）总投资86,025.94元，其中：建设工程费用39,537.77万元，公用设备系统费用25,401.99万元，室内安装费用9,228.44万元，工程建设其他费用为4,438.47万元，不可预见费4,843.86万元，建设期利息2,575.41万元。该部分投资拟通过发行专项债券60,000.00万元，剩余26,025.94万元由地方财政预算安排项目资本金解决。

（二）项目相关收入情况

宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）完成后，其收入来源主要为光伏产业园中的厂房、配套设施运营收入等。本次测算项目经营收入所依据的收费标准、增长率及经营收入明细如下：

I 项目资产经营收入中所涉及的收费标准

1、光伏厂房及生产辅助用房租赁价格

由于光伏产业园配套建设了纯水系统、废水系统、排气系统、排风系统、排污系统、废气系统等专业化配套设施，工程造价较高，而目前该光伏产业园一期项目厂房已有相关企业具有承租意向，部分企业已签订初步承租协议，因此本项目中光伏厂房及生产辅助用房租赁价格参照已签协议标准，首年租金单价确定为光伏厂房58元/m²/月、生产辅助用房10元/m²/月，之后每年根据市场情况进行调整。





宣城经济技术开发区建设投资有限公司 厂房意向租赁合同

出租方：宣城经济技术开发区建设投资有限公司（简称甲方）
承租方：安徽华晟新能源科技有限公司（简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、互利的基础上，就甲方将其合法拥有的工业厂房及附属设施、设备出租给乙方使用有关事项，达成协议并签订合同如下：

一、基本情况

1. 乙方须按照经开区规定的流程办理项目入园手续，在经开区登记注册独立法人并在经开区税务机关纳税，且满足以下条件之一：

- ①承诺投产年后亩产税收达到5万元的工业企业；
- ②需要临时或长期办公用房的；
- ③其他能够在开发区产生实际税收贡献的生产服务性企业。

2. 乙方租赁房屋位于宣城经开区光伏产业园电池材料生产一期标准化厂房、光伏组件生产一期标准化厂房，属于自有厂房（自有厂房、共享厂房、代租厂房），仅作为工业生产使用。

二、租赁期限

1. 厂房租赁期限5年（自2025年1月1日起，至2029年12月31日止）；乙方需继续承租的应于租赁期满前三个月，向甲方提出书面申请，经甲方同意后重新签订租赁合同。

前应征得甲方同意，按规定须向有关部门报批的，应完成报批手续。实施时装修费或增设设施、设备费用，由乙方自担，厂房退租时，甲方不予补偿，新增的设施、设备，乙方可自行拆（移）除。

2. 租赁期间，乙方发现该厂房及附属设施损坏或故障，应及时通知甲方修复。甲方在接到乙方通知三日内进行修复，逾期未修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

3. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该厂房及其附属设施，因乙方使用不当或使用不合理，致使该厂房及附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒绝维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

六、房屋退租归还

1. 甲方对该房屋继续出租时，乙方在满足入园条件的情况下享有优先权；如期满后甲方不再出租，经甲乙双方协商后，乙方应如期搬迁，否则由此造成的一切损失和后果，都由乙方承担。

2. 租赁期满，乙方不再续租签约的，需提前一周通知甲方并办理相关退租手续，结清房租、水电费用和物业费，按租赁前原状交还厂房，保证设施、设备处于正常运行状态，并交还房屋钥匙退场；甲方在乙方退场后，7个工作日内无息退还履约保证金。

七、其他约定

1. 租赁期间因不可抗力造成本合同无法履行的，双方互不承担责任。

2. 租赁期间，甲方有权督促并协助乙方做好安全、消防、卫生工作。

三、租金及相关约定

1. 按照光伏标准化厂房租金标准，宣城经开区光伏产业园内的光伏厂房、办公用房、仓库分别每月按58元/平米、15元/平米、13元/平米计算，承租面积分别为62500平米、6000平米、22200平米，年租金为（大写）：人民币肆仟捌佰零肆万叁仟贰佰元整（小写：¥48043200.00元），原则上先交后租，一季度一交，季度租金为（大写）人民币壹仟陆佰零壹万肆仟肆佰元整（小写：¥16014400.00），届满每季度前七日交纳租金。

2. 租金标准每年由甲方根据市场情况进行调整。

3. 甲方与乙方签订租赁协议后，乙方应在10个工作日内交纳履约保证金，待厂房达到可租赁条件时，乙方交纳首期租金。交纳首期租金后甲方就协议承租的厂房及相关配套设施设备登记造册，为乙方办理厂房移交手续，并在乙方交纳首期房租的3天内向乙方提供租赁钥匙，签字确认。

4. 厂房租金从甲方交付厂房钥匙之日起计算。若乙方在项目投资协议中已约定租金减免补偿等政策且达到补偿条件，应先按照该合同交纳租金，后按照项目投资协议相关条件由管委会予以政策兑现。

四、其它费用。

租赁期间，使用该厂房所发生的水、电、天然气、通讯费、物业管理费等由乙方承担，在收到收费发票或收据三日内交清。

五、厂房使用要求和维修责任

1. 租赁期间，乙方另需装修或增设设施、设备的，不得破坏原厂房主体结构，不得擅自设置户外招牌、广告。实施

3. 租赁期间乙方应合理使用并爱护出租房屋及其附属设施，乙方有义务协助甲方维护租用房屋所在园区的公共设施、公共安全、公共卫生和车辆秩序。乙方如因违反有关规定造成公共设施损坏，乙方须承担恢复原状、赔偿损失的责任。

4. 租赁合同签订后，如企业名称变更，可由甲乙双方签字盖章确认，原租赁合同条款不变，继续执行到合同期满。

5. 出租房屋项使用权归甲方所有。

6. 租赁期间甲乙双方都应遵守国家的有关法律法规，乙方不得利用租赁厂房进行非法活动。

八、违约责任

1. 甲方收到租金后应按期交付房屋，如不能按期交付，则应按实际交付日期核减租金；

2. 乙方延期交付租金及房屋占用费应按日1‰支付违约金；

3. 在租赁期内，承租企业有下列行为之一的，甲方有权单方面解除租赁合同，收回出租的厂房及附属设施，并依法追究承租企业在厂房租赁期间对厂房造成损坏等相关损失。

①拖欠租金和其他费用超过2个月。

②未经批准擅自改变标准厂房用途、结构或将标准厂房转租、分租、转借、与他人调剂使用的。

③利用厂房从事违规、违法活动的。

④乙方在租赁期间未遵守《中华人民共和国消防条例》以及行业安全生产有关制度，不服从开发区及相关部门的监督管理，拒不整改的。





九、争议解决

租赁期间，或租赁期满，若双方发生争议，甲乙双方协商解决，协商不成的提交宣城仲裁委员会仲裁，并由违约方承担仲裁费用、保全及保全担保费用、律师费用等一切为维护本合同权益所支付的费用。

十、合同效力

本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，合同经签字或盖章后生效。本合同未尽事宜，可协商签定补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。



甲方：(公章)

法人或委托人（签章）：



乙方：(公章)

法人或委托人（签章）：

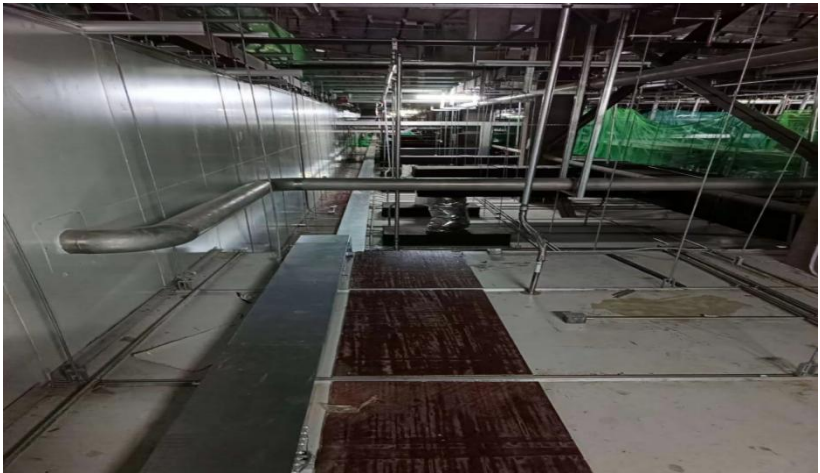


2022年2月10日

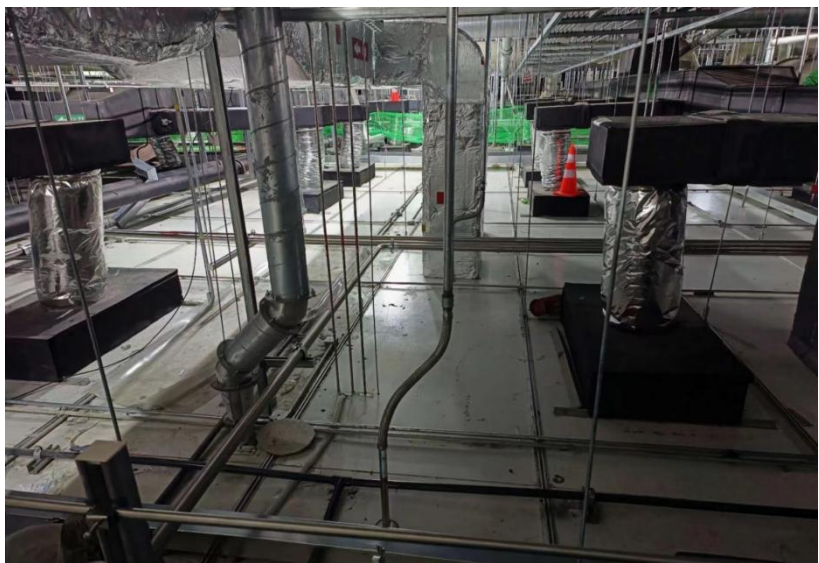
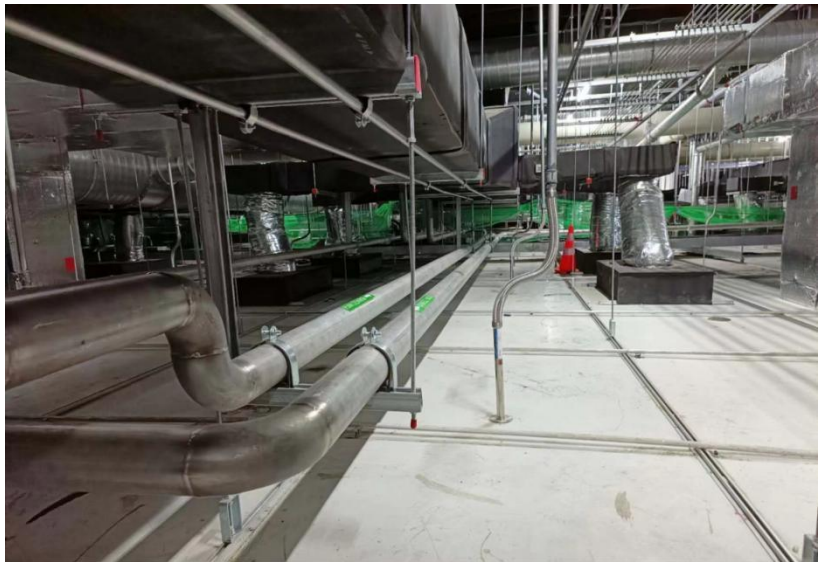
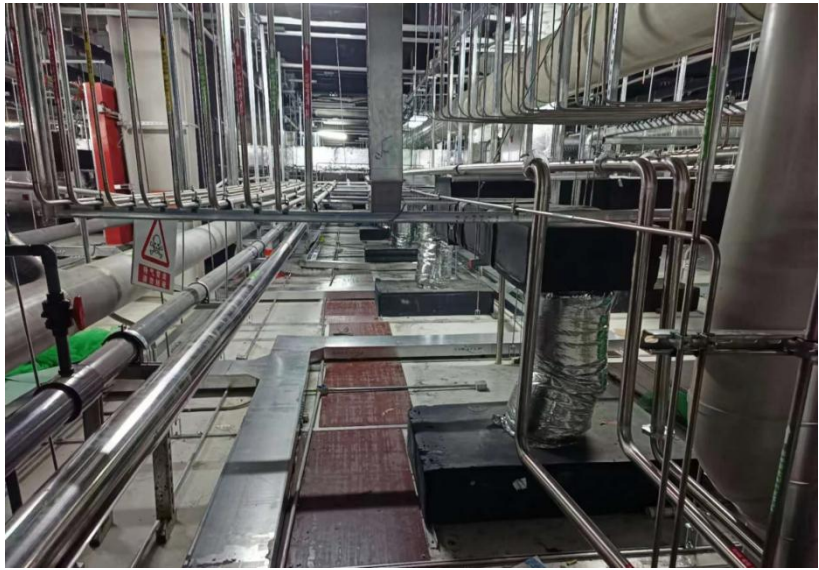
2022年2月10日

5

光伏厂房配套建设各项专业化系统设施，因此工程造价高、出租单价高，其内部构造可参考下图（已建一期）：

序号	项目	现场图片
1	吊顶夹层	









2

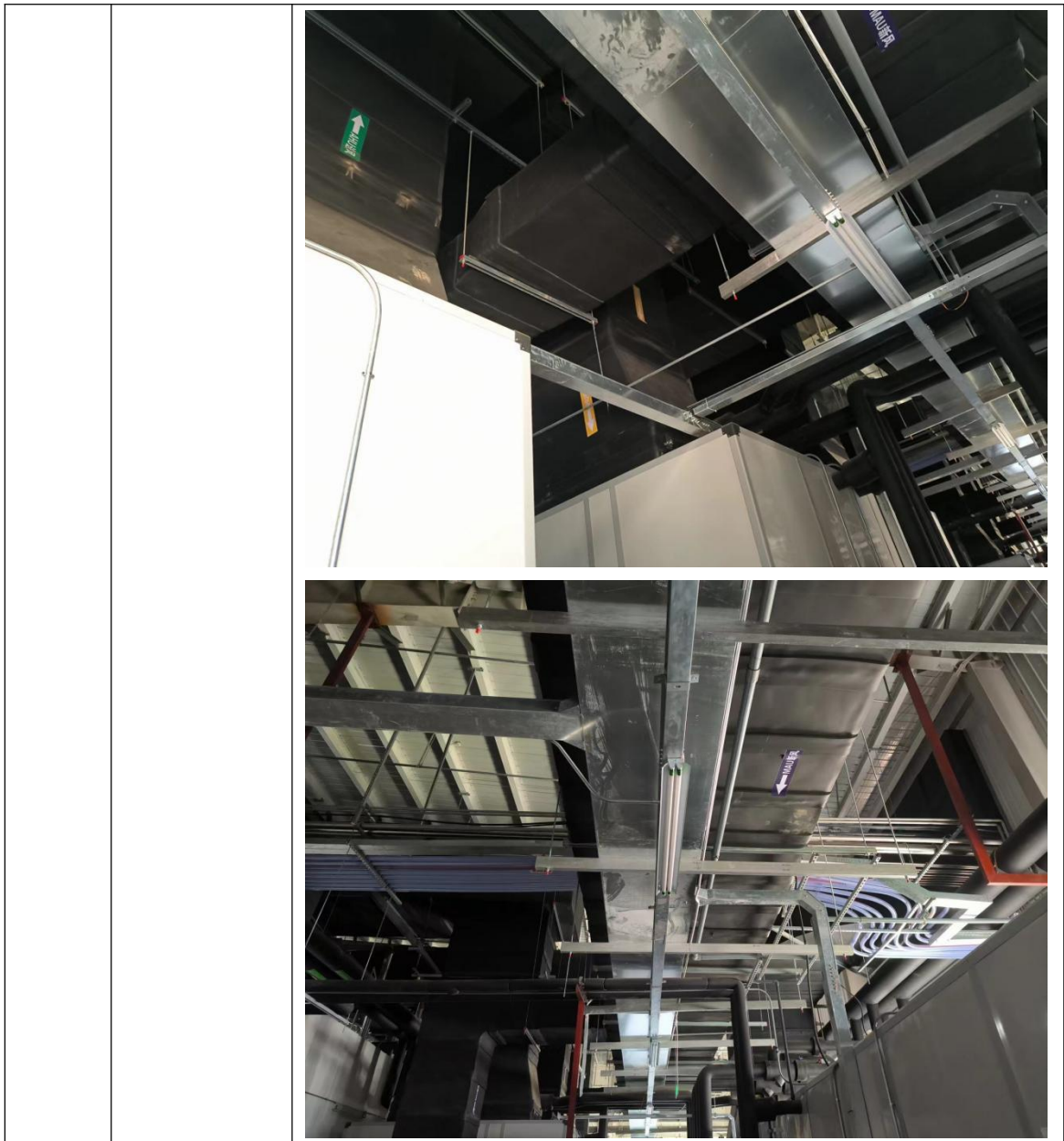
动力站





		
3	空调机房	





2、物业管理收费

根据《安徽省物业服务收费管理办法》、《宣城市市区物业服务收费管理办法》结合周边园区同类项目及市场供需定价方式确定本项目物业收费标准为0.8元/m²/月计。

3、机动车充电桩收费

本项目按照标准配备了111个直流充电桩（30kw/个），计划为本园区及周边新能源车辆（货车、轿车等）提供充电服务，根据合价商〔2015〕11号《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成，其中直流快速充电桩充电服务费中准价格为0.90元/kwh，充电电





费归国家电网（供电公司）收取。结合中准价格、合肥充电APP以及项目区实际情况，本项目充电服务费谨慎按0.70元/kwh测算。

充电价格详情	
直流桩	交流桩
以下为原始充电价格	
00:00-08:00	0.9772 元/度
充电单价: ¥0.2772 服务费: ¥0.7000	
08:00-09:00	1.3521 元/度
充电单价: ¥0.6521 服务费: ¥0.7000	
09:00-12:00	1.8704 元/度
充电单价: ¥1.1704 服务费: ¥0.7000	
12:00-17:00	1.3521 元/度
充电单价: ¥0.6521 服务费: ¥0.7000	
17:00-22:00	1.8704 元/度
充电单价: ¥1.1704 服务费: ¥0.7000	
22:00-23:00	1.3521 元/度
充电单价: ¥0.6521 服务费: ¥0.7000	
23:00-23:59	0.9772 元/度
充电单价: ¥0.2772 服务费: ¥0.7000	

根据近年市场销量位居前列的蔚来汽车、小鹏汽车分析，目前主流电动汽车的三元锂电池容量在70kwh-100kwh之间，例如蔚来ES6-2020款600KM运动版电池容量为100kwh，且新能源续航里程和电池容量在不断增加。本项目谨慎预测按70kwh测算电池容量，则每次充电费用为70kwh*0.70元/kwh=49元/辆。

4、停车位收费

本项目共建设机动车位368个，其中充电桩车位111个，小汽车停车位157个，大车（含货车）停车位100个。

收费标准：依照宣城市物价局《关于明确财政建设的市区公共停车场停车服务收费标准的通知》（宣价服字[2018]7号），宣城市区机动车停放服务收费最高收费标准如下：小汽车停放30分钟（含30分钟）内免费，30分钟以上2小时以内（含2小时）每车3元，2小时以后每小时加收2元，每天封顶最高不超过20元，不足2小时按2小时计算；货车停放30分钟（含30分钟）内免费，30分钟以上2小时以内（含2小时）每车5元，2小时以后每小时加收3元，每天封顶最高不超过30元，不足2小时按





2小时计算。本项目综合考虑后，小汽车停车费收费按10元/个/天、大车（含货车）停车费收费按20元/个/天计。

5、增长率

根据宣城市历年统计公报可知，宣城市2015年-2024年GDP增长率分别为8.20%、8.70%、8.50%、8.32%、7.80%、4%、10.1%、4.2%、5.9%、5.8%，年平均增长率为7.15%。出于谨慎性原则，本项目中光伏厂房及配套生产辅助用房租赁单价、物业费单价年增长率保守取值5%，其他收入中单价不考虑增长率因素。

6、负荷率

（1）光伏厂房及配套生产辅助用房、物业费

根据项目预期运营情况，假设运营期前三年的企业入驻率分别为70%、80%、90%，以后每年入驻率95%。则光伏厂房及配套生产辅助用房、物业费保持同比例负荷率。

（2）充电桩使用率

考虑目前新能源汽车现状和未来增长情况，运营期前两年的停车使用率均为30%，以后每2年增加10%，2032年后使用率保持60%。

（3）机动车停车位

根据项目及周边实际停车需求，运营期前5年的停车使用率设为50%，中间5年为60%，之后年份为70%。

II 经营收入分项列示

1、光伏厂房及配套生产辅助用房租赁收入

工程建成后，将为光伏园区企业提供光伏厂房面积100000m²（其中2号厂房35000m²、3号厂房32500m²、4号厂房32500m²）、配套生产辅助用房11186m²。

（1）参照上述价格水平，光伏厂房面积100000m²，首年租赁单价按58元/m²/月计，出于谨慎性原则，假设运营期前三年的企业入驻率分别为70%、80%、90%，后期保持95%，年增长率按5%，则债券存续期内光伏厂房出租收入为139,457.59万元。

（2）园区内配套生产辅助用房11186m²，首年租赁单价按10元/m²/月计，出于





谨慎性原则，假设运营期前三年的企业入驻率分别为70%、80%、90%，后期保持95%，年增长率按5%，则债券存续期内配套生产辅助用房出租收入为2,689.61万元。

债券存续期内各年度收入情况如下表：

金额单位：万元

序号	项目	计算期				
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	光伏厂房及配套生产辅助用房 租赁收入					
(1)	光伏厂房租赁收入（万元）					4,872.00
	出租面积（平方米）					100,000.00
	出租率					70.00%
	单价（元/平方米/月）					58.00
(2)	配套生产辅助用房租赁收入（万元）					93.96
	出租面积（平方米）					11,186.00
	出租率					70.00%
	单价（元/平方米/月）					10.00
	合计					4,965.96
序号	项目	计算期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	光伏厂房及配套生产辅助用房 租赁收入					
(1)	光伏厂房租赁收入（万元）	5,846.40	6,906.06	7,654.22	8,036.93	8,438.77
	出租面积（平方米）	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
	出租率	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价（元/平方米/月）	60.90	63.95	67.14	70.50	74.02
(2)	配套生产辅助用房租赁收入（万元）	112.75	133.19	147.62	155.00	162.75
	出租面积（平方米）	11,186.00	11,186.00	11,186.00	11,186.00	11,186.00
	出租率	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价（元/平方米/月）	10.50	11.03	11.58	12.16	12.76
	合计	5,959.15	7,039.25	7,801.84	8,191.93	8,601.53
序号	项目	计算期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	光伏厂房及配套生产辅助用房 租赁收入					
(1)	光伏厂房租赁收入（万元）	8,860.71	9,303.75	9,768.94	10,257.38	10,770.25
	出租面积（平方米）	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%





	单价（元/平方米/月）	77.73	81.61	85.69	89.98	94.48
(2)	配套生产辅助用房租赁收入（万元）	170.89	179.43	188.41	197.83	207.72
	出租面积（平方米）	11,186.00	11,186.00	11,186.00	11,186.00	11,186.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价（元/平方米/月）	13.40	14.07	14.77	15.51	16.29
	合计	9,031.60	9,483.18	9,957.34	10,455.21	10,977.97
序号	项目	计算期				合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
	光伏厂房及配套生产辅助用房租赁收入					
(1)	光伏厂房租赁收入（万元）	11,308.76	11,874.20	12,467.91	13,091.31	139,457.59
	出租面积（平方米）	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	单价（元/平方米/月）	99.20	104.16	109.37	114.84	
(2)	配套生产辅助用房租赁收入（万元）	218.10	229.01	240.46	252.48	2,689.61
	出租面积（平方米）	11,186.00	11,186.00	11,186.00	11,186.00	
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	单价（元/平方米/月）	17.10	17.96	18.86	19.80	
	合计	11,526.87	12,103.21	12,708.37	13,343.79	142,147.20

2、入驻企业物业管理服务费

入驻企业物业管理服务费，主要包含光伏厂房和配套生产辅助用房，合计面积111186平方米，按照0.8元/m²/月计算，结合上述企业入驻率，运营期前三年物业管理费收取比率分别为70%、80%、90%，后期保持95%，年增长率按5%，则债券存续期内物业管理收入为2,138.72万元。

债券存续期内各年度收入情况如下表：

金额单位：万元

序号	项目	计算期				
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	物业管理服务费收入					
(1)	物业管理收入(万元)					74.72
	面积（平方米）					111,186.00
	出租率					70.00%
	单价（元/平方米/月）					0.80
	合计					74.72
序号	项目	计算期				





		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	物业管理服务费收入					
(1)	物业管理收入(万元)	89.66	105.91	117.39	123.25	129.42
	面积（平方米）	111,186.00	111,186.00	111,186.00	111,186.00	111,186.00
	出租率	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价（元/平方米/月）	0.84	0.88	0.93	0.97	1.02
	合计	89.66	105.91	117.39	123.25	129.42
序号	项目	计算期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	物业管理服务费收入					
(1)	物业管理收入(万元)	135.89	142.68	149.82	157.31	165.17
	面积（平方米）	111,186.00	111,186.00	111,186.00	111,186.00	111,186.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价（元/平方米/月）	1.07	1.13	1.18	1.24	1.30
	合计	135.89	142.68	149.82	157.31	165.17
序号	项目	计算期				合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
	物业管理服务费收入					
(1)	物业管理收入(万元)	173.43	182.10	191.21	200.77	2,138.72
	面积（平方米）	111,186.00	111,186.00	111,186.00	111,186.00	
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	单价（元/平方米/月）	1.37	1.44	1.51	1.58	
	合计	173.43	182.10	191.21	200.77	2,138.72

3、机动车充电桩收入

本项目建设机动车位368个，考虑到新能源车辆将成为主流趋势，因此按照30%标准配备了111个直流充电桩（30kw/个），计划为本园区及周边新能源车辆（货车、轿车等）提供充电服务。

出于谨慎考虑每个充电桩每天平均使用4车次，正常运营期每年按365天，参照上述每次充电收费标准49元/辆，假设运营期前两年的停车使用率均为30%，以后每2年增加10%，2032年后使用率保持60%，且充电桩收费不考虑增长率，则债券存续期内机动车充电桩收入为6,193.93万元。

债券存续期内各年度收入情况如下表：

金额单位：万元

序号	项目	计算期
----	----	-----





		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	机动车充电桩收入					
(1)	机动车充电桩收入（万元）					238.23
	数量（万 kwh）					1,134.42
	负荷率					30.00%
	单价（元/kwh）					0.70
	合计					238.23
序号	项目	计算期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	机动车充电桩收入					
(1)	机动车充电桩收入（万元）	238.23	317.64	317.64	397.05	397.05
	数量（万 kwh）	1,134.42	1,134.42	1,134.42	1,134.42	1,134.42
	负荷率	30.00%	40.00%	40.00%	50.00%	50.00%
	单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	合计	238.23	317.64	317.64	397.05	397.05
序号	项目	计算期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	机动车充电桩收入					
(1)	机动车充电桩收入（万元）	476.46	476.46	476.46	476.46	476.46
	数量（万 kwh）	1,134.42	1,134.42	1,134.42	1,134.42	1,134.42
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	合计	476.46	476.46	476.46	476.46	476.46
序号	项目	计算期				合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
	机动车充电桩收入					
(1)	机动车充电桩收入（万元）	476.46	476.46	476.46	476.46	6,193.93
	数量（万 kwh）	1,134.42	1,134.42	1,134.42	1,134.42	
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
	单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	
	合计	476.46	476.46	476.46	476.46	6,193.93

4、停车位收入

本项目除充电桩车位外，建设了小汽车停车位157个，大车（含货车）停车位100个。

（1）参照上述价格水平大车（含货车）20元/天，大车（含货车）停车位100个，出于谨慎性原则，假设运营期前5年的停车使用率均为50%，中间5年为60%，





后5年为70%，且停车位收费不考虑增长率，则债券存续期内大车（含货车）停车位收入为657.00万元。

（2）小汽车10元/天，小汽车停车位157个，出于谨慎性原则，假设运营期前5年的停车使用率均为50%，中间5年为60%，之后年份为70%，且停车位收费不考虑增长率，则债券存续期内小汽车停车位收入为515.75 万元。

债券存续期内各年度收入情况如下表：

金额单位：万元

序号	项目	计算期				
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	停车位收入					
(1)	机动车（大车）停车位收入（万元）					36.50
	停车位数量（个）					100.00
	出租率					50.00%
	单价（元/天）					20.00
(2)	机动车（小车）停车位收入（万元）					28.65
	停车位数量（个）					157.00
	出租率					50.00%
	单价（元/天）					10.00
	合计					65.15
序号	项目	计算期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	停车位收入					
(1)	机动车（大车）停车位收入（万元）	36.50	36.50	36.50	36.50	43.80
	停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	60.00%
	单价（元/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(2)	机动车（小车）停车位收入（万元）	28.65	28.65	28.65	28.65	34.38
	停车位数量（个）	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00
	出租率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	60.00%
	单价（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	合计	65.15	65.15	65.15	65.15	78.18
序号	项目	计算期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	停车位收入					
(1)	机动车（大车）停车位收入（万元）	43.80	43.80	43.80	43.80	51.10





	停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	70.00%
	单价（元/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(2)	机动车（小车）停车位收入（万元）	34.38	34.38	34.38	34.38	40.11
	停车位数量（个）	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00
	出租率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	70.00%
	单价（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	合计	78.18	78.18	78.18	78.18	91.21
序号	项目	计算期				合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
	停车位收入					
(1)	机动车（大车）停车位收入（万元）	51.10	51.10	51.10	51.10	657.00
	停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	
	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
	单价（元/天）	20.00	20.00	20.00	20.00	
(2)	机动车（小车）停车位收入（万元）	40.11	40.11	40.11	40.11	515.75
	停车位数量（个）	157.00	157.00	157.00	157.00	
	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
	单价（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	
	合计	91.21	91.21	91.21	91.21	1,172.75

III 税金

1、增值税：销项税额-成本进项税额-投资进项税额

(1) 销项税：资产租赁9%、物业管理6%、充电费用13%。

(2) 成本进项税额：设施维护费6%、水费9%、电费13%。

(3) 投资进项税额：建筑工程投资和安装工程进项税9%，设备及工器具购置进项税13%，工程建设其他费进项税6%。

2、附加税

(1) 城市建设维护税：按应缴增值税的7%计。

(2) 教育费附加：按增值税的3%计。

(3) 地方教育费附加：按增值税的2%计。

3、印花税：资产租赁收入印花税率按0.1%计，其他销售收入印花税率按0.03%计。

4、所得税：根据财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专





项债券品种的通知（财预〔2017〕89号）：分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本项目收益纳入政府性基金收入或专项收入，因此不交所得税。

债券存续期内各年应税情况如下表：

金额单位：万元

序号	项目	计算期				
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	税金					
(1)	增值税					
	销项税					447.05
	成本进项税					49.49
	投资进项税					397.56
(2)	附加税					0.00
(3)	印花税					5.12
	合计					5.12
序号	项目	计算期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	税金					
(1)	增值税					
	销项税	529.90	629.14	692.75	734.43	769.68
	成本进项税	49.49	50.02	50.02	50.54	50.54
	投资进项税	480.41	579.12	642.74	683.89	719.14
(2)	附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3)	印花税	6.12	7.23	8.00	8.41	8.84
	合计	6.12	7.23	8.00	8.41	8.84
序号	项目	计算期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	税金					
(1)	增值税					517.95
	销项税	814.69	852.36	891.91	933.45	978.13
	成本进项税	51.06	51.06	51.06	51.06	51.06
	投资进项税	763.63	801.30	840.86	882.39	409.12
(2)	附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	62.15
(3)	印花税	9.29	9.75	10.22	10.72	11.26





	合计	9.29	9.75	10.22	10.72	591.37
序号	项目	计算期				合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
	税金					
(1)	增值税	972.86	1,020.94	1,071.42	415.86	3,999.04
	销项税	1,023.92	1,072.00	1,122.48	1,175.49	12,667.39
	成本进项税	51.06	51.06	51.06	759.63	1,468.20
	投资进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	7,200.15
(2)	附加税	116.74	122.51	128.57	49.90	479.88
(3)	印花税	11.81	12.39	13.00	13.64	145.82
	合计	1,101.42	1,155.85	1,212.99	479.40	4,624.74

综上，本项目建成后，债券存续期内总收入可达151,652.60万元，应交税金合计4,624.74万元。债券存续内各年度经营收入及应税情况汇总如下：

金额单位：万元

序号	项目	计算期				
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	光伏厂房及配套生产辅助用房租赁收入					4,965.96
2	物业管理费收入					74.72
3	机动车充电桩收入					238.23
4	停车位收入					65.15
一	项目运营收入合计					5,344.06
二	税金合计					5.12

续表：

序号	项目	计算期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	光伏厂房及配套生产辅助用房租赁收入	5,959.15	7,039.25	7,801.84	8,191.93	8,601.53
2	物业管理费收入	89.66	105.91	117.39	123.25	129.42
3	机动车充电桩收入	238.23	317.64	317.64	397.05	397.05
4	停车位收入	65.15	65.15	65.15	65.15	78.18
一	项目运营收入合计	6,352.20	7,527.95	8,302.01	8,777.38	9,206.17
二	税金合计	6.12	7.23	8.00	8.41	8.84

续表：

序号	项目	计算期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	光伏厂房及配套生产辅助用房租赁收入	9,031.60	9,483.18	9,957.34	10,455.21	10,977.97
2	物业管理费收入	135.89	142.68	149.82	157.31	165.17
3	机动车充电桩收入	476.46	476.46	476.46	476.46	476.46
4	停车位收入	78.18	78.18	78.18	78.18	91.21





一	项目运营收入合计	9,722.13	10,180.50	10,661.80	11,167.15	11,710.81
二	税金合计	9.29	9.75	10.22	10.72	591.37
续表:						
序号	项目	计算期				合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
1	光伏厂房及配套生产辅助用房租赁收入	11,526.87	12,103.21	12,708.37	13,343.79	142,147.20
2	物业管理费收入	173.43	182.10	191.21	200.77	2,138.72
3	机动车充电桩收入	476.46	476.46	476.46	476.46	6,193.93
4	停车位收入	91.21	91.21	91.21	91.21	1,172.75
一	项目运营收入合计	12,267.97	12,852.98	13,467.25	14,112.23	151,652.60
二	税金合计	1,101.42	1,155.85	1,212.99	479.40	4,624.74

(三) 项目相关成本费用情况

1、利息费用

利息费用是指项目在债券存续期内运营期间所发生的利息支出，项目建设期内的利息进行资本化，并计入项目投资总额。项目债券融资总额为 60,000.00 万元，已发行债券按实际发行利率计算，拟发行债券票面利率按 2.22%测算，运营期 2026 年-2040 年利息费用总额为 20,929.89 万元。运营期间各年度利息费用如下：

金额单位：万元

项目	计算期						
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
债券本金					60,000.00	60,000.00	60,000.00
利息合计					1,567.02	1,567.02	1,567.02
续表:							
项目	计算期						
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
债券本金	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
利息合计	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02
续表:							
项目	计算期					合计	
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年		
债券本金	60,000.00	60,000.00	60,000.00	32,500.00	23,500.00		
利息合计	1,567.02	1,567.02	1,232.90	634.32	258.44	20,929.89	

2、光伏厂房及配套设施运营成本

光伏厂房及配套设施年运营成本为项目正常运行期间所需支出的债券利息之外的全部付现成本费用，由于项目主体建成后将用于对外出租，并不进行生产，因





此运营期间项目成本主要包括人员工资及福利费、燃料动力费用、设施维护费用及其他管理费用。

(1) 人员工资费用

本项目主要建设光伏标准化厂房及配套设施，为宣城经济技术开发区光伏产业承接提供落户厂房保障，为入驻企业提供产业化平台管理和服务，项目建成后，预计需增设配置后勤工作人员 15 名，年平均工资按 6 万元/年计算，福利费按工资额的 14%计，每年增长 5%。则债券存续期内人员工资费用合计为 2,213.96 万元。债券存续期内各年度人员工资如下：

金额单位：万元

项目	工作职位	数量（人）	工资标准 （万元/ 年）	计算期				
				2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
工资及福利费	后勤岗位	15	6					102.60
合计								102.60
续表：								
项目	工作职位	数量（人）	工资标准 （万元/ 年）	计算期				
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工资及福利费	后勤岗位	15	6	107.73	113.12	118.77	124.71	130.95
合计				107.73	113.12	118.77	124.71	130.95
续表：								
项目	工作职位	数量（人）	工资标准 （万元/ 年）	计算期				
				2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
工资及福利费	后勤岗位	15	6	137.49	144.37	151.59	159.17	167.12
合计				137.49	144.37	151.59	159.17	167.12
续表：								
项目	工作职位	数量（人）	工资标准 （万元/ 年）	计算期				合计
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
工资及福利费	后勤岗位	15	6	175.48	184.25	193.47	203.14	2,213.96
合计				175.48	184.25	193.47	203.14	2,213.96

(2) 燃料动力费用

本项目公共管理以及公共照明消耗电量（不含入驻企业生产生活耗能），根据





《可行性研究报告》中能耗测算，充电桩损耗为充电量的 5%，日常物业管理维护过程中年消耗电 5 万 kwh、水 0.8 万 m³，电费、水费分别按 0.8 元/kwh 和 3.5 元/m³ 计。则债券存续期内燃料动力费用合计为 455.94 万元。

金额单位：万元

项目	计算期						
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
燃料动力费用							
水费					2.80	2.80	2.80
单价（元/度）					3.50	3.50	3.50
数量（万度）					0.80	0.80	0.80
电费					17.61	17.61	22.15
单价（元/度）					0.80	0.80	0.80
数量（万度）					22.02	22.02	27.69
合计					20.41	20.41	24.95
续表：							
项目	计算期						
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
燃料动力费用							
水费	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
单价（元/度）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
数量（万度）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
电费	22.15	26.69	26.69	31.23	31.23	31.23	31.23
单价（元/度）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
数量（万度）	27.69	33.36	33.36	39.03	39.03	39.03	39.03
合计	24.95	29.49	29.49	34.03	34.03	34.03	34.03
续表：							
项目	计算期					合计	
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年		
燃料动力费用							
水费	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	42.00	
单价（元/度）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50		
数量（万度）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		
电费	31.23	31.23	31.23	31.23	31.23	413.94	
单价（元/度）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		
数量（万度）	39.03	39.03	39.03	39.03	39.03		
合计	34.03	34.03	34.03	34.03	34.03	455.94	

（3）设施维护费用





项目年设施维护费用按按固定资产原值的 1%计，则债券存续期内设施维护费合计为 12,517.58 万元。

(4) 其他管理费用

考虑到项目运营期间可能会有其他不可预见的管理费用等，本项支出综合按当年收入的 2%计取。则债券存续期内其他管理费用合计为 3,033.05 万元。

3、分年度相关成本费用情况

根据上述计算，该项目在债券存续期内的相关成本费用合计 39,150.42 万元。

各年度成本费用如下：

金额单位：万元

项目	计算期						
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、光伏园区运营成本					1,064.40	1,089.69	1,123.13
1、工资及福利费					102.60	107.73	113.12
2、燃料动力费用					20.41	20.41	24.95
3、设施维护费					834.51	834.51	834.51
4、其他管理费用					106.88	127.04	150.56
二、利息费用（运营期）					1,567.02	1,567.02	1,567.02
成本费用合计					2,631.42	2,656.71	2,690.15
续表：							
项目	计算期						
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、光伏园区运营成本	1,144.27	1,164.25	1,179.06	1,200.47	1,216.51	1,233.35	1,251.04
1、工资及福利费	118.77	124.71	130.95	137.49	144.37	151.59	159.17
2、燃料动力费用	24.95	29.49	29.49	34.03	34.03	34.03	34.03
3、设施维护费	834.51	834.51	834.51	834.51	834.51	834.51	834.51
4、其他管理费用	166.04	175.55	184.12	194.44	203.61	213.24	223.34
二、利息费用（运营期）	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02
成本费用合计	2,711.29	2,731.27	2,746.08	2,767.49	2,783.53	2,800.37	2,818.06
续表：							
项目	计算期					合计	
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年		
一、光伏园区运营成本	1,269.87	1,289.37	1,309.85	1,331.34	1,353.92	18,220.53	
1、工资及福利费	167.12	175.48	184.25	193.47	203.14	2,213.96	
2、燃料动力费用	34.03	34.03	34.03	34.03	34.03	455.94	





3、设施维护费	834.51	834.51	834.51	834.51	834.51	12,517.58
4、其他管理费用	234.22	245.36	257.06	269.34	282.24	3,033.05
二、利息费用（运营期）	1,567.02	1,567.02	1,232.90	634.32	258.44	20,929.89
成本费用合计	2,836.89	2,856.39	2,542.74	1,965.66	1,612.35	39,150.42

六、项目投资各年度净现金流量预测

根据测算，宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）累计净现金流量为47,811.44万元。债券存续期内各年度现金流量情况如下：

金额单位：万元

序号	项目	计算期						
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	现金流入	1,644.47	33,709.15	20,957.71	29,714.62	5,344.06	6,352.20	7,527.95
1.1	项目资本金	1,644.47	6,209.15	11,957.71	6,214.62			
1.2	专项债券		27,500.00	9,000.00	23,500.00			
1.3	经营收入					5,344.06	6,352.20	7,527.95
2	现金流出	1,644.47	33,739.40	20,967.61	29,740.47	2,636.54	2,662.83	2,697.38
2.1	项目投资支出	1,644.47	33,709.15	20,957.71	29,714.62			
2.2	债券发行费用		30.25	9.90	25.85			
2.3	偿还债债券本金							
2.4	偿付债券利息					1,567.02	1,567.02	1,567.02
2.5	经营成本					1,064.40	1,089.69	1,123.13
2.6	税金					5.12	6.12	7.23
3	净现金流量		-30.25	-9.90	-25.85	2,707.52	3,689.36	4,830.57
4	累计净现金流量		-30.25	-40.15	-66.00	2,641.52	6,330.88	11,161.45

续表：

序号	项目	计算期						
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	8,302.01	8,777.38	9,206.17	9,722.13	10,180.50	10,661.80	11,167.15
1.1	项目资本金							
1.2	专项债券							
1.3	经营收入	8,302.01	8,777.38	9,206.17	9,722.13	10,180.50	10,661.80	11,167.15
2	现金流出	2,719.29	2,739.69	2,754.92	2,776.78	2,793.28	2,810.60	2,828.78
2.1	项目投资支出							
2.2	债券发行费用							
2.3	偿还债债券本金							
2.4	偿付债券利息	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02	1,567.02
2.5	经营成本	1,144.27	1,164.25	1,179.06	1,200.47	1,216.51	1,233.35	1,251.04





2.6	税金	8.00	8.41	8.84	9.29	9.75	10.22	10.72
3	净现金流量	5,582.73	6,037.70	6,451.25	6,945.35	7,387.23	7,851.20	8,338.37
4	累计净现金流量	16,744.17	22,781.87	29,233.12	36,178.47	43,565.70	51,416.90	59,755.27

续表:

序号	项目	计算期					合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
1	现金流入	11,710.81	12,267.97	12,852.98	13,467.25	14,112.23	237,678.54
1.1	项目资本金						26,025.94
1.2	专项债券						60,000.00
1.3	经营收入	11,710.81	12,267.97	12,852.98	13,467.25	14,112.23	151,652.60
2	现金流出	3,428.26	3,957.81	31,198.59	12,178.66	25,591.75	189,867.10
2.1	项目投资支出						86,025.94
2.2	债券发行费用						66.00
2.3	偿还债债券本金			27,500.00	9,000.00	23,500.00	60,000.00
2.4	偿付债券利息	1,567.02	1,567.02	1,232.90	634.32	258.44	20,929.89
2.5	经营成本	1,269.87	1,289.37	1,309.85	1,331.34	1,353.92	18,220.53
2.6	税金	591.37	1,101.42	1,155.85	1,212.99	479.40	4,624.74
3	净现金流量	8,282.55	8,310.16	-18,345.60	1,288.59	-11,479.52	47,811.44
4	累计净现金流量	68,037.82	76,347.98	58,002.37	59,290.96	47,811.44	

七、项目可偿债收益预测

根据测算，宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）计算期经营收入151,652.60万元，扣除运营成本18,220.53万元、税金4,624.74万元、债券发行费用66.00万元，则该项目的可偿债收益为128,741.33万元。债券存续期内各年度可偿债收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目	计算期						
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	项目收入					5,344.06	6,352.20	7,527.95
2	项目成本					1,064.40	1,089.69	1,123.13
3	税金					5.12	6.12	7.23
4	债券发行费用		30.25	9.90	25.85			
5	项目可偿债收益		-30.25	-9.90	-25.85	4,274.54	5,256.38	6,397.59

续表:

序号	项目	计算期						
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年





1	项目收入	8,302.01	8,777.38	9,206.17	9,722.13	10,180.50	10,661.80	11,167.15
2	项目成本	1,144.27	1,164.25	1,179.06	1,200.47	1,216.51	1,233.35	1,251.04
3	税金	8.00	8.41	8.84	9.29	9.75	10.22	10.72
4	债券发行费用							
5	项目可偿债收益	7,149.75	7,604.72	8,018.27	8,512.37	8,954.25	9,418.22	9,905.39
续表：								
序号	项目	计算期					合计	
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年		
1	项目收入	11,710.81	12,267.97	12,852.98	13,467.25	14,112.23	151,652.60	
2	项目成本	1,269.87	1,289.37	1,309.85	1,331.34	1,353.92	18,220.53	
3	税金	591.37	1,101.42	1,155.85	1,212.99	479.40	4,624.74	
4	债券发行费用						66.00	
5	项目可偿债收益	9,849.57	9,877.18	10,387.29	10,922.91	12,278.91	128,741.33	

八、项目可偿债收益覆盖债券本息情况

宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期）总投资估算为86,025.94万元，发债本金60,000.00万元，其中：2023年申请专项债券27,500.00万元（2023年第一批已发行22,500.00万元，已发行债券利率为2.97%；2023年第二批已发行5,000.00万元，已发行债券利率为2.94%），2024年申请专项债券9,000.00万元（已发行债券利率为2.61%），2025年拟申请专项债券23,500.00万元（2025年第一批已发行2,100.00万元，已发行债券利率为1.99%；本批次申请专项债券额度为14,300.00万元）；债券期限15年，拟发行债券票面利率拟定为2.22%，利息按半年支付，到期一次性还本，其中：2038年还本27,500.00万元，2039年还本9,000.00万元，2040年还本23,500.00万元；债券本息合计83,505.30万元。经计算，该项目可偿债收益对本次发行债券的本息覆盖倍数为1.54。

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目可偿债收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年				
2023 年		334.13	334.13	-30.25
2024 年		932.70	932.70	-9.90
2025 年		1,308.59	1,308.59	-25.85
2026 年		1,567.02	1,567.02	4,274.54





2027 年		1,567.02	1,567.02	5,256.38
2028 年		1,567.02	1,567.02	6,397.59
2029 年		1,567.02	1,567.02	7,149.75
2030 年		1,567.02	1,567.02	7,604.72
2031 年		1,567.02	1,567.02	8,018.27
2032 年		1,567.02	1,567.02	8,512.37
2033 年		1,567.02	1,567.02	8,954.25
2034 年		1,567.02	1,567.02	9,418.22
2035 年		1,567.02	1,567.02	9,905.39
2036 年		1,567.02	1,567.02	9,849.57
2037 年		1,567.02	1,567.02	9,877.18
2038 年	27,500.00	1,232.90	28,732.90	10,387.29
2039 年	9,000.00	634.32	9,634.32	10,922.91
2040 年	23,500.00	258.44	23,758.44	12,278.91
合计	60,000.00	23,505.30	83,505.30	128,741.33
本息覆盖率	偿债覆盖倍数 = 项目累计可偿债收益 ÷ 债券还本付息合计			1.54

九、评估结论

根据上述测算，在宣城经济技术开发区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，宣城经开区光伏产业园及配套设施建设项目（二期），预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。该项目经济上可行，效益可观，还款来源稳定。

安徽同盛会计师事务所有限公司



安徽 宣城

中国注册会计师：

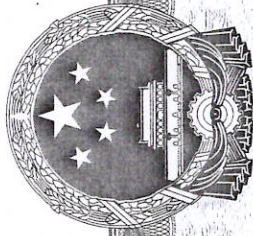


中国注册会计师：



二〇二五年二月二十二日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913418027316685816(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、监
备案、许可、监
管信息。



名称 安徽同盛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)

法定代表人 田家刚

经营范围 注册资本验证、财会审计、培训、咨询服务；工程造价咨询（涉及
专项审批的凭审批件经营）。

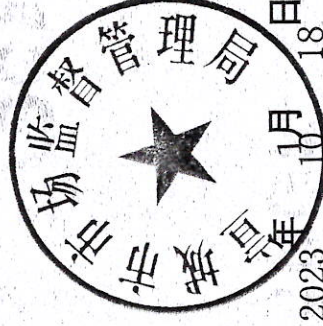
注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2001年09月11日

住所 安徽省宣城市飞彩办事处水阳江西大道33
号浙商大厦B座15楼

本复印件与原件核对无误，
仅作报告附件专用，不得他用

登记机关



证书序号: 0011469

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。

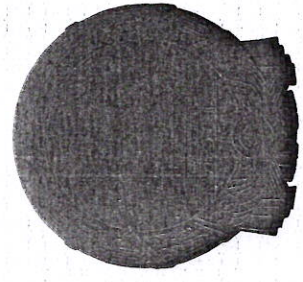
会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

本复印件与原件核对无误, 仅作参考附件专用, 不得他用



二〇二三年十月十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 安徽同盛会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 田家刚

经营场所: 安徽省宣城市飞彩办事处水阳江
西大道33号浙商大厦B座15楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 34140121

批准执业文号: 财会协〔2001〕81号

批准执业日期: 2001-8-07



中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

会员证

CERTIFICATE OF MEMBERSHIP



姓名 Name	刘小鹏
性别 Gender	男
证书编号 Certificate Number	341400460009
会员类别 Membership Category	执业会员
入会时间 Date of Issue	2000-11-17

说明:

1. 会员证书是证书持有人经注册会计师协会审批, 确认其会员身份的凭证, 每年需按相关办法及通知要求办理年检手续方能有效。
2. 注册会计师应当加入注册会计师协会, 成为注册会计师协会的执业会员。注册会计师停止执行法定业务时, 应向主管注册会计师协会申请注销执业会员并转为非执业会员。
3. 会员证仅限本人使用, 不得买卖、涂改、转借、伪造。



供查证书有效性



2000年11月17日制发



中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

会员证
CERTIFICATE OF MEMBERSHIP



姓名 Name	葛艳
性别 Gender	女
证书编号 Certificate Number	341401210020
会员类别 Membership Category	执业会员
入会时间 Date of Issue	2017-04-24

说明:

- 1.会员证书是证书持有人经注册会计师协会审批,确认其会员身份的凭证,每年需按相关办法及通知要求办理年检手续方能有效。
- 2.注册会计师应当加入注册会计师协会,成为注册会计师协会的执业会员。注册会计师停止执行法定业务时,应向主管注册会计师协会申请注销执业会员并转为非执业会员。
- 3.会员证仅限本人使用,不得买卖、涂改、转借、伪造。



供查证书有效性



2017年04月24日制发