

宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目  
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〕34号

客户名称：宣城开盛产城开发建设有限公司

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



宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目  
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]34 号

宣城开盛产城开发建设有限公司：

我们接受贵单位的委托，对拟实施的宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目，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，本次评估的宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

总体评估结果如下：

一、项目参与主体

(1) 项目主管部门：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

地址：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  
电话：0563-3026151





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) 项目实施单位：宣城开盛产城开发建设有限公司

该公司系宣城开盛建设投资集团有限公司（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。

单位名称	宣城开盛产城开发建设有限公司
统一社会信用代码	91341800790131004D
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	4000 万元人民币
成立日期	2006-07-05
法定代表人	李顺圆
登记机关	宣城市市场监督管理局
营业期限	2006-07-05 至 无固定期限
注册地址	安徽省宣城市经济技术开发区
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：建筑材料销售；房地产经纪；物业管理；住房租赁；土地整治服务；工程管理服务；光伏设备及元器件制造；储能技术服务；停车场服务；充电桩销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）

## 二、项目基本情况

### 1、项目名称

宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目。

### 2、项目建设地点

宣城经济技术开发区，项目地块南临凤萃路，西临青弋江西大道，东临致和路，规划用地面积约 15.47 公顷。

### 3、项目建设周期

本项目计划 2023 年 5 月开始进行项目前期工作及开工建设，至 2025 年 12 月竣





工验收。

#### 4、项目总投资

项目工程总投资 28,988.13 万元，其中：建设工程费用 15,064.45 万元，设备费用 4,744.65 万元，安装工程费用 1,906.13 万元，工程建设其他费用为 5,299.32 万元，不可预见费 1,553.88 万元，建设期利息 419.70 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 9,988.13 万元，占比 34.46%，剩余 19,000.00 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	2023 年 5-12 月	2024 年	2025 年	合计
1	建设投资	2,856.84	11,427.37	14,284.22	28,568.43
2	建设期利息		99.20	320.50	419.70
	总投资	2,856.84	11,526.57	14,604.72	28,988.13

#### 5、建设内容

本项目规划总用地面积 154765 m<sup>2</sup>（合 232.15 亩），规划建筑面积 102500 m<sup>2</sup>，主要建设 20 栋标准厂房（其中办公用房位于 1#和 4#厂房内）和 2 栋门卫等，配套停车位、道路、供配电、给排水、充电桩、屋顶光伏系统等附属设施。

#### 6、项目批复许可

该项目已于 2023 年 7 月 25 日正式开工，根据项目建设单位提供的资料，项目前期取得行政审批等情况如下：

2023 年 5 月 22 日，宣城经济技术开发区管理委员会作出《关于同意宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目建议书的批复》宣开管〔2023〕88 号，原则同意宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目建设。

2023 年 5 月 24 日，宣城市生态环境局经开区分局作出《关于宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目环境影响评价豁免的情况说明》，根据《安徽省生态环境厅关于强化生态环境保障和服务助力稳经济若干措施的通知》（皖环发〔2022〕34 号），该项目属于附件 3《建设项目环境影响评价管理豁免清单》第十八款 其他 27 条不涉及环境敏感区的标准厂房项目，故该项目不纳入建设项目环境影响评价管理，无需开展环评。





2023年5月24日，宣城市自然资源和规划局宣城经济技术开发区分局作出《关于宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目用地意见的函》（宣自然资规开函〔2023〕24号），拟建项目符合国家土地供应政策，符合《宣城市城市总体规划（2016-2030年）》。该项目位于“三区三线”划定的城镇开发边界内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。

2023年6月2日，宣城经济技术开发区管理委员会作出《关于同意宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目可行性研究报告的批复》宣开管〔2023〕91号，原则同意宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目建设。

2023年7月7日取得皖（2023）宣城市不动产权第0027590号高端装备智造产业园（宣城经济技术开发区青弋江西大道与凤萃路交叉口）土地权利证书。

### 三、项目资金筹措方案

项目总投资估算28,988.13万元，其中资本金金额9,988.13万元，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34.46%。

项目总投资扣除资本金出资9,988.13万元，其余19,000.00万元通过融资方式筹措。计划申请专项债券融资19,000.00万元，占总投资的65.54%；其中：2024年已发行专项债券8,000.00万元，2025年申请专项债券11,000.00万元（其中本批次申请专项债券额度为5,000.00万元）。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：2039年还本8,000.00万元，2040年还本11,000.00万元。

### 四、应付债券本息情况

本次拟融资的宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目，拟发行专项债券19,000.00万元，分期发行，其中：2024年已发行专项债券8,000.00万元，已发行利率为2.48%，2025年申请专项债券11,000.00万元（其中本批次申请专项债券额度为5,000.00万元）。债券期限为15年。

本次募集资金全部用于宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目，本项目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
2023 年						
2024 年		8,000.00		8,000.00	99.20	99.20
2025 年	8,000.00	11,000.00		19,000.00	320.50	320.50
2026 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2027 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2028 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2029 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2030 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2031 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2032 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2033 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2034 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2035 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2036 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2037 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2038 年	19,000.00			19,000.00	442.60	442.60
2039 年	19,000.00		8,000.00	11,000.00	343.40	8,343.40
2040 年	11,000.00		11,000.00		122.10	11,122.10
合计		19,000.00	19,000.00		6,639.00	25,639.00

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	利息合计
2023 年				
2024 年	8,000.00	99.20		99.20
2025 年	11,000.00	198.40	122.10	320.50
2026 年		198.40	244.20	442.60
2027 年		198.40	244.20	442.60
2028 年		198.40	244.20	442.60
2029 年		198.40	244.20	442.60
2030 年		198.40	244.20	442.60
2031 年		198.40	244.20	442.60
2032 年		198.40	244.20	442.60
2033 年		198.40	244.20	442.60
2034 年		198.40	244.20	442.60
2035 年		198.40	244.20	442.60





2036 年		198.40	244.20	442.60
2037 年		198.40	244.20	442.60
2038 年		198.40	244.20	442.60
2039 年		99.20	244.20	343.40
2040 年			122.10	122.10
合计	19,000.00	2,976.00	3,663.00	6,639.00

## 五、项目投资产生的收益情况

### （一）项目投资支出估算

宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目总投资 28,988.13 万元，其中：建设工程费用15,064.45万元，设备费用4,744.65万元，安装工程费用1,906.13万元，工程建设其他费用为5,299.32万元，不可预见费1,553.88万元，建设期利息419.70万元。该部分投资拟通过发行专项债券19,000.00万元，剩余9,988.13万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

宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目完成后，其收入来源主要为产业园中的标准厂房及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、标准厂房租赁价格

经查询2023年周边地块类似标准厂房的出租单价情况，首年租金单价确定为标准厂房15元/m<sup>2</sup>/月，之后每年根据市场情况进行调整。



**宣城经开区全新独栋厂房带16吨行车标准厂房出租开票...**

5图

宣州-石板桥

安徽省宣城市宣州区宣酒大道

4850m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.5元/m<sup>2</sup>/天  
7.28万/月

07-02



**此厂房开阔，整体环境干净，交通方便**

8图

宣城-宣州

安徽省宣城市宣州区

2000m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.5元/m<sup>2</sup>/天  
3万/月

05-24







广德经济开发区一层标准厂房出租2065平有航车

今天

广德-百大购物中心 | 安徽广德经济开发区管理委员会 | 可办环评

钢结构 全新

AA 陈军花 鑫盛房屋

雨棚 食堂 宿舍

2065㎡ | 可分租  
建筑面积 0.57元/㎡/天  
3.51万/月



港口生态园区4000平单层厂房对外出租 檐高12米

1天前

宁国-其它 | 港口生态工业园区-宣城市宁国市 | 可办环评

钢结构 九成新

AA 赵金宏

高速路口 临近机场 食堂 宿舍

4000㎡  
建筑面积 0.5元/㎡/天  
6万/月

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/㎡/月计。

关于印发宣城市市区住宅物业收费标准指导意见的通知

发布时间：2019-04-26 08:27 来源：发展和改革委员会 浏览次数：5474 字体：[大 中 小] 文本下载

根据《安徽省物业管理条例》和《安徽省定价目录》精神，结合《宣城市市区物业服务收费管理办法》，现就《宣城市市区住宅物业收费标准指导意见》通知如下：

一、普通住宅小区前期物业公共服务费

宣城市市区普通住宅前期物业公共服务费收费标准分无电梯房和电梯房：

(一) 无电梯房前期物业公共服务费基准价：0.70元/月·平方米，可上浮10%，下浮不限；

(二) 电梯房前期物业公共服务费基准价按二次供水是否移交水务公司分：1、二次供水移交水务公司的电梯房前期物业公共服务费基准价为1.18元/月·平方米，可上浮10%，下浮不限；2、二次供水未移交水务公司的电梯房前期物业公共服务费基准价为1.30元/月·平方米，可上浮10%，下浮不限。非加压层减收0.12元/月·平方米的二次加压供水费用；3、未有负一层电梯的一楼减收0.18元/月·平方米的电梯运行费用，其余各楼层的电费分摊，由建设单位在招标文件中明确。

具体收费标准由物业服务企业和开发建设企业根据服务内容、服务质量和和服务范围在最高浮动限额内按中标价在物业服务合同中约定。

3、停车位收费

本项目共建设机动车位281个，其中充电桩车位99个，非充电停车位182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, 非充电停车位收费按10元/个/天计。

## 宣城市发展和改革委员会 宣城市城市管理综合执法局 文件

发改价格〔2023〕62号

### 关于明确市区政府投资建设的公共停车场 机动车停放服务收费标准的通知

经研究, 现就市区政府投资建设的公共停车场停车服务收费标准有关事项通知如下:

一、市区政府投资建设的公共停车场(不含两站广场停车场、智能停车服务设施等)停车服务最高收费标准为: 小型车(蓝牌、绿牌)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。大型车(黄牌)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。

二、各公共停车场经营管理单位可根据车辆周转和占用等情况, 在最高收费标准内确定具体停车服务收费标准, 明确收费和免费时段。

三、执行公务的军车(含武警车辆)、警车、消防车、救灾

#### 4、机动车充电桩收费

本项目按照标准配备了99个充电桩(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; 根据宣城市目前机动车充电收费情况, 充电桩服务费基本为0.50元/kwh; 则结合中准价格、项目区实际情况, 本项目充电服务费谨慎按0.50元/kwh测算。(下图为宣城市梅溪公园及宣城中学充电服务收费标准)





梅溪公园充电站新能源汽车充电服务收费标准			
类别	时段	时间	分时间段收费标准
充电桩	高峰	9:00-12:00 17:00-22:00 (共8小时)	服务费:0.5元/千瓦时 即充电总费用为:1.7元/千瓦时
	平段	8:00-9:00 12:00-17:00 22:00-23:00 (共7小时)	服务费:0.5元/千瓦时 即充电总费用为:1.2元/千瓦时
	低谷	23:00-次日8:00 (共9小时)	服务费:0.5元/千瓦时 即充电总费用为:0.8元/千瓦时

安徽省宣城市宣城中学停车场充电站

营业中

对外开放

停车收费



直流

8  
空闲

10  
总共

交流

0  
空闲

0  
总共

宣州区安徽省宣城中学南(水阳江北大  
道)

找桩路书

导航  
351.32km

电站详情

用户评价

价格信息

查看全部 >

1.21/度

电费: 0.71/度 | 服务费用: 0.50/度

⌚

当前计费时段: 09:00-16:00

Ⓟ

具体请查看停车场入口告示牌 (参照停车场实际费用)

根据近年来新能源汽车的市场发展分析,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\*0.50元/kwh=35元/辆，每个充电桩每天可充电4次。

### 5、屋顶光伏发电收费

根据《可行性研究报告》，园区计划安装光伏系统面积93420m<sup>2</sup>，装机容量约9.312MWp，设计15年（债券存续期）内平均每年发电985.58万kwh。电费保守估计按上网电价计，经咨询安徽省发改委，目前安徽省光伏发电上网电价按当地燃煤电价平价上网，2022年安徽省燃煤发电基准价为0.3844元/千瓦时。

回复选登

来信 光伏发电上网电价

来信人：胡\*\* 来信时间：2022-03-07

参考相关文件，后续光伏上网电价按当地燃煤电价平价上网，咨询下目前安徽省燃煤基准价是多少？

回复

回复部门：价格处 回复时间：2022-03-07

网友，您好，关于您提出的“光伏发电上网电价”的咨询，现回复如下：目前，安徽省燃煤发电基准价为0.3844元/千瓦时。

### 6、增长率

根据2015-2022年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，本项目中标准厂房及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。

### 7、负荷率

#### （1）标准厂房及物业费

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%。则标准厂房及物业费保持同比例负荷率。

#### （2）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%，后5年为70%。

#### （3）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%。

## II 经营收入分项列示

### 1、标准厂房租赁收入

工程建成后，将为高端装备智造产业园区企业提供厂房面积102420.00m<sup>2</sup>（含办公用房3000m<sup>2</sup>）。

参照上述价格水平，厂房面积102420.00m<sup>2</sup>，首年租赁单价按15元/m<sup>2</sup>/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%，则债券存续期内标准厂房出租收入为36,939.43万元。

其中第一年收入计算公式为1,290.49万元=102420.00m<sup>2</sup>×15元/平方米/月×12月×70%/10000

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				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	标准厂房租赁收入					
(1)	标准厂房租赁收入（万元）				1,290.49	1,548.59
	出租面积（平方米）				102,420.00	102,420.00
	出租率				70%	80%
	单价（元/平方米/月）				15.00	15.75
	合计				1,290.49	1,548.59
序号	项目	计算期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	标准厂房租赁收入					
(1)	标准厂房租赁收入（万元）	1,829.27	2,027.44	2,128.82	2,235.26	2,347.02
	出租面积（平方米）	102,420.00	102,420.00	102,420.00	102,420.00	102,420.00
	出租率	90%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/平方米/月）	16.54	17.36	18.23	19.14	20.10
	合计	1,829.27	2,027.44	2,128.82	2,235.26	2,347.02
序号	项目	计算期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	标准厂房租赁收入					
(1)	标准厂房租赁收入（万元）	2,464.37	2,587.59	2,716.97	2,852.82	2,995.46
	出租面积（平方米）	102,420.00	102,420.00	102,420.00	102,420.00	102,420.00





	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/平方米/月）	21.11	22.16	23.27	24.43	25.66
	合计	2,464.37	2,587.59	2,716.97	2,852.82	2,995.46
序号	项目	计算期			合计	
		2038 年	2039 年	2040 年		
	标准厂房租赁收入					
(1)	标准厂房租赁收入（万元）	3,145.23	3,302.49	3,467.62		36,939.43
	出租面积（平方米）	102,420.00	102,420.00	102,420.00		
	出租率	95%	95%	95%		
	单价（元/平方米/月）	26.94	28.28	29.70		
	合计	3,145.23	3,302.49	3,467.62		36,939.43

## 2、入驻企业物业管理服务费

入驻企业物业管理服务费，主要为标准厂房等，合计面积102420.00平方米，按照0.8元/m<sup>2</sup>/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1,970.10万元。

其中第一年收入计算公式为68.83万元=102420.00m<sup>2</sup>×0.8元/平方米/月×12月×70%/10000

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				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	物业管理服务费收入					
(1)	物业管理收入(万元)				68.83	82.59
	面积（平方米）				102,420.00	102,420.00
	出租率				70%	80%
	单价（元/平方米/月）				0.80	0.84
	合计				68.83	82.59
序号	项目	计算期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	物业管理服务费收入					
(1)	物业管理收入(万元)	97.56	108.13	113.54	119.21	125.17
	面积（平方米）	102,420.00	102,420.00	102,420.00	102,420.00	102,420.00
	出租率	90%	95%	95%	95%	95%





	单价（元/平方米/月）	0.88	0.93	0.97	1.02	1.07
	合计	97.56	108.13	113.54	119.21	125.17
序号	项目	计算期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	物业管理服务费收入					
(1)	物业管理收入(万元)	131.43	138.00	144.90	152.15	159.76
	面积（平方米）	102,420.00	102,420.00	102,420.00	102,420.00	102,420.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/平方米/月）	1.13	1.18	1.24	1.30	1.37
	合计	131.43	138.00	144.90	152.15	159.76
序号	项目	计算期			合计	
		2038 年	2039 年	2040 年		
	物业管理服务费收入					
(1)	物业管理收入(万元)	167.75	176.13	184.94		1,970.10
	面积（平方米）	102,420.00	102,420.00	102,420.00		
	出租率	95%	95%	95%		
	单价（元/平方米/月）	1.44	1.51	1.58		
	合计	167.75	176.13	184.94		1,970.10

### 3、停车位收入

本项目除充电桩车位外，建设了小汽车停车位182个。

参照上述价格水平，停车位收费价格按照10元/天/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，则债券存续期内停车位收入为597.87万元。

其中第一年收入计算公式为33.22万元=182个×10元/天×365天×50%/10000

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				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	停车位收入					
(1)	机动车停车位收入（万元）				33.22	33.22
	停车位数量（个）				182.00	182.00
	出租率				50%	50%
	单价（元/天）				10.00	10.00
	合计				33.22	33.22







序号	项目	计算期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	停车位收入					
(1)	机动车停车位收入 (万元)	33.22	33.22	33.22	39.86	39.86
	停车位数量 (个)	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00
	出租率	50%	50%	50%	60%	60%
	单价 (元/天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	合计	33.22	33.22	33.22	39.86	39.86
序号	项目	计算期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	停车位收入					
(1)	机动车停车位收入 (万元)	39.86	39.86	39.86	46.50	46.50
	停车位数量 (个)	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00
	出租率	60%	60%	60%	70%	70%
	单价 (元/天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	合计	39.86	39.86	39.86	46.50	46.50
序号	项目	计算期			合计	
		2038 年	2039 年	2040 年		
	停车位收入					
(1)	机动车停车位收入 (万元)	46.50	46.50	46.50		597.87
	停车位数量 (个)	182.00	182.00	182.00		
	出租率	70%	70%	70%		
	单价 (元/天)	10.00	10.00	10.00		
	合计	46.50	46.50	46.50		597.87

#### 4、机动车充电桩收入

本项目建设机动车充电桩99个（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35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%，2031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3,945.94万元。

其中第一年收入计算公式为151.77万元=99个×70万kwh/个×0.50元/kwh×4次×365天×30%/10000

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				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	机动车充电桩收入					
(1)	机动车充电桩收入（万元）				151.77	151.77
	充电桩数量（个）				99.00	99.00
	单个充电桩年耗电量（万 kwh/个）				10.22	10.22
	负荷率				30%	30%
	单价（元/kwh）				0.50	0.50
	合计				151.77	151.77
序号	项目	计算期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	机动车充电桩收入					
(1)	机动车充电桩收入（万元）	202.36	202.36	252.95	252.95	303.53
	充电桩数量（个）	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00
	单个充电桩年耗电量（万 kwh/个）	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22
	负荷率	40%	40%	50%	50%	60%
	单价（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	合计	202.36	202.36	252.95	252.95	303.53
序号	项目	计算期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	机动车充电桩收入					
(1)	机动车充电桩收入（万元）	303.53	303.53	303.53	303.53	303.53
	充电桩数量（个）	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00
	单个充电桩年耗电量（万 kwh/个）	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22
	负荷率	60%	60%	60%	60%	60%
	单价（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	合计	303.53	303.53	303.53	303.53	303.53
序号	项目	计算期			合计	
		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）	303.53	303.53	303.53		3,945.94
	充电桩数量（个）	99.00	99.00	99.00		
	单个充电桩年耗电量（万 kwh/个）	10.22	10.22	10.22		
	负荷率	60%	60%	60%		
	单价（元/kwh）	0.50	0.50	0.50		
	合计	303.53	303.53	303.53		3,945.94





## 5、屋顶光伏发电收入

园区计划安装光伏系统面积93420m<sup>2</sup>，装机容量约9.312MWp，设计15年（债券存续期）内平均每年发电985.58万kwh。参照安徽省燃煤发电基准价为0.3844元/千瓦时，不考虑增长率，则债券存续期内屋顶光伏发电收入为5,682.85万元。

其中第一年收入计算公式为378.86万元=985.58万kwh×0.3844元/千瓦时

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				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	光伏发电收入					
(1)	光伏发电收入（万元）				378.86	378.86
	数量（万 kwh）				985.58	985.58
	单价（元/kwh）				0.3844	0.3844
	合计				378.86	378.86
序号	项目	计算期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	光伏发电收入					
(1)	光伏发电收入（万元）	378.86	378.86	378.86	378.86	378.86
	数量（万 kwh）	985.58	985.58	985.58	985.58	985.58
	单价（元/kwh）	0.3844	0.3844	0.3844	0.3844	0.3844
	合计	378.86	378.86	378.86	378.86	378.86
序号	项目	计算期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	光伏发电收入					
(1)	光伏发电收入（万元）	378.86	378.86	378.86	378.86	378.86
	数量（万 kwh）	985.58	985.58	985.58	985.58	985.58
	单价（元/kwh）	0.3844	0.3844	0.3844	0.3844	0.3844
	合计	378.86	378.86	378.86	378.86	378.86
序号	项目	计算期			合计	
		2038 年	2039 年	2040 年		
	光伏发电收入					
(1)	光伏发电收入（万元）	378.86	378.86	378.86		5,682.85
	数量（万 kwh）	985.58	985.58	985.58		
	单价（元/kwh）	0.3844	0.3844	0.3844		
	合计	378.86	378.86	378.86		5,682.85





### 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				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	税金					
(1)	增值税					
	销项税				174.24	196.33
	成本进项税				18.55	18.55
	投资进项税				155.68	177.77
(2)	附加税				0.00	0.00
(3)	印花税				1.50	1.77
	合计				1.50	1.77
序号	项目	计算期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年





	税金					
(1)	增值税					
	销项税	226.17	243.13	257.63	267.29	282.67
	成本进项税	19.02	19.02	19.49	19.49	19.95
	投资进项税	207.15	224.11	238.14	247.80	262.72
(2)	附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3)	印花税	2.07	2.27	2.39	2.50	2.63
	合计	2.07	2.27	2.39	2.50	2.63
序号	项目	计算期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	税金					
(1)	增值税		58.94	294.38	306.56	318.77
	销项税	292.72	303.26	314.34	326.51	338.72
	成本进项税	19.95	19.95	19.95	19.95	19.95
	投资进项税	272.76	224.37	0.00	0.00	0.00
(2)	附加税	0.00	7.07	35.33	36.79	38.25
(3)	印花税	2.75	2.87	3.01	3.15	3.29
	合计	2.75	68.89	332.72	346.50	360.31
序号	项目	计算期			合计	
		2038 年	2039 年	2040 年		
	税金					
(1)	增值税	331.59	345.05	359.18	2,014.47	
	销项税	351.54	365.00	379.13	4,318.66	
	成本进项税	19.95	19.95	19.95	293.68	
	投资进项税	0.00	0.00	0.00	2,010.52	
(2)	附加税	39.79	41.41	43.10	241.74	
(3)	印花税	3.45	3.61	3.77	41.02	
	合计	374.82	390.06	406.05	2,297.22	

综上，本项目建成后，债券存续期内总收入可达49,136.20万元，应交税金合计2,297.22万元。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				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	标准厂房租赁收入				1,290.49	1,548.59
2	物业管理费收入				68.83	82.59
3	停车位收入				33.22	33.22
4	机动车充电桩收入				151.77	151.77





5	光伏发电收入				378.86	378.86
一	项目运营收入合计				1,923.16	2,195.02
二	税金合计				1.50	1.77

续表:

序号	项目	计算期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	标准厂房租赁收入	1,829.27	2,027.44	2,128.82	2,235.26	2,347.02
2	物业管理费收入	97.56	108.13	113.54	119.21	125.17
3	停车位收入	33.22	33.22	33.22	39.86	39.86
4	机动车充电桩收入	202.36	202.36	252.95	252.95	303.53
5	光伏发电收入	378.86	378.86	378.86	378.86	378.86
一	项目运营收入合计	2,541.26	2,750.00	2,907.37	3,026.13	3,194.44
二	税金合计	2.07	2.27	2.39	2.50	2.63

续表:

序号	项目	计算期				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	标准厂房租赁收入	2,464.37	2,587.59	2,716.97	2,852.82	2,995.46
2	物业管理费收入	131.43	138.00	144.90	152.15	159.76
3	停车位收入	39.86	39.86	39.86	46.50	46.50
4	机动车充电桩收入	303.53	303.53	303.53	303.53	303.53
5	光伏发电收入	378.86	378.86	378.86	378.86	378.86
一	项目运营收入合计	3,318.05	3,447.84	3,584.12	3,733.86	3,884.11
二	税金合计	2.75	68.89	332.72	346.50	360.31

续表:

序号	项目	计算期			合计
		2038 年	2039 年	2040 年	
1	标准厂房租赁收入	3,145.23	3,302.49	3,467.62	36,939.43
2	物业管理费收入	167.75	176.13	184.94	1,970.10
3	停车位收入	46.50	46.50	46.50	597.87
4	机动车充电桩收入	303.53	303.53	303.53	3,945.94
5	光伏发电收入	378.86	378.86	378.86	5,682.85
一	项目运营收入合计	4,041.87	4,207.52	4,381.45	49,136.20
二	税金合计	374.82	390.06	406.05	2,297.22

### (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 19,000.00 万元，拟发行债券票面利率拟定为 2.22%，运营期 2026 年-2040 年利息费用总额为 6,219.30







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						
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
债券本金				19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00
利息合计				442.60	442.60	442.60	442.60
续表：							
项目	计算期						
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
债券本金	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00
利息合计	442.60	442.60	442.60	442.60	442.60	442.60	442.60
续表：							
项目	计算期				合计		
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年			
债券本金	19,000.00	19,000.00	19,000.00	11,000.00			
利息合计	442.60	442.60	343.40	122.10	6,219.30		

## 2、标准厂房及配套设施运营成本

标准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

本项目主要建设标准化厂房及配套设施，为宣城经济技术开发区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				
				2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
工资及福利费	后勤岗位	15	6				102.60	107.73
合计							102.60	107.73





续表：								
项目	工作职位	数量（人）	工资标准 （万元/ 年）	计算期				
				2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
工资及福利费	后勤岗位	15	6	113.12	118.77	124.71	130.95	137.49
合计				113.12	118.77	124.71	130.95	137.49
续表：								
项目	工作职位	数量（人）	工资标准 （万元/ 年）	计算期				
				2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
工资及福利费	后勤岗位	15	6	144.37	151.59	159.17	167.12	175.48
合计				144.37	151.59	159.17	167.12	175.48
续表：								
项目	工作职位	数量（人）	工资标准 （万元/ 年）	计算期			合计	
				2038 年	2039 年	2040 年		
工资及福利费	后勤岗位	15	6	184.25	193.47	203.14	2,213.96	
合计				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 1 万 m<sup>3</sup>,电费、水费分别按 0.8 元/kwh 和 3.5 元/m<sup>3</sup> 计。则债券存续期内燃料动力费用合计为 428.18 万元。

金额单位: 万元

项目	计算期						
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
燃料动力费用							
水费				3.50	3.50	3.50	3.50
单价 (元/度)				3.50	3.50	3.50	3.50
数量 (万度)				1.00	1.00	1.00	1.00
电费				16.14	16.14	20.19	20.19
单价 (元/度)				0.80	0.80	0.80	0.80
数量 (万度)				20.18	20.18	25.24	25.24
合计				19.64	19.64	23.69	23.69
续表:							
项目	计算期						
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年





燃料动力费用							
水费	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
单价（元/度）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
数量（万度）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
电费	24.24	24.24	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28
单价（元/度）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
数量（万度）	30.29	30.29	35.35	35.35	35.35	35.35	35.35
合计	27.74	27.74	31.78	31.78	31.78	31.78	31.78
续表：							
项目	计算期				合计		
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年			
燃料动力费用							
水费	3.50	3.50	3.50	3.50			52.50
单价（元/度）	3.50	3.50	3.50	3.50			
数量（万度）	1.00	1.00	1.00	1.00			
电费	28.28	28.28	28.28	28.28			375.68
单价（元/度）	0.80	0.80	0.80	0.80			
数量（万度）	35.35	35.35	35.35	35.35			
合计	31.78	31.78	31.78	31.78			428.18

### （3）设施维护费用

项目设施维护费用按总投资的 1%计，则债券存续期内设施维护费合计为 4,348.22 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 1%计取。则债券存续期内其他管理费用合计为 491.36 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 13,701.02 万元。

各年度成本费用如下：

金额单位：万元

项目	计算期						
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、标准厂房及配套设施运营成本				431.35	439.20	452.10	459.84
1、工资及福利费				102.60	107.73	113.12	118.77





2、燃料动力费用				19.64	19.64	23.69	23.69
3、设施维护费				289.88	289.88	289.88	289.88
4、其他管理费用				19.23	21.95	25.41	27.50
二、利息费用（运营期）				442.60	442.60	442.60	442.60
成本费用合计				873.95	881.80	894.70	902.44

续表：

项目	计算期						
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、标准厂房及配套设施运营成本	471.40	478.82	491.10	499.21	507.73	516.67	526.13
1、工资及福利费	124.71	130.95	137.49	144.37	151.59	159.17	167.12
2、燃料动力费用	27.74	27.74	31.78	31.78	31.78	31.78	31.78
3、设施维护费	289.88	289.88	289.88	289.88	289.88	289.88	289.88
4、其他管理费用	29.07	30.26	31.94	33.18	34.48	35.84	37.34
二、利息费用（运营期）	442.60	442.60	442.60	442.60	442.60	442.60	442.60
成本费用合计	914.00	921.42	933.70	941.81	950.33	959.27	968.73

续表：

项目	计算期				合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
一、标准厂房及配套设施运营成本	535.99	546.34	557.21	568.62	7,481.72
1、工资及福利费	175.48	184.25	193.47	203.14	2,213.96
2、燃料动力费用	31.78	31.78	31.78	31.78	428.18
3、设施维护费	289.88	289.88	289.88	289.88	4,348.22
4、其他管理费用	38.84	40.42	42.08	43.81	491.36
二、利息费用（运营期）	442.60	442.60	343.40	122.10	6,219.30
成本费用合计	978.59	988.94	900.61	690.72	13,701.02

## 六、项目投资各年度净现金流量预测

根据测算，宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目累计净现金流量为14,117.06 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						
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	现金流入	2,856.84	11,526.57	14,604.72	1,923.16	2,195.02	2,541.26	2,750.00
1.1	项目资本金	2,856.84	3,526.57	3,604.72				





1.2	专项债券		8,000.00	11,000.00				
1.3	经营收入				1,923.16	2,195.02	2,541.26	2,750.00
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>2,856.84</b>	<b>11,535.37</b>	<b>14,616.82</b>	<b>875.46</b>	<b>883.57</b>	<b>896.77</b>	<b>904.71</b>
2.1	项目投资支出	2,856.84	11,526.57	14,604.72				
2.2	债券发行费用		8.80	12.10				
2.3	偿还债债券本金							
2.4	偿付债券利息				442.60	442.60	442.60	442.60
2.5	经营成本				431.35	439.20	452.10	459.84
2.6	税金				1.50	1.77	2.07	2.27
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>		<b>-8.80</b>	<b>-12.10</b>	<b>1,047.70</b>	<b>1,311.45</b>	<b>1,644.50</b>	<b>1,845.29</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>		<b>-8.80</b>	<b>-20.90</b>	<b>1,026.80</b>	<b>2,338.25</b>	<b>3,982.75</b>	<b>5,828.04</b>

续表:

序号	项目	计算期						
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>2,907.37</b>	<b>3,026.13</b>	<b>3,194.44</b>	<b>3,318.05</b>	<b>3,447.84</b>	<b>3,584.12</b>	<b>3,733.86</b>
1.1	项目资本金							
1.2	专项债券							
1.3	经营收入	2,907.37	3,026.13	3,194.44	3,318.05	3,447.84	3,584.12	3,733.86
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>916.39</b>	<b>923.93</b>	<b>936.33</b>	<b>944.56</b>	<b>1,019.22</b>	<b>1,291.99</b>	<b>1,315.22</b>
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	442.60	442.60	442.60	442.60	442.60	442.60	442.60
2.5	经营成本	471.40	478.82	491.10	499.21	507.73	516.67	526.13
2.6	税金	2.39	2.50	2.63	2.75	68.89	332.72	346.50
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>1,990.98</b>	<b>2,102.21</b>	<b>2,258.11</b>	<b>2,373.49</b>	<b>2,428.62</b>	<b>2,292.14</b>	<b>2,418.64</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>7,819.02</b>	<b>9,921.23</b>	<b>12,179.34</b>	<b>14,552.83</b>	<b>16,981.45</b>	<b>19,273.59</b>	<b>21,692.22</b>

续表:

序号	项目	计算期				合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>3,884.11</b>	<b>4,041.87</b>	<b>4,207.52</b>	<b>4,381.45</b>	<b>78,124.33</b>
1.1	项目资本金					<b>9,988.13</b>
1.2	专项债券					<b>19,000.00</b>
1.3	经营收入	3,884.11	4,041.87	4,207.52	4,381.45	<b>49,136.20</b>
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>1,338.90</b>	<b>1,363.76</b>	<b>9,290.67</b>	<b>12,096.77</b>	<b>64,007.27</b>
2.1	项目投资支出					<b>28,988.13</b>
2.2	债券发行费用					<b>20.90</b>
2.3	偿还债债券本金			8,000.00	11,000.00	<b>19,000.00</b>
2.4	偿付债券利息	442.60	442.60	343.40	122.10	<b>6,219.30</b>
2.5	经营成本	535.99	546.34	557.21	568.62	<b>7,481.72</b>
2.6	税金	360.31	374.82	390.06	406.05	<b>2,297.22</b>





3	净现金流量	2,545.21	2,678.11	-5,083.15	-7,715.33	14,117.06
4	累计净现金流量	24,237.43	26,915.54	21,832.39	14,117.06	

## 七、项目可偿债收益预测

根据测算，宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目计算期经营收入49,136.20万元，扣除运营成本7,481.72万元、税金2,297.22万元、债券发行费用20.90万元，则该项目的可偿债收益为39,336.36万元。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						
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	项目收入				1,923.16	2,195.02	2,541.26	2,750.00
2	项目成本				431.35	439.20	452.10	459.84
3	税金				1.50	1.77	2.07	2.27
4	债券发行费用		8.80	12.10				
5	项目可偿债收益		-8.80	-12.10	1,490.30	1,754.05	2,087.10	2,287.89
续表：								
序号	项目	计算期						
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	项目收入	2,907.37	3,026.13	3,194.44	3,318.05	3,447.84	3,584.12	3,733.86
2	项目成本	471.40	478.82	491.10	499.21	507.73	516.67	526.13
3	税金	2.39	2.50	2.63	2.75	68.89	332.72	346.50
4	债券发行费用							
5	项目可偿债收益	2,433.58	2,544.81	2,700.71	2,816.09	2,871.22	2,734.74	2,861.24
续表：								
序号	项目	计算期				合计		
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年			
1	项目收入	3,884.11	4,041.87	4,207.52	4,381.45	49,136.20		
2	项目成本	535.99	546.34	557.21	568.62	7,481.72		
3	税金	360.31	374.82	390.06	406.05	2,297.22		
4	债券发行费用					20.90		
5	项目可偿债收益	2,987.81	3,120.71	3,260.25	3,406.77	39,336.36		







## 八、项目可偿债收益覆盖债券本息情况

宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目总投资估算为28,988.13万元，发债本金19,000.00万元，其中：2024年已发行专项债券8,000.00万元，已发行利率为2.48%，2025年申请专项债券11,000.00万元（本批次申请专项债券额度为5,000.00万元）；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：2039年还本8,000.00万元,2040年还本11,000.00万元；债券本息合计25,639.00万元。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1.53。

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	
2023 年				
2024 年		99.20	99.20	-8.80
2025 年		320.50	320.50	-12.10
2026 年		442.60	442.60	1,490.30
2027 年		442.60	442.60	1,754.05
2028 年		442.60	442.60	2,087.10
2029 年		442.60	442.60	2,287.89
2030 年		442.60	442.60	2,433.58
2031 年		442.60	442.60	2,544.81
2032 年		442.60	442.60	2,700.71
2033 年		442.60	442.60	2,816.09
2034 年		442.60	442.60	2,871.22
2035 年		442.60	442.60	2,734.74
2036 年		442.60	442.60	2,861.24
2037 年		442.60	442.60	2,987.81
2038 年		442.60	442.60	3,120.71
2039 年	8,000.00	343.40	8,343.40	3,260.25
2040 年	11,000.00	122.10	11,122.10	3,406.77
合计	19,000.00	6,639.00	25,639.00	39,336.36
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			1.53

## 九、评估结论

根据上述测算，在宣城开盛产城开发建设有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，宣城经济技术开发区长三角一体化高端装备智造产业园项目，





安徽同盛会计师事务所有限公司  
Anhui Tongsheng Certified Public Accountant Co., Ltd.

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：



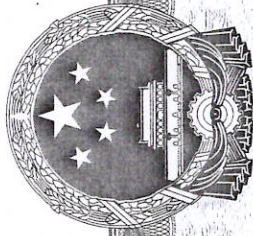
中国注册会计师：



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、财务会计、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）。

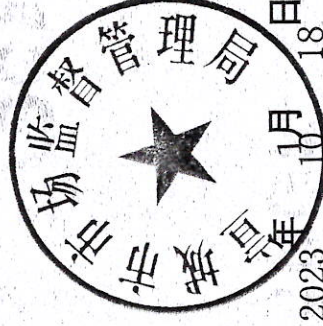
注册资本 伍拾万圆整

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。

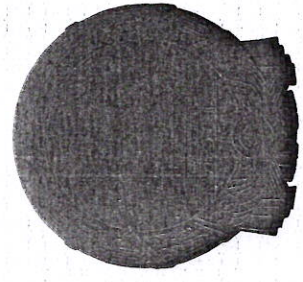
会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

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