

天长市万寿镇农机装备产业园建设项目

收益与融资自求平衡专项评估报告

容诚专字 [2025]230Z0241 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	项目预期收益与融资平衡财务评估报告	1-6
2	附件 1：项目现金流收益规模分析	7-12
3	附件 2：项目收益和融资平衡方案	13-19

天长市万寿镇农机装备产业园建设项目 收益与融资自求平衡专项评估报告

容诚专字[2025]230Z0241 号

天长市万寿镇人民政府：

我们接受天长市万寿镇人民政府的委托对天长市万寿镇农机装备产业园建设项目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。天长市万寿镇人民政府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，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的天长市万寿镇农机装备产业园建设项目的厂房、办公楼租金收入、停车位租金收入、充电桩运营收入、光伏发电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、本期债券应付本息情况

天长市万寿镇农机装备产业园建设项目计划发行债券融资总额 28,800.00 万元，2024 年度实际发行 5,000.00 万元，实际利率 2.62%，债券期限 20 年，2025 年度计划发行 23,800.00 万元，本批次计划发行 4,000.00 万元，债券期限 20 年，预估利率为 4.00%，发行期限为 20 年，每半年计提一次利息，每年末支付一次利息，到期一次偿还本金；期间还本付息情况如下：

单位：万元

债券应付本息情况表

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024 年	-	5,000.00	-	5,000.00	2.62%、4.00%	65.50	65.50
2025 年	5,000.00	23,800.00	-	28,800.00	2.62%、4.00%	607.00	607.00
2026 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2027 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2028 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2029 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2030 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2031 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2032 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2033 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2034 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2035 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2036 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2037 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2038 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2039 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2040 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2041 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2042 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2043 年	28,800.00	-	-	28,800.00	2.62%、4.00%	1,083.00	1,083.00
2044 年	28,800.00	-	5,000.00	23,800.00	2.62%、4.00%	1,017.50	6,017.50
2045 年	23,800.00	-	23,800.00	-	2.62%、4.00%	476.00	24,276.00
小计	-	28,800.00	28,800.00	-	-	21,660.00	50,460.00

二、项目产生的净现金流

（一）项目现金流收益预测参考文件：

- （1）《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164 号；
- （2）《全国市政工程投资估算指标》（2007 年版）；
- （3）《安徽省建设工程费用定额》（2018 年版）；
- （4）《安徽省建设工程计价定额（共用册）》（2018 年版）；
- （5）《安徽省市政工程计价定额（上中下）》（2018 年版）；
- （6）《安徽省安装工程计价定额》（2018 年版）；
- （7）安徽省建设工程造价管理总站文件《关于调整我省现行建设工程计价依据增值税税率的通知》造价〔2019〕7 号；
- （8）安徽省建设厅有关工程取费规定；
- （9）建设单位提供的有关基础资料及现行有关技术规范工程其他费依据。

（二）项目现金流收益预测假设：

- （1）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）国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （3）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- （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经营收入，预期收入能够实现；

(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) 政府审批的收费政策未发生重大变化；

(8) 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) 项目产生的运营现金净流入

金额单位：人民币万元				
序号	项目	在达到预计增长的100%情况下	达到预计增长的95%情况下	在达到预计增长的90%情况下
1	运营净收益	71,492.50	67,729.41	63,966.16
2	还本付息合计	50,460.00	50,460.00	50,460.00
3	本息覆盖倍数	1.42	1.34	1.27

(四) 预期收入偿还融资本金和利息情况

本期债券募投项目收益的收入厂房、办公楼租金收入、停车位租金收入、充电桩运营收入、光伏发电收入。天长市万寿镇农机装备产业园建设项目收益预测所依据的各项假设前提下，预期项目经营收益对应的经营性现金净流入能够合理保障融资资金的本金和利息。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况：按债券存续期十五年间项目所建设资产全部完毕，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。

年度	融资本息支付			在达到预计增长的100%情况下本息覆盖倍数	在达到预计增长的95%情况下本息覆盖倍数	在达到预计增长的90%情况下本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计			
2022 年	-	-	-	91.16	91.16	91.16
2023 年	-	-	-	212.04	212.04	212.04
2024 年	-	65.50	65.50	488.59	488.59	488.59

2025 年	-	607.00	607.00	1,950.85	1,950.85	1,950.85
2026 年	-	1,083.00	1,083.00	2,327.88	2,196.41	2,064.90
2027 年	-	1,083.00	1,083.00	2,533.98	2,392.19	2,250.38
2028 年	-	1,083.00	1,083.00	2,921.80	2,760.61	2,599.42
2029 年	-	1,083.00	1,083.00	2,912.80	2,751.61	2,590.42
2030 年	-	1,083.00	1,083.00	2,912.80	2,751.61	2,590.42
2031 年	-	1,083.00	1,083.00	3,329.65	3,147.63	2,965.58
2032 年	-	1,083.00	1,083.00	3,319.75	3,137.73	2,955.68
2033 年	-	1,083.00	1,083.00	3,319.75	3,137.73	2,955.68
2034 年	-	1,083.00	1,083.00	3,319.75	3,137.73	2,955.68
2035 年	-	1,083.00	1,083.00	3,308.86	3,126.84	2,944.79
2036 年	-	1,083.00	1,083.00	3,682.04	3,481.34	3,280.65
2037 年	-	1,083.00	1,083.00	3,613.89	3,427.15	3,240.42
2038 年	-	1,083.00	1,083.00	3,629.77	3,430.57	3,231.39
2039 年	-	1,083.00	1,083.00	3,629.77	3,430.57	3,231.39
2040 年	-	1,083.00	1,083.00	3,629.77	3,430.57	3,231.39
2041 年	-	1,083.00	1,083.00	4,077.31	3,855.09	3,632.86
2042 年	-	1,083.00	1,083.00	4,077.31	3,855.09	3,632.86
2043 年	-	1,083.00	1,083.00	4,077.31	3,855.09	3,632.86
2044 年	5,000.00	1,017.50	6,017.50	4,062.82	3,840.60	3,618.37
2045 年	23,800.00	476.00	24,276.00	4,062.82	3,840.60	3,618.37
合计	28,800.00	21,660.00	50,460.00	71,492.50	67,729.41	63,966.16
本息覆盖倍数				1.42	1.34	1.27

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，为天长市万寿镇农机装备产业园建设项目收益与融资自求平衡专项评估报告容诚专字[2025]230Z0241 号之报告签章页。）



中国注册会计师：

宁云

宁云



中国注册会计师：

宋世林

宋世林



2025 年 2 月 21 日

附件 1:

项目现金流收益规模分析

重要提示：天长市万寿镇农机装备产业园建设项目项目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

本次预测以天长市万寿镇农机装备产业园建设项目的厂房、办公楼租金收入、停车位租金收入、充电桩运营收入、光伏发电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，编制项目现金流收益预测表。

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- (1) 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) 国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (3) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- (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经营收入，预期收入能够实现；
- (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) 政府审批的收费政策未发生重大变化；
- (8) 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：天长市万寿镇农机装备产业园建设项目

2、项目主管部门：天长市万寿镇人民政府

3、项目建设单位：天长市万寿镇人民政府

4、项目建设内容：

项目规划占地面积约 150 亩，建设标准化厂房及附属设施 92700 平方米，分为地块一、地块二建设，其中：地块一面积 94.65 亩，建设单层标准化厂房 3 栋，双层标准化厂房 2 栋，三层标准化厂房 2 栋，人才研发楼 1 栋，创业服务中心办公楼 1 栋（含服务中心、员工食堂、运动健身馆等），及相关配套设施等；地块二面积 55.49 亩，建设单层标准化厂房 4 栋，健康驿站 1 栋及相关配套设施等。

本项目建成后，拟新增停车位 200 个，配置充电桩 100 个，建设屋顶分布式光伏工程约 4700 平方米。

（二）项目现金流收益预测项目说明

1、运营收入基本假设条件

（1）厂房、办公楼租金收入

厂房租金根据市场价格分析得出，厂房租金均价为 14 元/m²/月，厂房可供租赁面积约为 78,500 m²。厂房的租金均每 5 年递增 25%。出租率按运营期前 2 年为 80%，运营期第 3-5 年为 90%，第 6 年开始达到出租率 100%考虑。

办公楼租金根据市场价格分析得出，办公楼租金均价为 15 元/m²/月。办公楼可用于出租的面积为 12000 m²，办公楼的租金均每 5 年递增 25%。出租率按运营期前 2 年为 80%，运营期第 3-5 年为 90%，第 6 年开始达到出租率 100%考虑。

（2）停车位租金收入

根据项目规划，项目建成后设有 200 个车位。

停车场按停车位按 600 元/个·年收入，每 5 年递增 25%。

（3）充电桩运营收入

为助力新能源产业发展，项目在部分车位安装了充电桩，共计 100 个，可为过往车辆提供充电服务；充电桩功率为 60kwh/个，充电价格参考滁州市政务中心充电站充电售价，每度电售价 0.8 元。

预计运营期第一年充电桩使用率约 30%、平均每个充电桩每天使用时间 4 小时，第二年使用率 50%、平均每个充电桩每天使用时间 5 小时，以后每年使用率 70%、平均每个充电桩每天使用时间为 6 小时；充电桩每年运营时间与停车位运营时间保持一致，按照每年 360 天计算；

预计运营期第一年充电桩运营收入=100 个*30%*4 小时*60kwh*360 天*0.8/ 度/10000= 207.36 万元；

第二年充电桩运营收入=100 个*50%*5 小时*60kwh*360*0.8/度/10000=432 万元；

第三年及以后充电桩运营收入=100 个*70%*6 小时*60kwh*360*0.8/ 度/10000= 725.76 万元；

（4）光伏发电收入

该项目总装机容量为 8850kWh，分布式光伏电站完全采取自发自用多余电量上网的方式运行。自用比例为 70%，国家财政补贴暂按 0.42 元/kWh，用户电价按 0.8 元/kWh，上网电价为 0.455 元/kWh。自发自用、多余电量上网光伏的财政补贴期限为 20 年。年均利用小时按 1500 小时。年收益 1,482.15 万元（其中：国家补贴 557.55 万元，自用年收益 743.40 万元，上网年收益 181.20 万元）。

2、运营成本基本假设条件

（1）管理费用

管理费用主要系厂房、办公楼及综合楼租赁管理形成的费用，按照厂房出租收入、办公楼及综合楼出租收入的 3.00%计算。经营期第一年管理费用为（1,055.04 万元+ 172.80 万元）*3.00%= 36.84 万元。

（2）燃料及动力费

燃料及动力费主要包括水费，电费已基本满足自给自用。根据《民用建筑节能设计标准》(GB50555-2010)等相关标准给定的用水指标测算，本项目年室外绿化及道路喷洒用水的年用水量约为 29.50 万吨，水费参照本地各类用水收费标准，取 2.58 元/吨。经营期第一年燃料动力费为 29.50 万吨*2.58 元/吨= 76.11 万元。

（3）工资及福利费

预计项目建成后增加雇佣员工 15 人，其中管理人员 3 人，普通职工 12 人。根据该区现有年工资水平，管理人员平均每人每年工资及福利费按照 9.00 万元/人计算，普通职工平均每人每年工资及福利费按照 5.50 万元，考虑物价上涨等因素，工资按每三年上涨 10.00%计算。经营期第一年人员薪酬,3 人*8.00 万元/人+12 人*5.50 万元=90.00 万元。

（4）修理维护费用

为了设备正常使用，需对发生场地维护、房屋修缮和其他设备更新维修，按项目年折旧额的 3.00%测算。项目年折旧额为 1,710.00 万元，经营期第一年维修费为 1,710.00 万元*3.00%=51.30 万元。

3、相关税费

根据《营业税改征增值税试点实施办法》、《中华人民共和国城市维护建设税法》、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发【2010】35 号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等相关文件规定，本项目办公楼、厂房出租、停车费、充电桩收入增值税适用税率为 9%；电费收入增值税税率为 13%；水费增值税税率为 9%；城建税税率 7%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；办公楼、厂房出租适用房产税税率 12%。

在合理预测各年度项目收入和项目支出的基础上，按照预计使用率的 100% 概率计算项目收益，见下表：

项目收益预测表（金额单位：人民币万元）

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营收入	-	-	-	-	2,929.35	3,153.99	3,601.23	3,601.23	3,601.23	4,141.41	4,141.41	4,141.41
1.1	房屋租赁收入	-	-	-	-	1,227.84	1,227.84	1,381.32	1,381.32	1,381.32	1,918.50	1,918.50	1,918.50
1.2	停车位租金收入	-	-	-	-	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	15.00	15.00	15.00
1.3	充电桩收入	-	-	-	-	207.36	432.00	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76
1.4	光伏发电收入	-	-	-	-	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15
2	经营成本	-91.16	-212.04	-1,319.78	-1,151.34	601.47	620.01	679.43	688.43	688.43	811.76	821.66	821.66
2.1	管理费用	-	-	-	-	36.84	36.84	41.44	41.44	41.44	57.56	57.56	57.56
2.2	燃料及动力费	-	-	-	-	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11
2.3	工资及福利费	-	-	-	-	90.00	90.00	90.00	99.00	99.00	99.00	108.90	108.90
2.4	维修费	-	-	-	-	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30
3	增值税	-91.16	-212.04	-1,319.78	-1,151.34	199.88	218.42	254.82	254.82	254.82	297.57	297.57	297.57
4	附加税					147.34	147.34	165.76	165.76	165.76	230.22	230.22	230.22
5	发行费用	-	-	5.50	26.18	-	-	-	-				-
6	项目净收益	91.16	212.04	1,303.28	1,136.16	2,327.88	2,533.98	2,921.80	2,912.80	2,912.80	3,329.65	3,319.75	3,319.75

续上表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	经营收入	4,141.41	4,141.41	4,624.79	4,624.79	4,624.79	4,624.79	4,624.79	5,229.01	5,229.01	5,229.01	5,229.01	5,229.01	86,863.10
1.1	房屋租赁收入	1,918.50	1,918.50	2,398.13	2,398.13	2,398.13	2,398.13	2,398.13	2,997.66	2,997.66	2,997.66	2,997.66	2,997.66	43,171.05
1.2	停车位租金收入	15.00	15.00	18.75	18.75	18.75	18.75	18.75	23.44	23.44	23.44	23.44	23.44	345.94
1.3	充电桩收入	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	725.76	13,703.04
1.4	光伏发电收入	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	1,482.15	29,643.08
2	经营成本	821.66	832.55	967.41	1,054.67	1,021.58	1,021.58	1,021.58	1,180.91	1,180.91	1,180.91	1,195.40	1,195.40	15,338.92
2.1	管理费用	57.56	57.56	80.84	80.84	80.84	80.84	80.84	99.72	99.72	99.72	99.72	99.72	1,295.15
2.2	燃料及动力费	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	76.11	1,522.20
2.3	工资及福利费	108.90	119.79	119.79	119.79	131.77	131.77	131.77	144.95	144.95	144.95	159.44	159.44	2,402.10
2.4	维修费	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	1,026.00
3	增值税	297.57	297.57	351.59	351.59	351.59	351.59	351.59	400.99	400.99	400.99	400.99	400.99	3,493.69
4	附加税	230.22	230.22	287.78	375.04	329.97	329.97	329.97	407.84	407.84	407.84	407.84	407.84	5,599.78
5	发行费用													31.68
6	项目净收益	3,319.75	3,308.86	3,682.04	3,613.89	3,629.77	3,629.77	3,629.77	4,077.31	4,077.31	4,077.31	4,062.82	4,062.82	71,492.50

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) 2022 年 5 月 27 日，天长市发展和改革委员会下发《关于天长市万寿镇农机装备产业园建设项目立项的批复》(天发改审批[2022]145 号)。

(2) 2020 年 6 月 7 日，滁州市天长市生态环境分局下发《关于天长市万寿镇农机装备产业园建设项目的审查意见》(天环[2022]107 号)。

(3) 2022 年 6 月 2 日，天长市自然资源和规划局下发《关于天长市万寿镇农机装备产业园建设项目用地预审意见的函》(天自然资规函[2022]23 号)。

(4) 2022 年 6 月 9 日，天长市发展和改革委员会下发《关于天长市万寿镇农机装备产业园建设项目可行性研究报告的批复》(天发改审批[2022]159 号)。

二、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

本项目建设总投资 36,000 万元，其中：中建安工程费用 30,633.70 万元，工程建设其他费用 1,000.00 万元，预备费用 3,693.80 万元，建设期利息 672.50 万元。

2、资金筹措

项目投资总额 36,000.00 万元，其中，单位自筹资金 7,200.00 万元，占比 20%，为财政预算资金方式解决；剩余 80% 资金，即 28,800.00 万元采用政府专项债方式筹集。拟于 2024-2025 年发行专项债券融资 28,800 万元，2024 年度发行 5,000.00 万元，实际利率 2.62%，债券期限 20 年，2025 年度计划发行 23,800.00 万元，本批次计划发行 4,000.00 万元，债券期限 20 年，预估利率为 4.00%，按半年计提利息，每年末支付利息，第二十年年末偿还本金。

三、还本付息现金流量预测

本项目申请发行专项债券总额 28,800.00 万元，其中 2024 年实际发行 5,000.00 万元，2025 年度计划发行 23,800.00 万元，本批次计划发行 4,000.00 万元。假设发行利率为 4.00%，发行期限为 20 年，每半年计提一次利息，每年末支付一次利息，到期一次偿还本金。考虑债券还本付息后，在使用率达到正常经营的 100%情况下的本息覆盖倍数：

项目现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	建设期				运营期								
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入													
1	资本金流入	1,200.00	3,000.00	1,800.00	1,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券资金流入			5,000.00	23,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	经营性现金流入	-	-	-	-	2,929.35	3,153.99	3,601.23	3,601.23	3,601.23	4,141.41	4,141.41	4,141.41	4,141.41
小计	现金流入总额	1,200.00	3,000.00	6,800.00	25,000.00	2,929.35	3,153.99	3,601.23	3,601.23	3,601.23	4,141.41	4,141.41	4,141.41	4,141.41
二	现金流出													
1	建设资金流出	1,200.00	3,000.00	6,734.50	24,393.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	经营性现金流出	-91.16	-212.04	-494.09	-1,977.03	601.47	620.01	679.43	688.43	688.43	811.76	821.66	821.66	821.66
3	债券发行费用			5.50	26.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	债券还本付息			65.50	607.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00

序号	项目	建设期				运营期								
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
小计	现金流出总额	1,108.84	2,787.96	6,311.41	23,049.15	1,684.47	1,703.01	1,762.43	1,771.43	1,771.43	1,894.76	1,904.66	1,904.66	1,904.66
三	净现金流量	91.16	212.04	488.59	1,950.85	1,244.88	1,450.98	1,838.80	1,829.80	1,829.80	2,246.65	2,236.75	2,236.75	2,236.75
四	运营现金净流入	91.16	212.04	488.59	1,950.85	2,327.88	2,533.98	2,921.80	2,912.80	2,912.80	3,329.65	3,319.75	3,319.75	3,319.75
五	累计现金结余	91.16	303.20	791.79	2,742.64	3,987.52	5,438.51	7,277.31	9,107.12	10,936.92	13,183.57	15,420.33	17,657.08	19,893.83
	偿债覆盖倍数	1.42												

续上表：

序号	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	2045 年	合计
一	现金流入												
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,200.00
2	债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,800.00
3	经营性现金流入	4,141.41	4,624.79	4,624.79	4,624.79	4,624.79	4,624.79	5,229.01	5,229.01	5,229.01	5,229.01	5,229.01	86,863.10
小计	现金流入总额	4,141.41	4,624.79	4,624.79	4,624.79	4,624.79	4,624.79	5,229.01	5,229.01	5,229.01	5,229.01	5,229.01	122,863.10
二	现金流出												
1	建设资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,327.50
2	经营性现金流出	832.55	942.75	1,010.90	995.02	995.02	995.02	1,151.70	1,151.70	1,151.70	1,166.19	1,166.19	15,338.92
3	债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.68

序号	项目	运营期											合计
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
	用												
4	债券还本付息	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	1,083.00	6,017.50	24,276.00	50,460.00
小计	现金流出总额	1,915.55	2,094.75	2,162.90	2,147.02	2,147.02	2,147.02	2,303.70	2,303.70	2,303.70	17,018.19	15,242.19	102,034.60
三	净现金流量	2,225.86	2,599.04	2,530.89	2,546.77	2,546.77	2,546.77	2,994.31	2,994.31	2,994.31	-1,954.68	-20,213.18	21,705.00
四	运营现金净流入	3,308.86	3,682.04	3,613.89	3,629.77	3,629.77	3,629.77	4,077.31	4,077.31	4,077.31	4,062.82	4,062.82	71,492.50
五	累计现金结余	22,119.70	24,718.74	27,249.63	29,796.39	32,343.16	34,889.93	37,884.25	40,878.56	43,872.87	41,918.19	21,705.00	-
	偿债覆盖倍数	1.42											

1、在达到预计增长的 100%情况下

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本及 发债费用	运营收益
2022 年	-	-	-	-	-91.16	91.16
2023 年	-	-	-	-	-212.04	212.04
2024 年	-	65.50	65.50	-	-488.59	488.59
2025 年	-	607.00	607.00	-	-1,950.85	1,950.85
2026 年	-	1,083.00	1,083.00	2,929.35	601.47	2,327.88
2027 年	-	1,083.00	1,083.00	3,153.99	620.01	2,533.98
2028 年	-	1,083.00	1,083.00	3,601.23	679.43	2,921.80
2029 年	-	1,083.00	1,083.00	3,601.23	688.43	2,912.80
2030 年	-	1,083.00	1,083.00	3,601.23	688.43	2,912.80
2031 年	-	1,083.00	1,083.00	4,141.41	811.76	3,329.65
2032 年	-	1,083.00	1,083.00	4,141.41	821.66	3,319.75
2033 年	-	1,083.00	1,083.00	4,141.41	821.66	3,319.75
2034 年	-	1,083.00	1,083.00	4,141.41	821.66	3,319.75
2035 年	-	1,083.00	1,083.00	4,141.41	832.55	3,308.86
2036 年	-	1,083.00	1,083.00	4,624.79	942.75	3,682.04
2037 年	-	1,083.00	1,083.00	4,624.79	1,010.90	3,613.89
2038 年	-	1,083.00	1,083.00	4,624.79	995.02	3,629.77
2039 年	-	1,083.00	1,083.00	4,624.79	995.02	3,629.77
2040 年	-	1,083.00	1,083.00	4,624.79	995.02	3,629.77
2041 年	-	1,083.00	1,083.00	5,229.01	1,151.70	4,077.31
2042 年	-	1,083.00	1,083.00	5,229.01	1,151.70	4,077.31
2043 年	-	1,083.00	1,083.00	5,229.01	1,151.70	4,077.31
2044 年	5,000.00	1,017.50	6,017.50	5,229.01	1,166.19	4,062.82
2045 年	23,800.00	476.00	24,276.00	5,229.01	1,166.19	4,062.82
合计	28,800.00	21,660.00	50,460.00	86,863.10	15,370.60	71,492.50
本息覆盖倍数	1.42					

2、在达到预计增长的 95%情况下

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本及 发债费用	运营收益
2022 年	-	-	-	-	-91.16	91.16
2023 年	-	-	-	-	-212.04	212.04
2024 年	-	65.50	65.50	-	-488.59	488.59
2025 年	-	607.00	607.00	-	-1,950.85	1,950.85
2026 年	-	1,083.00	1,083.00	2,782.89	586.48	2,196.41
2027 年	-	1,083.00	1,083.00	2,996.30	604.11	2,392.19
2028 年	-	1,083.00	1,083.00	3,421.17	660.56	2,760.61
2029 年	-	1,083.00	1,083.00	3,421.17	669.56	2,751.61
2030 年	-	1,083.00	1,083.00	3,421.17	669.56	2,751.61
2031 年	-	1,083.00	1,083.00	3,934.35	786.72	3,147.63

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本及发债费用	运营收益
2032 年	-	1,083.00	1,083.00	3,934.35	796.62	3,137.73
2033 年	-	1,083.00	1,083.00	3,934.35	796.62	3,137.73
2034 年	-	1,083.00	1,083.00	3,934.35	796.62	3,137.73
2035 年	-	1,083.00	1,083.00	3,934.35	807.51	3,126.84
2036 年	-	1,083.00	1,083.00	4,393.55	912.21	3,481.34
2037 年	-	1,083.00	1,083.00	4,393.55	966.40	3,427.15
2038 年	-	1,083.00	1,083.00	4,393.55	962.98	3,430.57
2039 年	-	1,083.00	1,083.00	4,393.55	962.98	3,430.57
2040 年	-	1,083.00	1,083.00	4,393.55	962.98	3,430.57
2041 年	-	1,083.00	1,083.00	4,967.56	1,112.47	3,855.09
2042 年	-	1,083.00	1,083.00	4,967.56	1,112.47	3,855.09
2043 年	-	1,083.00	1,083.00	4,967.56	1,112.47	3,855.09
2044 年	5,000.00	1,017.50	6,017.50	4,967.56	1,126.96	3,840.60
2045 年	23,800.00	476.00	24,276.00	4,967.56	1,126.96	3,840.60
合计	28,800.00	21,660.00	50,460.00	82,520.00	14,790.59	67,729.41
本息覆盖倍数	1.34					

3、在达到预计增长的 90%情况下

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本及发债费用	运营收益
2022 年	-	-	-	-	-91.16	91.16
2023 年	-	-	-	-	-212.04	212.04
2024 年	-	65.50	65.50	-	-488.59	488.59
2025 年	-	607.00	607.00	-	-1,950.85	1,950.85
2026 年	-	1,083.00	1,083.00	2,636.42	571.52	2,064.90
2027 年	-	1,083.00	1,083.00	2,838.60	588.22	2,250.38
2028 年	-	1,083.00	1,083.00	3,241.11	641.69	2,599.42
2029 年	-	1,083.00	1,083.00	3,241.11	650.69	2,590.42
2030 年	-	1,083.00	1,083.00	3,241.11	650.69	2,590.42
2031 年	-	1,083.00	1,083.00	3,727.27	761.69	2,965.58
2032 年	-	1,083.00	1,083.00	3,727.27	771.59	2,955.68
2033 年	-	1,083.00	1,083.00	3,727.27	771.59	2,955.68
2034 年	-	1,083.00	1,083.00	3,727.27	771.59	2,955.68
2035 年	-	1,083.00	1,083.00	3,727.27	782.48	2,944.79
2036 年	-	1,083.00	1,083.00	4,162.31	881.66	3,280.65
2037 年	-	1,083.00	1,083.00	4,162.31	921.89	3,240.42
2038 年	-	1,083.00	1,083.00	4,162.31	930.92	3,231.39
2039 年	-	1,083.00	1,083.00	4,162.31	930.92	3,231.39
2040 年	-	1,083.00	1,083.00	4,162.31	930.92	3,231.39
2041 年	-	1,083.00	1,083.00	4,706.10	1,073.24	3,632.86
2042 年	-	1,083.00	1,083.00	4,706.10	1,073.24	3,632.86
2043 年	-	1,083.00	1,083.00	4,706.10	1,073.24	3,632.86

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本及发债费用	运营收益
2044 年	5,000.00	1,017.50	6,017.50	4,706.10	1,087.73	3,618.37
2045 年	23,800.00	476.00	24,276.00	4,706.10	1,087.73	3,618.37
合计	28,800.00	21,660.00	50,460.00	78,176.75	14,210.59	63,966.16
本息覆盖倍数	1.27					

四、项目收益与融资平衡

本期债券募投项目收益来天长市万寿镇农机装备产业园建设项目的厂房、办公楼租金收入、停车位租金收入、光伏发电收入。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况：按 100.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 1.42；按 95.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 1.34；按 90.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 1.27。



统一社会信用代码

911101020854927874

营业执照

(副本)(5-1)



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

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）

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。
- 《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。
 - 《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》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年六月十八日

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.



年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d



姓名 宁云
Sex 男
出生日期 1971-10-09
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所
身份证号 340403197110092710
Identity card No. 340403197110092710



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
/y /m /d

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

容诚会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d

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: 2002 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
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d



姓名 宋世林
性别 男
出生日期 3/19/1989
工作单位 北京兴华会计师事务所(普通合伙)安徽分所
身份证号码 342401198903198901



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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 to

事务所
CPAs

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

2022年1月13日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托人出示本证书。
- 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、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

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.

证书编号: 110000104952
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: 2015年3月31日
Date of Issuance



宋世林
110000104952
深圳市注册会计师协会

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

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