

铜官区特色农业高质量发展示范项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

安仑专审字（2025）第 2021 号

安徽安仑会计师事务所(普通合伙)

Anhui Anlun Certified Public Accountants (General Partnership)

中国·合肥



目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-7
2	项目收益及现金流入预测说明	8-34



铜官区特色农业高质量发展示范项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

铜陵市铜官区农业农村水利局：

我们接受委托，对铜官区特色农业高质量发展示范项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

我们的评价是依据《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。铜陵市铜官区农业农村水利局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价，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的铜官区特色农业高质量发展示范项目，预期收益对应的现金净流入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。

本次评价仅供本次发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：



一、债券应付本息情况

铜官区特色农业高质量发展示范项目计划发行债券总额为 10,000.00 万元，分两年发行，其中：2025 年拟发行 4,000.00 万元，2026 年拟发行 6,000.00 万元，假设发行年利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，本项目债券还本付息总额为 16,000.00 万元，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末本金	发行利率	本期 应付利息	应付本息 合计
2025 年		4,000.00		4,000.00	3.00%	60.00	60.00
2026 年	4,000.00	6,000.00		10,000.00	3.00%	120.00	120.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	3.00%	300.00	300.00



2045 年	10,000.00		4,000.00	6,000.00	3.00%	240.00	4,240.00
2046 年	6,000.00		6,000.00		3.00%	180.00	6,180.00
合计		10,000.00	10,000.00			6,000.00	16,000.00

二、项目经营产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据、参考文件

- 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、发行计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期完工并交付使用，项目单位制定的标准化阳光大棚出租收入、恒温立体化智能养殖大棚出租收入、玻璃阳光大棚出租收入、花卉种植基地出租收入、农产品服务用房出租收入、农产品加工用房出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入计划能够顺利执行实现，无重大变化；
- 6、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 7、铜官区特色农业高质量发展示范项目出现的年度其他资金缺口由项目单位予以调剂；
- 8、预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
- 9、铜陵市 2021 年 GDP 增速 7.2%、2022 年 GDP 增速 2.9%、



2023 年 GDP 增速 5.6%，铜陵市 2021 年-2023 年平均 GDP 增速为 5.23%，铜官区 2023 年 GDP 增速为 6.0%，基于谨慎考虑，此次预测按照每三年增长 10%作为合理增速计算标准化阳光大棚出租收入、恒温立体化智能养殖大棚出租收入、玻璃阳光大棚出租收入、花卉种植基地出租收入、农产品服务用房出租收入、农产品加工用房出租收入、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费用、其他费用、土地流转费用的增长；

10、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）项目产生的净收益

本项目建设期拟为 2024 年 12 月至 2026 年 11 月，预计项目自 2027 年 1 月正式运营，2046 年偿还最后一期债券，基于谨慎性原则，项目收入、成本及收益计算期为 2027 年 1 月-2046 年 6 月，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收入	项目成本	项目收益	备注
铜官区特色农业高质量发展示范项目	25,902.53	6,150.85	19,751.68	按照项目债券存续期收益的 100%进行测算
	24,607.42	6,150.85	18,456.57	当收入下降 5%时，按照项目债券存续期收入的 95%进行测算
	23,312.32	6,150.85	17,161.47	当收入下降 10%时，按照项目债券存续期收入的 90%进行测算

三、预期项目收益本息覆盖倍数情况（资金平衡测算）

本次融资相关项目收益为项目债券存续期产生的净收益，包括标准化阳光大棚出租收入、恒温立体化智能养殖大棚出租收入、玻



璃阳光大棚出租收入、花卉种植基地出租收入、农产品服务用房出租收入、农产品加工用房出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入产生的净收益。

(一) 按照项目债券存续期收益的 100%进行测算, 项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年份	总收入 (万元)	总支出 (万元)			净现金流 (万元)
		经营成本	相关税费	支出小计	
2027 年	770.15	178.90	44.54	223.44	546.71
2028 年	921.74	178.90	50.90	229.80	691.94
2029 年	1,073.35	178.90	57.26	236.16	837.19
2030 年	1,177.62	196.88	66.49	263.37	914.25
2031 年	1,177.62	196.88	66.49	263.37	914.25
2032 年	1,177.62	196.88	66.49	263.37	914.25
2033 年	1,252.75	216.57	73.14	289.71	963.04
2034 年	1,252.75	216.57	73.14	289.71	963.04
2035 年	1,252.75	216.57	73.14	289.71	963.04
2036 年	1,335.44	238.26	80.45	318.71	1,016.73
2037 年	1,390.88	238.26	80.45	318.71	1,072.17
2038 年	1,390.88	238.26	80.45	318.71	1,072.17
2039 年	1,481.83	262.19	88.49	350.68	1,131.15
2040 年	1,481.83	262.19	88.49	350.68	1,131.15
2041 年	1,481.83	262.19	88.49	350.68	1,131.15
2042 年	1,581.88	288.44	97.35	385.79	1,196.09
2043 年	1,581.88	288.44	97.35	385.79	1,196.09
2044 年	1,581.88	288.44	97.35	385.79	1,196.09
2045 年	1,691.90	317.36	107.08	424.44	1,267.46
2046 年	845.95	158.69	53.54	212.23	633.72
合计	25,902.53	4,619.77	1,531.08	6,150.85	19,751.68
本息总额	16,000				
覆盖倍数	1.23				

(二) 当收入下降 5%时, 按照项目债券存续期收入的 95%进行测算, 项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:



金额单位：人民币万元

年份	总收入（万元）	总支出（万元）			净现金流（万元）
		经营成本	相关税费	支出小计	
2027 年	731.64	178.90	44.54	223.44	508.20
2028 年	875.65	178.90	50.90	229.80	645.85
2029 年	1,019.68	178.90	57.26	236.16	783.52
2030 年	1,118.74	196.88	66.49	263.37	855.37
2031 年	1,118.74	196.88	66.49	263.37	855.37
2032 年	1,118.74	196.88	66.49	263.37	855.37
2033 年	1,190.11	216.57	73.14	289.71	900.40
2034 年	1,190.11	216.57	73.14	289.71	900.40
2035 年	1,190.11	216.57	73.14	289.71	900.40
2036 年	1,268.67	238.26	80.45	318.71	949.96
2037 年	1,321.34	238.26	80.45	318.71	1,002.63
2038 年	1,321.34	238.26	80.45	318.71	1,002.63
2039 年	1,407.74	262.19	88.49	350.68	1,057.06
2040 年	1,407.74	262.19	88.49	350.68	1,057.06
2041 年	1,407.74	262.19	88.49	350.68	1,057.06
2042 年	1,502.79	288.44	97.35	385.79	1,117.00
2043 年	1,502.79	288.44	97.35	385.79	1,117.00
2044 年	1,502.79	288.44	97.35	385.79	1,117.00
2045 年	1,607.31	317.36	107.08	424.44	1,182.87
2046 年	803.65	158.69	53.54	212.23	591.42
合计	24,607.42	4,619.77	1,531.08	6,150.85	18,456.57
本息总额	16,000				
覆盖倍数	1.15				

（三）当收入下降 10%时，按照项目债券存续期收入的 90%进行测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	总收入（万元）	总支出（万元）			净现金流（万元）
		经营成本	相关税费	支出小计	
2027 年	693.14	178.90	44.54	223.44	469.70
2028 年	829.57	178.90	50.90	229.80	599.77
2029 年	966.02	178.90	57.26	236.16	729.86
2030 年	1,059.86	196.88	66.49	263.37	796.49
2031 年	1,059.86	196.88	66.49	263.37	796.49
2032 年	1,059.86	196.88	66.49	263.37	796.49
2033 年	1,127.48	216.57	73.14	289.71	837.77



2034 年	1,127.48	216.57	73.14	289.71	837.77
2035 年	1,127.48	216.57	73.14	289.71	837.77
2036 年	1,201.90	238.26	80.45	318.71	883.19
2037 年	1,251.79	238.26	80.45	318.71	933.08
2038 年	1,251.79	238.26	80.45	318.71	933.08
2039 年	1,333.65	262.19	88.49	350.68	982.97
2040 年	1,333.65	262.19	88.49	350.68	982.97
2041 年	1,333.65	262.19	88.49	350.68	982.97
2042 年	1,423.69	288.44	97.35	385.79	1,037.90
2043 年	1,423.69	288.44	97.35	385.79	1,037.90
2044 年	1,423.69	288.44	97.35	385.79	1,037.90
2045 年	1,522.71	317.36	107.08	424.44	1,098.27
2046 年	761.36	158.69	53.54	212.23	549.13
合计	23,312.32	4,619.77	1,531.08	6,150.85	17,161.47
本息总额	16,000				
覆盖倍数	1.07				

附件：项目收益及现金流入预测说明

安徽安仑会计师事务所（普通合伙）



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

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测，项目收入预测主要依据项目建成后所产生的铜官区特色农业高质量发展示范项目的标准化阳光大棚出租收入、恒温立体化智能养殖大棚出租收入、玻璃阳光大棚出租收入、花卉种植基地出租收入、农产品服务用房出租收入、农产品加工用房出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入，通过查询相近地段收费价格来确定铜官区特色农业高质量发展示范项目收费价格，可租赁大棚及种植基地亩数、可出租配套用房及初加工车间的面积、停车位数量、充电桩数量等主要依据可研报告中项目建成后的规模进行估算。项目成本预测主要依据项目建成后所产生的燃料及动力费、人员成本、修理费用、其他费用、土地流转费用、折旧摊销、财务费用、相关税费等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制项目收益及现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位

主管部门：铜陵市铜官区农业农村水利局。

实施单位：铜陵市铜官区农业农村水利局。

（二）项目概况

1、项目位置

本工程的建设地点位于铜官区西湖镇。

2、建设内容及规模

新建标准化阳光大棚，总占地面积 201 亩，总建筑面积 92160 平方米，配套建设物联网自动控制系统；建设花卉种植基地 704.75 亩及配套设施；新建恒温立体化智能养殖大棚 12090 平方米及配套设施；新建玻璃阳光大棚 10000.00 平方米及配套设施等；新建停车场 7 处，总占地面积 34900 平方米，停车位 1400 个，充电桩 350 个；新建道路 7120 米，新建一体化污水提升泵站 1 座，新建给水增压泵站 1 座。

3、项目建设的工期

本项目工程建设时间拟为 2024 年 12 月至 2026 年 11 月。

4、投资估算与资金筹措方式

本项目总投资为 35,700.00 万元，其中，工程费用 29,613.72 万元，占 82.95%；工程建设其他费用 3,136.28 万元，占 8.79%；预备费 2,760.00 万元，占 7.73%；建设期债券利息 180.00 万元，占 0.50%；债券发行费用 10.00 万元，占 0.03%。

金额单位：人民币万元

项目	总计	比例
一、建设投资总计	35,510.00	99.47%
工程费用	29,613.72	82.95%
工程建设其他费用	3,136.28	8.79%
预备费	2,760.00	7.73%
二、建设期利息	180.00	0.50%
三、债券发行费用	10.00	0.03%

总投资	35,700.00	100.00%
-----	-----------	---------

根据铜陵市铜官区农业农村水利局《铜官区特色农业高质量发展示范项目专项债券实施方案》，项目资金来源如下：项目资本金 25,700.00 万元（约占项目总投资的 71.99%）资本金来源于财政预算，剩余资金通过发行专项债券方式筹措 10,000.00 万元（约占项目总投资的 28.01%）。专项债券分两年发行，其中：2025 年拟发行 4,000.00 万元，2026 年拟发行 6,000.00 万元，假设发行年利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1、项目收入的预测

（1）收入项目的分类

项目收入为经营收入，包括铜官区特色农业高质量发展示范项目标准化阳光大棚出租收入、恒温立体化智能养殖大棚出租收入、玻璃阳光大棚出租收入、花卉种植基地出租收入、农产品服务用房出租收入、农产品加工用房出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

（2）计算期：本项目发债期限为 20 年，预计项目自 2027 年 1 月正式运营，2046 年偿还最后一期债券，基于谨慎性原则，项目收入、成本及收益计算期为 2027 年 1 月-2046 年 6 月，故运营第一年（2027 年）项目收入、成本及收益计算全年，最后一年（2046 年）项目收入、成本及收益仅计算 6 个月。

（3）各类项目收入预测

根据项目建设内容和投资估算表规划，本项目共建设标准化阳光大棚 92160 m²，恒温立体化智能养殖大棚 12090 平方米，玻璃阳光大棚 10000 平方米，花卉种植基地 704.75 亩（基于谨慎性原则，出租面积按 700 亩计算），农产品加工用房 6800 平方米，农产品服务用房 18012.61 平方米，停车位 1400 个，充电桩 350 个

1) 标准化阳光大棚出租收入

根据项目建设规划，项目共计建设标准化阳光大棚（薄膜连栋大棚）92160.00 平方米。根据铜陵市公共资源交易中心公示信息，当地连栋大棚年租金价格为 5 元/m²。因此，本项目标准化阳光大棚年租金按 5 元/m²计算。

运营期内按每 3 年涨幅 10%，截至运营期最后一年复合增长率为 2.9%，低于铜陵市及铜官区 2023 年 GDP 增速的 80%。

经营期内首年出租率按 70%，逐年上浮 10%，上浮至 95%以后不再增长。

2) 恒温立体化智能养殖大棚出租收入

根据项目建设规划，项目建设恒温立体化智能养殖大棚 12090 平方米。根据滁州市公共资源交易中心公示信息，当地温控大棚年租金约为 38 元/m²。基于谨慎性原则，考虑到铜陵市与滁州市人均 GDP 数据基本一致，本项目首年恒温立体化智能养殖大棚出租单价按滁州市公示价格的 80%，即 30.4 元/m²计算。

运营期内按每 3 年涨幅 10%，截至运营期最后一年复合增长率为 2.9%，低于铜陵市及铜官区 2023 年 GDP 增速的 80%。

经营期内首年出租率按 70%，逐年上浮 10%，上浮至 95%以后不再增长。

3) 玻璃阳光大棚出租收入

根据项目建设规划，项目建设玻璃阳光大棚 10000 平方米。根据滁州市公共资源交易中心公示信息，当地智能玻璃温室大棚年租金约为 80 元/m²。基于谨慎性原则，考虑到铜陵市与滁州市人均 GDP 数据基本一致，本项目首年恒温立体化智能养殖大棚出租单价按滁州市公示价格的 80%，即 64 元/m²计算。

运营期内按每 3 年涨幅 10%，截至运营期最后一年复合增长率为 2.9%，低于铜陵市及铜官区 2023 年 GDP 增速的 80%。

经营期内首年出租率按 70%，逐年上浮 10%，上浮至 95%以后不再增长。

4) 花卉种植基地出租收入

根据项目建设规划，项目共计建设花卉种植基地出租收入 704.75 亩，考虑到公共设施面积，本项目出租面积按 700 亩计算。根据当地成熟农业用地流转价格，花卉种植基地年租金按 600 元/亩计算。

运营期内按每 3 年涨幅 10%，截至运营期最后一年复合增长率为 2.9%，低于铜陵市及铜官区 2023 年 GDP 增速的 80%。

经营期内首年出租率按 70%，逐年上浮 10%，上浮至 95%以后不再增长。

5) 农产品服务用房出租收入

根据项目建设规划，合计建设各类农产品服务用房 18012.61 m²，主要用途用于各类花卉的展销、交易等。根据网络公示信息查询，当地租赁价格约为 30 元/m²/月至 60 元/m²/月之间。基于谨慎性原则，本项目首年农产品服务用房出租单价按 20 元/m²/月计算。

运营期内按每 3 年涨幅 10%，截至运营期最后一年复合增长率为 2.9%，低于铜陵市及铜官区 2023 年 GDP 增速的 80%。

经营期内首年出租率按 70%，逐年上浮 10%，上浮至 95%以后不再增长。

6) 农产品加工用房出租收入

根据项目建设规划，项目共计建设农产品加工用房 6800 m²。根据网络公示信息查询，当地租赁价格约为 12 元/m²/月至 15 元/m²/月。基于谨慎性原则，本项目首年农产品加工用房出租单价按 12 元/m²/月计算，运营期内按每 3 年涨幅 10%，截至运营期最后一年复合增长率为 2.9%，低于铜陵市及铜官区 2023 年 GDP 增速的 80%。

经营期内首年出租率按 70%，逐年上浮 10%，上浮至 95%以后不再增长。

7) 停车费收入

根据项目建设内容规划，本项目新建 7 处停车场共计 1400 个停车位。根据铜陵市停车费收费标准，结合项目所处区域，基于谨慎性原则，本项目运营期首年单次收费标准拟定为 3 元/次，十年后收费标准增长 1 元/次至 4 元/次。截至运营期最后一年复合增长率为 1.4%，低于铜陵市及铜官区 2023 年 GDP 增速的 80%。

日周转次数：基于谨慎性原则，本项目运营期按每日停车 2 次，每次 1 小时估算。

年运营天数：基于谨慎性原则，本项目运营期停车收费按每年 330 天估算。

8) 充电桩服务费收入

根据项目建设规划，本项目合计建设充电桩 350 个，功率按当前常见的 60KW 测算，给单车充满电时长约需 1.5-2.5 小时，基于谨慎性原则，本项目充电桩日使用时长按 1.5 小时计算。

通过高德 APP 查询到铜陵市充电桩服务费标准为 0.5 元/千瓦时（本项目充电桩只收取充电服务费，不含充电桩使用产生的直接电费），基于谨慎性原则，本项目运营期间不考虑充电桩服务费价格涨幅，即复合增长率为 0%。

遵循保守原则，经营期内每个充电桩每日使用时长按 1.5 小时，每年运营天数按照 330 天计算。

随着经济的快速发展，新能源汽车数量迅猛增涨，充电桩的使用需求也将不断增加。本项目保守预测，机动车充电桩运营第一年使用率为 30%，逐年上浮 10%，上浮至 50%后不再增长。

(3) 项目收入预测

经测算，本项目运营期间经营收入为 25,902.53 万元。

金额单位：人民币万元

	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
经营收入	25,902.53	770.15	921.74	1,073.35	1,177.62	1,177.62	1,177.62	1,252.75	1,252.75	1,252.75	1,335.44
出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1. 标准化阳光大棚出租收入	1,109.62	32.26	36.86	41.47	48.15	48.15	48.15	52.97	52.97	52.97	58.31
数量 (m ²)		92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00
单价 (元/m ² . 年)		5.00	5.00	5.00	5.50	5.50	5.50	6.05	6.05	6.05	6.66
2. 恒温立体化智能养殖大棚出租收入	884.41	25.73	29.40	33.08	38.41	38.41	38.41	42.24	42.24	42.24	46.47
数量 (m ²)		12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00
单价 (元/m ² . 年)		30.40	30.40	30.40	33.44	33.44	33.44	36.78	36.78	36.78	40.46
3. 玻璃阳光大棚出租收入	1,540.10	44.80	51.20	57.60	66.88	66.88	66.88	73.57	73.57	73.57	80.92
数量 (m ²)		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
单价 (元/m ² . 年)		64.00	64.00	64.00	70.40	70.40	70.40	77.44	77.44	77.44	85.18
4. 花卉种植基地出租收入	1,010.71	29.40	33.60	37.80	43.89	43.89	43.89	48.28	48.28	48.28	53.11
面积 (亩)		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
单价 (元/亩. 年)		600.00	600.00	600.00	660.00	660.00	660.00	726.00	726.00	726.00	798.60
5. 农产品服务用房出租收入	10,402.76	302.61	345.84	389.07	451.76	451.76	451.76	496.93	496.93	496.93	546.63
面积 (m ²)		18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61
单价 (元/m ² /月)		20.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	24.20	24.20	24.20	26.62
6. 农产品加工用房出租收入	2,356.44	68.54	78.34	88.13	102.33	102.33	102.33	112.56	112.56	112.56	123.80
面积 (m ²)		6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00
单价 (元/m ² /月)		12.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20	14.52	14.52	14.52	15.97
7. 停车费收入	3,686.76	110.88	138.60	166.32	166.32	166.32	166.32	166.32	166.32	166.32	166.32

个数		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
单价（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
使用率		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
8. 充电桩服务费	4,911.73	155.93	207.90	259.88	259.88	259.88	259.88	259.88	259.88	259.88	259.88
个数		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
功率（KW）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
每日使用时长（小时）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
使用率		30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%

（续上表）

金额单位：人民币万元

	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
经营收入	25,902.53	1,390.88	1,390.88	1,481.83	1,481.83	1,481.83	1,581.88	1,581.88	1,581.88	1,691.90	845.95
出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1. 标准化阳光大棚出租收入	1,109.62	58.31	58.31	64.18	64.18	64.18	70.57	70.57	70.57	77.66	38.83
数量（m ² ）		92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00	92,160.00
单价（元/m ² . 年）		6.66	6.66	7.33	7.33	7.33	8.06	8.06	8.06	8.87	8.87
2. 恒温立体化智能养殖大棚出租收入	884.41	46.47	46.47	51.12	51.12	51.12	56.23	56.23	56.23	61.86	30.93
数量（m ² ）		12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00	12,090.00
单价（元/m ² . 年）		40.46	40.46	44.51	44.51	44.51	48.96	48.96	48.96	53.86	53.86
3. 玻璃阳光大棚出租收入	1,540.10	80.92	80.92	89.02	89.02	89.02	97.92	97.92	97.92	107.71	53.86
数量（m ² ）		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
单价（元/m ² . 年）		85.18	85.18	93.70	93.70	93.70	103.07	103.07	103.07	113.38	113.38
4. 花卉种植基地出租收入	1,010.71	53.11	53.11	58.42	58.42	58.42	64.26	64.26	64.26	70.69	35.34
面积（亩）		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00

单价 (元/亩·年)		798.60	798.60	878.46	878.46	878.46	966.31	966.31	966.31	1,062.94	1,062.94
5. 农产品服务用房出租收入	10,402.76	546.63	546.63	601.25	601.25	601.25	661.41	661.41	661.41	727.53	363.77
面积 (m²)		18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61	18,012.61
单价 (元/m²/月)		26.62	26.62	29.28	29.28	29.28	32.21	32.21	32.21	35.43	35.43
6. 农产品加工用房出租收入	2,356.44	123.80	123.80	136.20	136.20	136.20	149.85	149.85	149.85	164.81	82.40
面积 (m²)		6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00
单价 (元/m²/月)		15.97	15.97	17.57	17.57	17.57	19.33	19.33	19.33	21.26	21.26
7. 停车费收入	3,686.76	221.76	221.76	221.76	221.76	221.76	221.76	221.76	221.76	221.76	110.88
个数		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
单价 (元/次)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
8. 充电桩服务费	4,911.73	259.88	259.88	259.88	259.88	259.88	259.88	259.88	259.88	259.88	129.94
个数		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
功率 (KW)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价 (元/kwh)		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
每日使用时长 (小时)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
使用率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%

2、项目成本预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、折旧摊销、财务费用、相关税费，其中经营成本包括外购燃料及动力费、人员成本、修理费用、其他费用、土地流转费用。

(2) 各类经营成本预测

1) 外购燃料及动力费

本项目出租部分水电不计入成本，根据项目可行性研究报告中能耗分析可知，项目实施后年用水量为 0.06 万吨，年用电量为 17.37 万 kwh，水费按 3.60 元/t 计，电价按照 0.65 元/度计算。并保持每三年增长 10%，复合增长率 2.9%，高于收入加权复合增长率。

2) 人员成本

项目建成后将进行出租，主要员工需求为商务租赁以及后续对接，本项目运营期定员 8 人。根据《2023 年铜陵统计年鉴》，人均工资按 65000 元/年进行测算，每三年增长 10%，复合增长率 2.9%，高于收入加权复核增长率。

3) 修理费用

本项目修理费用主要包含项目建设的各项基础设施的维护、维修以及棚膜、棚架的更换成本等。

本项目运营期首年修理费按固定资产年折旧摊销费用的 5%测算，并保持每三年增长 10%，复合增长率 2.9%，高于收入加权复合

增长率。

本项目总投资 35700.00 万元，其中固定资产原值 34684.45 万元，折旧年限按 30 年，残值率按 5%估算，年折旧费用约为 1098.34 万元；土地费用 1015.55 万元，摊销年限按 20 年，年摊销费用约为 50.78 万元。合计年折旧摊销费用为 1149.12 万元。

4) 其他费用

其他管理费用主要包括宣传和推广费用等，首年拟按项目经营收入的 1%测算。其他费用按每三年增长 10%，复合增长率 2.9%，高于收入加权复合增长率。

5) 土地流转费用

根据项目建设内容规划，本项目运营期共需流转土地 1255.70 亩，本项目业主方已与项目所在地铜陵市铜官区西湖镇人民政府签订《农村土地流转（托管服务）合同》：“乙方将位于西湖镇的项目区 1255.70 亩土地经营权托管给甲方；流转价格为 400 元/亩/年”。

（3）折旧摊销

本项目总投资 35700.00 万元，其中固定资产原值 34684.45 万元，折旧年限按 30 年，残值率按 5%估算，年折旧费用约为 1204.40 万元；土地费用 1098.34 万元，摊销年限按 20 年，年摊销费用约为 50.78 万元。合计年折旧摊销费用为 1149.12 万元，运营期最后一年折旧摊销额减半计算。

（4）财务费用

1) 利息支出

本项目债券融资本金 10,000.00 万元，其中 2025 年计划发行债券 4,000.00 万元，2026 年计划发行债券 6,000.00 万元，债券年利率按 3.00% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 6,000.00 万元，其中，计入建设期利息 180.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 5820.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。每年实际支付利息根据实际发行时间计算并支付。专项债券发行以安徽省统一确定的发行时间为准。

2) 发行费用

本项目计划申请非标专项债券 10,000.00 万元，发行费用按照发行面值的 1% 计算，发行费用为 $10,000.00 \times 1\% = 10$ 万元。

备注：发行费用已计入项目总投资中，此处不重复计算。

(5) 项目成本预测

经测算，本项目运营期间经营成本为 4,619.77 万元。

金额单位：人民币万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1. 外购燃料动力费	299.25	11.51	11.51	11.51	12.75	12.75	12.75	13.98	13.98	13.98	15.40
1.1 水费	5.61	0.22	0.22	0.22	0.24	0.24	0.24	0.26	0.26	0.26	0.29
用水量（万吨）		0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
水价（元/吨）		3.60	3.60	3.60	3.96	3.96	3.96	4.36	4.36	4.36	4.80
1.2 电费	293.64	11.29	11.29	11.29	12.51	12.51	12.51	13.72	13.72	13.72	15.11
用电量（万度）		17.37	17.37	17.37	17.37	17.37	17.37	17.37	17.37	17.37	17.37
电费（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.72	0.72	0.72	0.79	0.79	0.79	0.87
2. 人员成本	1,342.92	52.00	52.00	52.00	57.20	57.20	57.20	62.96	62.96	62.96	69.28
员工数量（人）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
平均工资（万元/人·年）		6.50	6.50	6.50	7.15	7.15	7.15	7.87	7.87	7.87	8.66
3. 修理费用	1,482.74	57.46	57.46	57.46	63.21	63.21	63.21	69.53	69.53	69.53	76.48
4. 其他费用	198.77	7.70	7.70	7.70	8.47	8.47	8.47	9.32	9.32	9.32	10.25
5. 土地流转费用	1,296.09	50.23	50.23	50.23	55.25	55.25	55.25	60.78	60.78	60.78	66.85
流转面积（亩）		1,255.70	1,255.70	1,255.70	1,255.70	1,255.70	1,255.70	1,255.70	1,255.70	1,255.70	1,255.70
流转单价（元/亩·年）		400.00	400.00	400.00	440.00	440.00	440.00	484.00	484.00	484.00	532.40
6. 固定资产折旧和摊销	22,407.84	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12
7. 财务费用	5,820.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
经营成本合计	4,619.77	178.90	178.90	178.90	196.88	196.88	196.88	216.57	216.57	216.57	238.26
总成本费用合计	32,847.61	1,628.02	1,628.02	1,628.02	1,646.00	1,646.00	1,646.00	1,665.69	1,665.69	1,665.69	1,687.38

（续上表）

金额单位：人民币万元

项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1. 外购燃料动力费	299. 25	15. 40	15. 40	17. 00	17. 00	17. 00	18. 76	18. 76	18. 76	20. 70	10. 35
1.1 水费	5. 61	0. 29	0. 29	0. 32	0. 32	0. 32	0. 35	0. 35	0. 35	0. 38	0. 19
用水量（万吨）		0. 06	0. 06	0. 06	0. 06	0. 06	0. 06	0. 06	0. 06	0. 06	0. 06
水价（元/吨）		4. 80	4. 80	5. 28	5. 28	5. 28	5. 81	5. 81	5. 81	6. 39	6. 39
1.2 电费	293. 64	15. 11	15. 11	16. 68	16. 68	16. 68	18. 41	18. 41	18. 41	20. 32	10. 16
用电量（万度）		17. 37	17. 37	17. 37	17. 37	17. 37	17. 37	17. 37	17. 37	17. 37	17. 37
电费（元/度）		0. 87	0. 87	0. 96	0. 96	0. 96	1. 06	1. 06	1. 06	1. 17	1. 17
2. 人员成本	1, 342. 92	69. 28	69. 28	76. 24	76. 24	76. 24	83. 84	83. 84	83. 84	92. 24	46. 12
员工数量（人）		8. 00	8. 00	8. 00	8. 00	8. 00	8. 00	8. 00	8. 00	8. 00	8. 00
平均工资（万元/人·年）		8. 66	8. 66	9. 53	9. 53	9. 53	10. 48	10. 48	10. 48	11. 53	11. 53
3. 修理费用	1, 482. 74	76. 48	76. 48	84. 13	84. 13	84. 13	92. 54	92. 54	92. 54	101. 79	50. 90
4. 其他费用	198. 77	10. 25	10. 25	11. 28	11. 28	11. 28	12. 41	12. 41	12. 41	13. 65	6. 83
5. 土地流转费用	1, 296. 09	66. 85	66. 85	73. 54	73. 54	73. 54	80. 89	80. 89	80. 89	88. 98	44. 49
流转面积（亩）		1, 255. 70	1, 255. 70	1, 255. 70	1, 255. 70	1, 255. 70	1, 255. 70	1, 255. 70	1, 255. 70	1, 255. 70	1, 255. 70
流转单价（元/亩·年）		532. 40	532. 40	585. 64	585. 64	585. 64	644. 20	644. 20	644. 20	708. 62	708. 62
6. 固定资产折旧和摊销	22, 407. 84	1, 149. 12	1, 149. 12	1, 149. 12	1, 149. 12	1, 149. 12	1, 149. 12	1, 149. 12	1, 149. 12	1, 149. 12	574. 56
7. 财务费用	5, 820. 00	300. 00	300. 00	300. 00	300. 00	300. 00	300. 00	300. 00	300. 00	240. 00	180. 00
经营成本合计	4, 619. 77	238. 26	238. 26	262. 19	262. 19	262. 19	288. 44	288. 44	288. 44	317. 36	158. 69
总成本费用合计	32, 847. 61	1, 687. 38	1, 687. 38	1, 711. 31	1, 711. 31	1, 711. 31	1, 737. 56	1, 737. 56	1, 737. 56	1, 706. 48	913. 25

（6）相关税费

本项目税费成本主要为增值税、相关附加税、房产税和企业所得税。

1) 增值税：根据财政部、税务总局相关规定，将土地使用权转让给农业生产者用于农业生产、纳税人采

取转包、出租、互换、转让、入股等方式将承包地流转给农业生产者用于农业生产，以及出租国有农用地给农业生产者用于农业生产，均免征增值税。因此，本项目标准化阳光大棚出租收入、恒温立体化智能养殖大棚出租收入、玻璃阳光大棚出租收入、花卉种植基地出租收入免征增值税，农产品服务用房出租收入、农产品加工用房出租收入、停车费收入适用增值税销项税率为9%，充电桩充电服务费收入适用增值税销项税率为13%。

2) 相关附加税：根据现行税法规定，城市建设维护税税率7%；教育费附加税率3%；地方教育费附加税率2%；

3) 房产税：根据现行税法规定，农产品服务用房出租收入、农产品加工用房出租收入适用12%房产税税率；

4) 企业所得税：根据现行税法规定，企业所得税税率25%；

根据《铜官区特色农业高质量发展示范项目可行性研究报告》，项目运营过程中可抵扣增值税进项税额为2932.02万元（基于谨慎性原则，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额不进行抵扣测算），各项收入预计增值税销项税额2,118.66万元，应交增值税0.00万元。税金及附加为0.00万元，其中城建税为0.00万元，教育费附加为0.00万元，地方教育费附加为0.00万元；房产税为1,531.08万元；企业所得税税费0.00万元；相关税费

合计为1,531.08万元。

注：项目收入扣除项目经营成本、相关附加税、房产税、年折旧额、财务费用后得出项目当年利润总额（即项目成本预测表中的应纳税所得额为当年利润总额），考虑企业所得税弥补以前年度亏损政策后，应交企业所得税税费0.00万元。

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	增值税											
1.1	销项税额	2,118.66	63.65	77.68	91.70	98.62	98.62	98.62	103.61	103.61	103.61	109.09
1.2	进项税额		2,932.02	2,868.37	2,790.69	2,698.99	2,600.37	2,501.75	2,403.13	2,299.52	2,195.91	2,092.30
2	税金及附加	1,531.08	44.54	50.90	57.26	66.49	66.49	66.49	73.14	73.14	73.14	80.45
2.1	城市维护建设税											
2.2	教育费附加											
2.3	地方教育附加											
2.4	房产税	1,531.08	44.54	50.90	57.26	66.49	66.49	66.49	73.14	73.14	73.14	80.45
3	所得税											
4	相关税费合计	1,531.08	44.54	50.90	57.26	66.49	66.49	66.49	73.14	73.14	73.14	80.45

（续上表）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	增值税											
1.1	销项税额	2,118.66	114.08	114.08	120.11	120.11	120.11	126.76	126.76	126.76	134.05	67.03
1.2	进项税额		1,983.21	1,869.13	1,755.05	1,634.94	1,514.83	1,394.72	1,267.96	1,141.20	1,014.44	880.39

2	税金与附加	1,531.08	80.45	80.45	88.49	88.49	88.49	97.35	97.35	97.35	107.08	53.54
2.1	城市维护建设税											
2.2	教育费附加											
2.3	地方教育附加											
2.4	房产税	1,531.08	80.45	80.45	88.49	88.49	88.49	97.35	97.35	97.35	107.08	53.54
3	所得税											
4	相关税费合计	1,531.08	80.45	80.45	88.49	88.49	88.49	97.35	97.35	97.35	107.08	53.54

3、项目损益的预测

经测算，本项目息税折旧摊销前利润为19,751.68万元。

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	营业收入	25,902.53	770.15	921.74	1,073.35	1,177.62	1,177.62	1,177.62	1,252.75	1,252.75	1,252.75	1,335.44
2	税金及附加	1,531.08	44.54	50.90	57.26	66.49	66.49	66.49	73.14	73.14	73.14	80.45
3	总成本费用	32,847.61	1,628.02	1,628.02	1,628.02	1,646.00	1,646.00	1,646.00	1,665.69	1,665.69	1,665.69	1,687.38
4	补贴收入											
5	利润总额	-8,476.16	-902.41	-757.18	-611.93	-534.87	-534.87	-534.87	-486.08	-486.08	-486.08	-432.39
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额	-8,476.16	-902.41	-757.18	-611.93	-534.87	-534.87	-534.87	-486.08	-486.08	-486.08	-432.39
8	所得税											
9	净利润	-8,476.16	-902.41	-757.18	-611.93	-534.87	-534.87	-534.87	-486.08	-486.08	-486.08	-432.39
10	息税前利润	-2,656.16	-602.41	-457.18	-311.93	-234.87	-234.87	-234.87	-186.08	-186.08	-186.08	-132.39
11	息税折旧摊销前利润	19,751.68	546.71	691.94	837.19	914.25	914.25	914.25	963.04	963.04	963.04	1,016.73

(续上表)

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入	25,902.53	1,390.88	1,390.88	1,481.83	1,481.83	1,481.83	1,581.88	1,581.88	1,581.88	1,691.90	845.95
2	税金及附加	1,531.08	80.45	80.45	88.49	88.49	88.49	97.35	97.35	97.35	107.08	53.54
3	总成本费用	32,847.61	1,687.38	1,687.38	1,711.31	1,711.31	1,711.31	1,737.56	1,737.56	1,737.56	1,706.48	913.25
4	补贴收入											
5	利润总额	-8,476.16	-376.95	-376.95	-317.97	-317.97	-317.97	-253.03	-253.03	-253.03	-121.66	-120.84
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额	-8,476.16	-376.95	-376.95	-317.97	-317.97	-317.97	-253.03	-253.03	-253.03	-121.66	-120.84
8	所得税											
9	净利润	-8,476.16	-376.95	-376.95	-317.97	-317.97	-317.97	-253.03	-253.03	-253.03	-121.66	-120.84
10	息税前利润	-2,656.16	-76.95	-76.95	-17.97	-17.97	-17.97	46.97	46.97	46.97	118.34	59.16
11	息税折旧摊销前利润	19,751.68	1,072.17	1,072.17	1,131.15	1,131.15	1,131.15	1,196.09	1,196.09	1,196.09	1,267.46	633.72

4、项目可偿债净现金流的预测

债券存续期项目收入扣除相关成本（不含本期债券利息费用）后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。经测算，项目预期收入合计25,902.53万元，项目预期成本合计6,150.85万元，可偿债收益为19,751.68万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	总收入（万元）	总支出（万元）			项目可偿债净现金流（万元）
		经营成本	相关税费	支出小计	
2027 年	770.15	178.90	44.54	223.44	546.71
2028 年	921.74	178.90	50.90	229.80	691.94
2029 年	1,073.35	178.90	57.26	236.16	837.19

2030 年	1,177.62	196.88	66.49	263.37	914.25
2031 年	1,177.62	196.88	66.49	263.37	914.25
2032 年	1,177.62	196.88	66.49	263.37	914.25
2033 年	1,252.75	216.57	73.14	289.71	963.04
2034 年	1,252.75	216.57	73.14	289.71	963.04
2035 年	1,252.75	216.57	73.14	289.71	963.04
2036 年	1,335.44	238.26	80.45	318.71	1,016.73
2037 年	1,390.88	238.26	80.45	318.71	1,072.17
2038 年	1,390.88	238.26	80.45	318.71	1,072.17
2039 年	1,481.83	262.19	88.49	350.68	1,131.15
2040 年	1,481.83	262.19	88.49	350.68	1,131.15
2041 年	1,481.83	262.19	88.49	350.68	1,131.15
2042 年	1,581.88	288.44	97.35	385.79	1,196.09
2043 年	1,581.88	288.44	97.35	385.79	1,196.09
2044 年	1,581.88	288.44	97.35	385.79	1,196.09
2045 年	1,691.90	317.36	107.08	424.44	1,267.46
2046 年	845.95	158.69	53.54	212.23	633.72
合计	25,902.53	4,619.77	1,531.08	6,150.85	19,751.68
本息总额	16,000				
覆盖倍数	1.23				

5、现金流量测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营活动净现金流量	19751.68				546.71	691.94	837.19	914.25	914.25	914.25	963.04	963.04	963.04

1.1	现金流入	25902.53				770.15	921.74	1073.35	1177.62	1177.62	1177.62	1252.75	1252.75	1252.75
1.1.1	营业收入	25902.53				770.15	921.74	1073.35	1177.62	1177.62	1177.62	1252.75	1252.75	1252.75
1.1.2	补贴收入													
1.1.3	其他流入													
1.2	现金流出	6150.85				223.44	229.80	236.16	263.37	263.37	263.37	289.71	289.71	289.71
1.2.1	经营成本	4619.77				178.90	178.90	178.90	196.88	196.88	196.88	216.57	216.57	216.57
1.2.2	税金及附加	1531.08				44.54	50.90	57.26	66.49	66.49	66.49	73.14	73.14	73.14
1.2.3	所得税													
1.2.4	增值税													
1.2.5	其他流出													
2	投资活动净现金流量	-35154.90	-355.10	-13848.90	-21306.00									
2.1	现金流入													
2.2	现金流出	35154.90	355.10	13848.90	21306.00									
2.2.1	建设投资	35154.90	355.10	13848.90	21306.00									
2.2.2	维持运营投资													
2.2.3	流动资金													
2.2.4	其他流出													
3	筹资活动净现金流量	19334.90	355.10	13848.90	21306.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00
3.1	现金流入	35344.90	355.10	13912.90	21432.00									
3.1.1	项目资本金投入	25344.90	355.10	9912.90	15432.00									
3.1.2	建设投资借款													
3.1.3	流动资金借款													
3.1.4	债券	10000.00		4000.00	6000.00									
3.1.5	短期借款													
3.1.6	其他流入													
3.2	现金流出	16010.00		64.00	126.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3.2.1	债券利息支付	6000.00		60.00	120.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

3.2.2	长期借款利息支付													
3.2.3	债券发行费用	10.00		4.00	6.00									
3.2.4	偿还债务本金	10000.00		0.00	0.00									
3.2.5	应付利润（股利分配）													
3.2.6	其他流出													
4	净现金流量	3931.68				246.71	391.94	537.19	614.25	614.25	614.25	663.04	663.04	663.04
5	累计盈余资金					246.71	638.65	1175.84	1790.09	2404.34	3018.59	3681.63	4344.67	5007.71

（续上表）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	经营活动净现金流量	19751.68	1016.73	1072.17	1072.17	1131.15	1131.15	1131.15	1196.09	1196.09	1196.09	1267.46	633.72
1.1	现金流入	25902.53	1335.44	1390.88	1390.88	1481.83	1481.83	1481.83	1581.88	1581.88	1581.88	1691.90	845.95
1.1.1	营业收入	25902.53	1335.44	1390.88	1390.88	1481.83	1481.83	1481.83	1581.88	1581.88	1581.88	1691.90	845.95
1.1.2	补贴收入												
1.1.3	其他流入												
1.2	现金流出	6150.85	318.71	318.71	318.71	350.68	350.68	350.68	385.79	385.79	385.79	424.44	212.23
1.2.1	经营成本	4619.77	238.26	238.26	238.26	262.19	262.19	262.19	288.44	288.44	288.44	317.36	158.69
1.2.2	税金及附加	1531.08	80.45	80.45	80.45	88.49	88.49	88.49	97.35	97.35	97.35	107.08	53.54
1.2.3	所得税												
1.2.4	增值税												
1.2.5	其他流出												
2	投资活动净现金流量	-35154.90											
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	35154.90											
2.2.1	建设投资	35154.90											

2.2.2	维持运营投资												
2.2.3	流动资金												
2.2.4	其他流出												
3	筹资活动净现金流量	19334.90	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-4240.00	-6180.00
3.1	现金流入	35344.90											
3.1.1	项目资本金投入	25344.90											
3.1.2	建设投资借款												
3.1.3	流动资金借款												
3.1.4	债券	10000.00											
3.1.5	短期借款												
3.1.6	其他流入												
3.2	现金流出	16010.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	4240.00	6180.00
3.2.1	债券利息支付	6000.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	240.00	180.00
3.2.2	长期借款利息支付												
3.2.3	债券发行费用	10.00											
3.2.4	偿还债务本金	10000.00										4000.00	6000.00
3.2.5	应付利润（股利分配）												
3.2.6	其他流出												
4	净现金流量	3931.68	716.73	772.17	772.17	831.15	831.15	831.15	896.09	896.09	896.09	-2972.54	-5546.28
5	累计盈余资金		5724.44	6496.61	7268.78	8099.93	8931.08	9762.23	10658.32	11554.41	12450.50	9477.96	3931.68

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。

5、现金流覆盖还本付息的压力测试

本次融资相关项目收益为项目债券存续期产生的净收益，包括标准化阳光大棚出租收入、恒温立体化智能养殖大棚出租收入、玻璃阳光大棚出租收入、花卉种植基地出租收入、农产品服务用房出租收入、农产品加工用房出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入产生的净收益。

(1) 按照项目债券存续期收益的 100%进行测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	总收入（万元）	总支出（万元）			净现金流（万元）
		经营成本	相关税费	支出小计	
2027 年	770.15	178.90	44.54	223.44	546.71
2028 年	921.74	178.90	50.90	229.80	691.94
2029 年	1,073.35	178.90	57.26	236.16	837.19
2030 年	1,177.62	196.88	66.49	263.37	914.25
2031 年	1,177.62	196.88	66.49	263.37	914.25
2032 年	1,177.62	196.88	66.49	263.37	914.25
2033 年	1,252.75	216.57	73.14	289.71	963.04
2034 年	1,252.75	216.57	73.14	289.71	963.04
2035 年	1,252.75	216.57	73.14	289.71	963.04
2036 年	1,335.44	238.26	80.45	318.71	1,016.73
2037 年	1,390.88	238.26	80.45	318.71	1,072.17
2038 年	1,390.88	238.26	80.45	318.71	1,072.17
2039 年	1,481.83	262.19	88.49	350.68	1,131.15
2040 年	1,481.83	262.19	88.49	350.68	1,131.15
2041 年	1,481.83	262.19	88.49	350.68	1,131.15
2042 年	1,581.88	288.44	97.35	385.79	1,196.09
2043 年	1,581.88	288.44	97.35	385.79	1,196.09
2044 年	1,581.88	288.44	97.35	385.79	1,196.09
2045 年	1,691.90	317.36	107.08	424.44	1,267.46
2046 年	845.95	158.69	53.54	212.23	633.72
合计	25,902.53	4,619.77	1,531.08	6,150.85	19,751.68
本息总额	16,000				
覆盖倍数	1.23				

(2) 当收入下降 5%时，按照项目债券存续期收入的 95%进行测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	总收入（万元）	总支出（万元）			净现金流（万元）
		经营成本	相关税费	支出小计	
2027 年	731.64	178.90	44.54	223.44	508.20
2028 年	875.65	178.90	50.90	229.80	645.85
2029 年	1,019.68	178.90	57.26	236.16	783.52
2030 年	1,118.74	196.88	66.49	263.37	855.37
2031 年	1,118.74	196.88	66.49	263.37	855.37
2032 年	1,118.74	196.88	66.49	263.37	855.37
2033 年	1,190.11	216.57	73.14	289.71	900.40
2034 年	1,190.11	216.57	73.14	289.71	900.40
2035 年	1,190.11	216.57	73.14	289.71	900.40
2036 年	1,268.67	238.26	80.45	318.71	949.96
2037 年	1,321.34	238.26	80.45	318.71	1,002.63
2038 年	1,321.34	238.26	80.45	318.71	1,002.63
2039 年	1,407.74	262.19	88.49	350.68	1,057.06
2040 年	1,407.74	262.19	88.49	350.68	1,057.06
2041 年	1,407.74	262.19	88.49	350.68	1,057.06
2042 年	1,502.79	288.44	97.35	385.79	1,117.00
2043 年	1,502.79	288.44	97.35	385.79	1,117.00
2044 年	1,502.79	288.44	97.35	385.79	1,117.00
2045 年	1,607.31	317.36	107.08	424.44	1,182.87
2046 年	803.65	158.69	53.54	212.23	591.42
合计	24,607.42	4,619.77	1,531.08	6,150.85	18,456.57
本息总额	16,000				
覆盖倍数	1.15				

(3) 当收入下降 10%时，按照项目债券存续期收入的 90%进行测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	总收入（万元）	总支出（万元）			净现金流（万元）
		经营成本	相关税费	支出小计	
2027 年	693.14	178.90	44.54	223.44	469.70
2028 年	829.57	178.90	50.90	229.80	599.77
2029 年	966.02	178.90	57.26	236.16	729.86
2030 年	1,059.86	196.88	66.49	263.37	796.49
2031 年	1,059.86	196.88	66.49	263.37	796.49
2032 年	1,059.86	196.88	66.49	263.37	796.49
2033 年	1,127.48	216.57	73.14	289.71	837.77
2034 年	1,127.48	216.57	73.14	289.71	837.77
2035 年	1,127.48	216.57	73.14	289.71	837.77
2036 年	1,201.90	238.26	80.45	318.71	883.19

2037 年	1, 251. 79	238. 26	80. 45	318. 71	933. 08
2038 年	1, 251. 79	238. 26	80. 45	318. 71	933. 08
2039 年	1, 333. 65	262. 19	88. 49	350. 68	982. 97
2040 年	1, 333. 65	262. 19	88. 49	350. 68	982. 97
2041 年	1, 333. 65	262. 19	88. 49	350. 68	982. 97
2042 年	1, 423. 69	288. 44	97. 35	385. 79	1, 037. 90
2043 年	1, 423. 69	288. 44	97. 35	385. 79	1, 037. 90
2044 年	1, 423. 69	288. 44	97. 35	385. 79	1, 037. 90
2045 年	1, 522. 71	317. 36	107. 08	424. 44	1, 098. 27
2046 年	761. 36	158. 69	53. 54	212. 23	549. 13
合计	23, 312. 32	4, 619. 77	1, 531. 08	6, 150. 85	17, 161. 47
本息总额	16, 000				
覆盖倍数	1. 07				

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的铜官区特色农业高质量发展示范项目，预期收益对应的现金净流入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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340100MA8PH1QN3G



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。

名称 安徽安信会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 朱剑山

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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：税务服务；财务咨询；企业管理（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）

出资额 伍佰万圆整

成立日期 2022年09月23日

主要经营场所 安徽省合肥市高新区明珠大道198号星梦园F1栋A座603室

登记机关

2022



<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：安徽安合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱剑山

主任会计师：

经营场所：合肥市高新区明珠大道198号

星梦园F1栋A座603室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010257

批准执业文号：皖财会〔2022〕1086号

批准执业日期：2022年10月19日



证书序号：00111409

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：安徽省财政厅

二〇二二年十月十九日

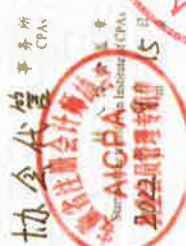
中华人民共和国财政部制

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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.



年检查询

年 y 月 m 日 d

年 y 月 m 日 d



姓名 Full name 朱剑山
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1977-08-06
工作单位 Working unit 安徽汇智会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 340103197708063512



中国注册会计师协会

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



年度检验登记
Annual Renewal Registration

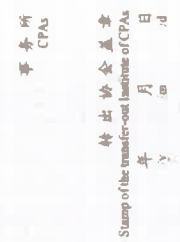
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal



年 y 月 m 日 d

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

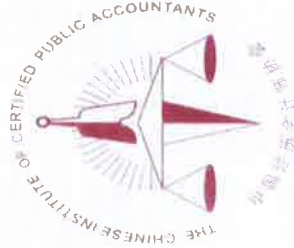


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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 y 月 m 日 d



姓名 Full name	李统一
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1974-11-01
工作单位 Working unit	安徽宝申会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	340102197411010528



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

朱剑山

会员编号 340100070012

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-12

通过

2022年

2022-07-20

通过

2014年

2014-03-27

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李姝红

会员编号 340101670028

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-12

通过

2022年

2022-07-27

通过

2014年

2014-03-28

通过