

宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

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	8-24



宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

安徽宿松经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设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。安徽宿松经济开发区管理委员会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，本次评价的宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目，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

宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目计划发行债券总额为 14,000.00 万元，分三年发行，其中：2024 年拟发行 5,000.00 万元（其中 2024 年 6 月拟发行 500.00 万元，剩余金额下半年发行），2025 年下半年拟发行 5,000.00 万元，2026 年下半年拟发行 4,000.00 万元，假设发行年利率 4.00%，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 25,200.00 万元，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初债券本金	本期新增债券本金	期末债券本金	利率	本期应付利息	本期应付本金	本期应付本息合计
2024 年	-	5,000.00	5,000.00	4.00%	10.00	-	10.00
2025 年	5,000.00	5,000.00	10,000.00	4.00%	200.00	-	200.00
2026 年	10,000.00	4,000.00	14,000.00	4.00%	400.00	-	400.00
2027 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2028 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2029 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2030 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2031 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2032 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2033 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00		560.00
2034 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00		560.00
2035 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00		560.00
2036 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2037 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2038 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2039 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2040 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00



安徽安仑会计师事务所

ANHUI AN LUN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2041 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2042 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2043 年	14,000.00	-	14,000.00	4.00%	560.00	-	560.00
2044 年	14,000.00	-	9,000.00	4.00%	550.00	5,000.00	5,550.00
2045 年	9,000.00		4,000.00	4.00%	360.00	5,000.00	5,360.00
2046 年	-	-	-	4.00%	160.00	4,000.00	4,160.00
合计				-	11,200.00	14,000.00	25,200.00

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，项目单位制定的皮革化料仓库租赁收入、保税仓储区租赁收入、停车位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、宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设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、根据宿松县近年 GDP 情况，此次预测按照每两年增长 5%作



安徽安仑会计师事务所

ANHUI AN LUN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

为合理增速计算皮革化料仓库租赁收入、保税仓储区租赁收入、停车位收入及人员成本、维修维护费成本的增长；

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 9 月至 2027 年 8 月，预计项目自 2028 年 1 月开始正式运营，2046 年下半年偿还最后一期债券，项目收入、成本及收益计算期为 2028 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	债券发行费用	项目收益	备注
宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目	39,398.54	4,070.26	15.40	35,312.88	预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算
	37,428.62	3,866.76		33,546.46	预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算
	35,458.67	3,663.22		31,780.05	预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算

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，包括皮革化料仓库租赁收入、保税仓储区租赁收入、停车位收入产生的净收益。

（一）预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，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

年度	融资本息	项目收益
----	------	------



安徽安仑会计师事务所

ANHUI AN LUN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	-	10.00	10.00	-	-	5.50	-5.50
2025 年	-	200.00	200.00	-	-	5.50	-5.50
2026 年	-	400.00	400.00	-	-	4.40	-4.40
2027 年	-	560.00	560.00	-	-	-	-
2028 年	-	560.00	560.00	1,295.06	175.82	-	1,119.24
2029 年	-	560.00	560.00	1,480.63	175.82	-	1,304.81
2030 年	-	560.00	560.00	1,748.82	184.66	-	1,564.16
2031 年	-	560.00	560.00	1,845.21	184.66	-	1,660.55
2032 年	-	560.00	560.00	1,941.28	193.87	-	1,747.41
2033 年	-	560.00	560.00	1,941.28	193.87	-	1,747.41
2034 年	-	560.00	560.00	2,037.42	203.57	-	1,833.85
2035 年	-	560.00	560.00	2,037.42	203.57	-	1,833.85
2036 年	-	560.00	560.00	2,143.18	213.77	-	1,929.41
2037 年	-	560.00	560.00	2,143.18	213.77	-	1,929.41
2038 年	-	560.00	560.00	2,249.37	224.49	-	2,024.88
2039 年	-	560.00	560.00	2,249.37	224.49	-	2,024.88
2040 年	-	560.00	560.00	2,365.58	235.73	-	2,129.85
2041 年	-	560.00	560.00	2,365.58	235.73	-	2,129.85
2042 年	-	560.00	560.00	2,482.66	247.52	-	2,235.14
2043 年	-	560.00	560.00	2,482.66	247.52	-	2,235.14
2044 年	5,000.00	550.00	5,550.00	2,610.12	259.88	-	2,350.24
2045 年	5,000.00	360.00	5,360.00	2,610.12	259.88	-	2,350.24
2046 年	4,000.00	160.00	4,160.00	1,369.60	191.64	-	1,177.96
合计	14,000.00	11,200.00	25,200.00	39,398.54	4,070.26	15.40	35,312.88
本息覆盖倍数						1.40	

(二) 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，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

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	-	10.00	10.00	-	-	5.50	-5.50
2025 年	-	200.00	200.00	-	-	5.50	-5.50
2026 年	-	400.00	400.00	-	-	4.40	-4.40



安徽安仑会计师事务所

ANHUI AN LUN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2027 年	-	560.00	560.00	-	-	-	-
2028 年	-	560.00	560.00	1,230.31	167.03	-	1,063.28
2029 年	-	560.00	560.00	1,406.60	167.03	-	1,239.57
2030 年	-	560.00	560.00	1,661.38	175.43	-	1,485.95
2031 年	-	560.00	560.00	1,752.95	175.43	-	1,577.52
2032 年	-	560.00	560.00	1,844.22	184.18	-	1,660.04
2033 年	-	560.00	560.00	1,844.22	184.18	-	1,660.04
2034 年	-	560.00	560.00	1,935.55	193.39	-	1,742.16
2035 年	-	560.00	560.00	1,935.55	193.39	-	1,742.16
2036 年	-	560.00	560.00	2,036.02	203.08	-	1,832.94
2037 年	-	560.00	560.00	2,036.02	203.08	-	1,832.94
2038 年	-	560.00	560.00	2,136.90	213.27	-	1,923.63
2039 年	-	560.00	560.00	2,136.90	213.27	-	1,923.63
2040 年	-	560.00	560.00	2,247.30	223.94	-	2,023.36
2041 年	-	560.00	560.00	2,247.30	223.94	-	2,023.36
2042 年	-	560.00	560.00	2,358.53	235.14	-	2,123.39
2043 年	-	560.00	560.00	2,358.53	235.14	-	2,123.39
2044 年	5,000.00	550.00	5,550.00	2,479.61	246.89	-	2,232.72
2045 年	5,000.00	360.00	5,360.00	2,479.61	246.89	-	2,232.72
2046 年	4,000.00	160.00	4,160.00	1,301.12	182.06	-	1,119.06
合计	14,000.00	11,200.00	25,200.00	37,428.62	3,866.76	15.40	33,546.46
本息覆盖倍数						1.33	

(三) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算，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

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	-	10.00	10.00	-	-	5.50	-5.50
2025 年	-	200.00	200.00	-	-	5.50	-5.50
2026 年	-	400.00	400.00	-	-	4.40	-4.40
2027 年	-	560.00	560.00	-	-	-	-
2028 年	-	560.00	560.00	1,165.55	158.24	-	1,007.31
2029 年	-	560.00	560.00	1,332.57	158.24	-	1,174.33
2030 年	-	560.00	560.00	1,573.94	166.19	-	1,407.75
2031 年	-	560.00	560.00	1,660.69	166.19	-	1,494.50



安徽安仑会计师事务所

ANHUI AN LUN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2032 年	-	560.00	560.00	1,747.15	174.48	-	1,572.67
2033 年	-	560.00	560.00	1,747.15	174.48	-	1,572.67
2034 年	-	560.00	560.00	1,833.68	183.21	-	1,650.47
2035 年	-	560.00	560.00	1,833.68	183.21	-	1,650.47
2036 年	-	560.00	560.00	1,928.86	192.39	-	1,736.47
2037 年	-	560.00	560.00	1,928.86	192.39	-	1,736.47
2038 年	-	560.00	560.00	2,024.43	202.04	-	1,822.39
2039 年	-	560.00	560.00	2,024.43	202.04	-	1,822.39
2040 年	-	560.00	560.00	2,129.02	212.16	-	1,916.86
2041 年	-	560.00	560.00	2,129.02	212.16	-	1,916.86
2042 年	-	560.00	560.00	2,234.39	222.77	-	2,011.62
2043 年	-	560.00	560.00	2,234.39	222.77	-	2,011.62
2044 年	5,000.00	550.00	5,550.00	2,349.11	233.89	-	2,115.22
2045 年	5,000.00	360.00	5,360.00	2,349.11	233.89	-	2,115.22
2046 年	4,000.00	160.00	4,160.00	1,232.64	172.48	-	1,060.16
合计	14,000.00	11,200.00	25,200.00	35,458.67	3,663.22	15.40	31,780.05
本息覆盖倍数						1.26	

附件：项目收益及现金流入预测说明

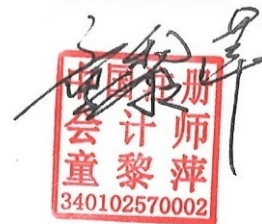
安徽安仑会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年五月十六日

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宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目的皮革化料仓库租赁收入、保税仓储区租赁收入、停车位收入。项目成本预测主要依据项目建成后所产生的经营成本（人员成本、工程维护费成本、综合管理费、燃料动力费）、债券发行费用等，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

单位名称：安徽宿松经济开发区管理委员会

（二）项目概况

1、项目位置

项目位于安徽省安庆市宿松县临江产业园范围内，其中园区仓储物流工程位于纬四路与港口路交口西南角，配套道路工程位于园区内经一路、经六路、纬三中路、明星西路及明星东路等路段。

2、建设内容及规模

（1）建设内容

项目的建设内容主要包括园区仓储物流工程及配套道路工程两项内容。

(2) 建设规模

1) 园区仓储物流工程

本工程占地面积 56,000.00 平方米（约 84 亩），建筑面积 67,200.00 平方米，其中包括皮革化料专用仓库 29,999.97 平方米、保税仓储区 37,200.03 平方米；并配套室外道路、绿化、停车场及装卸区。

2) 配套道路工程

本工程主要包括五条配套道路工程。

3、项目建设工期

本项目工程建设时间拟为 2024 年 9 月至 2027 年 8 月。

4、投资估算与资金筹措方式

本项目投资估算约为 23,235.15 万元。其中：工程费用为 19,773.24 万元；工程建设其他费用为 1,072.14 万元；工程预备费为 1,042.27 万元；建设期利息 1,347.50 万元。

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额（万元）	占比
1	建设总投资	23,235.15	100.00%
1.1	工程费用	19,773.24	85.10%
1.2	工程建设其他费用	1,072.14	4.61%
1.3	预备费	1,042.27	4.49%
1.4	建设期利息	1,347.50	5.80%

根据安徽宿松经济开发区管理委员会《宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目专项债券实施方案》，项目资金来源如下：项目资本金为 9,235.15 万元（约占项目建设总投资的 39.75%），由项目单位自筹，剩余资金通过发行专项债券方式筹措 14,000.00 万元（约占项目总投资的 60.25%）。专项债券分三年发行，其中：2024 年拟发行金额为 5,000.00 万元（其中 2024 年 6 月拟发行 500.00 万元，剩余金额下半年发行），2025 年下半年拟发行金额为 5,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 4,000.00 万元，假设发行年利率 4.00%，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，包括宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目的皮革化料仓库租赁收入、保税仓储区租赁收入、停车位收入。

（2）计算期：本项目发债期限为 20 年，预计项目自 2028 年 1 月开始正式运营，2046 年下半年偿还最后一期债券，项目收入、成本及收益计算期为 2028 年 1 月-2046 年 6 月，故运营第一年(2028 年)项目收入、成本及收益计算全年，最后一年(2046 年)项目收入、成本及收益计算 6 个月。

（3）各类项目收入预测

1) 停车位收入

根据《宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 90.00 个停车位，根据周边类似用途收费标准，预计 2028-2031 年单价 6 元/个/天（不含税）、2032-2035 年单价 8 元/个/天（不含税）、2036-2039 年单价 10 元/个/天（不含税）、2040-2043 年单价 12 元/个/天（不含税）、2044-2046 年单价 14 元/个/天（不含税）；预计 2028 年停车率为 50%，2029 年出租率为 60%，2030-2046 年停车率为 70%，全年按 365 天计。

2) 皮革化料仓库租赁收入

根据《宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租皮革化料仓库面积合计为 29,999.97 m²，根据周边类似用途出租单价，预计皮革化料仓库 2028 年租金价格 20 元/m²/月（不含税），以此为基础，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后 2028-2046 年租金单价；预计 2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030 年出租率为 90%，2031-2046 年出租率为 95%。

3) 保税仓储区租赁收入

根据《宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租保税仓储区面积合计为 37,200.03 m²，根据周边类似用途出租单价，预计保税仓储区 2028 年租金价格 25 元/m²/月（不含税），以此为基础按每两年 5.00%增长率预测项目建成后 2028-2046 年租金单价；预计 2028 年出租率为

70%，2029 年出租率为 80%，2030 年出租率为 90%，2031-2046 年出租率为 95%。

(3) 项目收入预测

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1、停车位租赁收入										
可使用停车位（个）	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
停车率	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
停车单价（元/天/个）	6	6	6	6	8	8	8	8	10	10
小计（万元）	9.86	11.83	13.80	13.80	18.40	18.40	18.40	18.40	23.00	23.00
2、皮革化料仓库租赁收入										
可出租面积（㎡）	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/㎡/月）	20	20	21.00	21.00	22.05	22.05	23.15	23.15	24.31	24.31
小计（万元）	504.00	576.00	680.40	718.20	754.11	754.11	791.73	791.73	831.40	831.40
3、保税仓储区租赁收入										
可出租面积（㎡）	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价（元/㎡/月）	25	25	26.25	26.25	27.56	27.56	28.94	28.94	30.39	30.39
小计（万元）	781.20	892.80	1,054.62	1,054.62	1,107.25	1,107.25	1,162.69	1,162.69	1,220.95	1,220.95
合计	1,295.06	1,480.63	1,748.82	1,786.62	1,879.76	1,879.76	1,972.82	1,972.82	2,075.35	2,075.35

金额单位：人民币万元

年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1、停车位租赁收入										
可使用停车位（个）	90	90	90	90	90	90	90	90	90	
停车率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
停车单价（元/天/个）	10	10	12	12	12	12	14	14	14	
小计（万元）	23.00	23.00	27.59	27.59	27.59	27.59	32.19	32.19	16.10	405.73
2、皮革化料仓库租赁收入										

可出租面积 (m²)	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	29,999.97	
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
单价 (元/m²/月)	25.53	25.53	26.81	26.81	28.15	28.15	29.56	29.56	31.04	
小计 (万元)	873.13	873.13	916.90	916.90	962.73	962.73	1,010.95	1,010.95	530.78	15,291.28
3、保税仓储区租赁收入										
可出租面积 (m²)	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	37,200.03	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
单价 (元/m²/月)	31.91	31.91	33.51	33.51	35.19	35.19	36.95	36.95	38.80	
小计 (万元)	1,282.02	1,282.02	1,346.30	1,346.30	1,413.79	1,413.79	1,484.50	1,484.50	779.42	22,597.66
合计	2,178.15	2,178.15	2,290.79	2,290.79	2,404.11	2,404.11	2,527.64	2,527.64	1,326.30	38,294.67

2、项目成本预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、债券发行费用，其中经营成本主要为人员成本、工程维护费成本、综合管理费、燃料动力费。

(2) 各类经营成本预测

1) 人员成本

根据《宿松县仓库物流基地及配套基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后预计配置人员 10 人。结合《2022 安庆统计年鉴》2021 年安庆市相关行业人均工资标准，预计 2028 年仓储物流基地及配套基础设施年均人员成本支出为 6.70 万元/人，以此为基础，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后 2028-2046 年人均人员成本支出。

2) 工程维护费成本

本项目工程维护费成本按照工程费用（19,773.24 万元）的 5% 预计 2028 年工程维护费成本为 98.87 万元，以此为基础，按每两年 5.00%增长率预测项目建成后 2028-2046 年工程维护费成本。

3) 综合管理费

按照人员成本与工程维护费成本之和的 6%计算。

4) 燃料动力费

承租产生的水电等动力费用由承租人承担。

(3) 债券发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10%计算，本项目拟发行专

项债券 14,000.00 万元，发行费用 15.40 万元。

(6) 项目成本预测

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1. 人员成本										
人员数量	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
年均人员成本	6.7	6.7	7.04	7.04	7.39	7.39	7.76	7.76	8.15	8.15
小计	67.00	67.00	70.40	70.40	73.90	73.90	77.60	77.60	81.50	81.50
2、工程维护费成本										
工程维护费	98.87	98.87	103.81	103.81	109.00	109.00	114.45	114.45	120.17	120.17
小计	98.87	98.87	103.81	103.81	109	109	114.45	114.45	120.17	120.17
3、综合管理费	9.95	9.95	10.45	10.45	10.97	10.97	11.52	11.52	12.10	12.10
4、燃料动力费	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	175.82	175.82	184.66	184.66	193.87	193.87	203.57	203.57	213.77	213.77

(续上表)

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1. 人员成本										
人员数量	10	10	10	10	10	10	10	10	10	—
年均人员成本	8.56	8.56	8.99	8.99	9.44	9.44	9.91	9.91	10.41	—
小计	85.60	85.60	89.90	89.90	94.40	94.40	99.10	99.10	104.10	1,582.90
2、工程维护费成本										
工程维护费	126.18	126.18	132.49	132.49	139.11	139.11	146.07	146.07	153.37	—
小计	126.18	126.18	132.49	132.49	139.11	139.11	146.07	146.07	76.69	2,256.99
3、综合管理费	12.71	12.71	13.34	13.34	14.01	14.01	14.71	14.71	10.85	230.37

4、燃料动力费	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	224.49	224.49	235.73	235.73	247.52	247.52	259.88	259.88	191.64	4,070.26

3、项目收益的预测

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。收益及成

本费用预测情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目收入	—	—	—	—	1,295.06	1,480.63	1,748.82	1,845.21	1,941.28	1,941.28	2,037.42	2,037.42
二	项目成本	—	—	—	—	175.82	175.82	184.66	184.66	193.87	193.87	203.57	203.57
三	债券发行费用	5.50	5.50	4.40	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四	项目收益	-5.50	-5.50	-4.40	—	1,119.24	1,304.81	1,564.16	1,660.55	1,747.41	1,747.41	1,833.85	1,833.85

（续上表）

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	项目收入	2,143.18	2,143.18	2,249.37	2,249.37	2,365.58	2,365.58	2,482.66	2,482.66	2,610.12	2,610.12	1,369.60	39,398.54
二	项目成本	213.77	213.77	224.49	224.49	235.73	235.73	247.52	247.52	259.88	259.88	191.64	4,070.26
三	债券发行费用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15.40
四	项目收益	1,929.41	1,929.41	2,024.88	2,024.88	2,129.85	2,129.85	2,235.14	2,235.14	2,350.24	2,350.24	1,177.96	35,312.88

4、现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项目	2023-2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生现金流											
经营活动流入小计	-	1,295.06	1,480.63	1,748.82	1,845.21	1,941.28	1,941.28	2,037.42	2,037.42	2,143.18	2,143.18
经营活动流出小计	-	175.82	175.82	184.66	184.66	193.87	193.87	203.57	203.57	213.77	213.77
经营活动净流量	-	1,119.24	1,304.81	1,564.16	1,660.55	1,747.41	1,747.41	1,833.85	1,833.85	1,929.41	1,929.41
二、投资活动产生现金流											
投资活动流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动流出小计	21,887.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动净流量	-21,887.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生现金流											
项目资本金	9,235.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资款	14,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	15.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,170.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
筹资活动净流量	22,049.75	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00
四、期内现金变动	162.10	559.24	744.81	1,004.16	1,100.55	1,187.41	1,187.41	1,273.85	1,273.85	1,369.41	1,369.41
五、期初现金	-	162.10	721.34	1,466.15	2,470.31	3,570.86	4,758.27	5,945.68	7,219.53	8,493.38	9,862.79
六、期末现金	162.10	721.34	1,466.15	2,470.31	3,570.86	4,758.27	5,945.68	7,219.53	8,493.38	9,862.79	11,232.20

(续上表)

金额单位：人民币万元

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生现金流									
经营活动流入小计	2,249.37	2,249.37	2,365.58	2,365.58	2,482.66	2,482.66	2,610.12	2,610.12	1,369.60
经营活动流出小计	224.49	224.49	235.73	235.73	247.52	247.52	259.88	259.88	191.64
经营活动净流量	2,024.88	2,024.88	2,129.85	2,129.85	2,235.14	2,235.14	2,350.24	2,350.24	1,177.96
二、投资活动产生现金流									
投资活动流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动流出小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生现金流									
项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	5,000.00	5,000.00	4,000.00
支付债券利息	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	550.00	360.00	160.00
筹资活动净流量	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-5,550.00	-5,360.00	-4,160.00
四、期内现金变动	1,464.88	1,464.88	1,569.85	1,569.85	1,675.14	1,675.14	-3,199.76	-3,009.76	-2,982.04
五、期初现金	11,232.20	12,697.08	14,161.96	15,731.81	17,301.66	18,976.80	20,651.94	17,452.18	14,442.42
六、期末现金	12,697.08	14,161.96	15,731.81	17,301.66	18,976.80	20,651.94	17,452.18	14,442.42	11,460.38

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，包括皮革化料仓库租赁收入、保税仓储区租赁收入、停车位收入产生的净收益。

(1) 预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，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

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	-	10.00	10.00	-	-	5.50	-5.50
2025 年	-	200.00	200.00	-	-	5.50	-5.50
2026 年	-	400.00	400.00	-	-	4.40	-4.40
2027 年	-	560.00	560.00	-	-	-	-
2028 年	-	560.00	560.00	1,295.06	175.82	-	1,119.24
2029 年	-	560.00	560.00	1,480.63	175.82	-	1,304.81
2030 年	-	560.00	560.00	1,748.82	184.66	-	1,564.16
2031 年	-	560.00	560.00	1,845.21	184.66	-	1,660.55
2032 年	-	560.00	560.00	1,941.28	193.87	-	1,747.41
2033 年	-	560.00	560.00	1,941.28	193.87	-	1,747.41
2034 年	-	560.00	560.00	2,037.42	203.57	-	1,833.85
2035 年	-	560.00	560.00	2,037.42	203.57	-	1,833.85
2036 年	-	560.00	560.00	2,143.18	213.77	-	1,929.41
2037 年	-	560.00	560.00	2,143.18	213.77	-	1,929.41
2038 年	-	560.00	560.00	2,249.37	224.49	-	2,024.88
2039 年	-	560.00	560.00	2,249.37	224.49	-	2,024.88
2040 年	-	560.00	560.00	2,365.58	235.73	-	2,129.85
2041 年	-	560.00	560.00	2,365.58	235.73	-	2,129.85
2042 年	-	560.00	560.00	2,482.66	247.52	-	2,235.14
2043 年	-	560.00	560.00	2,482.66	247.52	-	2,235.14

2044 年	5,000.00	550.00	5,550.00	2,610.12	259.88	-	2,350.24
2045 年	5,000.00	360.00	5,360.00	2,610.12	259.88	-	2,350.24
2046 年	4,000.00	160.00	4,160.00	1,369.60	191.64	-	1,177.96
合计	14,000.00	11,200.00	25,200.00	39,398.54	4,070.26	15.40	35,312.88
本息覆盖倍数						1.40	

(2) 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，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

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	-	10.00	10.00	-	-	5.50	-5.50
2025 年	-	200.00	200.00	-	-	5.50	-5.50
2026 年	-	400.00	400.00	-	-	4.40	-4.40
2027 年	-	560.00	560.00	-	-	-	-
2028 年	-	560.00	560.00	1,230.31	167.03	-	1,063.28
2029 年	-	560.00	560.00	1,406.60	167.03	-	1,239.57
2030 年	-	560.00	560.00	1,661.38	175.43	-	1,485.95
2031 年	-	560.00	560.00	1,752.95	175.43	-	1,577.52
2032 年	-	560.00	560.00	1,844.22	184.18	-	1,660.04
2033 年	-	560.00	560.00	1,844.22	184.18	-	1,660.04
2034 年	-	560.00	560.00	1,935.55	193.39	-	1,742.16
2035 年	-	560.00	560.00	1,935.55	193.39	-	1,742.16
2036 年	-	560.00	560.00	2,036.02	203.08	-	1,832.94
2037 年	-	560.00	560.00	2,036.02	203.08	-	1,832.94
2038 年	-	560.00	560.00	2,136.90	213.27	-	1,923.63
2039 年	-	560.00	560.00	2,136.90	213.27	-	1,923.63
2040 年	-	560.00	560.00	2,247.30	223.94	-	2,023.36
2041 年	-	560.00	560.00	2,247.30	223.94	-	2,023.36
2042 年	-	560.00	560.00	2,358.53	235.14	-	2,123.39
2043 年	-	560.00	560.00	2,358.53	235.14	-	2,123.39
2044 年	5,000.00	550.00	5,550.00	2,479.61	246.89	-	2,232.72

2045 年	5,000.00	360.00	5,360.00	2,479.61	246.89	-	2,232.72
2046 年	4,000.00	160.00	4,160.00	1,301.12	182.06	-	1,119.06
合计	14,000.00	11,200.00	25,200.00	37,428.62	3,866.76	15.40	33,546.46
本息覆盖倍数						1.33	

(3) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算，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

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	-	10.00	10.00	-	-	5.50	-5.50
2025 年	-	200.00	200.00	-	-	5.50	-5.50
2026 年	-	400.00	400.00	-	-	4.40	-4.40
2027 年	-	560.00	560.00	-	-	-	-
2028 年	-	560.00	560.00	1,165.55	158.24	-	1,007.31
2029 年	-	560.00	560.00	1,332.57	158.24	-	1,174.33
2030 年	-	560.00	560.00	1,573.94	166.19	-	1,407.75
2031 年	-	560.00	560.00	1,660.69	166.19	-	1,494.50
2032 年	-	560.00	560.00	1,747.15	174.48	-	1,572.67
2033 年	-	560.00	560.00	1,747.15	174.48	-	1,572.67
2034 年	-	560.00	560.00	1,833.68	183.21	-	1,650.47
2035 年	-	560.00	560.00	1,833.68	183.21	-	1,650.47
2036 年	-	560.00	560.00	1,928.86	192.39	-	1,736.47
2037 年	-	560.00	560.00	1,928.86	192.39	-	1,736.47
2038 年	-	560.00	560.00	2,024.43	202.04	-	1,822.39
2039 年	-	560.00	560.00	2,024.43	202.04	-	1,822.39
2040 年	-	560.00	560.00	2,129.02	212.16	-	1,916.86
2041 年	-	560.00	560.00	2,129.02	212.16	-	1,916.86
2042 年	-	560.00	560.00	2,234.39	222.77	-	2,011.62
2043 年	-	560.00	560.00	2,234.39	222.77	-	2,011.62
2044 年	5,000.00	550.00	5,550.00	2,349.11	233.89	-	2,115.22
2045 年	5,000.00	360.00	5,360.00	2,349.11	233.89	-	2,115.22

2046 年	4, 000. 00	160. 00	4, 160. 00	1, 232. 64	172. 48	-	1, 060. 16
合计	14, 000. 00	11, 200. 00	25, 200. 00	35, 458. 67	3, 663. 22	15. 40	31, 780. 05
本息覆盖倍数						1. 26	



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100MA8PH1QN3G(1-1)

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 安徽安仑会计师事务所（普通合伙）

出资额 伍佰万圆整

类型 普通合伙企业

成立日期 2022年09月23日

执行事务合伙人 朱剑山

主要经营场所

安徽省合肥市高新区黄山路599号时代数码
港1009室

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禁止或限制的项目）



登记机关



2024年01月16日



会计师事务所 执业证书

名称: 安徽安仑会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 朱剑山

主任会计师:

经营场所: 合肥市高新区黄山路599号

时代数码港1009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: 0011501

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

二〇二四年一月三十日

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



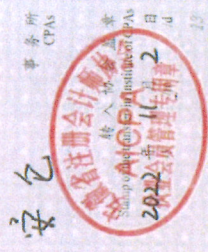
注册会计师工作单位变更事项登记

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.



年检验查询

年 y 月 m 日 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 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 Identify card No. 340103197708063512





姓名	董黎萍
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1976-12-16
Date of birth	
工作单位	安徽安会会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	320107197612162622
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 340102570002
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: 2023-09-04 年 月 日
Date of Issuance y m d

年 月 日
y m d