

颍州经济开发区绿色家居产业园基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告

皖国鉴咨字[2025]058 号

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年二月二十二日



目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1
项目收益及现金流入评价说明	3

颍州经济开发区绿色家居产业园基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告



皖国鉴咨字[2025]058号

阜阳市颍创产业开发有限公司：

我们接受委托，对颍州经济开发区绿色家居产业园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。

我们审核的依据是《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》。阜阳市颍创产业开发有限公司对颍州经济开发区绿色家居产业园基础设施建设项目的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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和阜阳市颍创产业开发有限公司管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在阜阳市颍创产业开发有限公司对颍州经济开发区绿色家居产业园基础设施建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的颍州经济开发区绿色家居产业园基础设施建设项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

（此页无正文，为《颍州经济开发区绿色家居产业园基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》（皖国鉴咨字[2025]058 号）之签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 22 日

颍州经济开发区绿色家居产业园基础设施建设项目

项目收益及现金流入评价说明

安徽省财政厅为了为进一步规范政府专项债券项目库管理，于 2024 年 3 月 26 日公布了《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241 号）。《通知》提出申报的专项债券项目应确保关键信息准确、加强对项目收益和风险水平的监督管理。根据相关要求，我们对项目如下内容进行评价：

一、项目概况

（一）项目名称：颍州经济开发区绿色家居产业园基础设施建设项目。

（二）建设单位：阜阳市颍创产业开发有限公司。

（三）建设地点：项目位于颍州经济开发区三合园区富民路南侧，泉源南路西侧。

（四）项目建设规模及内容

本项目占地面积 64,904m²（约 97.356 亩），规划总建筑面积约 132,808m²，其中地上建筑面积 129,808m²（包括生产厂房 67,500.16m²、仓储、物流中心 45,432.8m²、配套用房 16,875.04m²），地下建筑面积 3,000m²。另配套建设厂区道路、停车场、给排水、电气、消防工程等辅助设施。

（五）项目总投资

项目总投资估算为 48,584.21 万元，其中工程费用为 38,862.40 万元，工程建设其他费为 4,295.97 万元，工程预备费为 4,495.84 万元，建设期利息为 900.00 万元，发行费用为 30.00 万元。

（六）项目建设期和运营期

本项目计划 2025 年 4 月开工，2026 年 12 月竣工，2027 年 1 月投入使用，运营期为 2027 年至 2046 年。因此本项目取计算期为 2025 年至 2046 年。

（七）资金筹措方式

本项目总投资为 48,584.21 万元，其中资本金为 18,584.21 万元，占项目总投资的 38.25%；计划发行债券 30,000.00 万元，占项目总投资的 61.75%。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

（八）债券发行方式及还本付息测算

1. 本项目计划发行债券 30,000.00 万元，计划分两年发行，2025 年计划发行 10,000.00 万元，发债利率按 3.60% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 20,000.00 万元，发债利率按 3.60% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

2. 债券发行费用为发行面值的 1.00‰，按 30.00 万元测算；

3. 债券每半年支付一次利息，2045 年偿还本金 10,000.00 万元，2046 年偿还本金 20,000.00 万元。

4. 本项目计划分两年发行债券，当期利息按半年计算。

① 2025 年至 2026 年（建设期）产生利息为 900.00 万元。

② 2027 年至 2044 年每年产生利息为 1,080.00 万元。

④ 2045 年产生利息为 900.00 万元，偿还本金 10,000.00 万元，合计本息偿还 10,900.00 万元。

⑤ 2046 年产生利息为 360.00 万元，偿还本金 20,000.00 万元，合计本息偿还 20,360.00 万元。

综上，本项目发行债券共需支付利息 21,600.00 万元，偿还本金 30,000.00 万元，本项目共计支付本息合计 51,600.00 万元。债券发行费用暂定 30.00 万元，支付本息加发行费用共计：51,630.00 万元。各年还本付息情况见下表：

表 1 还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年份	期初本金 金额	本期发债 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	债券 付息	应付本 息合计
2025 年		10,000.00		10,000.00	3.60%	180.00	180.00
2026 年	10,000.00	20,000.00		30,000.00	3.60%	720.00	720.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00

年份	期初本金 金额	本期发债 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	债券 付息	应付本 息合计
2032 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2036 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2037 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2038 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2039 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2040 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2041 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2042 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2043 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2044 年	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2045 年	30,000.00		10,000.00	20,000.00	3.60%	900.00	10,900.00
2046 年	20,000.00		20,000.00	0.00	3.60%	360.00	20,360.00
合计		30,000.00	30,000.00			21,600.00	51,600.00

[注]：上表中每年付息实际分两次支付，每半年付息一次。

二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

（一）数据预测的前提假设及评价

1. 预测数据按照谨慎性原则进行预测，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；

2. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、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、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的收入能够顺利执行；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；
7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。各项表格数据计算时若有存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（二）参考文件

1. 财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
2. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
3. 《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）
4. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）
5. 中华人民共和国增值税暂行条例(2020.12.25发布)
6. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
8. 《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）
9. 财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）
10. 发改委、财政部《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）
11. 财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）
12. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好2022年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118号文）
13. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好2023年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109号文）

14. 《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241 号文）

15. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

16. 《颍州经济开发区绿色家居产业园基础设施建设项目可行性研究报告》

（三）项目收入预测评价

项目收益计算期：本项目经营期为 2027 年至 2046 年，最后一年（2046 年）还本，故最后一年（2046 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

1. 项目收入测算

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）主要租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入、园区广告位经营收入。

根据阜阳市颍州区近三年国民经济和社会发展统计公报数据统计，2020 年 GDP 增速 3.5%，2021 年 GDP 增速 9.3%，2022 年 GDP 增速 0.6%，近三年 GDP 平均增速为 4.47%，基于谨慎性考虑，预计在运营期内本项目按每两年递增 3%。

（1）租金收入

根据项目规划，本项目可建成生产厂房 67,500.16m²、配套用房 16,875.04m²、仓储物流中心 45,432.8m²，计划全部对外出租。通过 58 同城网查询项目周边类似用房出租价格信息，厂房、仓储物流用房、配套用房日租金分别在 0.5-0.95 元/m²、0.8-1 元/m²、0.5-0.74 元/m²，即月租金分别在 15-28.5 元/m²、24-30 元/m²、15-22.2 元/m²。结合项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多种因素，运营期第一年厂房月租金按 21 元/m² 测算、配套用房月租金按 27 元/m² 测算、仓储物流用房月租金按 18 元/m² 测算，参照近三年阜阳市颍州区 GDP 平均增速 4.47%，本项目租金按每两年增长 3%。预计运营期前 4 年出租率分别为 65%、75%、85%、90%，此后每年保持 90% 不变。

厂房租金参考区间

	限量版区域 标准厂房 带航车装卸货方便 阜阳-颍州 阜阳市颍州区黄庄路阜阳民生医院东侧约100米	500㎡ 建筑面积	0.5元/㎡/天 7500元/月	06
	大型厂房，停车方便，详情可谈 颍州-淮河路 阜阳市颍州区新安路富安-森活印象-B区东南侧约200米	700㎡ 建筑面积	0.95元/㎡/天 2万/月	06
	天玺湾对面城区唯一厂房出租。 颍州-淮河路 阜阳市颍州区沙河路阜阳天瑞实验中学西南侧约120米	2000㎡ 可分租 建筑面积	0.67元/㎡/天 4万/月	07

配套用房租金参考区间

	(转租) 一套万方精装写字楼，中央空调毛坯价格，急... 颍州-淮河路 万方大厦 可容纳30-60工位 纯写字楼 中区(共22层) 免租1个月 纯写字楼 新房 可注册 办公家具	200㎡ 可分割 建筑面积	1元/㎡/天 6000元/月	今天
	急租 置地写字楼精装修随时看房174平楼层好视野广阔... 颍州-阜王路 置地双清湾 可容纳26-52工位 纯写字楼 高层(共32层) 纯写字楼 新房 可注册 办公家具	174㎡ 建筑面积	0.8元/㎡/天 4200元/月	今天
	急租！怡和城市广场 适合办公价格便宜 颍州-清河东路 怡和城市广场-A座 可容纳14-28工位 纯写字楼 中区(共27层) 王家乐 企信房产 纯写字楼 可注册 办公家具 免费车位	105㎡ 建筑面积	0.89元/㎡/天 2800元/月	今天
	金悦旁怡和城市广场230平带中央空调户型方正四个隔间 颍州-清河东路 怡和城市广场 可容纳30-60工位 纯写字楼 高层(共22层) 唐伟康 阜阳一六八房产 纯写字楼 可注册 办公家具 免费车位	214㎡ 建筑面积	0.93元/㎡/天 5992元/月	今天

仓储用房租金租金参考区间

	城内300-700平方仓库出租，价格面议 临泉-光明南路 阜阳市临泉县交通路	300㎡ 建筑面积	0.74元/㎡/天 6665元/月
	阜阳浙丰印业有限公司 颍东-世纪金源购物中心 浙丰印业	1200㎡ 建筑面积	0.5元/㎡/天 1.8万/月
	河水交警队对面厂房仓库出租 阜阳-颍州 阜阳市颍州区S102	400㎡ 建筑面积	0.56元/㎡/天 6665元/月

经计算，项目运营期第一年（2027 年）租金收入为：

$$21*67,500.16*12*65\%/10000+27*16,875.04*12*65\%/10000+18*45,432.8*12*65\%/10000=2,098.92 \text{ 万元。}$$

(2) 停车费收入

本项目规划，规划配置园区内收费停车位 649 个，用于满足园区内员工出行需求。

根据《安徽省物价局安徽省住房和城乡建设厅安徽交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》以及参考《阜阳市发展和改革委员会批复阜阳投资发展集团有限公司申报的 11 处公共停车场收费标准》，基于谨慎考虑，本项目运营期第一年停车位收费标准按日均 15 元计算，年使用时间 365 天。

参照近三年阜阳市颍州区 GDP 平均增速 4.47%，本项目租金按每两年增长 3%。预计运营期前 4 年使用率分别为 65%、75%、85%、90%，此后每年保持 90% 不变。

阜阳投资发展集团有限公司:

根据《政府制定价格行为规则》(国家发展改革委令第7号)、《安徽省定价目录》(皖价法〔2018〕17号)、《安徽省物价局安徽省住房和城乡建设厅安徽省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》(皖价服〔2016〕102号)等规定,经研究并报市政府同意,现就你公司投建的首批11处公共停车场收费标准及有关事项通知如下:

一、停车服务收费标准

(一) A类区域公共停车场收费标准为:

1. 小型车: 15分钟内(含15分钟)免费,超过15分钟至首小时(含首小时)收费4元,首小时以后加收1元/小时(不足1小时按1小时计算),累计计收,24小时内最高收费18元,超过24小时按上述标准重新计算。

2. 大型车: 15分钟内(含15分钟)免费,超过15分钟至首小时(含首小时)收费6元,首小时以后加收2元/小时(不足1小时按1小时计算),累计计收,24小时内最高收费30元,超过24小时按上述标准重新计算。

(二) B类区域公共停车场收费标准为:

1. 小型车: 15分钟内(含15分钟)免费,超过15分钟至首小时(含首小时)收费3元,首小时以后加收1元/小时(不足1小时按1小时计算),累计计收,24小时内最高收费18元,超过24小时按上述标准重新计算。

2. 大型车: 15分钟内(含15分钟)免费,超过15分钟至首小时(含首小时)收费5元,首小时以后加收1.5元/小时(不足1小时按1小时计算),累计计收,24小时内最高收费30元,超过24小时按上述标准重新计算。

经计算,项目运营期第一年(2027年)停车费收入为:

$$649 \times 15 \times 365 \times 65\% / 10000 = 230.96 \text{ 万元。}$$

(3) 充电桩服务费收入

根据项目规划,可配置落地式直流充电桩 227 组。目前市场上直流桩的功率有 60、90、120、160、180、220KW 等多个功率等级可选。本项目设置的充电桩为 60KW 直流桩,即直流充电桩每小时满负荷充电量为 60Kw.h,每组充电桩日使用时长按 5 小时计算,年使用天数 365 天。

本项目仅考虑充电桩服务费,根据《阜阳市发改委关于电动汽车充电服务通知的函》(发改服价函(2020)29号)、《国网阜阳供电公司关于出台电动汽车充电服务费标准的请示》(阜电营销(2020)14号),阜阳市辖区内所有充电站自 2020 年 5 月 1 日起收取充电服务费,直流充电服务费标准为 0.6 元/kw.h,本项目运营期第一年充电桩服务费按 0.6 元/kw.h 计算,参照近三年阜阳市颍州区 GDP 平均增速 4.47%,本项目租金按每两年增长 3%。

问题：广大市民响应国家节能减排绿色环保的号召，把燃油车换成新能源汽车，可是湿地公园南北两个停车场的充电桩的收费标准，在市电价格的基础上每度电额外加收0.6元的服务费，如果一个新能源汽车充电50度电，除了支付正常电费外，还有多增加30元服务费的负担。另广大新能源车主不堪重负，公共充电桩属于市政公共设施，具有公益性质，不应该加收服务费。还请县长了解实际情况，让有关部门取消服务费！不然都不敢买新能源汽车了？

回复：

尊敬的网友：您好！

您反映的问题已收悉，经国网太和县供电公司认真调查，现将太和县沙颍河湿地公园电动汽车快速充电桩收费有关情况答复如下：

接到客户反应情况后，太和供电公司立即组织人员核实，经核实根据《安徽省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（皖价商[2014] 102号）、阜阳市发改委关于电动汽车充电服务费的函（发改服价函[2020]29号）、《国网阜阳供电公司关于出台电动汽车充电服务费的请示》（阜电营销[2020]14号），阜阳市辖区内所有充电站自2020年5月1日起收取充电服务费，直流充电服务费标准为0.60元/千瓦时，交流充电服务费标准为0.50元/千瓦时。该公告已于2020年4月23日张贴公告。

该电价是经过安徽省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知以及阜阳市发改委审批决定，具备相关部门审批手续。

如还有不清楚的地方，请与供电公司营销部市场业务室联系，联系电话：0558-7177062。

县供电公司

2020年10月14日

考虑到新能源车是未来的大趋势，保有量将不断上升。预计运营期前 4 年使用率分别为 40%、50%、60%、70%，此后每年保持 70%不变。

经 计 算 ， 项 目 运 营 期 第 一 年 （ 2027 年 ） 充 电 桩 服 务 费 收 入 为 $227 \times 0.6 \times 60 \times 5 \times 365 \times 40\% / 10000 = 596.56$ 万元。

(4) 园区广告位经营收入

本项目占地面积 64,904m²，计划每 800m² 设置一处广告位，可设置 81 处广告位。广告形式主要为墙体广告、灯箱、海报等广告。参考同类市场广告墙体广告、灯箱、海报等，其中墙体广告 15000-26000 元/年、灯箱广告 18000-36000 元/年、电梯海报 500 元/年，并结合租赁网站咨询阜阳当地广告位租赁价格，基于谨慎性考虑，本项目运营期第一年广告位年租金单价为 1.2 万元，参照近三年阜阳市颍州区 GDP 平均增速 4.47%，本项目租金按每两年增长 3%。预计运营期前 4 年使用率分别为 65%、75%、85%、90%，此后每年保持 90%不变。



安徽阜阳颍州万达金街广场商超卖场灯箱

安徽阜阳

价格：¥ 60000元/年



陈子亮

总经理|阜阳市东腾广告传媒有限公司 区域代理商



安徽阜阳颍州区阜阳站广场出租车停靠点火车高铁LED屏

安徽阜阳颍州区

价格：¥60000元/年



张艳

|安徽明鸿广告科技有限公司 区域代理商



安徽阜明天瑞名城社区梯内媒体电梯海报

安徽阜阳

价格：¥500元/月



李玉颂

总经理|安徽众融联创文化传媒有限公司 区域代理商

经计算，项目运营期第一年（2027年）园区广告位经营收入为 $1.2 \times 81 \times 65\% = 63.18$ 万元。

(5) 项目收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2025年至2046年）内项目收入（运营收入）为94,593.82万元，其中租金收入63,285.64万元、停车费收入6,962.80万元、充电桩服务费收入22,433.01万元、园区广告位经营收入1,912.37万元。

2. 销售税金及附加税测算

(1) 增值税的税率：增值税采用一般计税方法进行纳税，本项目租金收入、停车费收入、园区广告位经营收入的增值税为9%，充电桩服务费收入的增值税为13%；增值税进项税以水电费、修理费和其他费用为计算基础，税率为6%。经营期期初可抵扣进项税以项目工程费用为计算基础，税率为9%。

(2) 城市建设维护税的税率：①纳税人所在地在市区的，税率为7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是指省人民政府批准的市辖区(含市郊)的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇(区级镇)，县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。

(3) 教育费附加的税率：为增值税税额与消费税税额的3%。

(4) 地方教育附加的税率：为增值税税额与消费税税额的 2%。

综上(2)至(4)：本项目位于颍州区，城市建设维护税税率为 7%，教育费附加合计为 5%。

(5) 房产税的税率：房产出租的，以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照 12%的税率计算缴纳房产税。

本次预测结合《颍州经济开发区绿色家居产业园基础设施建设项目实施方案》中对各项收入的预测情况，具体预测见如下“项目收入测算表”：

表 2 项目收入测算表

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
一	经营收入	94,593.82	2,989.62	3,506.92	4,148.20	4,491.94	4,629.46	4,629.46	4,769.89	4,769.89	4,913.52	4,913.52
1	租金收入	63,285.64	2,098.92	2,421.82	2,827.08	2,993.38	3,083.38	3,083.38	3,175.86	3,175.86	3,271.33	3,271.33
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.1	厂房出租	33,336.15	1,105.65	1,275.75	1,489.23	1,576.83	1,624.22	1,624.22	1,673.06	1,673.06	1,723.36	1,723.36
	单价（元/m ² /月）		21.00	21.00	21.63	21.63	22.28	22.28	22.95	22.95	23.64	23.64
	数量（m ² ）		67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16
1.2	配套用房出租	10,714.79	355.39	410.06	478.68	506.84	521.97	521.97	537.64	537.64	553.86	553.86
	单价（元/m ² /月）		27.00	27.00	27.81	27.81	28.64	28.64	29.50	29.50	30.39	30.39
	数量（m ² ）		16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04
1.3	仓储、物流中心出租	19,234.70	637.88	736.01	859.17	909.71	937.19	937.19	965.16	965.16	994.11	994.11
	单价（元/m ² /月）		18.00	18.00	18.54	18.54	19.10	19.10	19.67	19.67	20.26	20.26
	数量（m ² ）		45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80
2	停车费收入	6,962.80	230.96	266.50	311.09	329.39	339.20	339.20	349.43	349.43	359.88	359.88
	单价（元/天/个）		15.00	15.00	15.45	15.45	15.91	15.91	16.39	16.39	16.88	16.88
	数量（个）		649	649	649	649	649	649	649	649	649	649
	年天数（天）		365	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		65%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	充电桩服务费收入	22,433.01	596.56	745.70	924.66	1,078.77	1,113.57	1,113.57	1,148.37	1,148.37	1,183.17	1,183.17

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
	充电桩数量（组）		227	227	227	227	227	227	227	227	227	227
	服务费单价（元/小时）		0.60	0.60	0.62	0.62	0.64	0.64	0.66	0.66	0.68	0.68
	满负荷充电量（kw·h）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用时长（小时）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	年使用天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	园区广告位经营收入	1,912.37	63.18	72.90	85.37	90.40	93.31	93.31	96.23	96.23	99.14	99.14
	年租金（万元/个）		1.20	1.20	1.24	1.24	1.28	1.28	1.32	1.32	1.36	1.36
	数量（个）		81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	出租率		65%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	销售税金与附加	12,472.33	231.07	266.62	311.24	329.55	339.45	339.45	349.64	349.64	487.41	833.66
(一)	增值税	4,915.27									113.63	422.78
1.1	增值税销项税	8,539.01	266.22	313.78	372.54	405.93	418.41	418.41	431.14	431.14	444.13	444.13
1.2	增值税进项税	414.92	17.34	18.30	19.47	20.13	20.44	20.53	20.85	20.93	21.26	21.35
1.3	期初可抵扣进项税		3,208.82	2,959.94	2,664.46	2,311.39	1,925.59	1,527.62	1,129.74	719.45	309.24	0.00
(二)	税金与附加	7,557.06	231.07	266.62	311.24	329.55	339.45	339.45	349.64	349.64	373.78	410.88
2.1	城市建设维护税	344.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.95	29.59
2.2	教育税、地方教育税	245.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.68	21.14
2.3	房产税	6,967.23	231.07	266.62	311.24	329.55	339.45	339.45	349.64	349.64	360.15	360.15

表 2 项目收入测算表（续表）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营收入	5,060.38	5,060.38	5,210.45	5,210.45	5,363.91	5,363.91	5,520.10	5,520.10	5,681.14	2,840.58
1	租金收入	3,369.60	3,369.60	3,470.87	3,470.87	3,575.10	3,575.10	3,681.85	3,681.85	3,792.30	1,896.16
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.1	厂房出租	1,775.12	1,775.12	1,828.34	1,828.34	1,883.01	1,883.01	1,939.14	1,939.14	1,997.46	998.73
	单价（元/m ² /月）	24.35	24.35	25.08	25.08	25.83	25.83	26.60	26.60	27.40	27.40
	数量（m ² ）	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16	67500.16
1.2	配套用房出租	570.44	570.44	587.58	587.58	605.25	605.25	623.48	623.48	642.25	321.13
	单价（元/m ² /月）	31.30	31.30	32.24	32.24	33.21	33.21	34.21	34.21	35.24	35.24
	数量（m ² ）	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04	16875.04
1.3	仓储、物流中心出租	1,024.04	1,024.04	1,054.95	1,054.95	1,086.84	1,086.84	1,119.23	1,119.23	1,152.59	576.30
	单价（元/m ² /月）	20.87	20.87	21.50	21.50	22.15	22.15	22.81	22.81	23.49	23.49
	数量（m ² ）	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80	45432.80
2	停车费收入	370.75	370.75	381.83	381.83	393.35	393.35	405.07	405.07	417.23	208.61
	单价（元/天/个）	17.39	17.39	17.91	17.91	18.45	18.45	19.00	19.00	19.57	19.57
	数量（个）	649	649	649	649	649	649	649	649	649	649
	年天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	充电桩服务费收入	1,217.97	1,217.97	1,252.77	1,252.77	1,287.57	1,287.57	1,322.37	1,322.37	1,357.16	678.58

序号	项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	充电桩数量（组）	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227
	服务费单价（元/小时）	0.70	0.70	0.72	0.72	0.74	0.74	0.76	0.76	0.78	0.78
	满负荷充电量（kw·h）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用时长（小时）	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	年使用天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	园区广告位经营收入	102.06	102.06	104.98	104.98	107.89	107.89	110.81	110.81	114.45	57.23
	年租金（万元/个）	1.40	1.40	1.44	1.44	1.48	1.48	1.52	1.52	1.57	1.57
	数量（个）	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	销售税金与附加	858.96	858.85	884.76	884.66	911.20	911.09	938.16	938.04	965.95	482.93
(一)	增值税	435.70	435.61	448.79	448.70	462.15	462.06	475.73	475.63	489.69	244.80
1.1	增值税销项税	457.38	457.38	470.90	470.90	484.71	484.71	498.73	498.73	513.16	256.58
1.2	增值税进项税	21.68	21.77	22.11	22.20	22.56	22.65	23.00	23.10	23.47	11.78
1.3	期初可抵扣进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	税金与附加	423.26	423.24	435.97	435.96	449.05	449.03	462.43	462.41	476.26	238.13
2.1	城市建设维护税	30.50	30.49	31.42	31.41	32.35	32.34	33.30	33.29	34.28	17.14
2.2	教育税、地方教育税	21.79	21.78	22.44	22.44	23.11	23.10	23.79	23.78	24.48	12.24
2.3	房产税	370.97	370.97	382.11	382.11	393.59	393.59	405.34	405.34	417.50	208.75

（四）项目支出预测评价

1. 项目投资支出预测评价

本项目总投资为 48,584.21 万元，其中建设投资总额 47,654.21 万元，建设期利息及发行费用 930.00 万元。资金支出分两年投资，各年建设投资分别为：2025 年投资 18,830.00 万元、2026 年投资 28,824.21 万元。通过检查《颍州经济开发区绿色家居产业园基础设施建设项目可行性研究报告》及有关批复、项目实施方案，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

2. 项目付现成本预测评价

本项目成本费用的估算采用生产要素法。在经营期内，本项目付现经营成本合计 12,036.90 万元，主要包括：水电费、工资及福利费、修理费和其他费用。具体测算情况如下（以下数据为经营期平均值）：

2.1 水电费

项目投入使用后，主要为提供租赁服务，其发生的生产、生活等水电费由承租方自行承担，本项目只考虑配备的园区管理人员日常生活用水用电以及公共设备日常用电和公共绿地的日常维护用水。

根据可研报告能耗分析可知，项目投入使用后，年耗电量为 261.76 万 kW.h，年耗水量为 2.39 万吨。考虑其他不可控因素，预计耗电量和耗水量每年递增 1%。

参考《安徽省电网销售电价表》、阜阳市供水有限公司发布的水费收费标准，预测项目电费标准为 0.6 元/KW.h、预测项目水费标准为 3.3 元/t 计。

用电分类		电价 (元/千瓦时)					基本电价	
		不满1千伏	1~10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大容量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电		0.5653	0.5503					
二、农业生产用电		0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898				
	两部制		0.5996	0.5746	0.5496	0.5246	40	30

注：1、上表所列电价，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分/度；除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分/度；除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分/度。
2、农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低0.2042分/千瓦时。
3、315千伏及以下一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏及以上一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。部分工商业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

用水类型		水价组成			价格
		基本水费	水资源费	污水处理费	
生活	第一阶梯	1.30	0.26	0.95	2.51
生活	总表用户	1.40	0.26	0.95	2.61
生活	第二阶梯	1.95	0.26	0.95	3.16
生活	第三阶梯	3.90	0.26	0.95	5.11
工业用水		1.64	0.26	1.40	3.30
商业用水		1.64	0.26	1.40	3.30
特殊用水		3.00	0.26	1.40	4.66

经计算,本项目运营期第一年(2027年)水电费为 $2.39 \times 3.3 + 261.76 \times 0.6 = 164.95$ 万元。

2.2 工资及福利费

工资及福利费主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。

根据项目设计内容及《劳动定员标准》，该项目预计配备园区管理人员 22 人，查询薪酬网阜阳市 2021 年月平均工资为 5,938.59 元，福利费按照工资 14% 计算，即年工资福利费为 $5938.59 \times (1 + 14\%) \times 12 / 10000 = 8.12$ 万元。基于谨慎性原则，本项目运营期第一年人均工资福利费按 8.5 万元计算，考虑到物价上涨因素，预计人均工资及福利费每两年上涨 3%。



经计算,本项目运营期第一年(2027年)工资及福利费为 $8.5 \times 22 = 187.00$ 万

元。

2.3 修理费

项目建成后，需对房屋和停车位、公共设备等进行修理。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目年修理费按项目固定资产折旧费及摊销费的 5% 计算。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）修理费为 $1538.505\% = 76.93$ 万元。

2.4 其他费用

其他费用指在生产运营过程中所发生的各项费用，包括办公费、管理费及其他。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目此项费用按运营收入的 3% 计算。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）其他费用为 $2,989.62 \times 3\% = 89.69$ 万元。

2.5 运营成本汇总

综上所述，本项目在运营期（2027 年至 2046 年）内运营成本为 12,036.90 万元。其中，水电费用为 3,531.82 万元，工资及福利费为 4,167.13 万元，修理费为 1,500.13 万元，其他费用为 2,837.82 万元。

3. 固定资产折旧费

本项目总投资为 48,584.21 万元，折旧和摊销年限按 30 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，运营期第一年固定资产折旧费及摊销费为 $48,584.21 \times (1-5\%) / 30 = 1,538.50$ 万元。

4. 财务费用

4.1 利息支出（不含建设期利息）

计划分两年发行，2025 年计划发行 10,000.00 万元，发债利率按 3.60% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 20,000.00 万元，发债利率按 3.60% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在经营期内（2027 年至 2046 年）利息支出（不含建设期利息）为 20,700.00 万元。

4.2 发行费用

本项目计划申请非标专项债券 30,000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1‰ 计算，发行费用为 $30,000.00 \times 1\text{‰} = 30.00$ 万元。

备注：发行费用已计入项目总投资中，经营期内（2027 年至 2046 年）不重复计算。

5. 项目总成本

综上所述，项目在经营期内（2027 年至 2046 年）的总成本为 62,737.65 万元，其中运营成本为 12,036.90 万元，固定资产折旧费及摊销费为 30,000.75 万元，财务费用为 20,700.00 万元。

6. 相关税费

(1) 增值税

本项目房屋租金收入、停车费收入、园区广告位经营收入的增值税为 9%，充电桩服务费收入的增值税为 13%；

备注：增值税进项税以水电费、修理费和其他费用为计算基础，税率为 6%。经营期期初可抵扣进项税以项目工程费用为计算基础，税率为 9%。

(2) 附加税：城市建设维护税的税率为 7%，教育费附加合计税率为 5%；

(3) 房产税：以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照 12%的税率计算缴纳房产税。

增值税、附加税测算过程见上述“项目收入测算表”。

(4) 所得税：企业所得税按 25%计算。

项目经营期内，各年项目支出测算过程见下表：

表 5 经营期项目支出测算表

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	项目付现经营成本	12,036.90	518.57	535.72	562.33	574.31	585.83	587.54	599.41	601.17	613.43	615.23
1.1	水电费	3,531.82	164.95	166.58	168.23	169.90	171.58	173.29	175.00	176.76	178.55	180.35
①	水费	168.51	7.89	7.95	8.02	8.09	8.15	8.22	8.28	8.38	8.48	8.58
	年用水量（万吨）		2.39	2.41	2.43	2.45	2.47	2.49	2.51	2.54	2.57	2.60
	单价（元/吨）		3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30
②	电费	3,363.31	157.06	158.63	160.21	161.81	163.43	165.07	166.72	168.38	170.07	171.77
	年用电量（万度）		261.76	264.38	267.02	269.69	272.39	275.11	277.86	280.64	283.45	286.28
	单价（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.2	工资及福利费	4,167.13	187.00	187.00	192.72	192.72	198.44	198.44	204.38	204.38	210.54	210.54
	人数（人）		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	人均年工资（万元）		8.50	8.50	8.76	8.76	9.02	9.02	9.29	9.29	9.57	9.57
1.3	维修费	1,500.13	76.93	76.93	76.93	76.93	76.93	76.93	76.93	76.93	76.93	76.93
1.4	管理及其他费用	2,837.82	89.69	105.21	124.45	134.76	138.88	138.88	143.10	143.10	147.41	147.41
2	折旧费	30,000.75	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50
3	利息支出	20,700.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
4	项目总成本费用（1+2+3）	62,737.65	3,137.07	3,154.22	3,180.83	3,192.81	3,204.33	3,206.04	3,217.91	3,219.67	3,231.93	3,233.73
5	经营收入	94,593.82	2,989.62	3,506.92	4,148.20	4,491.94	4,629.46	4,629.46	4,769.89	4,769.89	4,913.52	4,913.52
6	销售税金及附加	12,438.13	231.07	266.62	311.24	329.55	339.45	339.45	349.64	349.64	472.45	831.92

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
7	利润总额 (5-4-6)	19,418.04	-378.52	86.08	656.13	969.58	1,085.68	1,083.97	1,202.34	1,200.58	1,209.14	847.87
8	弥补以前年度亏损											
9	应纳税所得额 (7-8)		-378.52	86.08	656.13	969.58	1,085.68	1,083.97	1,202.34	1,200.58	1,209.14	847.87
10	所得税 (9*25%)	4,949.17		21.52	164.03	242.40	271.42	270.99	300.59	300.15	302.29	211.97
11	税金支出合计 (6+10)	17,387.30	231.07	288.14	475.27	571.95	610.87	610.44	650.23	649.79	774.74	1,043.89
12	项目付现支出合计 (1+11)	29,424.20	749.64	823.86	1,037.60	1,146.26	1,196.70	1,197.98	1,249.64	1,250.96	1,388.17	1,659.12

表 5 经营期项目支出测算表（续表）

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	项目付现经营成本	12,036.90	627.82	629.66	642.61	644.48	657.58	659.47	672.90	674.84	688.67	345.33
1.1	水电费	3,531.82	182.16	184.00	185.85	187.72	189.61	191.50	193.43	195.37	197.33	99.66
①	水费	168.51	8.68	8.78	8.88	8.98	9.08	9.17	9.27	9.37	9.47	4.79
	年用水量（万吨）		2.63	2.66	2.69	2.72	2.75	2.78	2.81	2.84	2.87	2.90
	单价（元/吨）		3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30
②	电费	3,363.31	173.48	175.22	176.97	178.74	180.53	182.33	184.16	186.00	187.86	94.87
	年用电量（万度）		289.14	292.03	294.95	297.90	300.88	303.89	306.93	310.00	313.10	316.23
	单价（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.2	工资及福利费	4,167.13	216.92	216.92	223.52	223.52	230.12	230.12	236.94	236.94	243.98	121.99
	人数（人）		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22

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
	人均年工资（万元）		9.86	9.86	10.16	10.16	10.46	10.46	10.77	10.77	11.09	11.09
1.3	维修费	1,500.13	76.93	76.93	76.93	76.93	76.93	76.93	76.93	76.93	76.93	38.46
1.4	管理及其他费用	2,837.82	151.81	151.81	156.31	156.31	160.92	160.92	165.60	165.60	170.43	85.22
2	折旧费	30,000.75	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	1,538.50	769.25
3	利息支出	20,700.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	900.00	360.00
4	项目总成本费用（1+2+3）	62,737.65	3,246.32	3,248.16	3,261.11	3,262.98	3,276.08	3,277.97	3,291.40	3,293.34	3,127.17	1,474.58
5	经营收入	94,593.82	5,060.38	5,060.38	5,210.45	5,210.45	5,363.91	5,363.91	5,520.10	5,520.10	5,681.14	2,840.58
6	销售税金及附加	12,438.13	857.19	857.07	882.95	882.82	909.37	909.25	936.27	936.16	964.05	481.97
7	利润总额（5-4-6）	19,418.04	956.87	955.15	1,066.39	1,064.65	1,178.46	1,176.69	1,292.43	1,290.60	1,589.92	884.03
8	弥补以前年度亏损											
9	应纳税所得额（7-8）		956.87	955.15	1,066.39	1,064.65	1,178.46	1,176.69	1,292.43	1,290.60	1,589.92	884.03
10	所得税（9*25%）	4,949.17	239.22	238.79	266.60	266.16	294.62	294.17	323.11	322.65	397.48	221.01
11	税金支出合计（6+10）	17,387.30	1,096.41	1,095.86	1,149.55	1,148.98	1,203.99	1,203.42	1,259.38	1,258.81	1,361.53	702.98
12	项目付现支出合计（1+11）	29,424.20	1,724.23	1,725.52	1,792.16	1,793.46	1,861.57	1,862.89	1,932.28	1,933.65	2,050.20	1,048.31

经测算，债券存续期间总成本费用合计 62,737.65 万元，项目付现经营成本合计 12,036.90 万元，税金支出合计 17,387.30 万元，项目付现支出合计 29,424.20 万元。

（五）项目收益预测

项目经营期内，实现经营收入合计 94,593.82 万元，项目付现支出合计 29,424.20 万元，预计 2027 年至 2046 年期间累计项目收益 65,169.62 万元。

表 6 项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	年度	项目收入	项目付现支出	项目收益
1	2026 年	2,989.62	749.64	2,239.98
2	2027 年	3,506.92	823.86	2,683.06
3	2028 年	4,148.20	1,037.60	3,110.60
4	2029 年	4,491.94	1,146.26	3,345.68
5	2030 年	4,629.46	1,196.70	3,432.76
6	2031 年	4,629.46	1,197.98	3,431.48
7	2032 年	4,769.89	1,249.64	3,520.25
8	2033 年	4,769.89	1,250.96	3,518.93
9	2034 年	4,913.52	1,388.17	3,525.35
10	2035 年	4,913.52	1,659.12	3,254.40
11	2036 年	5,060.38	1,724.23	3,336.15
12	2037 年	5,060.38	1,725.52	3,334.86
13	2038 年	5,210.45	1,792.16	3,418.29
14	2039 年	5,210.45	1,793.46	3,416.99
15	2040 年	5,363.91	1,861.57	3,502.34
16	2041 年	5,363.91	1,862.89	3,501.02
17	2042 年	5,520.10	1,932.28	3,587.82
18	2043 年	5,520.10	1,933.65	3,586.45
19	2044 年	5,681.14	2,050.20	3,630.94
20	2045 年	2,840.58	1,048.31	1,792.27
	合计	94,593.82	29,424.20	65,169.62

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。项目资金平衡测算情况见下表：

表 7 项目资金平衡测算表

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	143,178.03	19,020.00	29,564.21	2,989.62	3,506.92	4,148.20	4,491.94	4,629.46	4,629.46	4,769.89	4,769.89	4,913.52
1.1	资本金流入	18,584.21	9,020.00	9,564.21									
1.2	债券资金流入	30,000.00	10,000.00	20,000.00									
1.3	经营收入	94,593.82			2,989.62	3,506.92	4,148.20	4,491.94	4,629.46	4,629.46	4,769.89	4,769.89	4,913.52
2	现金流出	128,708.41	19,020.00	29,564.21	1,829.64	1,903.86	2,117.60	2,226.26	2,276.70	2,277.98	2,329.64	2,330.96	2,468.17
2.1	建设投资	47,654.21	18,830.00	28,824.21									
2.2	债券发行费用	30.00	10.00	20.00									
2.2	项目付现经营成本	12,036.90			518.57	535.72	562.33	574.31	585.83	587.54	599.41	601.17	613.43
2.3	税金支出	17,387.30			231.07	288.14	475.27	571.95	610.87	610.44	650.23	649.79	774.74
2.4	债券还本付息	51,600.00	180.00	720.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
3	现金净流量	14,469.62			1,159.98	1,603.06	2,030.60	2,265.68	2,352.76	2,351.48	2,440.25	2,438.93	2,445.35
4	期末累计现金结存额	14,469.62			1,159.98	2,763.04	4,793.64	7,059.32	9,412.08	11,763.56	14,203.81	16,642.74	19,088.09
5	可用于偿还本息的经营收益 (1.3-2.2-2.3)	65,169.62			2,239.98	2,683.06	3,110.60	3,345.68	3,432.76	3,431.48	3,520.25	3,518.93	3,525.35

表 7 项目资金平衡测算表（续表）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	4,913.52	5,060.38	5,060.38	5,210.45	5,210.45	5,363.91	5,363.91	5,520.10	5,520.10	5,681.14	2,840.58
1.1	资本金流入											
1.2	债券资金流入											
1.3	经营收入	4,913.52	5,060.38	5,060.38	5,210.45	5,210.45	5,363.91	5,363.91	5,520.10	5,520.10	5,681.14	2,840.58
2	现金流出	2,739.12	2,804.23	2,805.52	2,872.16	2,873.46	2,941.57	2,942.89	3,012.28	3,013.65	12,950.20	21,408.31
2.1	建设投资											
2.2	债券发行费用											
2.2	项目付现经营成本	615.23	627.82	629.66	642.61	644.48	657.58	659.47	672.90	674.84	688.67	345.33
2.3	税金支出	1,043.89	1,096.41	1,095.86	1,149.55	1,148.98	1,203.99	1,203.42	1,259.38	1,258.81	1,361.53	702.98
2.4	债券还本付息	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	10,900.00	20,360.00
3	现金净流量	2,174.40	2,256.15	2,254.86	2,338.29	2,336.99	2,422.34	2,421.02	2,507.82	2,506.45	-7,269.06	-18,567.73
4	期末累计现金结存额	21,262.49	23,518.64	25,773.50	28,111.79	30,448.78	32,871.12	35,292.14	37,799.96	40,306.41	33,037.35	14,469.62
5	可用于偿还本息的经营收益 (1.3-2.2-2.3)	3,254.40	3,336.15	3,334.86	3,418.29	3,416.99	3,502.34	3,501.02	3,587.82	3,586.45	3,630.94	1,792.27

上述资金平衡测算表显示，在债券存续期间，项目运营后各年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障；且 2046 年债券还本付息后，项目仍旧留存资金 14,469.62 万元，有较高的偿还利息的能力。

（二）本息覆盖倍数测算情况

根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

平均本息覆盖倍数=(项目收入-项目付现支出)/(债券还本付息+其他还本付息)

表 8 本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

序号	年度	借贷本息支付			项目收益
		偿还本金	偿还利息	支付合计	
1	2025 年		180.00	180.00	
2	2026 年		720.00	720.00	
3	2027 年		1,080.00	1,080.00	2,239.98
4	2028 年		1,080.00	1,080.00	2,683.06
5	2029 年		1,080.00	1,080.00	3,110.60
6	2030 年		1,080.00	1,080.00	3,345.68
7	2031 年		1,080.00	1,080.00	3,432.76
8	2032 年		1,080.00	1,080.00	3,431.48
9	2033 年		1,080.00	1,080.00	3,520.25
10	2034 年		1,080.00	1,080.00	3,518.93
11	2035 年		1,080.00	1,080.00	3,525.35
12	2036 年		1,080.00	1,080.00	3,254.40
13	2037 年		1,080.00	1,080.00	3,336.15
14	2038 年		1,080.00	1,080.00	3,334.86
15	2039 年		1,080.00	1,080.00	3,418.29
16	2040 年		1,080.00	1,080.00	3,416.99
17	2041 年		1,080.00	1,080.00	3,502.34
18	2042 年		1,080.00	1,080.00	3,501.02

序号	年度	借贷本息支付			项目收益
		偿还本金	偿还利息	支付合计	
19	2043 年		1,080.00	1,080.00	3,587.82
20	2044 年		1,080.00	1,080.00	3,586.45
21	2045 年	10,000.00	900.00	10,900.00	3,630.94
22	2046 年	20,000.00	360.00	20,360.00	1,792.27
合计		30,000.00	21,600.00	51,600.00	65,169.62
本息覆盖倍数		1.26			

上述本息覆盖倍数测算表显示，项目运营收益预计为 65,169.62 万元，支付债券本息合计为 51,600.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.26 倍。

（三）项目平衡性评价

（1）稳定性

根据本项目实施方案及项目资金平衡分析，债券存续期间各年度累计现金净流量为正，本项目专项债到期时，在偿还债券到期的本息后，将仍有 14,469.62 万元的累计现金结余，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 65,169.62 万元，能够覆盖债券本息金额 51,600.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.26 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（四）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

债券存续期内，考虑项目收益等因素变动，债券本息覆盖率测算见下表：

表 9 项目收益压力测试

金额单位：人民币万元

项目收益的变动比例	项目收益总额	还本付息总额	债券本息覆盖倍数
不变 0%	65,169.62	51,600.00	1.26
下降 5%	61,911.14	51,600.00	1.20
下降 10%	58,652.66	51,600.00	1.14

由以上分析可见，在本项目实现预计项目收益时，项目债务本息覆盖倍数为 **1.26**；在预计项目收益下降 **5%** 情况下，项目债务本息覆盖倍数为 **1.20**；在预计项目收益下降 **10%** 情况下，项目债务本息覆盖倍数为 **1.14**；即项目收益下行波动时，项目预期收益仍可覆盖债券本息，项目能通过压力测试。

综上所述，本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、使用限制

1. 本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告仅由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



统一社会信用代码
91340202MA8P4M9DXG(1-1)

营业执照

(副本)



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 安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 丁琼

经营范围 许可项目：注册会计师业务（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：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（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06月10日

主要经营场所 安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401



登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁 琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道
765号保利梧桐语1-401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日



证书序号：0011517

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

二〇二四年四月一日

中华人民共和国财政部制



年检历史查询

年检凭证
中国注册会计师协会

丁琼
会员编号 110100323804

最后年检时间
2024年07月

年检结果
年检通过

历年记录



证书编号: 320000060005
No. of Certificate
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 1995-08-09
Date of Issuance
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.



臺灣匯 320000060005

2023 年 9 月 22 日

年检凭证

外務省本部

凌清汇

会员编号 320000060005

最后年检时间

果
年
检
结
果

2024年07月

年檢通過

历年记录

2023年

2023-09-19

通过

同意調出

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

文徵明

CPAS 事務所

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽国益

Stamp of the Institute of CPAs

2023年 12月 1日

2023年 12月 1日