

報 告 書

REPORT

安徽青阳经济开发区童埠园区配套基础设施工程 非标专项债券项目收益与融资自求平衡 财务评价报告

中天运（皖）[2025]核字第 00024 号

二〇二五年二月二十一日



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP



报 告 书

R E P O R T

目 录

- 一、财务评价报告正文
- 二、评价说明
- 三、评价内容
 - 1、项目收益与支出预测评价
 - 2、项目收益与融资自求平衡性评价
 - 3、项目收益抗压能力测试
- 四、总体评价结论
- 五、使用限制
- 财务评价报告附件

审计单位：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

地址：合肥市蜀山区潜山路新华国际广场 C 座 1607 室

联系电话：0551-65652883

安徽青阳经济开发区童埠园区配套基础设施工程非标专项 债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中天运（皖）[2025]核字第 00024 号

安徽青阳经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对安徽青阳经济开发区童埠园区配套基础设施工程收益与融资自求平衡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》。项目实施方安徽青阳经济开发区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为安徽青阳经济开发区童埠园区配套基础设施工程可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.43，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

综上所述，通过发行安徽青阳经济开发区童埠园区配套基础设施工程收益与融资自求平衡非标专项债券的方式满足安徽青阳经济开发区童埠园区配套基础设施工程建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请非标专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行非标专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



（本页无正文，为《中天运会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所关于安徽青阳经济开发区童埠园区配套基础设施工程收益与融资自求平衡专项债券的财务评价报告》的签署页）

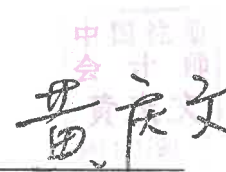
中天运会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年2月21日

评价说明

一、本次项目评价背景

为拓展地方政府专项债券资金使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）等有关规定，安徽省财政厅下发了《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），安徽省财政厅下发了《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债[2024]218号），要求地方政府就非标专项债项目尽快提供申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

二、项目概况及投融资计划

2023年6月25日取得青阳县发改委“关于安徽青阳经济开发区童埠园区配套基础设施工程项目建议书的批复”，文号“青发改〔2023〕268号”。

2023年6月30日取得青阳县发改委“关于安徽青阳经济开发区童埠园区配套基础设施工程可行性研究报告”的批复，文号“青发改〔2023〕281号”。

1. 项目概况

项目规划用地面积为225亩，主要建设框架结构标准化产业平台及配套基础设施，产业平台总建筑面积111350平方米，计容建筑面积167350平方米，其中新建单层建筑56000平方米，层高8米，多层建筑46450平方米，管理用房8600平方米，门卫100平方米、泵房100平方米、配电室100平方米；新建停车位600个（其中大车停车位60个，小车停车位540个，设有108个充电桩），根据园区建设需要，计划设立大型LED电子显示屏4座，同时配套建设道路、给排水、供配电、环境整治等所有必要的基础设施。

2. 投资估算

项目投资估算合计为38,146.00万元，其中工程费用34,099.85万元，工程建设其他费用1,373.76万元，预备费2,344.09万元，建设期利息309.6万元，债券发行费用18.70万元。

3. 资金来源

项目资金来源为项目资本金和本次债券融资。其中项目资本金21,146.00万元，占总投

资的 55.43%；债券融资 17,000.00 万元，占总投资的 44.57%。项目资本金来源为财政统筹。

4. 建设期

按照统一规划建设的原则，结合本项目工程量实际情况，项目建设期为 2023 年 6 月至 2026 年 6 月。预计 2026 年 7 月投入运营。

5. 资金使用计划

项目总投资 38146 万元，建设期 2023 年投入约 2,000 万元，建设期 2024 年投入约 6,000 万元，建设期 2025 年投入约 13,300 万元，建设期 2026 年投入约 16,846 万元。

6. 项目债券融资计划

2024 年已融资 3,000 万元，2025 年计划融资 5,300 万元，2026 年计划融资 8,700 万元。

7. 债券还本付息计划

本次计划通过安徽省政府发行非标专项债券来满足，规模 17,000.00 万元，根据工程项目进展情况，按 3 期进行，2024 年 5 月已发行 3,000.00 万元，2025 年计划发行 5,300.00 万元（本次计划发行 2500.00 万元），2026 年计划发行 8,700.00 万元。期限 15 年，每半年付息一次，到期一次性还本，2024 年 5 月已发行 3000 万元，利率为 2.56%。计划发行债券利率参照近期类似专项债的利率按照 4.00%进行估算。债券利息金额为 9,552.00 万元，还本付息总额为 26,552.00 万元，具体如下：



债券还本付息计划表 单位：万元

序号	项 目	合计	建设期					运营期					
			2023 年(半年)	2024 年	2025 年上半年	2025 年下半年	2026 年（半年）	2026 年（半年）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	债券融资	17,000.00	-	3,000.00	2,500.00	2,800.00	8,700.00				-		
2	借款利率			2.56%	4.00%	4.00%	4.00%						
3	偿还金额	17,000.00											
4	偿还本金后余额		-	3,000.00	5,500.00	8,300.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00
5	本年应计利息	9,552.00	-	38.40	38.40	88.40	144.40	318.40	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80
6	偿还债券本息合计	26,552.00	-	38.40	38.40	88.40	144.40	318.40	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80

续上表：

序号	项 目	运营期										
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年上半年	2041 年下半年
1	债券融资											
2	借款利率											
3	偿还金额					-	-	-	3,000.00	2,500.00	2,800.00	8,700.00
4	偿还本金后余额	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	14,000.00	11,500.00	8,700.00	-
5	本年应计利息	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	598.40	510.00	174.00	
6	偿还债券本息合计	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	3,598.40	3,010.00	2,974.00	8,700.00

三、评价内容

2017 年财政部公布财预[2017] 89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）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非标专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、数据预测的前提假设及评价

（1）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；

（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；

（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）发行人预测的项目产业平台出租收入、综合管理楼等配套用房出租收入、停车位及充电桩收入、广告位出租收入、物业管理及其他服务收入收益能够顺利执行；

（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。

2、收入预测评价

本次专项债券还本付息资金来源于产业平台出租收入、综合管理楼等配套用房出租收入、停车位及充电桩收入、广告位出租收入、物业管理及其他服务收入、廊道运输系统使用付费等收入，债务风险锁定在项目内。具体如下：

（1）产业平台出租收入

项目新建产业平台建筑面积 102450 平方米，其中多层建筑 46450 平方米，单层建筑 56000 平方米。根据园区规划及入园企业发展需要，产业平台主要通过出租的形式为入园企业使用。

根据园区相关费用管理方案并结合园区产业平台出租市场行情，多层产业平台及单层产业平台初始出租价格均暂定为每月 15 元/平方米，以后每 3 年上调 5%。从项目计算期第 3

年开始出租，运营期当年出租 60%，运营期第 2 年出租 80%，第 3 年全部出租完毕（运营期第一年为 2025 年，实际运营为半年）。

（2）综合管理楼等配套用房出租收入

目新建综合管理楼等建筑面积 8600 平方米，根据园区规划及入园企业发展需要，综合管理楼等主要通过出租的形式为入园企业使用。

根据园区相关费用管理方案并结合园区办公用房出租市场行情，综合管理楼初始出租价格暂定为每月 25 元/平方米，以后每 3 年上调 5%。从项目投产当年开始出租，当年出租 60%，运营期第 2 年出租 80%，第 3 年全部出租完毕（运营期第一年为 2025 年，实际运营为半年）。

（3）停车位及充电桩收入

1）项目新建停车位 600 个，其中大车停车位 60 个，小车停车位 540 个，配套充电桩 108 个。停车位在运营期第一年使用率按 60%估算，第二年达到 80%，第三年及以后每年维持设计规模的 100%（运营期第一年为 2025 年，实际运营为半年）。

停车位出租价参考《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》（试行），每个小车停车位收入暂按每天平均 15 元计，大车停车位收入暂按每天平均 20 元计，该项年收入=停车位数量×单价×年使用天数（按 365 天计）×使用率。运营期内每 3 年为一个调价周期，上调比率为 5%。

2）项目新建充电桩 108 个，可为车辆供充电服务

根据近年市场销量位居前列的蔚来汽车、小鹏汽车、特斯拉等新能源汽车分析，目前主流电动汽车的三元锂电池容量在 70kwh~100kwh 之间，例如蔚来 ES6-2020 款 600KM 运动版电池容量为 100kwh，且新能源续航里程和电池容量在不断增加。本项目谨慎预测按 80kwh 测算电池容量。车辆电池快充时间为 0.5 小时~1 小时，慢充时间为 5 小时~8 小时，按平均每辆车充电时间 3 小时测算，出于谨慎考虑每个充电桩每天平均使用 2 车次。预计运营期第一年充电桩使用率约 60%，第二年使用率为 70%，第三年使用率为 80%，第四年使用率为 90%，第五年及以后年度使用率为保持 95%。

根据合价商〔2015〕4211 号《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成，其中直流快速充电桩充电服务费中准价格为 0.90 元/kwh，充电电费归国家电网（供电公司）收取。结合黄山市祁门县、安庆市杨桥镇充电站服务费收费标准，谨慎性考虑，本项目充电服务费按 0.60 元/kwh 测算。运营期内每 3 年为一个调价周期，上调比率为 5%。



（4）广告位出租收入

本项目拟在园区内新建4座大型LED电子显示屏，出租单价参考池州市铜冠花园2#楼户外LED广告位出租价格（年均37.43万元），暂按每个每年12万元计，按5%的上涨率每3年上调一次，运营期第1年使用3个，第2年起全部投入使用。

池州铜冠花园2#楼户外LED广告位3年使用权挂牌转让公告

标的编号	802705	查看次数	1181
发布地区	池州	标的类型	广告位
标的挂牌价格(底价)	112.5万元	交易情况	未交易
公告状态	已结束		
报名开始日期	2016年12月19日	公告开始日期	2016年12月09日
报名截止日期	2017年08月30日	公告截止日期	2017年08月30日

（5）物业管理及其他服务收入

产业平台物业管理包括环境卫生、日常事务、社会治安、公共场所及公共设施管理以及相关企业服务等，收费标准参考类似园区物业管理收费标准，暂按每月每平方米0.8元估算，以后按5%的上涨率每3年上调一次。

综上，本项目债券存续期累计项目收入49,860.61万元。

营业收入估算表单位：万元

项目	合计	运营期						
		2026 年（半年）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入合计	49,860.61	890.55	2,344.82	2,890.65	3,074.92	3,094.79	3,094.79	3,248.91
产业平台出租收入	31,269.80	553.23	1,475.28	1,844.10	1,936.31	1,936.31	1,936.31	2,033.43
多层建筑出租收入	14,177.48	250.83	668.88	836.1	877.91	877.91	877.91	921.94
面积（m ² ）		46,450.00	46,450.00	46,450.00	46,450.00	46,450.00	46,450.00	46,450.00
单价（元/m ² /月）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54
出租率		60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%
单层建筑出租收入	17,092.32	302.40	806.40	1,008.00	1,058.40	1,058.40	1,058.40	1,111.49
面积（m ² ）		56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00
单价（元/m ² /月）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54
出租率		60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%
综合管理楼等配套用房出租收入	4,373.91	77.40	206.40	258.00	270.90	270.90	270.90	284.42
面积（m ² ）		8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00
单价（元/m ² /月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56
出租率		60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%
停车位及充电桩收入	11,722.90	212.41	536.46	642.20	714.04	733.91	733.91	769.75
停车位收入	5,754.37	100.44	271.56	339.45	356.42	356.42	356.42	374.29
大巴停车位数量（个）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
大巴停车单价（元/天）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05
小车停车位数量（个）		540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
小车停车单价（元/天）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54
年使用天数		180.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
停车率		60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%
充电桩服务收入	5,968.53	111.97	264.90	302.75	357.62	377.49	377.49	395.46

充电桩数量（个）		108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
电池容量(kwh)		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
使用次数（次/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
充电桩使用率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%
充电服务费(元/kwh)		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66
年使用天数		180.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
广告位出租收入	826.84	18.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	52.92
数量（座）		3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单价（万元/年）		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23
物业管理及其他服务收入	1,667.16	29.51	78.68	98.35	103.27	103.27	103.27	108.39
面积（m²）		102,450.00	102,450.00	102,450.00	102,450.00	102,450.00	102,450.00	102,450.00
单价（元/m²/年）		9.60	9.60	9.60	10.08	10.08	10.08	10.58
出租率		60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%

续上表：

序号	项目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	收入合计	3,248.91	3,248.91	3,410.00	3,410.00	3,410.00	3,578.09	3,578.09	3,578.09	3,759.09
1	产业平台出租收入	2,033.43	2,033.43	2,135.46	2,135.46	2,135.46	2,242.43	2,242.43	2,242.43	2,354.30
1.1	多层建筑出租收入	921.94	921.94	968.2	968.2	968.2	1016.7	1016.7	1016.7	1067.42
	面积（㎡）	46,450.00	46,450.00	46,450.00	46,450.00	46,450.00	46,450.00	46,450.00	46,450.00	46,450.00
	单价（元/㎡/月）	16.54	16.54	17.37	17.37	17.37	18.24	18.24	18.24	19.15
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.2	单层建筑出租收入	1,111.49	1,111.49	1,167.26	1,167.26	1,167.26	1,225.73	1,225.73	1,225.73	1,286.88
	面积（㎡）	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00
	单价（元/㎡/月）	16.54	16.54	17.37	17.37	17.37	18.24	18.24	18.24	19.15
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	综合管理楼等配套用房出租收入	284.42	284.42	298.66	298.66	298.66	313.62	313.62	313.62	329.31
	面积（㎡）	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00
	单价（元/㎡/月）	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	停车位及充电桩收入	769.75	769.75	806.50	806.50	806.50	844.16	844.16	844.16	888.74
3.1	停车位收入	374.29	374.29	393.06	393.06	393.06	412.75	412.75	412.75	433.36
	大车停车位数量（个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	大车停车单价（元/天）	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53
	小车停车位数量（个）	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
	小车停车单价（元/天）	16.54	16.54	17.37	17.37	17.37	18.24	18.24	18.24	19.15
	年使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	停车率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3.2	充电桩服务收入	395.46	395.46	413.44	413.44	413.44	431.41	431.41	431.41	455.38
	充电桩数量（个）	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
	电池容量(kwh)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	使用次数（次/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	充电桩使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	充电服务费(元/kwh)	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76
	年使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
4	广告位出租收入	52.92	52.92	55.56	55.56	55.56	58.32	58.32	58.32	61.24
	数量（座）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价（万元/年）	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.58	14.58	14.58	15.31
5	物业管理及其他服务收入	108.39	108.39	113.82	113.82	113.82	119.56	119.56	119.56	125.50
	面积（m²）	102,450.00	102,450.00	102,450.00	102,450.00	102,450.00	102,450.00	102,450.00	102,450.00	102,450.00
	单价（元/m²/年）	10.58	10.58	11.11	11.11	11.11	11.67	11.67	11.67	12.25
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

通过查阅项目可行性研究报告、参考文件，并依据上述文件制定的参考标准、可研报告中确定的数量、单价等内容，重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

3、资金支出预测评价

（1）项目投资支出评价

投资估算合计为 38,146.00 万元，其中工程费用 34,099.85 万元，工程建设其他费用 1,373.76 万元，预备费 2,344.09 万元，建设期利息 309.6 万元，债券发行费用 18.70 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

（2）项目损益预测及评价

项目成本，包括经营成本、相关税费和财务费用。（本项目债券发行费用已按债券融资金额的 0.11% 计入项目总投资中）

①经营成本

主要包括人员工资福利、设备维护费用、管理及其他费用和水电费用等。运营期正常年份成本分析如下：

a 人员工资福利

项目运营期共有 13 名员工，其中管理人员 3 名，工资标准为 5 万元/年；维修、服务、安保人员 10 名，工资标准 3.6 万元/年，职工福利费按工资总额的 14% 测算。即项目经营期内人员工资福利合计为 901.17 万元。

b 设备维护费用、管理及其他费用

根据青阳县、池州市产业平台、停车场、LED 广告牌、充电桩、物业管理等项目近期经营状况，本项目设备维护费用按项目收入的 3% 记取，管理及其他费用按项目收入的 2% 估算。即项目经营期内设备维护费用合计为 1,495.81 万元，管理及其他费用合计为 997.22 万元。

c 水电费用

室外公共部分水电费：根据项目可行性研究报告中节能章节能耗测算，本项目年耗电量约 13.87 万度，电价按 0.6 元/度计，年耗水量 0.44 万吨，水价按 2.5 元计，达产年水电费为 9.42 万元。即项目经营期内水电费用合计为 146.01 万元。

综上本项目债券存续期内经营成本合计为 3,540.21 万元。详见经营成本估算表。

②相关税费

本项目财务评价涉及的税费，产业平台出租增值税税率按 9% 计算，其他服务项目增税税率按 6% 计算，城乡建设维护税按实际缴纳的增值税的 5% 计算，教育附加费按实际缴纳的增值税的 3% 计算，地方教育附加费按实际缴纳的增值税的 2% 计算，本项目涉及的房产租赁按照不含增值税出租收入的 12% 计算房产税。综上，本项目运营期内税费共计为 8,418.27 万元。详见项目税金及附加估算表。

③财务费用

2024 年 5 月 28 日已发行 3000 万元，利率为 2.56%进行测算，计划发行债券利率参照其他债券发行情况，债券利息按照 4.00%进行测算，本项目共发债 17,000.00 万元，存续期内债券利息共 9,552.00 万元。详见债券还本付息计划表。

经营成本估算表 单位：万元

序号	项 目	合 计	运营期						
			2026 年（半年）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	经营成本	3,540.21	78.31	184.80	212.09	221.31	222.30	222.30	230.01
1	人员工资福利	901.17	29.07	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14
	管理人员数量		3	3	3	3	3	3	3
	管理人员工资（万元/年）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	后勤人员数量		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	后勤人员工资（万元/年）		3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
2	设备维护费	1,495.81	26.72	70.34	86.72	92.25	92.84	92.84	97.47
3	管理及其他费用	997.22	17.81	46.90	57.81	61.50	61.90	61.90	64.98
4	水电费	146.01	4.71	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42
	年耗电量（万度）		6.94	13.87	13.87	13.87	13.87	13.87	13.87
	电价（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年耗水量（万吨）		0.22	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
	水价（元/吨）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50

续上表：

序号	项 目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	经营成本	230.01	230.01	238.06	238.06	238.06	246.46	246.46	246.46	255.51
1	人员工资福利	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14
	管理人员数量	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	管理人员工资（万元/年）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	后勤人员数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	后勤人员工资（万元/年）	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
2	设备维护费	97.47	97.47	102.30	102.30	102.30	107.34	107.34	107.34	112.77
3	管理及其他费用	64.98	64.98	68.20	68.20	68.20	71.56	71.56	71.56	75.18
4	水电费	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42	9.42
	年耗电量（万度）	13.87	13.87	13.87	13.87	13.87	13.87	13.87	13.87	13.87
	电价（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年耗水量（万吨）	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
	水价（元/吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50

税金及附加估算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期						
				2026 年（半年）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	增值税		4,085.63	73.12	191.38	235.34	251.60	253.85	253.85	266.47
1.1	销项税额		4,085.63	73.12	191.38	235.34	251.60	253.85	253.85	266.47
1.2	进项税额		-	-	-	-	-	-	-	-
2	营业税金及附加		4,332.64	76.74	204.28	254.96	268.16	268.38	268.38	281.82
2.1	城市建设税	5%	204.28	3.66	9.57	11.77	12.58	12.69	12.69	13.32
2.2	教育费附加	3%	122.57	2.19	5.74	7.06	7.55	7.62	7.62	7.99
2.3	地方教育费附加	2%	81.71	1.46	3.83	4.71	5.03	5.08	5.08	5.33
2.4	房产税	12%	3,924.08	69.43	185.14	231.42	243.00	243.00	243.00	255.18
合计			8,418.27	149.86	395.66	490.30	519.76	522.23	522.23	548.29

续上表

序号	项目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	增值税	266.47	266.47	279.62	279.62	279.62	293.32	293.32	293.32	308.23
1.1	销项税额	266.47	266.47	279.62	279.62	279.62	293.32	293.32	293.32	308.23
1.2	进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	营业税金及附加	281.82	281.82	295.94	295.94	295.94	310.73	310.73	310.73	326.27
2.1	城市建设税	13.32	13.32	13.98	13.98	13.98	14.67	14.67	14.67	15.41
2.2	教育费附加	7.99	7.99	8.39	8.39	8.39	8.80	8.80	8.80	9.25
2.3	地方教育费附加	5.33	5.33	5.59	5.59	5.59	5.87	5.87	5.87	6.16
2.4	房产税	255.18	255.18	267.98	267.98	267.98	281.40	281.40	281.40	295.44
合计		548.29	548.29	575.56	575.56	575.56	604.05	604.05	604.05	634.50



序号	项目	运营期							
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	增值税	266.47	266.47	279.62	279.62	279.62	293.32	293.32	293.32
1.1	销项税额	266.47	266.47	279.62	279.62	279.62	293.32	293.32	293.32
1.2	进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-
2	营业税金及附加	281.82	281.82	295.94	295.94	295.94	310.73	310.73	310.73
2.1	城市建设税	13.32	13.32	13.98	13.98	13.98	14.67	14.67	14.67
2.2	教育费附加	7.99	7.99	8.39	8.39	8.39	8.80	8.80	8.80
2.3	地方教育费附加	5.33	5.33	5.59	5.59	5.59	5.87	5.87	5.87
2.4	房产税	255.18	255.18	267.98	267.98	267.98	281.40	281.40	281.40
	合计	548.29	548.29	575.56	575.56	575.56	604.05	604.05	604.05

通过查阅意向协议，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差。

（二）项目收益与融资自求平衡性评价

根据前述测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算，经测算项目预计收入远大于本次发行债券的本金及利息，能够达到项目收益与融资自求平衡。

续上表

序号	项目	运营期									
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	营业活动净现金流量	2,470.61	2,470.61	2,470.61	2,596.38	2,596.38	2,596.38	2,727.58	2,727.58	2,727.58	2,869.08
1.1	现金流入	3,248.91	3,248.91	3,248.91	3,410.00	3,410.00	3,410.00	3,578.09	3,578.09	3,578.09	3,759.09
1.1.1	营业收入	3,248.91	3,248.91	3,248.91	3,410.00	3,410.00	3,410.00	3,578.09	3,578.09	3,578.09	3,759.09
1.1.2	财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	778.30	778.30	778.30	813.62	813.62	813.62	850.51	850.51	850.51	890.01
1.2.1	经营成本	230.01	230.01	230.01	238.06	238.06	238.06	246.46	246.46	246.46	255.51
1.2.2	税金及附加	548.29	548.29	548.29	575.56	575.56	575.56	604.05	604.05	604.05	634.50
二	投资活动净现金流量										
2.1	现金流入										
2.2	现金流出										
2.2.1	建设投资										
2.2.2	建设期利息										
2.2.3	申请债券发行费用										
三	筹资活动净现金流量	-636.80	-636.80	-636.80	-636.80	-636.80	-636.80	-636.80	-3,598.40	-3,010.00	-11,674.00
3.1	现金流入										
3.1.1	项目资本金投入										
3.1.2	发债金额										
3.2	现金流出	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	3,598.40	3,010.00	11,674.00
3.2.1	各种利息支出	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	598.40	510.00	174.00
3.2.2	偿还债务本金	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00	2,500.00	11,500.00
四	净现金流量	1,833.81	1,833.81	1,833.81	1,959.58	1,959.58	1,959.58	2,090.78	-870.82	-282.42	-8,804.92
五	累计净现金流量	9,980.78	11,814.59	13,648.40	15,607.98	17,567.56	19,527.14	21,617.92	20,747.10	20,464.68	11,659.76
六	经营期经营活动净现金流量	2,470.61	2,470.61	2,470.61	2,596.38	2,596.38	2,596.38	2,727.58	2,727.58	2,727.58	2,869.08
七	累计经营期经营活动净现金流	14,119.98	16,590.59	19,061.20	21,657.58	24,253.96	26,850.34	29,577.92	32,305.50	35,033.08	37,902.16
八	累计还本付息金额	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	636.80	3,598.40	3,010.00	11,674.00
九	经营活动净现金流量对融资成本覆盖倍数										

此次项目经营期经营活动净现金流量的现金预计总流入为 37,902.16 万元，建设期及经营期的还本付息总额为 26,552.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.43，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

2、项目平衡性评价

根据《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(以下简称“通知”)文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运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。

在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于 0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性能得到充分保障。

（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和保障程度大小。

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 37,902.16 万元，能够覆盖债券本息金额为 26,552.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.43 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（三）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，对项目收益下行或成本上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。

当收入下降 10%，相关测试数据如下：

现金预计净流入为 33,757.89 万元，建设期及经营期的还本付息总额为 26,552.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.27。

当成本上升 10%，相关测试数据如下：

现金预计净流入为 37,548.11 万元，建设期及经营期的还本付息总额 26,552.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.41。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

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，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡非标专项债券的资金筹措方案。

五、使用限制

1、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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能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本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码
91340100MA2NOK7359(1-1)

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解变更信息
国家企业信用信息公示系统



(副本)

名称	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	成立日期	2016年09月09日
类型	非公司私营企业	经营场所	合肥市蜀山区潜山路320号新华金融广场C幢办1607
负责人	黄庆文		

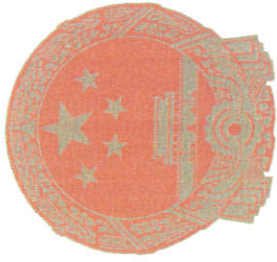


经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中心审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、资产评估。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2022年08月19



证书序号: 5000672

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

执业证书



名称: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
安徽分所

负责人: 黄庆文

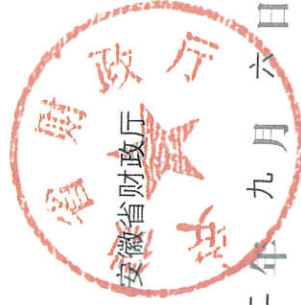
经营场所: 合肥市蜀山区潜山路320号
新华国际广场c幢办1607

分所执业证书编号: 110002043401

批准执业文号: 皖财会〔2016〕1595号

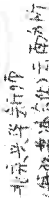
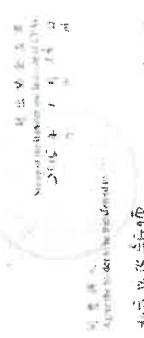
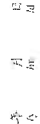
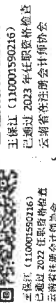
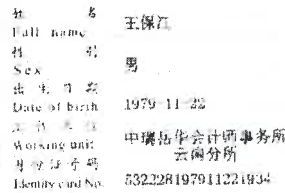
批准执业日期: 2016年10月21日

发证机关:



二〇二二年九月六日

中华人民共和国财政部制



This certificate is valid for one year after this date.

2006-39 : 98

2007-08-01

[illegible]

100

五、注意

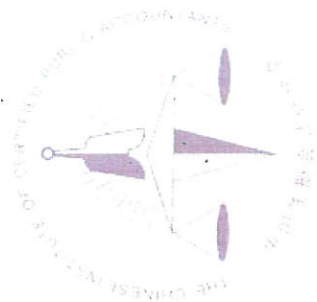
蘇州府志

1. The first part of the paper is a review of the literature on the effects of the 1997 Asian financial crisis on the economies of the Asian countries. It shows that the crisis had a significant negative impact on the economies of the Asian countries, particularly on the economies of the newly industrialized countries (NICs). The second part of the paper is a review of the literature on the effects of the 1997 Asian financial crisis on the economies of the Asian countries. It shows that the crisis had a significant negative impact on the economies of the Asian countries, particularly on the economies of the newly industrialized countries (NICs).

3. The certificate shall be exclusively used by the holder. No further alteration shall be allowed.

4. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPA, when the CPA stops conducting activities as business.

5. In case of loss the CPA shall report to the competent Institute of CPA immediately and pay through the Institute of CPA a fine of 100,000 VND for each certificate of CPA not making an announcement of loss to the competent Institute of CPA.



姓名	黄庆文
Sex	女
Date of birth	1969-05-06
Working unit	德天注册会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Identity card No.	340102196905061021



年检历史查询

年检凭证

黄庆文

会员编号 340101790009

2024年07月 年检通过

历年记录

2023年
2023-09-06
2022年
2022-07-20

证书编号: 340101790009
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: 2005 12 30 月 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 this renewal.



黄庆文 340101790009

2023 年年检通过

黄庆文 (340101790009)
2022 年 7 月 年检通过

