

黄山太平经济开发区  
产业平台基础设施及配套提升建设工程项目  
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

3401310316734

## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-5
2	项目收益及现金流入预测说明	6-22



**黄山太平经济开发区  
产业平台基础设施及配套提升建设工程项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告**

黄山区综合经济园区投资开发有限公司：

我们接受委托，对黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程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。黄山区综合经济园区投资开发有限公司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，本次评价的黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目，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。

总体评估结果如下：



## 一、债券应付本息情况

黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目计划发行债券总额为 42,000.00 万元，分三年发行，2023 年发行金额为 3,000.00 万元（已发行债券实际利率为 3.09%），2025 年拟发行金额为 8,000.00 万元（1 月已发行 1,400.00 万元，已发行债券实际利率为 2.01%，3 月拟发行 600.00 万元），2026 年拟发行金额为 31,000.00 万元，假设融资利率 3.8%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券还本付息总额为 72,992.8 万元，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初债券本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末债券本金	发行利率	本期应付利息	本期应付本息合计
2023 年	-	3,000	-	3,000	3.09%	-	-
2024 年	3,000	-	-	3,000	3.09%/3.80%	92.70	92.70
2025 年	3,000	8,000	-	11,000	3.09%/2.01%/3.80%	118.17	118.17
2026 年	11,000	31,000	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	371.64	371.64
2027 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2028 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2029 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2030 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2031 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2032 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2033 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2034 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2035 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2036 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2037 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2038 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2039 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2040 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64





2041 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2042 年	42,000	-	-	42,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	1,549.64
2043 年	42,000	-	3,000	39,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,549.64	4,549.64
2044 年	39,000	-	-	39,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,456.94	1,456.94
2045 年	39,000	-	8,000	31,000	3.09%/2.01%/3.80%	1,431.47	9,431.47
2046 年	31,000	-	31,000	-	3.80%	1,178.00	32,178.00
合计	-	42,000	11,000	-	-	30,992.80	72,992.80

## 二、项目产生的净现金流入

### （一）项目现金流收益预测参考文件

1、《黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目可行性研究报告》

2、《黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目专项债券实施方案》

### （二）项目基本假设条件

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、融资计划等能够顺利执行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目单位制定的厂房出租收入、综合服务用房出租收入、物业费收入、停车费收入计划能够顺利执行实现，无重大变化；

6、黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目出现的年度其他资金缺口由财政资金统筹安排解决；



7、项目收入预测主要来源于项目建成后所产生的黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目的厂房出租收入、综合服务用房出租收入、物业费收入、停车费收入。项目成本主要为人员成本、工程维护费成本、水电等动力费、综合管理费、物业费综合成本及相关税费，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

### 三、项目产生的净收益

金额单位：人民币万元

项目	项目收入	项目成本	发行费用	项目净收益
黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目	138,392.86	41,494.96	46.20	96,851.70

### 四、预期项目收益本息覆盖倍数情况

依据项目单位提供的预测信息，基于谨慎性及合理性原则预测项目收益（项目收入减去经营成本及债券发行费用为可偿债项目净收益），考虑债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

金额单位：人民币万元

年份	债券本息				项目收益			
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	项目收入	项目成本	发行费用	项目净收益
2023 年	3,000	-	-	-	-	-	3.3	-3.3
2024 年	3,000	92.70	-	92.70	-	-	-	-
2025 年	11,000	118.17	-	118.17	-	-	8.8	-8.8
2026 年	42,000	371.64	-	371.64	-	-	34.1	-34.1
2027 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	3,218.01	1,114.76	-	2,103.25
2028 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	3,681.29	1,174.26	-	2,507.03
2029 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	4,366.72	1,345.15	-	3,021.57
2030 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	4,618.66	1,377.34	-	3,241.32



安徽安仑会计师事务所  
Anhui Anlun Certified Public Accountants

2031 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	5,204.47	1,552.07	-	3,652.40
2032 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	5,204.47	1,552.07	-	3,652.40
2033 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	5,818.70	1,735.18	-	4,083.52
2034 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	5,818.70	1,735.18	-	4,083.52
2035 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	6,508.87	1,940.94	-	4,567.93
2036 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	6,508.87	1,940.94	-	4,567.93
2037 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	7,306.61	2,174.81	-	5,131.80
2038 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	7,306.61	2,174.81	-	5,131.80
2039 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	8,227.65	2,448.98	-	5,778.67
2040 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	8,227.65	2,448.98	-	5,778.67
2041 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	9,209.75	2,741.24	-	6,468.51
2042 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	9,209.75	2,741.24	-	6,468.51
2043 年	39,000	1,549.64	3,000.00	4,549.64	10,313.22	3,069.60	-	7,243.62
2044 年	39,000	1,456.94	-	1,456.94	10,313.22	3,069.60	-	7,243.62
2045 年	31,000	1,431.47	8,000.00	9,431.47	11,553.09	3,438.54	-	8,114.55
2046 年	-	1,178.00	31,000.00	32,178.00	5,776.55	1,719.27	-	4,057.28
合计	-	30,992.80	42,000.00	72,992.80	138,392.86	41,494.96	46.2	96,851.70
本息覆盖倍数	1.33							

基于谨慎性原则对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 96,851.70 万元，能够覆盖债券本息金额 72,992.80 万元，债务本息偿付保障倍数 1.33 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

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

项目现金流收益预测编制说明

一、项目概况

(一) 项目单位

单位名称：黄山区综合经济园区投资开发有限公司

(二) 项目概况

1、项目位置

黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目位于安徽黄山太平经开区。

2、建设内容及规模

项目规划用地 251 亩，总建筑面积 226,579.90 平方米，建设内容为标准化厂房等生产性配套设施建设及道路工程、绿化、停车位、供配电、给排水、消防等基础设施建设。本项目共涉及 8 个地块，其中地块 1、2、4、5、6 位于绿色食品产业园内。地块 3、7、8 位于装备制造园内，每个地块基本情况如下：

1 号地块位于松谷路以南，浦园大道以西。

1 号地块主要建筑技术指标表

项目		数值	单位	备注
规划用地面积		15,494.41	m <sup>2</sup>	约 23.23 亩
总建筑面积		18,660.07	m <sup>2</sup>	
其中	标准化厂房	16,794.05	m <sup>2</sup>	
	综合服务用房	1,866.02	m <sup>2</sup>	
计容建筑面积		18,660.07	/	

容积率	1.20	/	
基底面积	4,820.52	m <sup>2</sup>	
建筑密度	31.11%	/	
绿化面积	1,549	m <sup>2</sup>	
绿化率	10.00%	/	
机动车位	37	辆	
非机动车位	280	辆	

2号地块位于双溪路以南，浦园大道以东。

2号地块主要建筑技术指标表

项目	数值	单位	备注
规划用地面积	23,004.8	m <sup>2</sup>	约 34.49 亩
总建筑面积	27,720.82	m <sup>2</sup>	
其中	标准化厂房	24,948.74	m <sup>2</sup>
	综合服务用房	2,772.08	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	27,720.82	/	
容积率	1.20	/	
基底面积	7,161.21	m <sup>2</sup>	
建筑密度	31.13%	/	
绿化面积	2,300	m <sup>2</sup>	
绿化率	10.00%	/	
机动车位	55	辆	
非机动车位	416	辆	

3号地块位于浮溪路西边。

3号地块主要建筑技术指标表

项目	数值	单位	备注
规划用地面积	11,926.00	m <sup>2</sup>	约 17.88 亩
总建筑面积	15,503.74	m <sup>2</sup>	
其中	标准化厂房	13,953.37	m <sup>2</sup>
	综合服务用房	1,550.37	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	15,503.74	/	
容积率	1.30	/	
基底面积	3,875.94	m <sup>2</sup>	
建筑密度	32.50%	/	
绿化面积	1,193	m <sup>2</sup>	
绿化率	10.00%	/	
机动车位	31	辆	
非机动车位	233	辆	

4号地块位于甘棠路以南，浦园以西。

4 号地块主要建筑技术指标表

项目	数值	单位	备注
规划用地面积	12,139.4	m <sup>2</sup>	约 18.2 亩
总建筑面积	15,781.22	m <sup>2</sup>	
其中	标准化厂房	14,203.10	m <sup>2</sup>
	综合服务用房	1,578.12	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	15,781.22	/	
容积率	1.30	/	
基底面积	3,945.31	m <sup>2</sup>	
建筑密度	32.50%	/	
绿化面积	1,214	m <sup>2</sup>	
绿化率	10.00%	/	
机动车位	32	辆	
非机动车位	237	辆	

5 号地块位于秧溪路以北，云谷路以西。

5 号地块主要建筑技术指标表

项目	数值	单位	备注
规划用地面积	6,816.70	m <sup>2</sup>	约 10.22 亩
总建筑面积	8,210.76	m <sup>2</sup>	
其中	标准化厂房	7,389.69	m <sup>2</sup>
	综合服务用房	821.08	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	8,210.76	/	
容积率	1.20	/	
基底面积	2,121.11	m <sup>2</sup>	
建筑密度	31.12%	/	
绿化面积	682.00	m <sup>2</sup>	
绿化率	10.00%	/	
机动车位	16	辆	
非机动车位	123	辆	

6 号地块位于秧溪路以南，云谷路以西。

6 号地块主要建筑技术指标表

项目	数值	单位	备注
规划用地面积	7,910.6	m <sup>2</sup>	约 11.86 亩
总建筑面积	9,524.40	m <sup>2</sup>	
其中	标准化厂房	8,571.95	m <sup>2</sup>
	综合服务用房	952.44	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	9,524.39	/	
容积率	1.20	/	



基底面积	2,460.47	m <sup>2</sup>	
建筑密度	31.10%	/	
绿化面积	791.00	m <sup>2</sup>	
绿化率	10.00%	/	
机动车位	19	辆	
非机动车位	143	辆	

7号地块位于浮溪路以南，容成路以西。

7号地块主要建筑技术指标表

项目	数值	单位	备注
规划用地面积	50,038.30	m <sup>2</sup>	约 75.02 亩
总建筑面积	75,057.51	m <sup>2</sup>	
其中	标准化厂房	67,551.76	m <sup>2</sup>
	综合服务用房	7,505.75	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	75,057.51	/	
容积率	1.50	/	
基底面积	19,389.86	m <sup>2</sup>	
建筑密度	38.75%	/	
绿化面积	5,004.00	m <sup>2</sup>	
绿化率	10.00%	/	
机动车位	150	辆	
非机动车位	1,126	辆	

8号地块位于合溪路以南，浦园大道以西。

8号地块主要建筑技术指标表

项目	数值	单位	备注
规划用地面积	40,086.7	m <sup>2</sup>	约 60.1 亩
总建筑面积	56,121.38	m <sup>2</sup>	
其中	标准化厂房	50,509.24	m <sup>2</sup>
	综合服务用房	5,612.14	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	56,121.38	/	
容积率	1.40	/	
基底面积	14,498.02	m <sup>2</sup>	
建筑密度	36.17%	/	
绿化面积	4,009	m <sup>2</sup>	
绿化率	10.00%	/	
机动车位	112	辆	
非机动车位	842	辆	

### 3、项目建设工期

本项目建设时间拟为 2023 年 1 月至 2026 年 12 月。

### 4、投资估算

本项目总投资 70,342.08 万元，其中工程费用 57,194.20 万元，工程建设其他费用 5,485.35 万元，预备费 5,002.53 万元，建设期利息 2,660.00 万元。

### 5、资金筹措方式

本项目总投资 70,342.08 万元，其中 28,342.08 万元为项目资本金，占比 40.29%，由财政配套资金解决；计划发行专项债券 42,000.00 万元，占比 59.71%。

## 二、项目收益及现金流入预测

### （一）项目收入预测

项目收入主要为经营收入，主要为项目建成后的厂房出租收入、综合服务用房出租收入、物业费收入、停车费收入。

#### 1、各类项目收入预测

（1）厂房出租收入：根据《黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租厂房面积合计为 203,921.90 m<sup>2</sup>，其中：1 号地块可出租厂房面积为 16,794.05 m<sup>2</sup>，2 号地块可出租厂房面积为 24,948.74 m<sup>2</sup>，3 号地块可出租厂房面积为 13,953.37 m<sup>2</sup>，4 号地块可出租厂房面积为 14,203.10 m<sup>2</sup>，5 号地块可出租厂房面积为 7,389.69 m<sup>2</sup>，6

号地块可出租厂房面积为 8,571.95 m<sup>2</sup>，7 号地块可出租厂房面积为 67,551.76 m<sup>2</sup>，8 号地块可出租厂房面积为 50,509.24 m<sup>2</sup>。经查询 2022 年黄山市类似厂房用途的出租单价情况，预计厂房 2027 年租金价格 15.15 元/m<sup>2</sup>/月，按每年 6.00%增长率预测项目建成后 2027-2046 年厂房租金单价，每两年调整一次；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 85%，2030-2046 年出租率为 90%。

(2) 综合服务用房出租收入：根据《黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租综合服务用房面积合计为 22,658.00 m<sup>2</sup>，其中：1 号地块可出租综合服务用房面积为 1,866.02 m<sup>2</sup>，2 号地块可出租综合服务用房面积为 2,772.08 m<sup>2</sup>，3 号地块可出租综合服务用房面积为 1,550.37 m<sup>2</sup>，4 号地块可出租综合服务用房面积为 1,578.12 m<sup>2</sup>，5 号地块可出租综合服务用房面积为 821.08 m<sup>2</sup>，6 号地块可出租综合服务用房面积为 952.44 m<sup>2</sup>，7 号地块可出租综合服务用房面积为 7,505.75 m<sup>2</sup>，8 号地块可出租综合服务用房面积为 5,612.14 m<sup>2</sup>。经查询 2022 年黄山市类似办公用途的出租单价情况，预计综合服务用房 2027 年租金价格 21.46 元/m<sup>2</sup>/月，按每年 6.00%增长率预测项目建成后 2027-2046 年综合服务用房租金单价，每两年调整一次；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 85%，2030-2046 年出租率为 90%。

(3) 物业管理费收入：根据《黄山太平经济开发区产业平台基

基础设施及配套提升建设工程项目可行性研究报告》，项目建成后，可收取物业管理费面积为 226,579.90 m<sup>2</sup>（其中：可收取厂房物业管理费面积为 203,921.90 m<sup>2</sup>，可收取综合服务用房物业管理费面积为 22,658.00 m<sup>2</sup>）。经查询 2022 年黄山市类似物业管理费收费标准情况，预计物业费 2027-2030 年单价为 0.80 元/m<sup>2</sup>/月，以后每八年上涨 20%；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 85%，2030-2046 年出租率为 90%。

（4）停车费收入：根据《黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 450.00 个停车位，根据黄山市发展和改革委员会《关于安东路停车场收费标准的批复》停车收费标准，预计 2027 年单价 7.57 元/个/天，按每年 6.00%增长率预测项目建成后 2027-2046 年停车位收费单价，每两年调整一次；预计 2027 年出租率为 50%，2028-2036 年出租率为 60%，2037-2046 年出租率为 70%，全年按 365 天计。

### (5) 债券存续期内项目收入预测

项目收入计算期限为 2027 年 1 月-2046 年 6 月（项目自 2027 年 1 月开始正式运营产生收益，项目最后一期债券于 2046 年下半年偿还本金，故项目 2046 年仅计算 6 个月收入）。

债券存续期内项目收入测算表

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
<b>1. 厂房出租收入</b>											
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90
出租率	70.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
租金单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	15.15	15.15	17.02	17.02	19.13	19.13	21.49	21.49	24.15	24.15	27.13
<b>小计</b>	<b>2,595.06</b>	<b>2,965.79</b>	<b>3,540.63</b>	<b>3,748.90</b>	<b>4,212.27</b>	<b>4,212.27</b>	<b>4,732.90</b>	<b>4,732.90</b>	<b>5,317.89</b>	<b>5,317.89</b>	<b>5,975.18</b>
<b>2. 综合服务用房出租收入</b>											
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00
出租率	70.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
租金单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	21.46	21.46	24.11	24.11	27.10	27.10	30.44	30.44	34.21	34.21	38.44
<b>小计</b>	<b>408.48</b>	<b>466.84</b>	<b>557.32</b>	<b>590.11</b>	<b>663.04</b>	<b>663.04</b>	<b>744.99</b>	<b>744.99</b>	<b>837.08</b>	<b>837.08</b>	<b>940.54</b>
<b>3. 物业费收入</b>											
可收取物业管理费面积	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90
出租率	70.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
<b>小计</b>	<b>152.26</b>	<b>174.01</b>	<b>184.89</b>	<b>195.77</b>	<b>234.92</b>	<b>234.92</b>	<b>234.92</b>	<b>234.92</b>	<b>234.92</b>	<b>234.92</b>	<b>234.92</b>
<b>4. 停车费收入</b>											
可出租停车位 (个)	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
出租率	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	70.00%

停车位单价（元/个/天）	7.57	7.57	8.51	8.51	9.56	9.56	10.75	10.75	12.07	12.07	13.57
小计	62.21	74.65	83.88	83.88	94.24	94.24	105.89	105.89	118.98	118.98	155.97
合计	3,218.01	3,681.29	4,366.72	4,618.66	5,204.47	5,204.47	5,818.70	5,818.70	6,508.87	6,508.87	7,306.61

（续上表）

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
<b>1. 厂房出租收入</b>										
可出租面积（m <sup>2</sup> ）	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	203,921.90	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
租金单价（元/m <sup>2</sup> /月）	27.13	30.48	30.48	34.25	34.25	38.49	38.49	43.24	43.24	—
小计	5,975.18	6,713.71	6,713.71	7,543.53	7,543.53	8,475.91	8,475.91	9,523.53	4,761.76	113,078.45
<b>2. 综合服务用房出租收入</b>										
可出租面积（m <sup>2</sup> ）	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	22,658.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
租金单价（元/m <sup>2</sup> /月）	38.44	43.19	43.19	48.52	48.52	54.52	54.52	61.26	61.26	—
小计	940.54	1,056.79	1,056.79	1,187.41	1,187.41	1,334.17	1,334.17	1,499.07	749.54	17,799.40
<b>3. 物业费收入</b>										
可收取物业管理费面积	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	226,579.90	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m <sup>2</sup> /月）	0.96	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	—
小计	234.92	281.90	281.90	281.90	281.90	281.90	281.90	281.90	140.95	4,700.54
<b>4. 停车费收入</b>										
可出租停车位（个）	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	—
出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	—
停车位单价（元/个/天）	13.57	15.24	15.24	17.13	17.13	19.24	19.24	21.62	21.62	—
小计	155.97	175.25	175.25	196.91	196.91	221.24	221.24	248.59	124.30	2,814.47
合计	7,306.61	8,227.65	8,227.65	9,209.75	9,209.75	10,313.22	10,313.22	11,553.09	5,776.55	138,392.86

经测算，债券存续期内，预计累计可实现项目收入为 138,392.86 万元。



## （二）项目成本预测

项目成本主要为经营成本、债券发行费用、财务费用。经营成本主要包括人员成本、工程维护费成本、水电等动力费、综合管理费、物业费综合成本及相关税费。

### 1、各类项目成本预测

#### （1）人员成本

根据《黄山太平经济开发区产业平台基础设施及配套提升建设工程项目可行性研究报告》，项目建成后预计配置人员 35 人。结合《2021 年黄山统计年鉴》2020 年人均工资标准其他服务业工资标准，预计 2027 年年均人员成本支出为 8.58 万元/人，按每年 6.00% 增长率预测项目建成后 2027-2046 年人均人员成本支出，每两年调整一次。

#### （2）工程维护费成本

本项目工程维护费成本按照工程费用的 5% 预计 2027 年工程维护费成本为 361.03 万元，按每年 6.00% 增长率预测项目建成后 2027-2046 年工程维护费成本，每两年调整一次。

#### （3）水电等动力费

本项目主要为提供租赁服务，承租产业园产生的水电等动力费用由各承租人员自行承担。

#### （4）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。

#### （5）物业费综合成本

按照物业管理费收入的 30%计算综合成本（物业管理费成本中的管理服务人员的工资、物业共用设施设备的维护费用及综合管理费已单独计算，此处物业管理费综合成本主要包括除管理服务人员的工资、物业共用设施设备的维护费用及综合管理费以外的其他成本费用）。

#### （6）相关税费

按照厂房出租收入、综合服务用房出租收入、停车费收入合计的 12%计算（适用税目及税率主要如下：企业所得税税率为 25%，增值税率 9%、城市维护建设税 5%、教育费附加 5%，考虑到项目运营期成本、折旧及偿还的债券利息等成本以及项目建设过程中形成的增值税进项税予以抵扣，故本项目相关税费按照 12%计算）。

#### 2、债券发行费用

本期债券拟发行总规模 42,000.00 万元，发行登记费用 0.11%，合计 46.20 万元。

#### 3、财务费用

本期债券拟发行总规模 42,000.00 万元，拟发行债券期限为 20 年，合计应支付利息 31,494 万元。

#### 4、债券存续期内项目成本预测

项目成本计算期限为 2027 年 1 月-2046 年 6 月（项目自 2027 年 1 月开始正式运营产生收益，项目最后一期债券于 2046 年下半年偿还本金，故项目 2046 年仅计算 6 个月成本）。

债券存续期内项目成本测算表

单位：人民币万元

成本类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营成本											
1. 人员成本											
年均人员成本（万元）	8.58	8.58	9.65	9.65	10.84	10.84	12.18	12.18	13.68	13.68	15.37
人员数量（人）	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
小计	300.47	300.47	337.61	337.61	379.34	379.34	426.22	426.22	478.90	478.90	538.10
2. 工程维护费成本											
工程维护费（万元）	361.03	361.03	405.65	405.65	455.79	455.79	512.13	512.13	575.43	575.43	646.55
小计	361.03	361.03	405.65	405.65	455.79	455.79	512.13	512.13	575.43	575.43	646.55
3. 水电等动力费	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 综合管理费	39.69	39.69	44.60	44.60	50.11	50.11	56.30	56.30	63.26	63.26	71.08
5. 物业费综合成本	45.68	52.20	55.47	58.73	70.48	70.48	70.48	70.48	70.48	70.48	70.48
6. 相关税费	367.89	420.87	501.82	530.75	596.35	596.35	670.05	670.05	752.87	752.87	848.60
经营成本合计	1,114.76	1,174.26	1,345.15	1,377.34	1,552.07	1,552.07	1,735.18	1,735.18	1,940.94	1,940.94	2,174.81

（续上表）

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
一、经营成本										
1. 人员成本										
年均人员成本（万元）	15.37	17.27	17.27	19.41	19.41	21.81	21.81	24.50	24.50	—

人员数量 (人)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	—
小计	538.10	604.60	604.60	679.33	679.33	763.30	763.30	857.64	428.82	10,302.20
2. 工程维护费成本										
工程维护费 (万元)	646.55	726.46	726.46	816.26	816.26	917.14	917.14	1,030.50	1,030.50	—
小计	646.55	726.46	726.46	816.26	816.26	917.14	917.14	1,030.50	515.25	12,378.63
3. 水电等动力费	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 综合管理费	71.08	79.86	79.86	89.74	89.74	100.83	100.83	113.29	56.64	1,360.87
5. 物业费综合成本	70.48	84.57	84.57	84.57	84.57	84.57	84.57	84.57	42.29	1,410.20
6. 相关税费	848.60	953.49	953.49	1,071.34	1,071.34	1,203.76	1,203.76	1,352.54	676.27	16,043.06
经营成本合计	2,174.81	2,448.98	2,448.98	2,741.24	2,741.24	3,069.60	3,069.60	3,438.54	1,719.27	41,494.96

经测算，债券存续期内，预计累计可实现经营成本为 41,494.96 万元。

### (三) 平衡方案现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生现金流											
经营活动流入小计	—	3,218.01	3,681.29	4,366.72	4,618.66	5,204.47	5,204.47	5,818.70	5,818.70	6,508.87	6,508.87
经营活动流出小计	—	1,114.76	1,174.26	1,345.15	1,377.34	1,552.07	1,552.07	1,735.18	1,735.18	1,940.94	1,940.94
经营活动净流量	—	2,103.25	2,507.03	3,021.57	3,241.32	3,652.40	3,652.40	4,083.52	4,083.52	4,567.93	4,567.93
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	67,682.08	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-67,682.08	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流											

项目资本金	28,342.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资款	42,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	46.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	582.51	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,549.64
筹资活动净流量	69,713.37	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64
四、期内现金变动	2,031.29	553.61	957.39	1,471.93	1,691.68	2,102.76	2,102.76	2,533.88	2,533.88	3,018.29	3,018.29
五、期初现金	-	2,031.29	2,584.90	3,542.29	5,014.22	6,705.90	8,808.66	10,911.42	13,445.30	15,979.18	18,997.47
六、期末现金	2,031.29	2,584.90	3,542.29	5,014.22	6,705.90	8,808.66	10,911.42	13,445.30	15,979.18	18,997.47	22,015.76

(续上表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生现金流										
经营活动流入小计	7,306.61	7,306.61	8,227.65	8,227.65	9,209.75	9,209.75	10,313.22	10,313.22	11,553.09	5,776.55
经营活动流出小计	2,174.81	2,174.81	2,448.98	2,448.98	2,741.24	2,741.24	3,069.60	3,069.60	3,438.54	1,719.27
经营活动净流量	5,131.80	5,131.80	5,778.67	5,778.67	6,468.51	6,468.51	7,243.62	7,243.62	8,114.55	4,057.28
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	-	-	-	-	-	-	3,000.00	-	8,000.00	31,000.00
支付债券利息	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,549.64	1,456.94	1,431.47	1,178.00
筹资活动净流量	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64	-1,549.64	-4,549.64	-1,456.94	-9,431.47	-32,178.00
四、期内现金变动	3,582.16	3,582.16	4,229.03	4,229.03	4,918.87	4,918.87	2,693.98	5,786.68	-1,316.92	-28,120.72
五、期初现金	22,015.76	25,597.92	29,180.08	33,409.11	37,638.14	42,557.01	47,475.88	50,169.86	55,956.54	54,639.62
六、期末现金	25,597.92	29,180.08	33,409.11	37,638.14	42,557.01	47,475.88	50,169.86	55,956.54	54,639.62	26,518.90

根据测算，项目累计净现金流量大于 0，项目收益产生的净现金流量能够实现自求平衡，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。在债券存续期间，如项目建设期年度现金流为负，项目单位支付利息。当项目运营时，项目运营收入增加，项目整体现金流转正后进行回补。



#### (四) 项目融资平衡的预测

依据项目单位提供的预测信息，基于谨慎性及合理性原则预测项目收益（项目收入减去经营成本及债券发行费用为可偿债项目净收益），考虑债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

金额单位：人民币万元

年份	债券本息				项目收益			
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	项目收入	项目成本	债券发行费用	项目净收益
2023 年	3,000	-	-	-	-	-	3.3	-3.3
2024 年	3,000	92.70	-	92.70	-	-	-	-
2025 年	11,000	118.17	-	118.17	-	-	8.8	-8.8
2026 年	42,000	371.64	-	371.64	-	-	34.1	-34.1
2027 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	3,218.01	1,114.76	-	2,103.25
2028 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	3,681.29	1,174.26	-	2,507.03
2029 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	4,366.72	1,345.15	-	3,021.57
2030 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	4,618.66	1,377.34	-	3,241.32
2031 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	5,204.47	1,552.07	-	3,652.40
2032 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	5,204.47	1,552.07	-	3,652.40
2033 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	5,818.70	1,735.18	-	4,083.52
2034 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	5,818.70	1,735.18	-	4,083.52
2035 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	6,508.87	1,940.94	-	4,567.93
2036 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	6,508.87	1,940.94	-	4,567.93
2037 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	7,306.61	2,174.81	-	5,131.80
2038 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	7,306.61	2,174.81	-	5,131.80
2039 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	8,227.65	2,448.98	-	5,778.67
2040 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	8,227.65	2,448.98	-	5,778.67
2041 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	9,209.75	2,741.24	-	6,468.51
2042 年	42,000	1,549.64	-	1,549.64	9,209.75	2,741.24	-	6,468.51
2043 年	39,000	1,549.64	3,000.00	4,549.64	10,313.22	3,069.60	-	7,243.62
2044 年	39,000	1,456.94	-	1,456.94	10,313.22	3,069.60	-	7,243.62
2045 年	31,000	1,431.47	8,000.00	9,431.47	11,553.09	3,438.54	-	8,114.55
2046 年	-	1,178.00	31,000.00	32,178.00	5,776.55	1,719.27	-	4,057.28
合计	-	30,992.80	42,000.00	72,992.80	138,392.86	41,494.96	46.20	96,851.70
本息覆盖倍数	1.33							

根据前述对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 96,851.70 万元，能够覆盖债券本息金额 72,992.80 万元，债务本息偿付保障倍数 1.33 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

#### （五）项目收益压力测试

金额单位：人民币万元

变量	项目净收益	本息合计	覆盖倍数
0	96,851.70	72,992.80	1.33
-5.00%	92,009.12	72,992.80	1.26
-10.00%	87,166.53	72,992.80	1.19

从上表可以看出，当项目净收益下降 5.00%时，该项目的本息覆盖倍数为  $1.26 > 1.10$ ；当项目净收益下降 10.00%时，该项目的本息覆盖倍数为  $1.19 > 1.10$ 。可见，在保守的情况下，本息覆盖倍数仍高于 1.10，说明本项目不能偿还债券本息的风险较低。



# 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



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

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

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

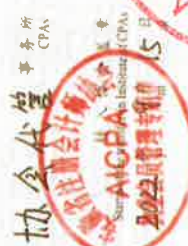


注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

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

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

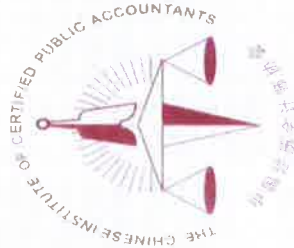


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 y 月 m 日 d



姓名 Full name 李婉红  
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