

固镇县物流园及配套基础设施项目
收益与融资自求平衡专项评价报告



信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)合肥分所

地址：合肥市庐阳区阜南路 169 号东怡金融广场 B 座 12 层

目 录

收益与融资自求平衡专项评价报告	1
附件 1、项目现金流收益规模分析	12
附件 2、项目收益和融资平衡方案	22
附件 3、证照附件	30



信永中和会计师事务所
合肥分所

ShineWing
certified public accountants
Hefei branch

合肥市庐阳区阜南路 169 号
东怡金融广场 B 座 12 层

12/F, Block B,
AHCOP Dong Yi Financial Plaza,
No.169 Funan Road, Luyang District,
Hefei, 230001, P. R. China

联系电话: +86 (0551) 6490 5166
telephone: +86 (0551) 6490 5166

传真: +86 (0551) 6490 5100
facsimile: +86 (0551) 6490 5100

固镇县物流园及配套基础设施项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

XYZH/2024HFAS1F0085

固镇县城市建设投资发展有限责任公司

固镇县城市建设投资发展有限责任公司:

我们接受委托,对固镇县物流园及配套基础设施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》。固镇县城市建设投资发展有限责任公司对固镇县物流园及配套基础设施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固镇县城市建设投资发展有限责任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,在固镇县城市建设投资发展有限责任公司对固镇县物流园及配套基础设施项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的固镇县物流园及配套基础设施项目,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）

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：

二〇二四年五月十七日

固镇县物流园及配套基础设施项目
收益与融资自求平衡专项评价报告附注

一、应付本息情况

固镇县物流园及配套基础设施项目总投资 93,000.00 万元，资本金 28,000.00 万元，申请发行专项债券 65,000.00 万元，2023 年 7 月已发行 2,000.00 万元，发行利率 3.02%，计划 2024 年发行 10,000.00 万元，其中本次发行 6,000.00 万元，剩余 4,000.00 万元后续批次发行，计划 2025 年发行 53,000.00 万元。假设融资利率 3.78%，期限为 20 年，半年付息，到期一次性还本，发行费用按 1‰估算。

应还本付息情况如下：

偿债计划表

单位：人民币万元

年度		期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年发行 费用	当年偿还 利息	当年还本 付息合计 (含发行 费用)
建设期	2023 年		2,000.00		2,000.00	2.00	30.20	32.20
	2024 年	2,000.00	10,000.00		12,000.00	10.00	249.40	259.40
	2025 年	12,000.00	53,000.00		65,000.00	53.00	1,440.10	1,493.10
运营期	2026 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2027 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2028 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2029 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2030 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2031 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2032 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2033 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2034 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2035 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2036 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2037 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2038 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2039 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2040 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2041 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2042 年	65,000.00			65,000.00		2,441.80	2,441.80
	2043 年	65,000.00		2,000.00	63,000.00		2,411.60	4,411.60
	2044 年	63,000.00		10,000.00	53,000.00		2,192.40	12,192.40
	2045 年	53,000.00		53,000.00	0.00		1,001.70	54,001.70
合计			65,000.00	65,000.00		65.00	48,836.00	113,901.00

二、项目产生的净现金流入

（一）参考文件

1. 《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）
2. 《固镇县物流园及配套基础设施项目可行性研究报告》
3. 住房和城乡建设部建标〔2008〕162 号《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》
4. 财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）
6. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）

（二）项目收益预测评价

1. 项目收入

（1）项目收入来源及测算依据

项目运营期从 2025 年开始，运营时间长度为 20 年，与债券剩余期限相同。项目主要收入来源于分拣中心出租收入、仓储及加工用房出租收入、配套办公用房出租收入、物业费收入、车位出租收入、充电桩服务收入、物流园广告牌收入、道路广告牌收入等。

（2）项目收入预测

1) 分拣中心出租收入

根据项目规划及项目可研设计标准，本项目可建成 80,000.00 平方米厂房及配套用房租金收入，可用于出租。



居然之家对面 厂房 灵活租期 价格可谈

蚌山-新城区 | 蚌埠电商产业园-蚌埠市蚌山区 | 可办环评

砖混结构 八成新

朱明祥 蚌埠通广物流

2000m²
建筑面积

3.4万/月
0.57元/m²/天

高速路口 雨棚 月台

参考中工招商网等平台厂房租赁价格的基础上，结合项目建成后的产业布局、投资强度、区域位置等多种因素，基于谨慎性原则厂房及配套用房出租价格按 15 元/平方米/月，运营第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后为 95%。厂房及配套用房租赁单价增长速度综合考虑固镇县近三年 GDP 增速平均值的一半 3.0%计取。

预测运营期第一年厂房及配套用房收入=80,000.00*15*12 *70%/10000=1,008.00 万元

本项预测期内收入总额为 36,099.82 万元。

2) 仓储及加工用房出租收入

根据项目规划及项目可研设计标准，本项目可建成 180,000.00 平方米厂房及配套用房租金收入，可用于出租。

参考中工招商网等平台厂房租赁价格的基础上，结合项目建成后的产业布局、投资强度、区域位置等多种因素，基于谨慎性原则厂房及配套用房出租价格按 17 元/平方米/月，运营第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后为 95%。厂房及配套用房租赁单价增长速度综合考虑固镇县近三年 GDP 增速平均值的一半 3.0%计取。

← → ↺ 🔍 https://bb.sydc.anjuke.com/ck-zu/

安居客 商铺写字楼

请输入房源相关信息



迅捷物流高远公司皖北综合物流园盛大招商

淮上-淮上工业园 | 大道6577号 |

李先生 个人房东

40000m²
建筑面积

0.7元/m²/天
84万/月

预测运营期第一年厂房及配套用房收入=180,000.00*17*12 *70%/10000=2,570.40 万元。

本项预测期内收入总额为 92,047.78 万元。

3) 配套办公用房出租收入

根据项目规划及项目可研设计标准，本项目可建成 40,000.00 平方米办公用房租金收入，可用于出租。



参考 58 同城等平台办公用房租赁价格的基础上，结合项目建成后的产业布局、投资强度、区域位置等多种因素，基于谨慎性原则办公用房出租价格按 20 元/平方米/月，运营第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后为 95%。厂房及配套用房租赁单价增长速度综合考虑固镇县近三年 GDP 增速平均值的一半 3.0%计取。

预测运营期第一年厂房及配套用房收入=40,000.00*20*12 *70%/10000= 672.00 万元。

本项预测期内收入总额为 24,067.72 万元。

4) 物业费收入

本项目计划建设完善的厂区配套、为入驻企业提供物业服务、数据服务等。项目范围内面积为 300,000.00 平方米，参考《固镇县普通住宅小区物业服务收费管理实施办法》，结合周边同类园区业管理费收费标准，物业管理费价格按 1.5 元/平方米/月测算。

蚌埠市人民政府办公室
关于开展规范物业管理专项行动
实施方案的通知

各区人民政府，市政府各有关部门、单位：

《关于开展规范物业管理专项行动的实施方案》已经市十六届人民政府第55次专题会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

标准费用参照表										
项目	A级标准			B级标准			C级标准			D级标准
	人数 (个)	费用 (元)		人数 (个)	费用 (元)		人数 (个)	费用 (元)		
		有电梯	无电梯		有电梯	无电梯		有电梯	无电梯	
收费标准		1.05	0.70		0.90	0.50		0.80	0.40	

运营第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后为 95%。
物业费单价增长速度综合考虑芜湖市近三年 GDP 增速平均值的一半 3.0%计取。

预测运营期第一年物业费收入=300,000.00*1.5*12*70%/10000=378.00 万元。

本项预测期内收入总额为 13,527.15 万元。

5) 车位出租收入

项目建成后停车位总数为 1,000.00 个，参照《蚌埠市停车管理条例》，结合目前固镇县周边区域停车场的收费标准。

项目运营第一年的停车收费日收费为 6 元/个/天，假设年运营 300 天，普通停车位收入增长速度综合考虑芜湖市近三年 GDP 增速平均值的一半 3.0%计取。运营第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后为 95%。

关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知

发布日期：2018-12-13 16:52 信息来源：价格管理科 浏览量：3857 【字体：大 中 小】



市发改委 市行政执法局
关于加强和规范机动车停放
服务收费管理的通知

蚌发改价管〔2018〕358号

一类地段收费标准：开始计费的第一个小时，小型车3元/辆、后续每小时加收1元。
二类地段收费标准：开始计费的第一个小时，小型车2元/小时、后续每小时加收1元。

预测运营期第一年停车位收入=1000*6*300*70% /10000=126.00 万元。

本项预测期内收入总额为 4,512.62 万元。

6) 充电桩服务收入

汽车新能源化是大趋势，为方便未来园区员工新能源车辆充电，项目将配套建设300.00 个充电桩，可提供车辆充电服务，充电桩功率为 60kwh/个。参照市场充电收费标准，每度电收取充电服务费 0.6 元。

名称	运营方	充电桩数量
安徽省蚌埠市固镇县浍河路谷阳酒店公用停车场充电站	国家电网	4
【地址】安徽省蚌埠市固镇县城关镇浍河路112号谷阳酒店		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.63元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
安徽省蚌埠市固镇县政府电动汽车充电站	国家电网	2
【地址】安徽省蚌埠市固镇县浍河路206号		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.66元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		

充电桩每桩每天使用时间 4 小时，每年运营时间按照每年 300 天计，充电桩第一年使用率为 30%，第二年使用率 40%，第三年使用率 50%，第四年使用率 60%，第五年及以后年度使用率 70%，预测运营期第一年充电桩收入 $=300 \times 60 \times 0.6 \times 4 \times 300 \times 30\% / 10000 = 388.80$ 万元。

本项预测期内收入总额为 16,848.00 万元。

7) 物流园广告牌收入

物流园范围内可出租的广告牌总数为 50.00 个。参照关于固镇县户外广告特许经营权公开招租的成交公示，两处底价为 30 万元/年，每处广告年出租价格为 15 万元，出于谨慎性考虑，广告牌租金按 0.6 万元/年测算。运营第一年负荷率为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年及以后为 80%。广告牌收费单价增长速度综合考虑固镇县近三年 GDP 增速平均值的一半 3.0% 计取。

关于固镇县户外广告特许经营权公开招租的成交公示

【信息时间：2018-11-16 00:00】 【阅读次数：26】 【字号：大 中 小】 【我要打印】



一、蚌埠市公共资源交易中心固镇分中心，接受固镇县城市管理行政执法局委托，对浍河路东段的两处龙门架广告位特许经营权进行公开招租。

2018年11月16日10时，在固镇县公共资源交易中心第一开标室（固镇县投资大厦院内，西侧附1楼）采取公开拍卖的方式进行，结果如下：

标的：户外广告总面积约400平方米（浍河东路跨路龙门架两处）

竞得人：固镇县金桥广告部，中标价：30万元/年，期限5年。

二、公示期：2018年11月16日——2018年11月20日

三、投诉电话：0552-2135007 联系人：赵先生

预测运营第一年广告牌收入 $=50 \times 0.6 \times 60\% = 18.00$ 万元。

本项预测期内收入总额为 635.79 万元。

8) 道路广告牌收入

配套道路范围内可出租的广告牌总数为 20.00 个。参照固镇县城市公交有限公司 30 辆公交车体广告经营权公开招租成交结果公告，底价为 134.4 元，年出租价格为 4.51 万元，出于谨慎性考虑，广告牌租金按 1.0 万元/年测算。运营第一年负荷率为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年及以后为 80%。广告牌收费单价增长速度综合考虑固镇县近三年 GDP 增速平均值的一半 3.0% 计取。

固镇县城市公交有限公司30辆公交车体广告经营权公开招租成交结果公告

【信息时间：2020-11-13 00:00】 【阅读次数：5】 【字号：大 中 小】 【我要打印】



固镇县城市公交有限公司，委托宿迁中立拍卖有限公司，以网上竞拍的方式，对固镇县城市公交有限公司30辆公交车体3年广告经营权公开招租，2020年11月13日竞价结束。成交结果如下：

标的：固镇县城市公交有限公司30辆公交车体广告经营权公开招租转让

起始价：81万元 成交价：135.4万元

竞得人：固镇县风暴文化传媒有限公司

公示期：2020年11月13日——2019年11月18日

如有质疑，可在成交结果公示期间，以书面形式向固镇县城市公交有限公司或宿迁中立拍卖有限公司提出。

联系电话：13205523388

（质疑必须是参加竞买单位提出，委托代理人必须有授权书，且亲自递交，否则不予受理。）

预测运营第一年广告牌收入=20*1.0*60%=12.00 万元。

本项预测期内收入总额为 423.88 万元。

以上总计，项目预测期内总收入为 188,162.76 万元。

明细情况如下表：

2. 项目运营成本

（1）工资及福利费

工资及福利费=单位人员成本*工作人员人数

单位人员成本：参考安庆市平均工资标准，项目运营第一年的人均薪酬取 7 万元/人，以此为基础进行预测，综合考虑固镇县近三年 GDP，人员工资每年增长 3%。项目工作人员人数为 15 人。福利费按 14%估算，人员饱和率为第一年 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 95%。

预测运营期第一年该项成本=15*7*（1+14%）*70%=71.82 万元。

本项预测期内支出总额为 2,486.65 万元。

（2）燃料及动力费

主要为项目用房及公共区域的水电费用，根据《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》（皖发改价格〔2019〕311号）等收费文件和《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）、《安徽省行业用水定额》（DB34/T679-2014）等相关设计标准，设定各区域用电、用水测算指标，根据工程建设方案测算，其中公共区域年耗电量 30.00 万 kWh，电费按 0.57 元/kWh 计算；道路冲洗、浇洒用水年消耗量 60.00 万吨，水费按 2.26 元/吨计算，第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后为 95%。

预测运营期第一年该项成本=（30*0.5653+60*2.26）*70%=23.73 万元。

本项预测期内支出总额为 803.53 万元。

（3）维修费

为了建筑、设备正常使用，每年会发生建筑维护、设备更新检修、设施维修等费用。维修费按固定资产折旧费的 5%测算，本项目运营期第一年维修费为 147.25 万元。

本项预测期内支出总额为 2,871.38 万元。

（4）其他费用

运营期内其他费用支出的预测，按总投资的 0.05%估算。本项目运营期第一年其他费用为 46.50 万元。

本项预测期内支出总额为 930.00 万元。

以上项目运营成本合计为 7,091.56 万元。

（三）项目产生的净现金流入

根据项目实施主体提供的相关资料以及可行性研究报告的审核，以及对固镇县物流园及配套基础设施项目关键业务指标的分析，结合相关政策文件，考虑综合成本费用，按照稳健性的处理原则估算未来二十年的净现金流入（详见后附的“项目现金流收益规模分析”），可用于融资资金平衡的相关收益情况如下：

序号	项目	预测期项目收益（万元）
1	固镇县物流园及配套基础设施项目	145,227.34

（四）本息覆盖倍数测算情况

本次融资项目收益为固镇县物流园及配套基础设施项目产生的现金流入，根据近两年当地 GDP 平均增长水平，结合建设项目完工投入使用情况以及收费管理规定、人口增长情况等因素，固镇县物流园及配套基础设施项目自发行债券后未来二十年产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后，预期收入对应的专项收入偿还融资本金和利息的情况列表反映如下：

本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度		借贷本息支付（万元）				项目收益
		当年偿还本金	当年发行费用	当年偿还利息	本息合计(含发行费用)	
建设期	2023 年		2.00	30.20	32.20	
	2024 年		10.00	249.40	259.40	
	2025 年		53.00	1,440.10	1,493.10	
运营期	2026 年			2,441.80	2,441.80	4,415.97
	2027 年			2,441.80	2,441.80	5,292.79
	2028 年			2,441.80	2,441.80	6,212.85
	2029 年			2,441.80	2,441.80	6,538.70
	2030 年			2,441.80	2,441.80	6,717.32
	2031 年			2,441.80	2,441.80	6,774.26
	2032 年			2,441.80	2,441.80	6,920.30
	2033 年			2,441.80	2,441.80	7,070.51
	2034 年			2,441.80	2,441.80	7,227.08
	2035 年			2,441.80	2,441.80	7,387.72
	2036 年			2,441.80	2,441.80	7,552.79
	2037 年			2,441.80	2,441.80	7,722.46
	2038 年			2,441.80	2,441.80	7,896.77
	2039 年			2,441.80	2,441.80	8,078.00
	2040 年			2,441.80	2,441.80	8,378.88
	2041 年			2,441.80	2,441.80	8,146.25
	2042 年			2,441.80	4,441.80	8,013.63
	2043 年	2,000.00		2,411.60	2,411.60	8,193.11
	2044 年	10,000.00		2,192.40	12,192.40	8,330.32
	2045 年	53,000.00		1,001.70	54,001.70	8,357.64
合计		65,000.00	65.00	48,836.00	113,901.00	145,227.34
本息覆盖倍数		1.28				

附件 1：

项目现金流量收益规模分析

一、项目现金流量收益预测编制基础

本项目收益及现金流入预测以同类型项目为参考基础，结合项目的建设期、近几年蚌埠市场情况以及价格变动走势、蚌埠市经济增长情况和市场容量情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了该项目的收益及现金流入预测说明。

二、项目现金流量预测假设

- （一）国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- （二）国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （三）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- （四）政府制订的城市规划未发生重大变化；
- （五）政府审批的收费政策未发生重大变化；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目现金流量收益预测编制说明

（一）项目实施主体情况

单位名称：固镇县城市建设投资发展有限责任公司

单位性质：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：9134032375095169X6

单位负责人：许道杰

住所：安徽省固镇县城关镇汉兴大道（投资大厦）

经营范围：一般项目：创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；养老服务；企业管理；酒店管理；餐饮

管理；会议及展览服务；物业管理；集贸市场管理服务；商业综合体管理服务；建筑材料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（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）

（二）项目概况

1. 项目名称

固镇县物流园及配套基础设施项目。

2. 项目建设地点

本项目位于 G344 与 S101 在固镇县刘园村交叉口地块。

3. 主要建设内容及建设规模

建设内容包括分拣中心、仓储及加工用房、综合办公楼、机动停车位及非机动车停车位，以及相关配套设施。

本项目项目占地 133333.34 m²（约为 200 亩），总建筑面积约 300000 m²。

4. 项目审批情况

1) 2022 年 10 月 11 日，固镇县发展和改革委员会作出《关于固镇县物流园及配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（固发改项字[2022]448 号），同意该可行性研究报告。项目代码为 2211-340323-04-01-973466。

2) 2022 年 10 月 11 日，固镇县发展和改革委员会作出《关于固镇县物流园及配套基础设施项目的批复》（固发改项字[2022]447 号），同意该项目建议书。

3) 2022 年 10 月 21 日，固镇县城市建设投资发展有限责任公司为该项目填报了《建设项目环境影响登记表》，明确该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第 131 城市道路（不含维护：不含支路、人行天桥、人行地道）项中其他。该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202234032300000084。

4) 2022 年 10 月 21 日，固镇县自然资源和规划局所下发《关于固镇县物流园及配套基础设施项目的用地预审和规划选址的初审意见》，认为该项目符合用地政策，用地规模符合标准，在实际用地时应依法办理用地审批手续，项目实施是应做到节约集约用地。

5) 2022 年 10 月 26 日，安徽元鼎建设工程有限责任公司出具《开工令》，本项目具备开工条件，同意于 2022 年 11 月 20 日开工。



专项审计报告（续）

XYZH/2024HFAS1F0085
固镇县城市建设投资发展有限责任公司

（三）项目现金流量收益预测项目说明

1. 项目收入预测

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	收入	188,162.76	5,173.20	6,149.81	7,175.16	7,872.42	8,215.25	8,434.23	8,659.08	8,890.39	9,131.11	9,378.21
1	分拣中心出租收入	36,099.82	1,008.00	1,186.56	1,374.93	1,494.85	1,539.70	1,585.89	1,633.46	1,682.47	1,732.94	1,784.93
1.1	可出租面积（m²）		80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
1.2	租赁单价（元/m²，年）		180.00	185.40	190.96	196.69	202.59	208.67	214.93	221.38	228.02	234.86
1.3	单价年增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.4	负荷率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	仓储及加工用房出租收入	92,047.78	2,570.40	3,025.44	3,505.68	3,811.59	3,925.94	4,043.72	4,165.03	4,289.98	4,418.68	4,551.24
2.1	可出租面积（m²）		180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
2.2	租赁单价（元/m²，年）		204.00	210.10	216.40	222.90	229.59	236.47	243.57	250.88	258.40	266.15
2.3	单价年增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
2.4	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	配套办公用房出租收入	24,067.72	672.00	791.04	916.56	996.36	1,026.38	1,057.16	1,088.70	1,121.38	1,155.20	1,189.78
3.1	可出租面积（m²）		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
3.2	租赁单价（元/m²，年）		240.00	247.20	254.60	262.20	270.10	278.20	286.50	295.10	304.00	313.10
3.3	单价年增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
3.4	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	物业费收入	13,527.15	378.00	444.00	515.70	561.45	578.55	595.65	612.75	629.85	649.80	669.75
4.1	可收取物业费的面积（m²）		300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
4.2	租赁单价（元/m²，年）		18.00	18.50	19.10	19.70	20.30	20.90	21.50	22.10	22.80	23.50
4.3	物业费单价增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
4.4	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	车位出租收入	4,512.62	126.00	148.32	171.86	186.86	192.46	198.24	204.18	210.31	216.62	223.12
5.1	可出租个数（个）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
5.2	租赁单价（元/m²，年）		1,800.00	1,854.00	1,909.60	1,966.90	2,025.90	2,086.70	2,149.30	2,213.80	2,280.20	2,348.60
5.3	单价年增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
5.4	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	充电桩服务收入	16,848.00	388.80	518.40	648.00	777.60	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20
6.1	充电桩（个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
6.2	充电桩功率（kws/个）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
6.3	每度电售价(元/kws)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
6.4	每桩每天使用时间（小时）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
6.5	运营时间（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
6.6	使用率		30%	40%	50%	60%	70%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
7	物流园广告牌收入	635.79	18.00	21.63	25.46	26.23	27.01	27.82	28.66	29.52	30.40	31.31
7.1	广告牌数（个）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
7.2	收费单价（万元/个，年）		6,000.00	6,180.00	6,365.40	6,556.40	6,753.10	6,955.70	7,164.40	7,379.30	7,600.70	7,828.70
7.3	单价增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
7.4	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
8	道路广告牌收入	423.88	12.00	14.42	16.97	17.48	18.01	18.55	19.10	19.68	20.27	20.88
8.1	广告牌数（个）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
8.2	收费单价（万元/个，年）		10,000.00	10,300.00	10,609.00	10,927.30	11,255.10	11,592.80	11,940.60	12,298.80	12,667.80	13,047.80
8.3	单价增长率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
8.4	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

（续表）

序号	项目	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	收入	9,632.21	9,893.33	10,161.71	10,440.39	10,726.70	11,020.87	11,323.06	11,636.73	11,958.86	12,290.04
1	分拣中心出租收入	1,838.48	1,893.63	1,950.44	2,008.95	2,069.22	2,131.30	2,195.24	2,261.10	2,328.93	2,398.80
1.1	可出租面积（m ² ）	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
1.2	租赁单价（元/m ² ，年）	241.90	249.16	256.64	264.34	272.27	280.43	288.85	297.51	306.44	315.63
1.3	单价年增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.4	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	仓储及加工用房出租收入	4,687.77	4,828.41	4,973.26	5,122.46	5,276.13	5,434.42	5,597.45	5,765.37	5,938.33	6,116.48
2.1	可出租面积（m ² ）	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
2.2	租赁单价（元/m ² ，年）	274.14	282.36	290.83	299.56	308.55	317.80	327.34	337.16	347.27	357.69
2.3	单价年增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
2.4	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	配套办公用房出租收入	1,225.50	1,262.36	1,300.36	1,339.50	1,379.78	1,421.20	1,463.76	1,507.84	1,553.06	1,599.80
3.1	可出租面积（m ² ）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
3.2	租赁单价（元/m ² ，年）	322.50	332.20	342.20	352.50	363.10	374.00	385.20	396.80	408.70	421.00
3.3	单价年增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
3.4	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	物业费收入	689.70	709.65	729.60	752.40	775.20	798.00	820.80	846.45	872.10	897.75
4.1	可收取物业费的面积（m ² ）	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
4.2	租赁单价（元/m ² ，年）	24.20	24.90	25.60	26.40	27.20	28.00	28.80	29.70	30.60	31.50
4.3	物业费单价增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
4.4	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	车位出租收入	229.81	236.71	243.82	251.13	258.67	266.43	274.42	282.65	291.14	299.87
5.1	可出租个数（个）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
5.2	租赁单价（元/m ² ，年）	2,419.10	2,491.70	2,566.50	2,643.50	2,722.80	2,804.50	2,888.60	2,975.30	3,064.60	3,156.50
5.3	单价年增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
5.4	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	充电桩服务收入	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20
6.1	充电桩（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

序号	项目	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
6.2	充电桩功率 (kws/个)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
6.3	每度电售价(元/kws)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
6.4	每桩每天使用时间 (小时)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
6.5	运营时间 (天)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
6.6	使用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
7	物流园广告牌收入	32.25	33.22	34.22	35.25	36.30	37.39	38.51	39.67	40.86	42.08
7.1	广告牌数 (个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
7.2	收费单价 (万元/个, 年)	8,063.60	8,305.50	8,554.70	8,811.30	9,075.60	9,347.90	9,628.30	9,917.10	10,214.60	10,521.00
7.3	单价增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
7.4	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
8	道路广告牌收入	21.50	22.15	22.81	23.50	24.20	24.93	25.68	26.45	27.24	28.06
8.1	广告牌数 (个)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
8.2	收费单价 (万元/个, 年)	13,439.20	13,842.40	14,257.70	14,685.40	15,126.00	15,579.80	16,047.20	16,528.60	17,024.50	17,535.20
8.3	单价增长率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
8.4	负荷率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

2. 项目运营成本预测

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	项目运营成本	7,091.56	289.30	306.23	324.08	335.46	339.70	344.08	348.59	353.25	358.02	362.96
1.1	工资及福利费	2,486.65	71.82	84.54	97.96	106.51	109.70	112.99	116.38	119.88	123.47	127.18
1.2	燃料及动力费	803.53	23.73	27.94	32.37	35.20	36.25	37.34	38.46	39.62	40.80	42.03
1.3	维修费	2,871.38	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25
1.4	其他费用	930.00	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50

（续表）

序号	项目	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	项目运营成本	368.03	373.26	378.64	384.19	389.90	394.33	398.88	403.57	408.41	230.68
1.1	工资及福利费	130.99	134.92	138.97	143.14	147.43	151.86	156.41	161.10	165.94	85.46
1.2	燃料及动力费	43.29	44.59	45.92	47.30	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	25.09
1.3	维修费	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	73.63
1.4	其他费用	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50

3、相关税费

相关税费	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
增值税						509.90	907.04	932.94	959.54	998.06
城建税						35.69	63.49	65.31	67.17	69.86
教育费附加						15.30	27.21	27.99	28.79	29.94
地方教育费附加						10.20	18.14	18.66	19.19	19.96
房产税	989.39	1,019.06	1,049.65	1,081.14	960.56	989.39	1,019.06	1,049.65	1,081.14	1,113.59
所得税费用	722.00	778.55	836.66	897.07	997.36	919.82	875.61	945.50	1,064.31	1,470.31
合 计	1,711.39	1,797.61	1,886.31	1,978.21	1,957.92	2,480.29	2,910.55	3,040.05	3,220.13	3,701.73

（续表）

相关税费	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
增值税						509.90	907.04	932.94	959.54	998.06
城建税						35.69	63.49	65.31	67.17	69.86
教育费附加						15.30	27.21	27.99	28.79	29.94
地方教育费附加						10.20	18.14	18.66	19.19	19.96
房产税	989.39	1,019.06	1,049.65	1,081.14	960.56	989.39	1,019.06	1,049.65	1,081.14	1,113.59
所得税费用	722.00	778.55	836.66	897.07	997.36	919.82	875.61	945.50	1,064.31	1,470.31
合 计	1,711.39	1,797.61	1,886.31	1,978.21	1,957.92	2,480.29	2,910.55	3,040.05	3,220.13	3,701.73

4. 项目收益预测

项目	合计	运营期									
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	188,162.76	5,173.20	6,149.81	7,175.16	7,872.42	8,215.25	8,434.23	8,659.08	8,890.39	9,131.11	9,378.21
项目运营成本	7,091.56	289.30	306.23	324.08	335.46	339.70	344.08	348.59	353.25	358.02	362.96
相关税费	35,843.86	467.93	550.79	638.23	998.26	1,158.23	1,315.89	1,390.19	1,466.64	1,546.01	1,627.53
项目可偿债收益	145,227.34	4,415.97	5,292.79	6,212.85	6,538.70	6,717.32	6,774.26	6,920.30	7,070.51	7,227.08	7,387.72

（续表）

项目	运营期									
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
项目收入	9,632.21	9,893.33	10,161.71	10,440.39	10,726.70	11,020.87	11,323.06	11,636.73	11,958.86	12,290.04
项目运营成本	368.03	373.26	378.64	384.19	389.90	394.33	398.88	403.57	408.41	230.68
相关税费	1,711.39	1,797.61	1,886.31	1,978.21	1,957.92	2,480.29	2,910.55	3,040.05	3,220.13	3,701.73
项目可偿债收益	7,552.79	7,722.46	7,896.77	8,078.00	8,378.88	8,146.25	8,013.63	8,193.11	8,330.32	8,357.64

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

根据《固镇县物流园及配套基础设施项目可行性研究报告》，项目总投资估算为 93,000.00 万元。

（二）资金筹措

本项目总投资 93,000.00 万元，申请发行专项债券与资本金两部分组成，其中，申请发行专项债券为 65,000.00 万元，占比 69.89%；资本金 28,000.00 万元，占比 30.11%。

二、还本付息现金流量预测

本次申请发行专项债券总额度为 65,000.00 万元，假设融资利率 3.78%，期限为 20 年，半年付息，到期一次性还本，发行费用按 1%估算。根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

注：平均偿债覆盖率=(项目收入-项目运营成本-相关税费)/债券还本付息

1. 预测收入在达到固定收入 100%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期			运营期								
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入												
1	资本金流入	7,153.73	8,502.46	12,343.81									
2	债券资金流入	2,000.00	10,000.00	53,000.00									
3	其他资金流入												
4	项目收入				5,173.20	6,149.81	7,175.16	7,872.42	8,215.25	8,434.23	8,659.08	8,890.39	9,131.11
小计	现金流入总额	9,153.73	18,502.46	65,343.81	5,173.20	6,149.81	7,175.16	7,872.42	8,215.25	8,434.23	8,659.08	8,890.39	9,131.11
二	现金流出												
1	建设期支出	9,121.53	18,243.06	63,850.71									
2	项目运营成本				289.30	306.23	324.08	335.46	339.70	344.08	348.59	353.25	358.02
3	相关税费				467.93	550.79	638.22	998.26	1,158.23	1,315.89	1,390.19	1,466.64	1,546.01
4	债券还本付息（含发行费用）	32.20	259.40	1,493.10	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80
小计	现金流出总额	9,153.73	18,502.46	65,343.81	3,199.03	3,298.82	3,404.10	3,775.52	3,939.73	4,101.77	4,180.58	4,261.69	4,345.83
三	现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,974.17	2,850.99	3,771.06	4,096.90	4,275.52	4,332.46	4,478.50	4,628.71	4,785.28
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	1,974.17	2,850.99	3,771.06	4,096.90	4,275.52	4,332.46	4,478.50	4,628.71	4,785.28
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	1,974.17	4,825.16	8,596.22	12,693.12	16,968.64	21,301.11	25,779.61	30,408.31	35,193.60
	平均偿债覆盖率												

（续表）

序号	年度	运营期											合计
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
一	现金流入												
1	资本金流入												28,000.00
2	债券资金流入												65,000.00
3	其他资金流入												
4	项目收入	9,378.21	9,632.21	9,893.33	10,161.71	10,440.39	10,726.70	11,020.87	11,323.06	11,636.73	11,958.86	12,290.04	188,162.76
小计	现金流入总额	9,378.21	9,632.21	9,893.33	10,161.71	10,440.39	10,726.70	11,020.87	11,323.06	11,636.73	11,958.86	12,290.04	281,162.76
二	现金流出												0.00
1	建设期支出												91,215.30
2	项目运营成本	362.96	368.03	373.26	378.64	384.19	389.90	394.33	398.88	403.57	408.41	230.68	7,091.56
3	相关税费	1,627.53	1,711.39	1,797.61	1,886.31	1,978.21	1,957.92	2,480.30	2,910.55	3,040.05	3,220.14	3,701.72	35,843.86
4	债券还本付息（含发行费用）	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	4,411.60	12,192.40	54,001.70	113,901.00
小计	现金流出总额	4,432.29	4,521.22	4,612.67	4,706.75	4,804.20	4,789.62	5,316.43	5,751.23	7,855.22	15,820.95	57,934.10	248,051.72
三	现金净流量	4,945.92	5,110.99	5,280.66	5,454.97	5,636.20	5,937.08	5,704.45	5,571.83	3,781.51	-3,862.09	-45,644.06	33,111.04
1	当年现金净流入	4,945.92	5,110.99	5,280.66	5,454.97	5,636.20	5,937.08	5,704.45	5,571.83	3,781.51	-3,862.09	-45,644.06	33,111.04
2	期末累计现金结存额	40,139.51	45,250.51	50,531.16	55,986.13	61,622.32	67,559.40	73,263.85	78,835.68	82,617.19	78,755.10	33,111.04	
		平均偿债覆盖率											1.28

2. 预测收入在达到固定收入 95%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期			运营期								
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2039 年
一	现金流入												
1	资本金流入	7,153.73	8,502.46	12,343.81									
2	债券资金流入	2,000.00	10,000.00	53,000.00									
3	其他资金流入												
4	项目收入				4,914.54	5,842.32	6,816.40	7,478.80	7,804.49	8,012.52	8,226.13	8,445.87	8,674.55
小计	现金流入总额	9,153.73	18,502.46	65,343.81	4,914.54	5,842.32	6,816.40	7,478.80	7,804.49	8,012.52	8,226.13	8,445.87	8,674.55
二	现金流出												
1	建设期支出	9,121.53	18,243.06	63,850.71									
2	项目运营成本				274.84	290.92	307.88	318.69	322.72	326.88	331.16	335.59	340.12
3	相关税费				444.53	523.25	606.31	679.01	1,032.98	1,182.76	1,253.34	1,325.97	1,401.37
4	债券还本付息（含发行费用）	32.20	259.40	1,493.10	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80
小计	现金流出总额	9,153.73	18,502.46	65,343.81	3,161.17	3,255.97	3,355.99	3,439.50	3,797.50	3,951.43	4,026.30	4,103.36	4,183.29
三	现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,753.37	2,586.35	3,460.42	4,039.30	4,006.99	4,061.08	4,199.82	4,342.51	4,491.26
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	1,753.37	2,586.35	3,460.42	4,039.30	4,006.99	4,061.08	4,199.82	4,342.51	4,491.26
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	1,753.37	4,339.72	7,800.14	11,839.44	15,846.43	19,907.52	24,107.34	28,449.85	32,941.12
		平均偿债覆盖率											

（续表）

序号	年度	运营期											合计
		2040 年	2041 年	2042 年	2033 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
一	现金流入												
1	资本金流入												28,000.00
2	债券资金流入												65,000.00
3	其他资金流入												
4	项目收入	8,909.30	9,150.60	9,398.66	9,653.62	9,918.37	10,190.37	10,469.83	10,756.91	11,054.89	11,360.92	11,675.54	178,754.62
小计	现金流入总额	8,909.30	9,150.60	9,398.66	9,653.62	9,918.37	10,190.37	10,469.83	10,756.91	11,054.89	11,360.92	11,675.54	271,754.62
二	现金流出												
1	建设期支出												91,215.30
2	项目运营成本	344.81	349.63	354.60	335.59	364.98	370.41	374.61	378.94	383.39	387.99	219.14	6,712.86
3	相关税费	1,478.82	1,558.48	1,640.40	1,730.68	1,811.96	1,792.69	2,288.95	2,697.69	2,821.09	2,994.91	3,467.30	32,732.50
4	债券还本付息（含发行费用）	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	4,411.60	12,192.40	54,001.70	113,901.00
小计	现金流出总额	4,265.43	4,349.91	4,436.79	4,508.07	4,618.74	4,604.89	5,105.36	5,518.42	7,616.08	15,575.30	57,688.15	244,561.66
三	现金净流量	4,643.87	4,800.69	4,961.87	5,145.55	5,299.63	5,585.47	5,364.47	5,238.48	3,438.81	-4,214.38	-46,012.61	27,192.97
1	当年现金净流入	4,643.87	4,800.69	4,961.87	5,145.55	5,299.63	5,585.47	5,364.47	5,238.48	3,438.81	-4,214.38	-46,012.61	27,192.97
2	期末累计现金结存额	37,584.98	42,385.67	47,347.54	52,493.09	57,792.72	63,378.20	68,742.66	73,981.15	77,419.96	73,205.57	27,192.97	
		平均偿债覆盖率											1.22

3. 预测收入在达到固定收入 90%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期			运营期								
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入												
1	资本金流入	7,153.73	8,502.46	12,343.81									
2	债券资金流入	2,000.00	10,000.00	53,000.00									
3	其他资金流入												
4	项目收入				4,655.88	5,534.83	6,457.64	7,085.18	7,393.73	7,590.81	7,793.17	8,001.35	8,218.00
小计	现金流入总额	9,153.73	18,502.46	65,343.81	4,655.88	5,534.83	6,457.64	7,085.18	7,393.73	7,590.81	7,793.17	8,001.35	8,218.00
二	现金流出												
1	建设期支出	9,121.53	18,243.06	63,850.71									
2	项目运营成本				260.37	275.61	291.67	301.91	305.73	309.67	313.73	317.93	322.22
3	相关税费				421.14	-13.22	625.59	817.49	907.73	1,049.63	1,116.50	1,185.30	1,256.74
4	债券还本付息（含发行费用）	32.20	259.40	1,493.10	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80
小计	现金流出总额	9,153.73	18,502.46	65,343.81	3,123.31	2,704.19	3,359.06	3,561.21	3,655.26	3,801.10	3,872.03	3,945.03	4,020.75
三	现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,532.57	2,830.64	3,098.58	3,523.97	3,738.46	3,789.71	3,921.14	4,056.32	4,197.24
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	1,532.57	2,830.64	3,098.58	3,523.97	3,738.46	3,789.71	3,921.14	4,056.32	4,197.24
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	1,532.57	4,363.21	7,461.79	10,985.77	14,724.23	18,513.93	22,435.07	26,491.40	30,688.64
		平均偿债覆盖率											

（续表）

序号	年度	运营期											合计
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
一	现金流入												
1	资本金流入												28,000.00
2	债券资金流入												65,000.00
3	其他资金流入												
4	项目收入	8,440.39	8,668.99	8,904.00	9,145.54	9,396.35	9,654.03	9,918.78	10,190.75	10,473.06	10,762.97	11,061.04	169,346.48
小计	现金流入总额	8,440.39	8,668.99	8,904.00	9,145.54	9,396.35	9,654.03	9,918.78	10,190.75	10,473.06	10,762.97	11,061.04	262,346.48
二	现金流出												
1	建设期支出												91,215.30
2	项目运营成本	326.66	331.23	313.73	317.93	345.77	350.91	354.90	358.99	363.21	367.57	207.61	6,337.35
3	相关税费	1,330.11	1,405.58	1,488.73	1,568.72	1,645.71	1,627.46	2,097.60	2,484.83	2,602.13	2,769.69	3,232.88	29,620.34
4	债券还本付息（含发行费用）	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	2,441.80	4,411.60	12,192.40	54,001.70	113,901.00
小计	现金流出总额	4,098.57	4,178.61	4,244.26	4,328.44	4,433.29	4,420.17	4,894.29	5,285.62	7,376.95	15,329.66	57,442.19	241,073.98
三	现金净流量	4,341.82	4,490.38	4,659.73	4,817.10	4,963.07	5,233.86	5,024.49	4,905.14	3,096.11	-4,566.68	-46,381.16	21,272.50
1	当年现金净流入	4,341.82	4,490.38	4,659.73	4,817.10	4,963.07	5,233.86	5,024.49	4,905.14	3,096.11	-4,566.68	-46,381.16	21,272.50
2	期末累计现金结存额	35,030.46	39,520.84	44,180.58	48,997.67	53,960.74	59,194.60	64,219.09	69,124.23	72,220.34	67,653.66	21,272.50	
		平均偿债覆盖率											1.17

三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在固镇县城市建设投资发展有限责任公司对固镇县物流园及配套基础设施项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的固镇县物流园及配套基础设施项目，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，预测收入在达到固定收入 100%的情况下偿债覆盖倍数 1.28，预测收入在达到固定收入 95%的情况下覆盖倍数为 1.22，预测收入在达到固定收入 90%的情况下覆盖倍数为 1.17，实现项目收益与融资的平衡。

附件 3:

Page 1 of 1

	
<h1>营业执照</h1>	
<p>(副 本)</p>	
统一社会信用代码 91340103358559810R(1-1)	 <p>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。</p>
名 称 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合肥分所	成 立 日 期 2015年09月17日
类 型 合伙企业分支机构	营 业 期 限 / 长期
负 责 人 董春兰	营 业 场 所 合肥市庐阳区阜南路169号东怡金融广场B座12层
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、清算事宜中的审计业务、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。（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	
	
2021 12 29	

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://10.12.105.106:9080/TopIcis/CertTabPrint.do>

国家市场监督管理总局监制
2022/1/4

会计师事务所分所 执业证书	
名 称：	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） 合肥分所
负 责 人：	董春兰
经 营 场 所：	庐阳区阜南路169号 东怡金融广场B座12层
分所执业证书编号：	110101363401
批准执业文号：	皖财会〔2015〕1892号
批准执业日期：	2015年11月6日

证书序号：5000660

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》。

发证机关：安徽省财政厅

二〇二二年一月五日

中华人民共和国财政部制

<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书到期后，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>2018年9月5日</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书到期后，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>2018年10月26日</p>	<p>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</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred in</p> <p>2018年9月5日</p>	<p>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</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred in</p> <p>2018年10月26日</p>
<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书到期后，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>340101110617</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书到期后，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>340101110617</p>	<p>注册会计师协会 Authorized Institution (CPA)</p> <p>2018年9月5日</p>	<p>注册会计师协会 Authorized Institution (CPA)</p> <p>2018年10月26日</p>



9:23

×

...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

苏东升

会员编号 340101110017

最后年检时间	年检结果
2023年09月	年检通过

历年记录

2022年	通过
2022-07-20	
2014年	通过
2014-03-27	

