

安徽九通会计师事务所

皖九通专审字（2025）第 057 号

枞阳县临江智能制造产业园基础设施项目收益与融资 自求平衡专项评价报告

我们接受枞阳县住房和城乡建设局委托，对枞阳县临江智能制造产业园基础设施项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的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。

我们的审核依据是《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》，相关单位对该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。

本次评价仅供本次发行枞阳县临江智能制造产业园基础设施项目专项

债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的枞阳县临江智能制造产业园基础设施项目预计项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、债券应付本息情况

枞阳县临江智能制造产业园基础设施项目拟发行专项债券 85,000.00 万元，其中，2025 年发行 15,000.00 万元、2026 年发行 40,000.00 万元、2027 年发行 30,000.00 万元。假设融资利率 3.5%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，本次发行 2,000.00 万元。债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初债券本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	利率	本期应付利息
2025年		15,000.00		15,000.00	3.50%	192.50
2026年	15,000.00	40,000.00		55,000.00	3.50%	1,225.00
2027年	55,000.00	30,000.00		85,000.00	3.50%	2,450.00
2028年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2029年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2030年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2031年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2032年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2033年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2034年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2035年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2036年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2037年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2038年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2039年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2040年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2041年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2042年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2043年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2044年	85,000.00			85,000.00	3.50%	2,975.00
2045年	85,000.00		15,000.00	70,000.00	3.50%	2,782.50
2046年	70,000.00		40,000.00	30,000.00	3.50%	1,750.00
2047年	30,000.00		30,000.00	-	3.50%	525.00
合计		85,000.00	85,000.00			59,500.00

本息债券还本付息总额为 144,500.00 万元。

二、项目经营产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1、国家及地方现行的法规、监督、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3、对发行人有影响的法律法规无重大变化。

4、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。

5、本期债券募集资金投资项目现金流入均为经营性收入，主要包括厂房及仓储中心出租收入、企业孵化中心出租收入、科研中心/电子商务中心出租收入、物业管理收入、污水处理收入、停车位管理收入、新能源充电桩服务费收入等。

（二）项目运营期产生的净现金流入

本项目建设期拟为 2025 年-2027 年，2028 年开始运营，运营期为 20 年，预计运营期可用于专项资金平衡相关收益总额为 181,461.69 万元，详见附件 1。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目运营期产生的现金净流入，通过对运营期项目各类收入的估算，在债券存续期内，本期债券对应项目可实现累计现金净收入 181,461.69 万元，能够实现覆盖债券本息 144,500.00 万元，专项债券的本息覆盖倍数为 1.26。

(此页无正文)

附件1:项目现金流收益规模分析

附件2:项目收益和融资平衡方案



中国 合肥

中国注册会计师: 朱明峰

中国注册会计师: 郭世平

二〇二五年四月十九日

附件 1:

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以枞阳县临江智能制造产业园基础设施项目为基础，结合项目的建设期、近几年 GDP 的增速等，参照同行业参数等，以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目现金流收益预测假设

（一）国家及地方现行的法规、监督、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化。

（四）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。

（五）本期债券募集资金投资项目现金流入均为经营性收入，主要包括厂房及仓储中心出租收入、企业孵化中心出租收入、科研中心/电子商务中心出租收入、物业管理收入、污水处理收入、停车位管理收入、新能源充电桩服务费收入等。

三、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

单位名称：枞阳县住房和城乡建设局

单位住所：安徽省铜陵市枞阳县枞阳镇银塘东路

单位性质：行政事业单位

法定代表人：吴文汉

主要职责范围：贯彻执行国家和省有关住房和城乡建设、人民防空工作等方面的方针政策、法律法规；研究拟定相关发展战略、中长期规划、年度计划并指导实施，实行行业监督管理；承担保障城镇低收入家庭住房的责任；负责城市建设重点工程的统筹协调、组织实施工作；参与城市勘察和市政工程测量工作；参与县城镇体系建设规划的审查报批；参与土地利用总体规划的审查；负责管理城市基础设施建设档案；组织实施工程建设实施阶段的国家标准、全国和全省统一定额和行业标准、经济定额；负责工程造价管理、制定地方价格估价表，发布造价信息；管理全县建设活动；负责全县工程建设和城乡建设勘察设计、建筑施工、建筑安装和住宅装饰装修等行业管理工作；规范建筑市场；负责建筑市场准入、工程监理及工程质量，承担建筑工程质量安全监管工作的责任；监督管理全县建设系统的安全生产；组织协调建筑企业参与国内、国际工程承包、建筑劳务合作；负责全县城市、村镇建设的指导和管理；管理城市热力、燃气、市政设施；承担推进建筑节能、城镇减排的责任；负责全县房地产开发、白蚁防治、危房鉴定、物业管理工作；负责对违法拆迁的查处；承担推进住房制度改革的责任；贯彻落实省住房政策，组织实施城镇住房制度改革；统一管理全县城乡房屋产权工作，组织开展房产统计和动态监测；组织指导房产登记信息系统建设；指导审核房屋权属界定和房产登记发证等工作；负责实施各类房屋建筑及其附属设施和城市市政设施的建设工程的抗震设计规划；管理建设项目施工图设计审查工作；指导城市地下空间设施的开发和利用；组织重大科技项目攻关和

成果推广，指导与管理重大技术引进和创新工作；制定全县住房和城乡建设行业人才引进、人才培养规划，指导人员培训和继续教育工作；加强科技人才队伍建设、专业技术职称评审和执业资格的管理工作；指导全县住房和城乡建设行业体制改革；组织开展人民防空指挥、平战结合和宣传教育工作；负责人民防空通信警报工作；组织人民防空工程建设与管理；负责住房和城乡建设系统国有资产的管理；承办市政府交办的其他事项。

（二）项目概况

1、项目位置

项目位于枞阳县枞阳镇。

2、建设内容及规模

本项目总项目规划总用地面积 333335 平方米（约 500 亩），总建筑面积为 543018 平方米（无地下建筑），其中智能制造区建筑面积为 434878 平方米，公共服务区建筑面积为 108140 平方米；配套建设室外给排水、消防、电力、道路及停车场等附属工程；为增强园区污水处理能力，本项目拟新建污水处理厂一座，设计规模 0.5 万 m³/d，配套管网 10000 米及其他配套工程建设。

3、项目建设工期

本项目建设周期拟为 36 个月。

（三）项目现金流收益预测说明

1、项目收入的预测

（1）收入项目的分类

项目区域内经营性收入包括厂房及仓储中心出租收入、企业孵化中心

出租收入、科研中心/电子商务中心出租收入、物业管理收入、污水处理收入、停车位管理收入、新能源充电桩服务费收入等。

(2) 收入预测

① 厂房及仓储中心出租收入

本项目建设的标准化厂房、仓储中心等共计 46.47 万 m²，建成后可对外出租可获得收益，通过查询公开交易信息了解到，铜陵市厂房出租水平在 0.4 元-0.44 元/天/m²，折合每月租金在 12.17-13.38 元/m²，具体如下：

58同城·房产

铜陵58同城 > 铜陵房产信息 > 铜陵厂房出租 > 郊区厂房出租 > 白鹤市场厂房出租

(出租) 郊区私营工业园铜陵金邦实业有限公司

更新于2023-06-12 385人已浏览



1.25万/月 0.42元/m²/天

1000m² 暂无数据

建筑面积 厂房类型

区域：郊区 - 白鹤市场

地址：安徽省铜陵市义安区湖东路666号

58同城·房产

铜陵58同城 > 铜陵房产信息 > 铜陵厂房出租 > 义安厂房出租 > 顺安镇厂房出租

(出租) 航车房砖混结构厂房 檐高12.5米 可办理环评手续

更新于2023-05-24 236人已浏览



1.15万/月 0.4元/m²/天

960m² 暂无数据

建筑面积 厂房类型

区域：义安区 - 顺安镇

地址：安徽省铜陵市义安区南海路18号

58同城·房产

请输入房源相关信息

铜陵58同城 > 铜陵房产信息 > 铜陵厂房出租 > 铜官厂房出租 > 万达广场厂房出租

(出租) 出租经开区内，新建钢结构厂房10000平方米

更新于2023-06-13

31人已浏览

**12.59** 万/月 0.44元/m²/天**9536m²**

建筑面积

暂无数

厂房类型

区域：铜官区 - 万达广场

地址：翠湖四路5111号

地图

遵从谨慎性原则，我们设定本项目厂房在 2028 年建成后，相关厂房及仓储中心房屋出租单价按 12 元/m²/月计算，出租单价每三年上浮 5%，出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年及以后每年按 90%计，预计经营期内可取得厂房及仓储中心出租收入 137,027.78 万元。

②企业孵化中心出租收入

本项目建设的企业孵化中心共计 4.58 万 m²，建成后可对外出租可获得收益，通过查询公开交易信息了解到，枞阳县开发区科技企业孵化器出租水平为 1 元/天/m²，折合每月租金在 30.42 元/m²，具体如下：

安居客 | 商铺写字楼 铜陵

请输入房源相关信息

铜陵房产网 > 铜陵写字楼出租 > 枞阳县写字楼出租 > 汉武生态园写字楼出租 > 枞阳经开区科技企业孵化器

枞阳经开区科技企业孵化器，面向中小型科技型企业

纯写字楼 新房 精装修 可注册 独栋 可分割 办公家具 免费车位 更新于2023-04-25

**37.6** 万/月 1元/m²/天**12532.38m²**

建筑面积

1879~3759个

推荐工位数

楼盘：枞阳经开区科技企业孵化器

位置：枞阳县-汉武生态园-安徽铜陵市枞阳县长安路96号2号楼501室

遵从谨慎性原则，考虑项目运营有一定培育期，设定 2028 年本项目建设的
企业孵化中心出租按目前枞阳县开发区同类型孵化中心出租单价的 85
折计算，即 2026 年出租单价为 $30.42 \times 0.85 = 25.86$ 元/ m^2 /月，出租单价
每三年上浮 5%，出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年及以后每年
按 90% 计，预计经营期内可取得企业孵化中心出租收入 29,103.73 万
元。

③ 科研中心/电子商务中心出租收入

本项目规划建设科研中心、电子商务中心共计 3.224 万 m^2 ，全部
按写字楼建设标准精装修，主要出租对象为入住本园区的智能制造企业，
结合铜陵市同类型房屋出租价格，出租水平一般在 0.6 元-0.8 元/
天/ m^2 ，折合每月租金在 18.25-24.33 元/ m^2 ，如：

58同城·房产

请输入房源相关信息

铜陵58同城 > 铜陵房产信息 > 铜陵写字楼出租 > 铜官写字楼出租 > 北斗星城写字楼出租

(出租) 北斗星城 2个办公室 一个大厅 可注册公司

纯写字楼

可注册

更新于2023-06-14

19人已浏览



0.6元/ m^2 /天 2414.16元/月

134.12 m^2

建筑面积

17~35个

约容纳工位数

楼 盘：北斗星城

地 址：铜官区 - 北斗星城 井湖北斗星城-铜陵市铜官区

铜陵58同城 > 铜陵房产信息 > 铜陵写字楼出租 > 铜官写字楼出租 > 北斗星城写字楼出租

(出租) 北斗星城精装修写字楼出租，办公家具齐全，有办公室，会议室大厅

纯写字楼 精装修 可注册 办公家具 更新于2023-06-14 24人已浏览

**0.83** 元/m²/天 1.5万/月**600m²**

建筑面积

90~180个

约容纳工位数

楼 盘：北斗星城

地 址：铜官区 - 北斗星城 井湖北斗星城-铜陵市铜官区

遵从谨慎性原则，考虑项目区位及运营培育期，我们设定本项目科研中心、电子商务中心在建成后，2028 年相关房屋出租单价按 16 元/m²/月计算，出租单价每三年上浮 5%，出租率按第一年 70%、第二年 80%、第三年及以后每年按 90%计，预计经营期内可取得科研中心、电子商务中心房屋出租收入 12,675.64 万元。

④物业管理收入

该项目建成后，相关厂房、办公楼对外出租可收取物业管理费，我们根据枞阳县近年来物业管理收费水平，设定标准化厂房及仓储用房物业费按 0.8 元/m²/月计、孵化中心等公共服务区房屋物业费按 1 元/m²/月计，物业费收费单价每三年调整一次，每次上浮 5%。负荷率与相关房屋出租率相匹配，则预计在经营期共计可取得房屋物业管理收入 11,052.85 万元。

⑤污水处理收入

本项目建设的污水处理厂主要为园区入驻企业处理工业生产废水，包括水处理、危废运输等服务，常用的处理方法有化学沉淀法、混凝

法、中和法、氧化还原(包括电解)法等，根据铜陵市同类型处理厂收费标准如下：

COD 值(mg/L)	一般工业企业	其他高污染企业
COD<100	3.1	3.9
100<COD<200	3.3	4
200<COD<300	3.5	4.1
300<COD<400	3.8	4.4
400<COD<500	4.1	4.7
500<COD<600	4.4	5
600<COD<700	4.6	5.4
700<COD<800	4.8	5.7
COD>800 时	每档比上一档提高 0.50 元	

根据规划，本园区主要招商入住企业主要为高端电子智能制造企业，产生的工业污水处理的 COD 值（化学需氧量）在 400-700 之间，遵循谨慎原则，为方便计算全部按 4.1 元/吨计算收费，预计建成后的第一年废水处理率为 70%，第二年为 80%，自第三年起为 90%。预计经营期内可取的污水处理收入共计 15,322.17 万元。

⑥停车位管理收入

为满足自身及周边车流量需要，本项目将建成的 22437 m²的停车场，预计可新增机动车位 497 个，考虑园区入驻企业配送的部分停车位使用，实际可收费停车位占比按 80%计算。收费标准参考铜陵市《关于调整我市政府定价管理的机动车停放服务收费标准的通知》，铜陵市公共停车场等停车收费标准如下：“政府定价管理的停车场 1、核心区域 小型车：1 小时（含 1 小时）以内收费 4 元/辆，以后每小时加收 1 元/辆，累计收费，不足 1 小时按 1 小时收费。大型车：1 小时（含 1 小时）以内收费 8 元/辆，以后每小时加收 2 元/辆，累计收费，不足 1 小时按 1 小时收费。2、

其他区域 小型车：1 小时（含 1 小时）以内收费 3 元/辆，以后每小时加收 1 元/辆，累计收费，不足 1 小时按 1 小时收费。大型车：1 小时（含 1 小时）以内收费 6 元/辆，以后每小时加收 2 元/辆，累计收费，不足 1 小时按 1 小时收费”。为方便计算，本项目综合考虑停车费收费暂按 15 元/个/天计算，经营期间收费价格不上涨，年计入天数均为 320 天，预计建成后的第一年停车率为 70%，第二年为 80%，第三年及之后均为 90%。故经营期内停车管理收入共计 3,589.14 万元。

⑦充电桩服务费收入

根据《安徽省发展改革委安徽省能源局关于进一步做好全省充换电基础设施建设工作工作的通知》，“三、加大公共区域配建力度。各市要扩大充换电网络覆盖范围，加大充换电基础设施配建力度。城市建成区新建住宅停车位配建充电基础设施比例不低于 30%，并纳入房地产项目规划和验收标准；公共停车场配建充电基础设施比例不低于 35%；”本项目停车场预计建设小汽车停车位 497 个，按停车位总数 35%配建充电桩，本项目规划建设充电桩个数为 174 个，额定功率 60KW，可为车辆供充电服务。充电桩的使用费分为充电费、服务费和停车费，停车费在计算停车位收入时已考虑，充电费按峰谷电价执行，充电费需要缴纳给电网，属于运营成本，此部分在计算收入时不予考虑。根据铜陵市《关于我市电动汽车充电服务价格有关问题的通知》（铜价商[2017]67 号）：

“经营性充电桩充电服务价格按充电电度收取，其中集中向国家电网报装并执行大工业电价（免收基本电费）的充电服务费临时标准为 0.60 元/千瓦时；未集中向国家电网报装并执行其所在场所分类目录电价的充电

服务费临时标准为 0.50 元/千瓦时。”，基本所有新能源汽车充电时长在 5-10 小时,这也是最常见的充电模式。本着谨慎性原则，考虑实际运营时存在部分燃油机动车占用充电桩车位的情况，本次测算实际有效服务费收费车位按 100 个车位计算（仅占总充电桩数量的 57.47%），平均每个充电桩每天使用时间按 5 小时考虑，服务费单价在运用期内保持不变，全年按照 320 天计算。

根据中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的《中国充电基础设施发展年度报告 2022-2023 版》介绍，各运营商充电设施利用率在 50% 左右。随着新能源汽车的发展普及，预计建成后的第一年负荷率为 50%，第二年为 60%，第三年及以后稳定为 70%。预计经营期内新能源充电桩服务费收入为 6,576.00 万元。

综上，本项目在运营期内共可取得各类项目运营收入 215,347.30 万元。具体计算过程如下：

序号	项目	合计	运营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营收入	215,347.30	7395.92	8466.19	9536.47	9987.36	9987.36	9987.36	10460.81	10460.81	10460.81	10957.92
(一)	厂房及仓储中心出租收入	137,027.78	4684.18	5353.34	6022.51	6323.64	6323.64	6323.64	6639.82	6639.82	6639.82	6971.81
	可出租面积(万m ²)		46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租标准(元/月/m ²)		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89
(二)	企业孵化中心出租收入	29,103.73	994.89	1137.01	1279.14	1343.10	1343.10	1343.10	1410.25	1410.25	1410.25	1480.76
	可出租面积(万m ²)		4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租标准(元/月/m ²)		25.86	25.86	25.86	27.15	27.15	27.15	28.51	28.51	28.51	29.94
(三)	科研中心、电子商务中心出租收入	12,675.64	433.31	495.21	557.11	584.96	584.96	584.96	614.21	614.21	614.21	644.92
	可出租面积(万m ²)		3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租标准(元/月/m ²)		16.00	16.00	16.00	16.80	16.80	16.80	17.64	17.64	17.64	18.52
(四)	物业管理收入	11,052.85	377.83	431.81	485.78	510.07	510.07	510.07	535.58	535.58	535.58	562.36
	标准化厂房及仓储用房物业面积		46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47
	收费标准(元/m ³ /月)		0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93
	公共服务区物业面积		7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80
	收费标准(元/m ³ /月)		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(五)	污水处理收入	15,322.17	523.78	598.60	673.43	707.10	707.10	707.10	742.45	742.45	742.45	779.57
	处理能力(日/吨)		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	收费(元/吨)		4.10	4.10	4.10	4.31	4.31	4.31	4.52	4.52	4.52	4.75
(六)	停车位管理收入	3,589.14	141.94	162.22	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50
	停车位总数量		497	497	497	497	497	497	497	497	497	497
	可收费停车位占比		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	单价(元/天)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	有效运营天数		320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(七)	新能源充电桩服务费收入	6,576.00	240.00	288.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
	充电桩数量(个)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

	额定功率（KW）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	服务费（元/kw）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	单个使用时长（h/天）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年有效天数		320	320	320	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	负荷率		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%

（续）

序号	项目	合计	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	经营收入	215,347.30	10957.92	10957.92	11479.89	11479.89	11479.89	12027.96	12027.96	12027.96	12603.44	12603.44
（一）	厂房及仓储中心出租收入	137,027.78	6971.81	6971.81	7320.40	7320.40	7320.40	7686.42	7686.42	7686.42	8070.74	8070.74
	可出租面积（万m²）		46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租标准（元/月/m²）		13.89	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	16.08	16.08
（二）	企业孵化中心出租收入	29,103.73	1480.76	1480.76	1554.80	1554.80	1554.80	1632.54	1632.54	1632.54	1714.17	1714.17
	可出租面积（万m²）		4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租标准（元/月/m²）		29.94	29.94	31.43	31.43	31.43	33.00	33.00	33.00	34.65	34.65
（三）	科研中心、电子商务中心出租收入	12,675.64	644.92	644.92	677.17	677.17	677.17	711.03	711.03	711.03	746.58	746.58
	可出租面积（万m²）		3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租标准（元/月/m²）		18.52	18.52	19.45	19.45	19.45	20.42	20.42	20.42	21.44	21.44
（四）	物业管理收入	11,052.85	562.36	562.36	590.47	590.47	590.47	620.00	620.00	620.00	651.00	651.00
	标准化厂房及仓储用房物业面积		46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47	46.47
	收费标准（元/m³/月）		0.93	0.93	0.97	0.97	0.97	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07
	公共服务区物业面积		7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80
	收费标准（元/m³/月）		1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
（五）	污水处理收入	15,322.17	779.57	779.57	818.55	818.55	818.55	859.48	859.48	859.48	902.45	902.45
	处理能力（日/吨）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	收费（元/吨）		4.75	4.75	4.98	4.98	4.98	5.23	5.23	5.23	5.49	5.49
（六）	停车位管理收入	3,589.14	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50

	停车位总数量		497	497	497	497	497	497	497	497	497	497
	可收费停车位占比		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	单价（元/天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	有效运营天数		320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
（七）	新能源充电桩服务费收入	6,576.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
	充电桩数量（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	额定功率（KW）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	服务费（元/kw）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	单个使用时长（h/天）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年有效天数		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	负荷率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%

（二）项目成本测算

该项目总成本支出主要由经营成本、发行费用和利息支出等构成。经营成本包含固定资产维修（护）费、人员工资及福利费、外购燃料及动力费、污水处理费用、废料运输处置费、各项税费等构成，按照相关行业经验及类似项目情况测算成本如下：

1、项目运营期成本费用预测

（1）固定资产维修（护）费

项目建成后为保证建筑物、设施设备完好和正常运转，每年需进行维修维护，结合枞阳县人工、材料等市场价格，我们设定第一年固定资产维修（护）费按项目总投资的 0.15% 计算，此后维修（护）费占比每三年增长一次，每次增长 5%，则在项目运营期内固定资产维修（护）费共 4,944.63 万元。

（2）人员工资及福利费

根据项目预测，所需工作人员约为 15 人，参考枞阳县近年来人员用工情况，相关人员综合工资为 8 万元/人，工资及福利费每三年增长 5%，则在项目运营期内人员工资及福利费共 2,770.31 万元。

（3）外购燃料及动力费

根据项目可研设计的技术方案，项目建成后年总耗电 87.08 万千瓦时，年总耗水 18.24 万吨，参照枞阳县当地收费标准，水费单价为 2.95 元/吨、电费单价为 0.65 元/度，在项目运营期内外购燃料及动力费共 2,208.20 万元。

（4）污水处理费用

项目污水处理费用主要包括工业污水处理药剂费及动力费，主要包含 PAC、PAM、次氯酸钠、乙酸钠、污泥调理药剂及处理动力费等，详见下

表：

工业污水处理费			
类目	年消耗量（吨）	单价（元/吨）	小计（万元）
PAC（10%液体）	722.7	600	43.36
PAM（阴）	8.03	14000	11.24
次氯酸钠	469.67	800	37.57
PAM（阳）	6.01	15000	9.02
乙酸钠	68.17	2000	13.63
污泥调理药剂	73	600	4.38
动力费（KWh）	85.23	0.65	55.40
合计		/	174.61

结合项目区域内入住企业情况，预计运营期污水处理年处理率第一年为 70%，第二年为 80%，自第三年起为 90%。考虑运营期内相关药剂费价格上涨等因素，设定污水处理费每三年上涨 5%，故经营期内污水处理费为 3,575.60 万元。

（5）废料运输处置费

结合枞阳县目前污水处理厂污泥处理水平，预计项目运营后污水处理厂废料运输费 3 元/吨/公里、废料处置费 120 元/吨，考虑本污水处理厂位置，暂定运输距离为 7 公里，根据污水处理厂规模预计年产生废料 2117.50 吨。根据运营期污水处理年处理率，第一年 70%，第二年 80%，自第三年起为 90%，故经营期内废料运输处置费为 616.69 万元。

（6）各项税费

本项目税费主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加以及房产税。项目运营期间，增值税销项税中租赁收入税率按 9%，停车费等其他收入税率按 6%，增值税进项税率按 13%。城市维护建设税按 5%税率，教育费附加按 3%税率，地方教育费附加按 2%税率，房产税按租赁收入的 12%税率计算。

本项目投资估算 142,789.47 万元（含税），预计可取得进项税发票

22,059.26 万元, 各项收入合计增值税销项税额 16,702.55 万元, 应交增值税 0 万元, 税金及附加 0 万元, 房产税 19,685.19 万元。相关税费成本合计 19,685.19 万元。

综上, 在债券存续期内本项目经营成本共计 33,800.62 万元, 具体情况如下:

序号	项目	合计	建设期	运营期									
			2025-2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	经营成本	33,800.62		1260.64	1377.22	1493.80	1563.05	1563.05	1563.05	1635.76	1635.76	1635.76	1712.12
(一)	固定资产维修（护）费	4,944.63		214.18	214.18	214.18	224.89	224.89	224.89	236.14	236.14	236.14	247.94
	项目总投资（万元）			142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00
	费用比例			0.15%	0.15%	0.15%	0.16%	0.16%	0.16%	0.17%	0.17%	0.17%	0.17%
(二)	人员工资及福利	2,770.31		120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	138.92
	新增人数			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	人均薪酬			8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26
(三)	外购燃料动力费	2,208.20		110.41	110.41	110.41	110.41	110.41	110.41	110.41	110.41	110.41	110.41
	年耗水量（万 m³）			18.24	18.24	18.24	18.24	18.24	18.24	18.24	18.24	18.24	18.24
	水费价格（元/m³）			2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95
	年耗电量（万度）			87.08	87.08	87.08	87.08	87.08	87.08	87.08	87.08	87.08	87.08
	电费价格（元/度）			0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
(四)	污水处理费用	3,575.60		122.23	139.69	157.15	165.01	165.01	165.01	173.26	173.26	173.26	181.92
	年处理费			174.61	174.61	174.61	183.34	183.34	183.34	192.51	192.51	192.51	202.14
	负荷率			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(五)	废料运输处置费	616.69		20.90	23.89	26.87	28.29	28.29	28.29	29.79	29.79	29.79	31.37
	废料运输单价（元/吨/km）			3.00	3.00	3.00	3.21	3.21	3.21	3.43	3.43	3.43	3.67
	运输距离			7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	废料处理费（元/吨）			120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	138.92
	满负荷总废料（吨）			2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50
	负荷率			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(六)	各项税费	19,685.19		672.92	769.05	865.18	908.44	908.44	908.44	953.87	953.87	953.87	1001.56
1	增值税	-											
	增值税销项税	16,702.55		573.03	655.71	738.40	773.76	773.76	773.76	810.90	810.90	810.90	849.88
	增值税进项税	22,059.26	21336.29	30.56	30.95	31.34	32.91	32.91	32.91	34.57	34.57	34.57	36.31
2	税金及附加	-											

3	房产税	19,685.19		672.92	769.05	865.18	908.44	908.44	908.44	953.87	953.87	953.87	1,001.56
---	-----	-----------	--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------

(续)

序号	项目	合计	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	经营成本	33,800.62	1712.12	1712.12	1792.30	1792.30	1792.30	1876.49	1876.49	1876.49	1964.90	1964.90
(一)	固定资产维修(护)费	4,944.63	247.94	247.94	260.34	260.34	260.34	273.36	273.36	273.36	287.03	287.03
	项目总投资(万元)		142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00	142789.00
	费用比例		0.17%	0.17%	0.18%	0.18%	0.18%	0.19%	0.19%	0.19%	0.20%	0.20%
(二)	人员工资及福利	2,770.31	138.92	138.92	145.86	145.86	145.86	153.15	153.15	153.15	160.81	160.81
	新增人数		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	人均薪酬		9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72
(三)	外购燃料动力费	2,208.20	110.41	110.41	110.41	110.41	110.41	110.41	110.41	110.41	110.41	110.41
	年耗水量(万 m³)		18.24	18.24	18.24	18.24	18.24	18.24	18.24	18.24	18.24	18.24
	水费价格(元/m³)		2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95
	年耗电量(万度)		87.08	87.08	87.08	87.08	87.08	87.08	87.08	87.08	87.08	87.08
	电费价格(元/度)		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
(四)	污水处理费用	3,575.60	181.92	181.92	191.02	191.02	191.02	200.57	200.57	200.57	210.60	210.60
	年处理费		202.14	202.14	212.24	212.24	212.24	222.85	222.85	222.85	234.00	234.00
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(五)	废料运输处置费	616.69	31.37	31.37	33.03	33.03	33.03	34.78	34.78	34.78	36.63	36.63
	废料运输单价(元/吨/km)		3.67	3.67	3.92	3.92	3.92	4.19	4.19	4.19	4.48	4.48
	运输距离		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	废料处理费(元/吨)		138.92	138.92	145.86	145.86	145.86	153.15	153.15	153.15	160.81	160.81
	满负荷总废料(吨)		2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50	2117.50
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(六)	各项税费	19,685.19	1001.56	1001.56	1051.64	1051.64	1051.64	1104.22	1104.22	1104.22	1159.43	1159.43
1	增值税	-										
	增值税销项税	16,702.55	849.88	849.88	890.82	890.82	890.82	933.81	933.81	933.81	978.94	978.94
	增值税进项税	22,059.26	36.31	36.31	38.14	38.14	38.14	40.06	40.06	40.06	42.08	42.08
2	税金及附加	-										

地址:合肥市包河区兰州路中建智立方一期六号楼8楼

电话:0551-62862939 传真:0551-62862938

3	房产税	19,685.19	1,001.56	1,001.56	1,051.64	1,051.64	1,051.64	1,104.22	1,104.22	1,104.22	1,159.43	1,159.43
---	-----	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

2、发行费用测算

债券发行成本按照发行债券金额 1‰ 计算，本次发行成本费用为 85.00 万元，为 2025 年-2027 年发行专项债券 85,000.00 万元的发行费用。

（三）项目收益的预测

序号	项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	项目运营收入				7,395.92	8,466.19	9,536.47	9,987.36	9,987.36	9,987.36	10,460.81	10,460.81	10,460.81
(一)	厂房及仓储中心出租收入				4,684.18	5,353.34	6,022.51	6,323.64	6,323.64	6,323.64	6,639.82	6,639.82	6,639.82
(二)	企业孵化中心出租收入				994.89	1,137.01	1,279.14	1,343.10	1,343.10	1,343.10	1,410.25	1,410.25	1,410.25
(三)	科研中心、电子商务中心出租收入				433.31	495.21	557.11	584.96	584.96	584.96	614.21	614.21	614.21
(四)	物业管理收入				377.83	431.81	485.78	510.07	510.07	510.07	535.58	535.58	535.58
(五)	污水处理收入				523.78	598.60	673.43	707.10	707.10	707.10	742.45	742.45	742.45
(六)	停车位管理收入				141.94	162.22	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50
(七)	新能源充电桩服务费收入				240.00	288.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
二	项目运营成本				1,260.64	1,377.22	1,493.80	1,563.05	1,563.05	1,563.05	1,635.76	1,635.76	1,635.76
三	债券发行费用	15.00	40.00	30.00									

四	项目收益	-15.00	-40.00	-30.00	6,135.27	7,088.97	8,042.67	8,424.32	8,424.32	8,424.32	8,825.05	8,825.05	8,825.05
---	------	--------	--------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

(续)

序号	项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一	项目运营收入	10,957.92	10,957.92	10,957.92	11,479.89	11,479.89	11,479.89	12,027.96	12,027.96	12,027.96	12,603.44	12,603.44	215,347.30
(一)	厂房及仓储中心出租收入	6,971.81	6,971.81	6,971.81	7,320.40	7,320.40	7,320.40	7,686.42	7,686.42	7,686.42	8,070.74	8,070.74	137,027.78
(二)	企业孵化中心出租收入	1,480.76	1,480.76	1,480.76	1,554.80	1,554.80	1,554.80	1,632.54	1,632.54	1,632.54	1,714.17	1,714.17	29,103.73
(三)	科研中心、电子商务中心出租收入	644.92	644.92	644.92	677.17	677.17	677.17	711.03	711.03	711.03	746.58	746.58	12,675.64
(四)	物业管理收入	562.36	562.36	562.36	590.47	590.47	590.47	620.00	620.00	620.00	651.00	651.00	11,052.85
(五)	污水处理收入	779.57	779.57	779.57	818.55	818.55	818.55	859.48	859.48	859.48	902.45	902.45	15,322.17
(六)	停车位管理收入	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	3,589.14
(七)	新能源充电桩服务费收入	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	6,576.00
二	项目运营成本	1,712.12	1,712.12	1,712.12	1,792.30	1,792.30	1,792.30	1,876.49	1,876.49	1,876.49	1,964.90	1,964.90	33,800.62
三	债券发行费用												85.00
四	项目收益	9,245.81	9,245.81	9,245.81	9,687.60	9,687.60	9,687.60	10,151.47	10,151.47	10,151.47	10,638.53	10,638.53	181,461.69

附件 2:**项目收益和融资平衡方案****一、项目批复情况**

2023 年 6 月 16 日枞阳县临江智能制造产业园基础设施项目取得了枞阳县发展和改革委员会下发的《枞阳县发展改革委关于枞阳县临江智能制造产业园基础设施项目可行性研究报告的复函》（纵发改审批〔2023〕295 号）同意实施。

二、项目投资估算及资金筹措**（一）投资估算**

项目投资总额为 142,789.47 万元，其中工程建设费用 124,674.33 万元，工程建设其他费用 4,089.32 万元，基本预备费 7,725.82 万元，建设期利息 6,300.00 万元。

（二）资金筹措

本项目投资总额为 142,789.47 万元，其中：项目资本金 57,789.47 万元，资本金比例占总投资的 40.47%；项目申请发行债券资金为 85,000.00 万元，占总投资的 59.53%。专项债券于 2025 年-2027 年发行完毕，其中，融资利率 3.5%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。本次发行 2,000.00 万元

三、还本付息现金流预测情况**（一）项目收入对应的收入偿还融资本金和利息情况：**

金额单位：万元

年度	新增债券	偿还债券	利率	本期应付本息	项目收益
2025年	15,000.00		3.50%	192.50	-15.00
2026年	40,000.00		3.50%	1,225.00	-40.00
2027年	30,000.00		3.50%	2,450.00	-30.00
2028年			3.50%	2,975.00	6,135.27
2029年			3.50%	2,975.00	7,088.97
2030年			3.50%	2,975.00	8,042.67
2031年			3.50%	2,975.00	8,424.32
2032年			3.50%	2,975.00	8,424.32
2033年			3.50%	2,975.00	8,424.32
2034年			3.50%	2,975.00	8,825.05
2035年			3.50%	2,975.00	8,825.05
2036年			3.50%	2,975.00	8,825.05
2037年			3.50%	2,975.00	9,245.81
2038年			3.50%	2,975.00	9,245.81
2039年			3.50%	2,975.00	9,245.81
2040年			3.50%	2,975.00	9,687.60
2041年			3.50%	2,975.00	9,687.60
2042年			3.50%	2,975.00	9,687.60
2043年			3.50%	2,975.00	10,151.47
2044年			3.50%	2,975.00	10,151.47
2045年		15,000.00	3.50%	17,782.50	10,151.47
2046年		40,000.00	3.50%	41,750.00	10,638.53
2047年		30,000.00	3.50%	30,525.00	10,638.53
合计	85,000.00	85,000.00		144,500.00	181,461.69
本息覆盖率					1.26

(二) 现金流量分析

金额单位：万元

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、现金流入												
1、资本金流入	8,000.00	20,000.00	20,000.00	9,789.47								
2、财政专项拨款流入												
3、债券资金流入	15,000.00	40,000.00	30,000.00									
4、厂房及仓储中心出租收入				4,684.18	5,353.34	6,022.51	6,323.64	6,323.64	6,323.64	6,639.82	6,639.82	6,639.82
5、企业孵化中心出租收入				994.89	1,137.01	1,279.14	1,343.10	1,343.10	1,343.10	1,410.25	1,410.25	1,410.25
6、科研中心/电子商务中心出租收入				433.31	495.21	557.11	584.96	584.96	584.96	614.21	614.21	614.21
7、物业管理收入				377.83	431.81	485.78	510.07	510.07	510.07	535.58	535.58	535.58
8、污水处理收入				523.78	598.60	673.43	707.10	707.10	707.10	742.45	742.45	742.45
9、停车位管理收入				141.94	162.22	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50
10、新能源充电桩服务费收入				240.00	288.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
小计：现金流入总额	23,000.00	60,000.00	50,000.00	17,185.39	8,466.19	9,536.47	9,987.36	9,987.36	9,987.36	10,460.81	10,460.81	10,460.81
二、现金流出												
1、项目成本支出	12,000.00	53,000.00	48,000.00	29,789.47								
2、项目运营支出				1,260.64	1,377.22	1,493.80	1,563.05	1,563.05	1,563.05	1,635.76	1,635.76	1,635.76
3、债券还本付息		1,417.50	2,450.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00
4、债券发行成本	15.00	40.00	30.00	-								
小计：现金流出总额	12,015.00	54,457.50	50,480.00	34,025.11	4,352.22	4,468.80	4,538.05	4,538.05	4,538.05	4,610.76	4,610.76	4,610.76
三、现金净流量												
1、当年项目现金净流量	10,985.00	5,542.50	-480.00	-	4,113.97	5,067.67	5,449.32	5,449.32	5,449.32	5,850.05	5,850.05	5,850.05
2、期末项目累计现金结存额	10,985.00	16,527.50	16,047.50	-792.23	3,321.74	8,389.41	13,838.73	19,288.04	24,737.36	30,587.41	36,437.45	42,287.50

地址：合肥市包河区兰州路中建智立方一期六号楼8楼

电话：0551-62862939 传真：0551-62862938

(续)

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一、现金流入												
1、资本金流入												57,789.47
2、财政专项拨款流入												-
3、债券资金流入												85,000.00
4、厂房及仓储中心出租收入	6,971.81	6,971.81	6,971.81	7,320.40	7,320.40	7,320.40	7,686.42	7,686.42	7,686.42	8,070.74	8,070.74	137,027.78
5、企业孵化中心出租收入	1,480.76	1,480.76	1,480.76	1,554.80	1,554.80	1,554.80	1,632.54	1,632.54	1,632.54	1,714.17	1,714.17	29,103.73
6、科研中心/电子商务中心出租收入	644.92	644.92	644.92	677.17	677.17	677.17	711.03	711.03	711.03	746.58	746.58	12,675.64
7、物业管理收入	562.36	562.36	562.36	590.47	590.47	590.47	620.00	620.00	620.00	651.00	651.00	11,052.85
8、污水处理收入	779.57	779.57	779.57	818.55	818.55	818.55	859.48	859.48	859.48	902.45	902.45	15,322.17
9、停车位管理收入	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	3,589.14
10、新能源充电桩服务费收入	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	6,576.00
小计：现金流入总额	10,957.92	10,957.92	10,957.92	11,479.89	11,479.89	11,479.89	12,027.96	12,027.96	12,027.96	12,603.44	12,603.44	358,136.77
二、现金流出												-
1、项目成本支出												142,789.47
2、项目运营支出	1,712.12	1,712.12	1,712.12	1,792.30	1,792.30	1,792.30	1,876.49	1,876.49	1,876.49	1,964.90	1,964.90	33,800.62
3、债券还本付息	2,975.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00	2,975.00	17,782.50	41,750.00	30,525.00	144,500.00
4、债券发行成本												85.00
小计：现金流出总额	4,687.12	4,687.12	4,687.12	4,767.30	4,767.30	4,767.30	4,851.49	4,851.49	19,658.99	43,714.90	32,489.90	321,175.09
三、现金净流量												-
1、当年项目现金净流量	6,270.81	6,270.81	6,270.81	6,712.60	6,712.60	6,712.60	7,176.47	7,176.47	-7,631.03	-	-	
2、期末项目累计现金结存额	48,558.31	54,829.11	61,099.92	67,812.51	74,525.11	81,237.71	88,414.18	95,590.65	87,959.62	56,848.15	36,961.69	
平均偿债覆盖率												1.26

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目相关收益在债券存续期内可以全部按计划实现，可用于专项债券资金平衡的项目收益为 181,461.69 万元，能实现覆盖债券本息 144,500.00 万元，专项债券的本息覆盖率倍数为 1.26，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、资金平衡压力测试

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。

此外，考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

序号	项目/变动因子	经营期合计数		
		各项经营性收入等均按预测情况 100%实现	各项经营性收入按预测值实现，但营业成本整体上升 10%	各项经营性收入均比预测情况下降 10%
1	厂房及仓储中心出租收入	137,027.78	137,027.78	123,325.01
2	企业孵化中心出租收入	29,103.73	29,103.73	26,193.36
3	科研中心、电子商务中心出租收入	12,675.64	12,675.64	11,408.07
4	物业管理收入	11,052.85	11,052.85	9,947.56
5	污水处理收入	15,322.17	15,322.17	13,789.95
6	停车位管理收入	3,589.14	3,589.14	3,230.22
7	新能源充电桩服务费收入	6,576.00	6,576.00	5,918.40
8	运营总成本	33,800.62	37,180.68	33,800.62
9	债券发行费用	85.00	85.00	85.00
10	债券还本付息	144,500.00	144,500.00	144,500.00
本息覆盖倍数		1.26	1.23	1.11

根据上述测算表，当经营性成本总体上升 10%，本项目专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.23；当经营性收入下降 10%，

本项目专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.11。从这个角度看，该项目还本付息能力较强，能承受一定程度不利因素出现带来的资金压力，有较高的安全边际，不能还本付息的风险较小。

六、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专项债券的资金筹措方案。



统一社会信用代码

91340100149142656J

营业执照



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 安徽九通会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 疏娟

经营范围 查帐、验资、审计、鉴定经济案件，财产评审，财务管理及财务审计咨询服务。

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 1994年10月08日

营业期限 长期

住所 合肥市包河经济开发区上海路与兰州路交口中建智立方一期8楼

登记机关

合肥市包河区市场监督管理局

2021 年 09 月 08 日

数字签名: MEUCIQDMWjdKek0SEfoirDLObhtKRuDsPAK0e+01HR9faPUenAIgOS2k2FLfqzp6rTUjXGYeFmJC+FT+MfLulvGKHg7kfM0=



姓名	朱明培
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1988-07-19
Date of birth	
工作单位	安徽九通会计师事务所
Working unit	
身份证号码	340828198807196417
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 340101350050
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: 2015-07-01 月 日
Date of Issuance /y /m /d



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

朱明培

会员编号 340101350050

最后年检时间

2024年09月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-08-02

通过

		姓名 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No.	郝世平 男 1973-11-17 安徽九通会计师事务所 340702197311177518

证书编号: No. of Certificate 340101880006	
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会	
发证日期: Date of Issuance 2007-06-14	
年 /y	月 /m
日 /d	日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

茆世平

会员编号 340101880006

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-08-02

通过

2014年

2014-03-28

通过