

池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

CAC 皖核字[2025]0095 号

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



CAC 皖核字[2025]0095 号

池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设 项目专项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

我们接受委托，对安徽青阳经济开发区管理委员会的池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目专项债券（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。

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。

总体评价结果如下：

一、债券应付本息情况

本次拟发行专项债券 30,000.00 万元，分三年发行，其中：2024 年发行金额为 3,500.00 万元，发行债券实际利率为 2.53%，2025 年上半年拟发行金额为 8,000.00 万元（本批次拟发行 3,400.00 万元，剩余金额上半年后续批次发行），2026 年上半年拟发行金额为 18,500.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2024 年	—	3,500.00	—	3,500.00	2.53%	44.28
2025 年	3,500.00	8,000.00	—	11,500.00	2.53%/3.00%	208.55
2026 年	11,500.00	18,500.00	—	30,000.00	2.53%/3.00%	606.05
2027 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2028 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2029 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2030 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2031 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2032 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2033 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2034 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2035 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2036 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2037 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2038 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2039 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55

2040 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2041 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2042 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2043 年	30,000.00	—	—	30,000.00	2.53%/3.00%	883.55
2044 年	30,000.00	—	3,500.00	26,500.00	2.53%/3.00%	839.28
2045 年	26,500.00	—	8,000.00	18,500.00	2.53%/3.00%	675.00
2046 年	18,500.00	—	18,500.00	—	3.00%	277.50
合计	30,000.00	30,000.00	—	—	—	17,671.00

本期债券还本付息总额为 47,671.00 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律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

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、发行人制定的池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目的停车位收入、新建厂房租金收入、改造厂房租金收入、保障性租赁住房租金收入及配套服务用房租金收入计划能够顺利执行实现，无重大变化；

5、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；

6、本期债券募集资金投资项目现金流入通过池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目的停车位收入、新建厂房租金收入、改造厂房租金收入、保障性租赁住房租金收入及配套服务用房租金收入实现。通过查询同地段或相近地段租金价格来确认池州

市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目租金。根据青阳县近几年 GDP 增速，此次预测按照 6.50%作为合理增速计算停车位收入、新建厂房租金收入、改造厂房租金收入、保障性租赁住房租金收入、配套服务用房租金收入及人员成本、工程维护费成本的增长。

（二）项目运营期产生的净现金流入

本项目建设时间拟为 2022 年 12 月-2026 年 11 月。本次发行专项债券拟为弥补项目建设的资金缺口，预计自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，设定运营期为 19 年，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

经营收益	发行成本费用	项目运营期净收益	备注
59,153.61	33.00	59,120.61	按项目运营期收益的 100%，测算专项债券资金平衡相关收益
56,195.90		56,162.90	按项目运营期收益的 95%，测算专项债券资金平衡相关收益
53,238.25		53,205.25	按项目运营期收益的 90%，测算专项债券资金平衡相关收益

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括停车位收入、新建厂房租金收入、改造厂房租金收入、保障性租赁住房租金收入及配套服务用房租金收入产生的现金净流入。

（一）按项目运营期收益的 100%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营 期净收益
2024 年	—	44.28	44.28	—	—	3.85	-3.85
2025 年	—	208.55	208.55	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	606.05	606.05	—	—	20.35	-20.35
2027 年	—	883.55	883.55	1,814.43	726.19	—	1,088.24
2028 年	—	883.55	883.55	2,117.07	762.51	—	1,354.56
2029 年	—	883.55	883.55	2,744.51	906.05	—	1,838.46
2030 年	—	883.55	883.55	2,910.43	925.96	—	1,984.47
2031 年	—	883.55	883.55	3,301.08	1,050.25	—	2,250.83
2032 年	—	883.55	883.55	3,301.08	1,050.25	—	2,250.83
2033 年	—	883.55	883.55	3,744.17	1,191.22	—	2,552.95
2034 年	—	883.55	883.55	3,744.17	1,191.22	—	2,552.95
2035 年	—	883.55	883.55	4,246.74	1,351.10	—	2,895.64
2036 年	—	883.55	883.55	4,246.74	1,351.10	—	2,895.64
2037 年	—	883.55	883.55	4,816.75	1,532.47	—	3,284.28
2038 年	—	883.55	883.55	4,816.75	1,532.47	—	3,284.28
2039 年	—	883.55	883.55	5,463.29	1,738.16	—	3,725.13
2040 年	—	883.55	883.55	5,463.29	1,738.16	—	3,725.13
2041 年	—	883.55	883.55	6,196.58	1,971.45	—	4,225.13
2042 年	—	883.55	883.55	6,196.58	1,971.45	—	4,225.13
2043 年	—	883.55	883.55	7,028.32	2,236.08	—	4,792.24
2044 年	3,500.00	839.28	4,339.28	7,028.32	2,236.08	—	4,792.24
2045 年	8,000.00	675.00	8,675.00	7,971.69	2,536.21	—	5,435.48
2046 年	18,500.00	277.50	18,777.50	—	—	—	—
合计	30,000.00	17,671.00	47,671.00	87,151.99	27,998.38	33.00	59,120.61
本息覆盖倍数						1.24	

(二) 按项目运营期收益的 95%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营 期净收益

2024 年	—	44.28	44.28	—	—	3.85	-3.85
2025 年	—	208.55	208.55	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	606.05	606.05	—	—	20.35	-20.35
2027 年	—	883.55	883.55	1,723.71	689.88	—	1,033.83
2028 年	—	883.55	883.55	2,011.22	724.38	—	1,286.84
2029 年	—	883.55	883.55	2,607.28	860.75	—	1,746.53
2030 年	—	883.55	883.55	2,764.91	879.66	—	1,885.25
2031 年	—	883.55	883.55	3,136.03	997.74	—	2,138.29
2032 年	—	883.55	883.55	3,136.03	997.74	—	2,138.29
2033 年	—	883.55	883.55	3,556.96	1,131.66	—	2,425.30
2034 年	—	883.55	883.55	3,556.96	1,131.66	—	2,425.30
2035 年	—	883.55	883.55	4,034.40	1,283.55	—	2,750.85
2036 年	—	883.55	883.55	4,034.40	1,283.55	—	2,750.85
2037 年	—	883.55	883.55	4,575.91	1,455.85	—	3,120.06
2038 年	—	883.55	883.55	4,575.91	1,455.85	—	3,120.06
2039 年	—	883.55	883.55	5,190.13	1,651.25	—	3,538.88
2040 年	—	883.55	883.55	5,190.13	1,651.25	—	3,538.88
2041 年	—	883.55	883.55	5,886.75	1,872.88	—	4,013.87
2042 年	—	883.55	883.55	5,886.75	1,872.88	—	4,013.87
2043 年	—	883.55	883.55	6,676.90	2,124.28	—	4,552.62
2044 年	3,500.00	839.28	4,339.28	6,676.90	2,124.28	—	4,552.62
2045 年	8,000.00	675.00	8,675.00	7,573.11	2,409.40	—	5,163.71
2046 年	18,500.00	277.50	18,777.50	—	—	—	—
合计	30,000.00	17,671.00	47,671.00	82,794.39	26,598.49	33.00	56,162.90
本息覆盖倍数						1.18	

(三) 按项目运营期收益的 90%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2024 年	—	44.28	44.28	—	—	3.85	-3.85
2025 年	—	208.55	208.55	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	606.05	606.05	—	—	20.35	-20.35

2027 年	—	883.55	883.55	1,632.99	653.57	—	979.42
2028 年	—	883.55	883.55	1,905.36	686.26	—	1,219.10
2029 年	—	883.55	883.55	2,470.06	815.45	—	1,654.61
2030 年	—	883.55	883.55	2,619.39	833.36	—	1,786.03
2031 年	—	883.55	883.55	2,970.97	945.23	—	2,025.74
2032 年	—	883.55	883.55	2,970.97	945.23	—	2,025.74
2033 年	—	883.55	883.55	3,369.75	1,072.10	—	2,297.65
2034 年	—	883.55	883.55	3,369.75	1,072.10	—	2,297.65
2035 年	—	883.55	883.55	3,822.07	1,215.99	—	2,606.08
2036 年	—	883.55	883.55	3,822.07	1,215.99	—	2,606.08
2037 年	—	883.55	883.55	4,335.08	1,379.22	—	2,955.86
2038 年	—	883.55	883.55	4,335.08	1,379.22	—	2,955.86
2039 年	—	883.55	883.55	4,916.96	1,564.34	—	3,352.62
2040 年	—	883.55	883.55	4,916.96	1,564.34	—	3,352.62
2041 年	—	883.55	883.55	5,576.92	1,774.31	—	3,802.61
2042 年	—	883.55	883.55	5,576.92	1,774.31	—	3,802.61
2043 年	—	883.55	883.55	6,325.49	2,012.47	—	4,313.02
2044 年	3,500.00	839.28	4,339.28	6,325.49	2,012.47	—	4,313.02
2045 年	8,000.00	675.00	8,675.00	7,174.52	2,282.59	—	4,891.93
2046 年	18,500.00	277.50	18,777.50	—	—	—	—
合计	30,000.00	17,671.00	47,671.00	78,436.80	25,198.55	33.00	53,205.25
本息覆盖倍数						1.12	

附件：项目收益及现金流入预测说明

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙) 安徽分所

中国·合肥

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年二月十四日



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测，以池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目为基础，结合项目的建设期、同地段或相近地段租金收入情况、GDP 的增速等，以预测期间经济环境等的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、项目收益及现金流入预测假设

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

（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）发行人制定的池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目的停车位收入、新建厂房租金收入、改造厂房租金收入、保障性租赁住房租金收入及配套服务用房租金收入计划能够顺利执行实现，无重大变化；

（五）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；

（六）本期债券募集资金投资项目现金流入通过池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目的停车位收入、新建厂房

租金收入、改造厂房租金收入、保障性租赁住房租金收入及配套服务用房租金收入实现。通过查询同地段或相近地段租金价格来确认池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目租金。根据青阳县近几年 GDP 增速，此次预测按照 6.50%作为合理增速计算产业园内停车位收入、新建厂房租金收入、改造厂房租金收入、保障性租赁住房租金收入、配套服务用房租金收入及人员成本、工程维护费成本的增长。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目承办单位

单位名称：安徽青阳经济开发区管理委员会

（二）项目概况

1、项目位置

本项目位于青阳经济开发区。青阳县经济开发区位于青阳县城以东、318 国道木镇至蓉城镇段两侧，规划形成“一区三园”的结构模式，“三园”由东河园、新河园和木镇园三个独立的工业园构成，由 318 国道联系成一体。

2、建设内容及规模

青阳经济开发区是青阳县承接长三角一体化、皖江城市带等承接产业转移的重要载体平台。加快标准化厂房、保障性租赁住房以及基础设施建设，提高平台承载能力，加快推进青阳县高质量发展。

本项目包括新建及改造标准化厂房、新建保障性租赁住房，配套建设园区基础设施等。具体如下：

(1)新建标准化厂房

新河园标准化厂房位于新河镇十里岗村、新业废弃资源综合利用有限公司西侧及南侧，规划总用地面积约 74 亩，总建筑面积 75600 m²，其中新建标准化厂房面积约 70000 m²，配套服务用房建筑面积 5600 m²，配套建设室外给排水及消防、电气、照明、绿化、道路、停车场等。

(2)改造标准化厂房

改造开发区东河园东河路与乔木路交叉口标准化厂房，改造厂房总建筑面积 117851.15 m²，改造内容包括外立面改造、屋面改造、给排水管网改造、配套设施改造等。

(3)新建保障性租赁住房

新建木镇园保障性租赁住房，规划用地面积约 22 亩，总建筑面积 14900.00 m²，主要建设 200 套保障性租赁住房及配套的服务用房，以及室外给排水、道路、绿化等配套基础设施。

(4)配套基础设施建设

配套基础设施建设包括丁桥路（环城东路至东河路段）、东河路（木镇路至乔木路段）、杨田路、平岗路、杨冲大道、工一路、亚太路、创业大道改造提升等道路基础设施建设，雨污水管网提升改造，硬质铺装、活动场地等其他基础设施建设等。

3、项目建设工期

本项目工程建设时间为 36 个月，2022 年 12 月-2026 年 11 月

4、投资估算与资金筹措方式

本项目总投资为 56,238.60 万元，其中：工程费用 44,935.60 万元，工程建设其他费用 5,303.85 万元，预备费 4,019.15 万元，建设期利息 1,980.00 万元。

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额（万元）	占比
1	建设总投资	56,238.60	100.00%
1.1	工程费用	44,935.60	79.90%
1.2	工程建设其他费用	5,303.85	9.43%
1.3	预备费	4,019.15	7.15%
1.4	建设期利息	1,980.00	3.52%

根据安徽青阳经济开发区管理委员会《池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目专项债券实施方案》，项目资金来源如下：项目资本金为 26,238.60 万元（约占项目建设总投资的 46.66%），由财政统筹，剩余资金通过发行专项债券方式筹措 30,000.00 万元（约占项目总投资的 53.34%）。专项债券分三年发行，其中：2024 年发行金额为 3,500.00 万元，发行债券实际利率为 2.53%，2025 年上半年拟发行金额为 8,000.00 万元（本批次拟发行 3,400.00 万元，剩余金额上半年后续批次发行），2026 年上半年拟发行金额为 18,500.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1、项目收入的预测

（1）收入项目的分类

项目收入包括产业园内停车位收入、新建厂房租金收入、改造

厂房租金收入、保障性租赁住房租金收入及配套服务用房租金收入。

(2) 运营期各类经营收入单价预测

收费项目	说明
停车位收入	根据《池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 551.00 个停车位，经查询青阳县类似停车位收费标准，预计 2027 年单价 5 元/个/天，以此为基础，按每年 6.50% 增长率预测项目运营期内停车位收费单价，每两年调整一次；预计 2027 年出租率为 50%，2028 年出租率为 60%，2029-2045 年出租率为 70%，全年按 365 天计
新建厂房租金收入	根据《池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租新建厂房面积合计为 70,000.00 m ² ，经查询青阳县类似用途厂房的出租单价情况，预计厂房 2027 年租金价格 12 元/m ² /月，以此为基础，按每年 6.50% 增长率预测项目运营期内厂房租金单价，每两年调整一次；预计 2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030-2045 年出租率为 85%
改造厂房租金收入	根据《池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租改造厂房面积合计为 117,851.15 m ² ，经查询青阳县类似用途厂房的出租单价情况，预计厂房 2027 年租金价格 12 元/m ² /月，以此为基础，按每年 6.50% 增长率预测项目运营期内厂房租金单价，每两年调整一次；预计 2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030-2045 年出租率为 85%
保障性租赁住房租金收入	根据《池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租保障性租赁住房 200 间，经查询青阳县精诚物业管理服务有限公司签订的保障性住房租赁合同，预计保障性租赁住房 2027 年租金价格 360.00 元/间/月（未高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%），以此为基础，按每年 6.50% 增长率预测项目运营期内保障性租赁住房租金单价，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 90%，2030-2045 年出租率为 95%
配套服务用房租金收入	根据《池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租配套服务用房面积合计为 5,600.00 m ² ，经查询青阳县类似用途商业出租单价情况，预计配套服务用房 2027 年租金价格 20 元/m ² /月，以此为基础，按每年 6.50% 增长率预测项目运营期内配套服务用房租金单价，每两年调整一次；预计 2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030-2045 年出租率为 85%

(3) 经营收入预测

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 2026 年上半年发行，2046 年上半年偿还

本金，2046 年暂不考虑收益，设定运营期为 19 年，项目运营期经营收入预测如下：

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1. 停车位收入										
可使用停车位个数	551.00	551.00	551.00	551.00	551.00	551.00	551.00	551.00	551.00	551.00
停车率	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
单价（元/个/天）	5.00	5.00	5.67	5.67	6.43	6.43	7.30	7.30	8.27	8.27
小计	50.28	60.33	79.84	79.84	90.55	90.55	102.71	102.71	116.50	116.50
2. 新建标准化厂房出租收入										
可出租面积（m ² ）	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
出租率	60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
单价（元/m ² /月）	12.00	12.00	13.61	13.61	15.44	15.44	17.51	17.51	19.86	19.86
小计	604.80	705.60	914.64	971.80	1,102.24	1,102.24	1,250.19	1,250.19	1,418.00	1,418.00
3. 改造标准化厂房出租收入										
可出租面积（m ² ）	117,851.15	117,851.15	117,851.15	117,851.15	117,851.15	117,851.15	117,851.15	117,851.15	117,851.15	117,851.15
出租率	60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
单价（元/m ² /月）	12.00	12.00	13.61	13.61	15.44	15.44	17.51	17.51	19.86	19.86
小计	1,018.23	1,187.94	1,539.88	1,636.12	1,855.73	1,855.73	2,104.81	2,104.81	2,387.33	2,387.33
4. 保障性住房出租收入										
可出租房间数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
出租率	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
单价（元/个/月）	360.00	360.00	408.32	408.32	463.13	463.13	525.29	525.29	595.80	595.80
小计	60.48	69.12	88.20	93.10	105.59	105.59	119.77	119.77	135.84	135.84

单价 (元/个/月)	675.77	675.77	766.47	766.47	869.35	869.35	986.04	986.04	1,118.40	—
小计	154.08	154.08	174.76	174.76	198.21	198.21	224.82	224.82	254.99	2,792.03
5.配套服务用房出租收入										
可出租面积 (m²)	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	—
出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	—
单价 (元/m²/月)	37.54	37.54	42.58	42.58	48.30	48.30	54.78	54.78	62.13	—
小计	214.44	214.44	243.23	243.23	275.88	275.88	312.90	312.90	354.90	3,879.50
合计	4,816.75	4,816.75	5,463.29	5,463.29	6,196.58	6,196.58	7,028.32	7,028.32	7,971.69	87,151.99

2、项目成本及税金预测

(1) 营运成本及费用预测

序号	项目名称	说明
1	人员成本	根据《池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后预计配置人员 30 人。结合《2024 池州市统计年鉴》2023 年池州市相关行业人均工资标准，估计 2027 年产业园年均人员成本支出为 8.50 万元/人，以此为基础，按每年 6.50%增长率预测项目运营期内人均人员成本支出，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（44,935.60 万元）的 5% 预计 2027 年工程维护费成本为 224.68 万元，以此为基础，按每年 6.50%增长率预测项目运营期内工程维护费成本，每两年调整一次
3	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
4	燃料动力成本	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
5	综合税负	按照产业园内停车位收入、新建厂房租金收入、改造厂房租金收入、保障性租赁住房租金收入及配套服务用房租收入合计的 12% 计算（适用税目及税率主要如下：增值税率为 9%、城市维护建设税为 5%、教育费附加 5%、企业所得税税率为 25%）

(2) 债券发行成本费用预测

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本次发行成本费用为 33.00 万元，为 2024 年发行专项债券 3,500.00 万元、2025 年发行专项债券 8,000.00 万元、2026 年发行专项债券 18,500.00 万元的发行费用。

(3) 财务费用

本项目拟发行债券期限为 20 年，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 17,671.00 万元。

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 2026 年上半年发行，2046 年上半年偿还本金，2046 年暂不考虑收益，设定运营期为 19 年，项目运营期经营成本费用预测如下：

成本类型/年份	金额单位：人民币万元									
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.人员成本										
人员数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
年均人员成本	8.50	8.50	9.64	9.64	10.93	10.93	12.40	12.40	14.07	14.07
小计	255.00	255.00	289.23	289.23	328.05	328.05	372.08	372.08	422.02	422.02
2.工程维护费成本										
工程维护费	224.68	224.68	254.84	254.84	289.04	289.04	327.84	327.84	371.84	371.84
小计	224.68	224.68	254.84	254.84	289.04	289.04	327.84	327.84	371.84	371.84
3.综合管理费	28.78	28.78	32.64	32.64	37.03	37.03	42.00	42.00	47.63	47.63
4.燃料动力成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.综合税负	217.73	254.05	329.34	349.25	396.13	396.13	449.30	449.30	509.61	509.61
总计	726.19	762.51	906.05	925.96	1,050.25	1,050.25	1,191.22	1,191.22	1,351.10	1,351.10

(续上表)

成本类型/年份	金额单位：人民币万元									
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.人员成本										
人员数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	—
年均人员成本	15.96	15.96	18.10	18.10	20.53	20.53	23.28	23.28	26.41	—
小计	478.67	478.67	542.92	542.92	615.79	615.79	698.45	698.45	792.20	8,796.62
2.工程维护费成本										
工程维护费	421.76	421.76	478.37	478.37	542.57	542.57	615.40	615.40	698.00	—
小计	421.76	421.76	478.37	478.37	542.57	542.57	615.40	615.40	698.00	7,750.68

3.综合管理费	54.03	54.03	61.28	61.28	69.50	69.50	78.83	78.83	89.41	992.85
4.燃料动力成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.综合税负	578.01	578.01	655.59	655.59	743.59	743.59	843.40	843.40	956.60	10,458.23
总计	1,532.47	1,532.47	1,738.16	1,738.16	1,971.45	1,971.45	2,236.08	2,236.08	2,536.21	27,998.38

3、项目净收益的预测

项目收入扣除相关成本（不含本期债券利息费用）后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。收益及成本费用预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	运营收入	运营成本及费用	发行成本费用	可用于偿还债券本息的收益
2024 年	—	—	3.85	-3.85
2025 年	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	—	20.35	-20.35
2027 年	1,814.43	726.19	—	1,088.24
2028 年	2,117.07	762.51	—	1,354.56
2029 年	2,744.51	906.05	—	1,838.46
2030 年	2,910.43	925.96	—	1,984.47
2031 年	3,301.08	1,050.25	—	2,250.83
2032 年	3,301.08	1,050.25	—	2,250.83
2033 年	3,744.17	1,191.22	—	2,552.95
2034 年	3,744.17	1,191.22	—	2,552.95
2035 年	4,246.74	1,351.10	—	2,895.64
2036 年	4,246.74	1,351.10	—	2,895.64
2037 年	4,816.75	1,532.47	—	3,284.28
2038 年	4,816.75	1,532.47	—	3,284.28
2039 年	5,463.29	1,738.16	—	3,725.13
2040 年	5,463.29	1,738.16	—	3,725.13
2041 年	6,196.58	1,971.45	—	4,225.13
2042 年	6,196.58	1,971.45	—	4,225.13
2043 年	7,028.32	2,236.08	—	4,792.24
2044 年	7,028.32	2,236.08	—	4,792.24
2045 年	7,971.69	2,536.21	—	5,435.48
合计	87,151.99	27,998.38	33.00	59,120.61

4、平衡方案现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项 目	2024-2026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	—	1,814.43	2,117.07	2,744.51	2,910.43	3,301.08	3,301.08	3,744.17	3,744.17	4,246.74	4,246.74
经营活动流出小计	—	726.19	762.51	906.05	925.96	1,050.25	1,050.25	1,191.22	1,191.22	1,351.10	1,351.10
经营活动净流量	—	1,088.24	1,354.56	1,838.46	1,984.47	2,250.83	2,250.83	2,552.95	2,552.95	2,895.64	2,895.64
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	54,258.60	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-54,258.60	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流											
筹资活动流入小计	56,238.60	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	891.88	883.55	883.55	883.55	883.55	883.55	883.55	883.55	883.55	883.55	883.55
筹资活动净流量	55,346.73	-883.55	-883.55	-883.55	-883.55	-883.55	-883.55	-883.55	-883.55	-883.55	-883.55
四、现金及现金等价物净增加额	1,088.13	204.69	471.01	954.91	1,100.92	1,367.28	1,367.28	1,669.40	1,669.40	2,012.09	2,012.09
五、年初现金结余	—	1,088.13	1,292.82	1,763.83	2,718.74	3,819.66	5,186.94	6,554.22	8,223.62	9,893.02	11,905.11
六、期末资金	1,088.13	1,292.82	1,763.83	2,718.74	3,819.66	5,186.94	6,554.22	8,223.62	9,893.02	11,905.11	13,917.20

(续上表)

金额单位：人民币万元

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	4,816.75	4,816.75	5,463.29	5,463.29	6,196.58	6,196.58	7,028.32	7,028.32	7,971.69	—
经营活动流出小计	1,532.47	1,532.47	1,738.16	1,738.16	1,971.45	1,971.45	2,236.08	2,236.08	2,536.21	—

经营活动净流量	3,284.28	3,284.28	3,725.13	4,225.13	4,792.24	4,792.24	5,435.48	—
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								
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	883.55	883.55	883.55	883.55	883.55	4,339.28	8,675.00	18,777.50
筹资活动净流量	-883.55	-883.55	-883.55	-883.55	-883.55	-4,339.28	-8,675.00	-18,777.50
四、现金及现金等价物年增加额	2,400.73	2,400.73	2,841.58	3,341.58	3,908.69	452.97	-3,239.52	-18,777.50
五、年初现金结余	13,917.20	16,317.93	18,718.66	21,560.24	27,743.40	34,993.67	35,446.63	32,207.11
六、期末资金	16,317.93	18,718.66	21,560.24	27,743.40	31,084.98	35,446.63	32,207.11	13,429.61

根据测算，按预测增速 6.50% 的增长率计算运营期每年停车位收入、新建厂房租金收入、改造厂房租金收入、保障性租赁住房租金收入、配套服务用房租金收入及人员成本、工程维护费成本的情况下，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。根据《池州市青阳经济开发区产业园及基础设施配套建设项目专项债券实施方案》，如报告预测期内个别年度出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

5、现金流覆盖还本付息的测算

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，本项目相关收益及本息覆盖具体情况如下：

(1) 按项目运营期收益的 100%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2024 年	—	44.28	44.28	—	—	3.85	-3.85
2025 年	—	208.55	208.55	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	606.05	606.05	—	—	20.35	-20.35
2027 年	—	883.55	883.55	1,814.43	726.19	—	1,088.24
2028 年	—	883.55	883.55	2,117.07	762.51	—	1,354.56
2029 年	—	883.55	883.55	2,744.51	906.05	—	1,838.46
2030 年	—	883.55	883.55	2,910.43	925.96	—	1,984.47
2031 年	—	883.55	883.55	3,301.08	1,050.25	—	2,250.83
2032 年	—	883.55	883.55	3,301.08	1,050.25	—	2,250.83
2033 年	—	883.55	883.55	3,744.17	1,191.22	—	2,552.95
2034 年	—	883.55	883.55	3,744.17	1,191.22	—	2,552.95
2035 年	—	883.55	883.55	4,246.74	1,351.10	—	2,895.64
2036 年	—	883.55	883.55	4,246.74	1,351.10	—	2,895.64
2037 年	—	883.55	883.55	4,816.75	1,532.47	—	3,284.28
2038 年	—	883.55	883.55	4,816.75	1,532.47	—	3,284.28
2039 年	—	883.55	883.55	5,463.29	1,738.16	—	3,725.13
2040 年	—	883.55	883.55	5,463.29	1,738.16	—	3,725.13
2041 年	—	883.55	883.55	6,196.58	1,971.45	—	4,225.13
2042 年	—	883.55	883.55	6,196.58	1,971.45	—	4,225.13
2043 年	—	883.55	883.55	7,028.32	2,236.08	—	4,792.24
2044 年	3,500.00	839.28	4,339.28	7,028.32	2,236.08	—	4,792.24
2045 年	8,000.00	675.00	8,675.00	7,971.69	2,536.21	—	5,435.48
2046 年	18,500.00	277.50	18,777.50	—	—	—	—

合计	30,000.00	17,671.00	47,671.00	87,151.99	27,998.38	33.00	59,120.61
本息覆盖倍数						1.24	

(2) 按项目运营期收益的 95%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2024 年	—	44.28	44.28	—	—	3.85	-3.85
2025 年	—	208.55	208.55	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	606.05	606.05	—	—	20.35	-20.35
2027 年	—	883.55	883.55	1,723.71	689.88	—	1,033.83
2028 年	—	883.55	883.55	2,011.22	724.38	—	1,286.84
2029 年	—	883.55	883.55	2,607.28	860.75	—	1,746.53
2030 年	—	883.55	883.55	2,764.91	879.66	—	1,885.25
2031 年	—	883.55	883.55	3,136.03	997.74	—	2,138.29
2032 年	—	883.55	883.55	3,136.03	997.74	—	2,138.29
2033 年	—	883.55	883.55	3,556.96	1,131.66	—	2,425.30
2034 年	—	883.55	883.55	3,556.96	1,131.66	—	2,425.30
2035 年	—	883.55	883.55	4,034.40	1,283.55	—	2,750.85
2036 年	—	883.55	883.55	4,034.40	1,283.55	—	2,750.85
2037 年	—	883.55	883.55	4,575.91	1,455.85	—	3,120.06
2038 年	—	883.55	883.55	4,575.91	1,455.85	—	3,120.06
2039 年	—	883.55	883.55	5,190.13	1,651.25	—	3,538.88
2040 年	—	883.55	883.55	5,190.13	1,651.25	—	3,538.88
2041 年	—	883.55	883.55	5,886.75	1,872.88	—	4,013.87
2042 年	—	883.55	883.55	5,886.75	1,872.88	—	4,013.87
2043 年	—	883.55	883.55	6,676.90	2,124.28	—	4,552.62
2044 年	3,500.00	839.28	4,339.28	6,676.90	2,124.28	—	4,552.62
2045 年	8,000.00	675.00	8,675.00	7,573.11	2,409.40	—	5,163.71
2046 年	18,500.00	277.50	18,777.50	—	—	—	—
合计	30,000.00	17,671.00	47,671.00	82,794.39	26,598.49	33.00	56,162.90
本息覆盖倍数						1.18	

(3) 按项目运营期收益的 90%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营 期净收益
2024 年	—	44.28	44.28	—	—	3.85	-3.85
2025 年	—	208.55	208.55	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	606.05	606.05	—	—	20.35	-20.35
2027 年	—	883.55	883.55	1,632.99	653.57	—	979.42
2028 年	—	883.55	883.55	1,905.36	686.26	—	1,219.10
2029 年	—	883.55	883.55	2,470.06	815.45	—	1,654.61
2030 年	—	883.55	883.55	2,619.39	833.36	—	1,786.03
2031 年	—	883.55	883.55	2,970.97	945.23	—	2,025.74
2032 年	—	883.55	883.55	2,970.97	945.23	—	2,025.74
2033 年	—	883.55	883.55	3,369.75	1,072.10	—	2,297.65
2034 年	—	883.55	883.55	3,369.75	1,072.10	—	2,297.65
2035 年	—	883.55	883.55	3,822.07	1,215.99	—	2,606.08
2036 年	—	883.55	883.55	3,822.07	1,215.99	—	2,606.08
2037 年	—	883.55	883.55	4,335.08	1,379.22	—	2,955.86
2038 年	—	883.55	883.55	4,335.08	1,379.22	—	2,955.86
2039 年	—	883.55	883.55	4,916.96	1,564.34	—	3,352.62
2040 年	—	883.55	883.55	4,916.96	1,564.34	—	3,352.62
2041 年	—	883.55	883.55	5,576.92	1,774.31	—	3,802.61
2042 年	—	883.55	883.55	5,576.92	1,774.31	—	3,802.61
2043 年	—	883.55	883.55	6,325.49	2,012.47	—	4,313.02
2044 年	3,500.00	839.28	4,339.28	6,325.49	2,012.47	—	4,313.02
2045 年	8,000.00	675.00	8,675.00	7,174.52	2,282.59	—	4,891.93
2046 年	18,500.00	277.50	18,777.50	—	—	—	—
合计	30,000.00	17,671.00	47,671.00	78,436.80	25,198.55	33.00	53,205.25
本息覆盖倍数						1.12	

刘剑辉 (注册会计师证书)



姓名 Full name 刘剑辉
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1977-11-17
工作单位 Working unit 中审华会计师事务所
身份证号 Identity card No. 340104197711171510



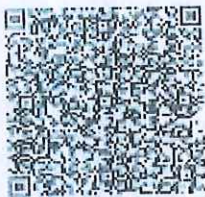
年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘剑辉

会员编号 340101350018



刘剑辉 340101350018

证书编号: 340101350018
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: 2001-1月20 日
Date of Issuance

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
2022年
2022-07-22
2014年
2014-03-28

通过

通过

通过

龚敏 (注册会计师证书)



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 龚敏
性别: 女
出生日期: 1989-05-01
工作单位: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 340121198905014303
Identity card No.



龚敏 120100114890

证书编号:
No. of Certificate: 120100114890

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: 2015 年 04 月 24 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

龚敏

会员编号 120100114890

最后年检时间: 2024年06月

年检结果: 年检通过

历年记录

2023年	2023-09-19	通过
2022年	2022-07-20	通过



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。



统一社会信用代码
91340104083691213C(1-1)

(副本)



名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所
类型 非公司私营企业
负责人 刘剑辉
成立日期 2013年11月28日
营业期限 2013年11月28日至2033年11月27日
营业场所 安徽省合肥市政务区潜山路188号蔚蓝商务港F座608-609

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，出具有关的报告；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；法律、法规规定的其他业务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

登记机关



2019年 08月 20日



会计师事务所分所 执业证书



名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：刘剑辉

经营场所：安徽省合肥市政务区潜山路188号
蔚蓝商务港F座608-609

分所执业证书编号：120100113401

批准执业文号：财会〔2013〕1641号

批准执业日期：2013-10-17

证书序号：5003414

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

二〇一三年九月十三日

中华人民共和国财政部制