

全椒县绿色能源基地建设配套工程项目  
专项债券项目收益与融资自求平衡  
财务评价报告

安徽安联信达会计师事务所有限公司

二〇二四年十二月二十六日

# 目 录

财务评价报告 .....	1
评价说明 .....	3
一、本次项目评价背景 .....	3
二、项目概况及投融资计划 .....	3
（一）建设背景 .....	3
（二）项目概况 .....	3
（三）投资估算 .....	4
（四）资金来源 .....	8
（五）资金使用计划 .....	8
（六）项目债券融资计划及地方财政资金投入计划 .....	8
（七）还本付息计划 .....	9
三、评价内容 .....	10
（一）项目收益与支出预测评价 .....	10
（二）项目收益与融资自求平衡性评价 .....	24
（三）项目收益抗压能力测试 .....	29
四、总体评价结论 .....	31
五、使用限制 .....	31

# 全椒县绿色能源基地建设配套工程项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 财务评价报告

皖安联信达核字（2024）149 号

全椒县重点工程建设管理中心：

我们接受委托，对全椒县绿色能源基地建设配套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。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目实施方暨项目业主方全椒县重点工程建设管理中心对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为全椒县绿色能源基地建设配套工程项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.43，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

综上所述，通过发行全椒县绿色能源基地建设配套工程项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足全椒县绿色能源基地建设配套工程项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

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

安徽安联信达会计师事务所有限公司



中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024 年 12 月 26 日

# 评价说明

## 一、本次项目评价背景

为拓展地方政府专项债券资金使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，加快地方政府债券发行使用进度，根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）等有关规定，安徽省财政厅就做好2024年5月份安徽省政府专项债券发行前期准备工作下发了通知，要求地方政府就非标专项债项目尽快提供发行申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

## 二、项目概况及投融资计划

### （一）建设背景

全椒县现有企业普遍存在企业规模小、技术装备水平低、产业化程度不高、布局分散，整体竞争力较弱等问题。尽快改变这种状况，实现企业的集聚、产业的升级和资源的优化配置，是农村现代化发展的必然要求。目前企业当前最迫切的任务，就是要加快结构调整，特别是企业布局调整，利用经济开发区，引导企业相对集中，优化土地、资本、劳动力、技术等资源配置，促进基础设施建设，降低生产经营成本，形成集聚效应，提高企业集约化程度，集中力量，培育龙头企业，形成产业上下游发展链，促进企业做大做强，不断提高企业市场竞争力。由全椒县重点工程建设管理中心于2022年7月提出申请，全椒县发展和改革委员会出具《关于同意全椒县绿色能源基地建设配套工程项目立项的批复》（全发改审批 2022[149]号）文件，同意全椒县重点工程建设管理中心进行“全椒县绿色能源基地建设配套工程项目”的建设。

### （二）项目概况

- 1、项目名称：全椒县绿色能源基地建设配套工程。
- 2、建设地点：全椒县。

### 3、建设规模及建设内容：

- (1) 新建标准化厂房 450000 平方米及配套设施工程等；
- (2) 新建 220kV 变电站及配电系统设备，并建设 11 公里输电线路工程等；
- (3) 新建及改造消防救援站共 5526 平方米及配套设施工程等；
- (4) 新建生活配套服务中心共 28361.00 平方米及配套设施工程等。

### 4、项目主要技术经济指标

建设项目总技术经济指标一览表

序号	指标名称	单位	指标值	备注
1	占地面积	m <sup>2</sup>	349,387.00	
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	478,361.00	
3	基底面积	m <sup>2</sup>	198,894.54	
4	绿化工程	m <sup>2</sup>	38,861.09	10%
5	道路硬化工程	m <sup>2</sup>	98,169.17	
6	室外强弱电工程	m <sup>2</sup>	137,410.00	
7	室外给排水工程	m <sup>2</sup>	137,410.00	
8	室外消防工程	m <sup>2</sup>	137,410.00	
9	停车场	m <sup>2</sup>	13,462.20	
10	车位	个	830.00	
11	充电桩安装工程	个	80.00	
12	建筑密度		16.55%	

5、项目建设期：项目自 2022 年 7 月至 2025 年 10 月，共计 39 个月

6、项目现状：目前已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、项目用地及规划预审的审查、环评等前期工作。

### （三）投资估算

根据全椒县发展和改革委员会《关于同意全椒县绿色能源基地建设配套工程项目立项的批复》（全发改审批 2022[149]号）文件和该项目的

《可行性研究报告》，该项目建设总投资合计为 128,784.91 万元，其中工程费用 117,858.23 万元，工程建设其他费用 2,127.26 万元，预备费 8,399.42 万元，建设期利息 400.00 万元，具体的项目投资概算如下：

全椒县绿色能源基地建设配套工程项目投资估算表

(单位: 万元)

序号	项目名称	单位	数量	单价	投资	备注
一	工程费用				117,858.23	
(一)	标准化厂房建设				90,897.63	
1	厂房	m <sup>2</sup>	450,000.00	1,900.00	85,500.00	
2	室外绿地工程	m <sup>2</sup>	33,371.00	120.00	400.45	
3	道路硬化工程	m <sup>2</sup>	90,576.80	400.00	3,623.07	
4	室外强弱电工程	m <sup>2</sup>	137,410.00	20.00	274.82	
5	室外给排水工程	m <sup>2</sup>	137,410.00	30.00	412.23	
6	室外消防工程	m <sup>2</sup>	137,410.00	15.00	206.12	
7	停车场	m <sup>2</sup>	13,462.20	280.00	376.94	748 个车位
8	充电桩安装工程	个	80.00	13,000.00	104.00	
(二)	220KV 系统变电站				16,386.00	
1	配电系统	项	1.00	100,000,000.00	10,000.00	
2	土建及配套工程	项	1.00	50,000,000.00	5,000.00	
3	架空输电线路工程	km	11.00	1,260,000.00	1,386.00	
(三)	消防救援站				1,429.62	
1	消防站	m <sup>2</sup>	4,812.00	2,600.00	1,251.12	含配套设施
2	救助站	m <sup>2</sup>	714.00	2,500.00	178.50	含配套设施
(三)	生活配套服务中心				9,144.98	
1	职工宿舍	m <sup>2</sup>	20,282.41	3,000.00	6,084.72	综合造价
2	配套用房	m <sup>2</sup>	2,530.00	2,800.00	708.40	综合造价



3	物业管理房	m²	160.00	2,500.00	40.00	综合造价
4	地下建筑	m²	5,388.59	2,200.00	1,185.49	综合造价
5	室外绿地工程	m²	5,490.09	200.00	109.80	
6	道路及场地硬化工程	m²	7,592.37	400.00	303.69	含车位 82 个
7	充电桩安装工程	个	15.00	13,000.00	19.50	
8	室外强弱电工程	m²	13,082.46	200.00	261.65	
9	室外给排水工程	m²	13,082.46	300.00	392.47	
10	室外消防工程	m²	13,082.46	30.00	39.25	
二	工程建设其它费用				<b>2,127.26</b>	
1	建设单位管理费				424.29	
2	施工监理费				471.43	
3	工程设计费				447.86	
4	工程勘察费				412.50	
5	工程造价咨询费				235.72	
6	招标代理费				112.02	
7	其他费用				23.44	
三	预备费				<b>8,399.42</b>	
四	建设期利息				<b>400.00</b>	
五	项目总投资				<b>128,784.91</b>	

#### （四）资金来源

项目资金来源为地方财政资金和本次债券融资。其中地方财政资金投入 48,784.91 万元，占总投资的 37.88%；债务融资 80,000.00 万元，占总投资 62.12%。

#### （五）资金使用计划

根据项目的工程进度计划，预计 2022 年使用资金 5,565.47 万元，2023 年使用资金 5,565.47 万元，2024 年使用资金 23,540.74 万元，2025 年使用资金 93,913.23 万元，具体的资金使用计划如下表所示：

单位：万元

年度/项目	项目资金分年使用计划		
	建设投资	债券利息	合计
2022 年 7-12 月	5,565.47	-	5,565.47
2023 年	5,565.47	-	5,565.47
2024 年	23,525.74	15.00	23,540.74
2025 年 1-10 月	93,728.23	185.00	93,913.23
合计	128,384.91	200.00	128,584.91

#### （六）项目债券融资计划及地方财政资金投入计划

根据本项目的工程进度，2024 年已融资 6,000.00 万元，2025 年融资 74,000.00 万元，本次计划融资 10,000.00 万元。用于支付工程进度款及各类费用。项目分年度融资计划及地方财政资金投入情况如下表所示：

单位：万元

年度/项目	资金筹措				
	地方财政资金	占投资比重	发债资金	占投资比重	合计
2022 年 7-12 月	5,565.47	100.00%		0.00%	5,565.47
2023 年	5,565.47	100.00%		0.00%	5,565.47
2024 年	13,725.74	69.58%	6,000.00	30.42%	19,725.74

2025 年 1-10 月	23,928.23	24.43%	74,000.00	75.57%	97,928.23
合计	48,784.91	37.88%	80,000.00	62.12%	128,784.91

### （七）还本付息计划

本项目计划通过债券融资 80,000.00 万元。根据工程项目的进度情况，本次债券融资按 2 期进行，2024 年债券融资 6,000.00 万元，2025 年拟债券融资 74,000.00 万元（其中参与本次发行金额 10,000.00 万元）。债券的期限均为 20 年，债券的利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 4.0% 进行测算，每半年付息一次，到期还本。建设期及经营期的利息金额总计 62,344.00 万元（其中建设期利息 78.60 万元，经营期利息 62,265.40 万元），债券存续期的还本付息总额为 142,344.00 万元，具体的债券还本付息情况详见下表：

单位：万元

项目/年度	期初债券余额	本期增加专项债券	本期还本	期末债券余额	利率	利息支出
2022 年 7-12 月	-					
2023 年						
2024 年	-	6,000.00		6,000.00	3.6%&4.00%	78.60
2025 年	6,000.00	74,000.00		80,000.00	3.6%&4.00%	1,637.20
2026 年	80,000.00	-		80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2027 年	80,000.00	-		80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2028 年	80,000.00	-		80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2029 年	80,000.00	-		80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2030 年	80,000.00	-		80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2031 年	80,000.00	-		80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2032 年	80,000.00	-		80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2033 年	80,000.00	-		80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2034 年	80,000.00	-		80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2035 年	80,000.00	-		80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20

项目/年度	期初债券 余额	本期增加 专项债券	本期还 本	期末债 券余额	利率	利息支出
2036 年	80,000.00			80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2037 年	80,000.00			80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2038 年	80,000.00			80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2039 年	80,000.00			80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2040 年	80,000.00			80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2041 年	80,000.00			80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2042 年	80,000.00		-	80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2043 年	80,000.00			80,000.00	3.6%&4.00%	3,117.20
2044 年	80,000.00		6,000.00	74,000.00	3.6%&4.00%	3,038.60
2045 年 1-10 月	74,000.00		74,000.00	-		1,480.00
合计		<b>80,000.00</b>	<b>80,000.00</b>			<b>62,344.00</b>

### 三、评价内容

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

#### （一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

##### 1、数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观

调控政策无重大变化；

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 发行人预测的各项收入能够顺利执行；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

## 2、收入预测评价

### (1) 收入预测分类

项目收入包含厂房出租收入、汽车充电桩收入、停车位收入、宿舍出租收入、配套用房出租收入和物业费收入。具体测算如下：

#### 1) 厂房出租收入

本项目竣工后共有 450000 厂房对外出租。参考全椒县及周边同类型项目租金价格，项目住宅综合租赁价格按 16 元/㎡/月计，并且每 2 年租金上涨 3%。预计第一年出租 90%，第二年 95%，第三年起按 98%。故本项目建成后于经营期第一年出租，经营期内住宅出租收入共计 192,638.26 万元。

#### 2) 汽车充电桩收入

本项目厂区和生活配套服务中心充电桩共 95 个，仅收取充电桩服务费 0.5 元/度。运营期按 3 辆车/充电桩·天充电；单价一般集中在 1.1 元到 1.6 元之间，新能源汽车电池容量按平均 40 千瓦时计，也就是需要 40 度电左右，所以充满一次电大概需要 44 元到 64 元。每辆车充电时长两小时，预计使用率按第一年 60%，第二年 70%，第三年起按 80%。

项目运营期第一年充电桩服务费收入为  
 $40 \text{ 度/车次} \times 95 \text{ 个} \times 3 \text{ 车次/天} \times 0.5 \text{ 元/度} \times 60\% \times 365 \text{ 天} = 124.83 \text{ 万元}$ ，

经营期汽车充电桩总收入 3,257.27 元。

### 3) 停车位收入

项目竣工后厂区和生活配套服务中心共设有机动车停车位 668 个。参考全椒县及周边同类型项目收费价格。本项目停车位按照 16 元/天计算。经营期第一年的停车率为 80%，第二年停车率为 90%，以后每年停车率为 98%。故本项目建成后于经营期第一年投入使用，经营期机动车停车位收入共计 7,527.99 万元。

### 4) 宿舍出租收入

本项目竣工后共有 20282.41m<sup>2</sup> 宿舍对外出租。参考全椒县及周边同类型项目租金价格，项目宿舍综合租赁价格按 15 元/m<sup>2</sup>/月计，并且每 2 年租金上涨 3%。故本项目建成后于经营期第一年出租，经营期内宿舍出租收入共计 7,852.25 万元。

### 5) 配套用房出租收入

本项目竣工后共有 2530.00m<sup>2</sup> 配套用房对外出租。参考全椒县及周边同类型项目租金价格，项目社区用房综合租赁价格按 120.00 元/m<sup>2</sup>/月计，并且每 2 年租金上涨 3%。预计第一年出租 90%，第二年 95%，第三年起按 98%。故本项目建成后于经营期第一年出租，经营期内社区用房出租收入共计 8,122.92 万元。

### 6) 物业费收入

项目建成后，可收取物业管理费收入，根据当地近年来类似物业管理收费水平，考虑到公共照明、绿地养护管理等，物业管理费均按 0.8 元/m<sup>2</sup>/月计。经营期内物业管理费收入为 8,131.20 万元。

### 7) 项目总收入的预测

根据上述，本项目预计在债券存续期内可获得各类收入合 228,267.24 万元，具体情况如下表所示：

项目收入预测汇总表

单位：万元

年份/项目	厂房出租收入	汽车充电桩收入	厂区停车位收入	宿舍出租收入	配套用房出租收入	生活配套服务中心车位出租收入	物业费收入	合计
2025 年 11-12 月	1,296.00	20.52	51.30	48.68	54.65	5.15	67.76	1,544.06
2026 年	7,776.00	124.83	312.09	292.07	327.89	30.53	406.56	9,269.97
2027 年	8,208.00	145.64	351.10	328.58	346.10	34.35	406.56	9,820.33
2028 年	8,721.22	166.44	382.31	357.23	367.74	37.40	406.56	10,438.90
2029 年	8,721.22	166.44	382.31	357.23	367.74	37.40	406.56	10,438.90
2030 年	8,982.85	166.44	382.31	367.95	378.78	37.40	406.56	10,722.29
2031 年	8,982.85	166.44	382.31	367.95	378.78	37.40	406.56	10,722.29
2032 年	9,252.34	166.44	382.31	378.99	390.14	37.40	406.56	11,014.18
2033 年	9,252.34	166.44	382.31	378.99	390.14	37.40	406.56	11,014.18
2034 年	9,529.91	166.44	382.31	390.36	401.84	37.40	406.56	11,314.82
2035 年	9,529.91	166.44	382.31	390.36	401.84	37.40	406.56	11,314.82
2036 年	9,815.81	166.44	382.31	402.07	413.90	37.40	406.56	11,624.49
2037 年	9,815.81	166.44	382.31	402.07	413.90	37.40	406.56	11,624.49
2038 年	10,110.28	166.44	382.31	414.13	426.32	37.40	406.56	11,943.44
2039 年	10,110.28	166.44	382.31	414.13	426.32	37.40	406.56	11,943.44
2040 年	10,413.59	166.44	382.31	426.56	439.11	37.40	406.56	12,271.97



年份/项目	厂房出租收入	汽车充电桩收入	厂区停车位收入	宿舍出租收入	配套用房出租收入	生活配套服务中心车位出租收入	物业费收入	合计
2041 年	10,413.59	166.44	382.31	426.56	439.11	37.40	406.56	12,271.97
2042 年	10,726.00	166.44	382.31	439.35	452.28	37.40	406.56	12,610.34
2043 年	10,726.00	166.44	382.31	439.35	452.28	37.40	406.56	12,610.34
2044 年	11,047.78	166.44	382.31	452.53	465.85	37.40	406.56	12,958.87
2045 年 1-10 月	9,206.48	136.80	314.23	377.11	388.21	31.52	338.80	10,793.15
合计	<b>192,638.26</b>	<b>3,257.27</b>	<b>7,527.99</b>	<b>7,852.25</b>	<b>8,122.92</b>	<b>737.35</b>	<b>8,131.20</b>	<b>228,267.24</b>

## （2）收入预测数据评价

通过查阅项目可行性研究报告、相关收费文件，并依据上述文件制定的参考标准、可研报告中确定的数量、单价等内容，重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

## 3、资金支出预测评价

### （1）项目投资支出评价

根据滁州市全椒县发展和改革委员会《关于全椒县绿色能源基地建设配套工程项目可行性研究报告的批复》（全发改审批[2022]163号）文件和该项目的《可行性研究报告》，该项目建设总投资合计为128,784.91万元，其中工程费用117,858.23万元，工程建设其他费用2,127.26万元，预备费8,399.42万元，建设期利息400.00万元。

经检查有关批复、可研报告及文件等，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

### （2）项目成本预测及评价

本项目成本包括经营成本、相关税费、折旧摊销、财务成本和债券发行费用。

#### 1) 经营成本的预测

项目建成后，每年的经营成本主要包括燃料动力费，工资及福利费，日常维护费用和管理费用。

##### ①燃料动力费

本项目出租部分的水电动力费由承租方承担，仅考虑管理自用部分正常年份的水电费测算如下：

a、电费： $0.65 \text{ 元/度} \times 70,320.00 \text{ 度} / 10000 = 4.78 \text{ 万元}$ ；

b、水费： $3.29 \text{ 元/立方米} \times 21,200.00 \text{ 立方米} / 10000 = 6.97 \text{ 万元}$ ；

则正常年份的燃料及动力费用合计为 11.75 万元。

## ②工资及福利费

工资福利费根据当地同行业工资水平并考虑到工资增长因素，按 50000 元/人·年计算。满负荷年共需员工 10 人。年工资及福利费用为 50.00 万元。

## ③日常维护费

本项目建成后，为保证建筑物的完好和设备正常运转，每年需进行维修维护，根据项目的规模，按折旧费的 10% 计算，年日常维护费用为 223.93 万元。

## ④其他管理费用

主要为经营、出租及管理物业所发生的营销费用及管理费用等，根据项目的规模，按收入的 1% 进行估算。

根据上述测算方法，在债券存续期内，本项目的经营成本合计为 7,996.24 万元。具体如下：

项目经营成本测算表 （单位：万元）

年度/项目	水费	电费	工资福利费	日常维护费用	其他费用	经营成本合计
2025 年 11-12 月	1.16	0.80	8.33	37.32	15.44	63.05
2026 年	6.97	4.78	50.00	223.93	92.70	378.38
2027 年	6.97	4.78	50.00	223.93	98.20	383.88
2028 年	6.97	4.78	50.00	223.93	104.39	390.07
2029 年	6.97	4.78	50.00	223.93	104.39	390.07
2030 年	6.97	4.78	50.00	223.93	107.22	392.90
2031 年	6.97	4.78	50.00	223.93	107.22	392.90
2032 年	6.97	4.78	50.00	223.93	110.14	395.82
2033 年	6.97	4.78	50.00	223.93	110.14	395.82
2034 年	6.97	4.78	50.00	223.93	113.15	398.83
2035 年	6.97	4.78	50.00	223.93	113.15	398.83

2036 年	6.97	4.78	50.00	223.93	116.24	401.92
2037 年	6.97	4.78	50.00	223.93	116.24	401.92
2038 年	6.97	4.78	50.00	223.93	119.43	405.11
2039 年	6.97	4.78	50.00	223.93	119.43	405.11
2040 年	6.97	4.78	50.00	223.93	122.72	408.40
2041 年	6.97	4.78	50.00	223.93	122.72	408.40
2042 年	6.97	4.78	50.00	223.93	126.10	411.78
2043 年	6.97	4.78	50.00	223.93	126.10	411.78
2044 年	6.97	4.78	50.00	223.93	129.59	415.27
2045 年 1-10 月	5.81	3.98	41.67	186.61	107.93	346.00
合计	139.40	95.60	1,000.00	4,478.60	2,282.64	7,996.24

## 2) 相关税费

该项目涉税收入主要包括厂房出租收入、汽车充电桩收入、停车位收入、宿舍出租收入、配套用房出租收入和物业费收入，涉及的税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费及地方教育费附加和企业所得税。

①增值税：本项目的收入销项税按照收入的 9%计算；进项税包括固定资产投资形成的进项税和生产经营过程中所形成的进项税，分别根据投资规模及构成和有关的经营成本进行计算。

②城市维护建设税、教育费及地方教育费附加：分别按照应交增值税的 5%、3%和 2%计算。

③企业所得税：按照应纳税所得额的 25%计算。

综上，各种税费具体的测算结果如下：

税费测算表

单位：万元

年度/项目	增值税	增值税附加税	所得税	税费合计
2025 年 11-12 月				
2026 年			589.89	589.89
2027 年			726.10	726.10

2028 年			879.20	879.20
2029 年			879.20	879.20
2030 年			949.34	949.34
2031 年			949.34	949.34
2032 年			1,021.58	1,021.58
2033 年			1,021.58	1,021.58
2034 年			1,095.99	1,095.99
2035 年			1,141.65	1,141.65
2036 年	104.85	12.58	1,442.67	1,560.10
2037 年	1,026.36	102.64	1,420.15	2,549.15
2038 年	1,055.07	105.51	1,498.38	2,658.96
2039 年	1,055.07	105.51	1,498.38	2,658.96
2040 年	1,084.64	108.46	1,578.95	2,772.05
2041 年	1,084.64	108.46	1,578.95	2,772.05
2042 年	1,115.09	111.51	1,661.93	2,888.53
2043 年	1,115.09	111.51	1,661.93	2,888.53
2044 年	1,146.46	114.65	1,997.41	3,258.52
2045 年 1-10 月	954.85	95.49	1,971.39	3,021.73
合计	<b>9,742.12</b>	<b>976.32</b>	<b>25,564.01</b>	<b>36,282.45</b>

### 3) 折旧摊销的预测

折旧摊销按照目前的相关会计政策进行测算，建筑物折旧年限为 50 年，净残值率为 5%；其他资产摊销年限为 10 年，不考虑残值；正常年份的折旧金额 2,239.32 元，摊销额为 1,092.72 万元。

### 4) 财务费用

拟发行债券的利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 4.0%进行测算，存续期内债券利息共 64,000.00 万元，其中建设期利息 400.00 万元，经营期利息 63,600.00 万元。

### 5) 债券发行费用的预测

本项目债券发行费用参照安徽省财政厅《关于发行 2022 年安徽省政府专项债券（一～六期）有关事项的通知》（皖财债[2022]7 号）之规定，按照融资额的 0.8‰计算，本项目融资额为 80,000.00 万元，则债券发行费用为 80,000.00 万元×0.8‰=64.00 万元。

综上，本项目在运营期内项目成本总金额为 128,285.64 元，其中：经营成本 7,996.24 万元，，折旧摊销金额 55,713.08 万元，财务费用 63,600.00 万元，税金及附加为 976.32 万元。具体情况详见以下的《项目总成本费用测算明细表》：

项目总成本费用测算明细表

单位：万元

项目/年度	项目经营成本	折旧摊销	财务费用	税金及附加	项目成本合计
2025 年 11-12 月	63.05	555.34	1,600.00	-	2,218.39
2026 年	378.38	3,332.04	3,200.00		6,910.42
2027 年	383.88	3,332.04	3,200.00		6,915.92
2028 年	390.07	3,332.04	3,200.00		6,922.11
2029 年	390.07	3,332.04	3,200.00		6,922.11
2030 年	392.90	3,332.04	3,200.00		6,924.94
2031 年	392.90	3,332.04	3,200.00		6,924.94
2032 年	395.82	3,332.04	3,200.00		6,927.86
2033 年	395.82	3,332.04	3,200.00		6,927.86
2034 年	398.83	3,332.04	3,200.00		6,930.87
2035 年	398.83	3,149.40	3,200.00		6,748.23
2036 年	401.92	2,239.32	3,200.00	12.58	5,853.82
2037 年	401.92	2,239.32	3,200.00	102.64	5,943.88
2038 年	405.11	2,239.32	3,200.00	105.51	5,949.94
2039 年	405.11	2,239.32	3,200.00	105.51	5,949.94
2040 年	408.40	2,239.32	3,200.00	108.46	5,956.18
2041 年	408.40	2,239.32	3,200.00	108.46	5,956.18
2042 年	411.78	2,239.32	3,200.00	111.51	5,962.61

项目/年度	项目经营成本	折旧摊销	财务费用	税金及附加	项目成本合计
2043 年	411.78	2,239.32	3,200.00	111.51	5,962.61
2044 年	415.27	2,239.32	3,000.00	114.65	5,769.24
2045 年 1-10 月	346.00	1,866.10	1,400.00	95.49	3,707.59
合计	7,996.24	55,713.08	63,600.00	976.32	128,285.64

通过查阅相关文件并与其他类似项目做比较，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差。

#### 4、项目可偿债收益预测

根据上述，债券存续期内，本项目总收入 228,267.24 万元，扣除相关成本费用税金后，项目税前收益 99,517.60 万元，所得税为 25,164.01 万元，项目运营净收益为 74,353.59 万元。项目固定资产投资形成的进项税额为 10,405.14 万元，项目可偿债收益（净收益+折旧摊销+财务费用+房屋销售成本+固定资产投资进项税额）为 204,182.96 万元，具体测算情况详见下表：

项目可偿债收益预测表

(单位: 万元)

年度/项目	项目营业收入	项目经营成本	项目税金及附加	发行债券费用	折旧摊销	财务费用	项目税前收益	所得税	项目净收益	进项税额 (固定资产投资)	项目可偿债收益
2022 年 7-12 月											
2023 年				40.00	-	200.00	-1,040.00	-	-208.00		-8.00
2024 年											
2025 年 1-10 月				24.00	-	200.00	-1,024.00	-	-256.00		-56.00
2025 年 11-12 月	1,544.06	63.05	-	-	555.34	1,600.00	-674.33		-674.33	135.66	1,616.67
2026 年	9,269.97	378.38	-	-	3,332.04	3,200.00	2,359.55	589.89	1,769.66	814.46	9,116.16
2027 年	9,820.33	383.88	-	-	3,332.04	3,200.00	2,904.41	726.10	2,178.31	863.99	9,574.34
2028 年	10,438.90	390.07	-	-	3,332.04	3,200.00	3,516.79	879.20	2,637.59	919.66	10,089.29
2029 年	10,438.90	390.07	-	-	3,332.04	3,200.00	3,516.79	879.20	2,637.59	919.66	10,089.29
2030 年	10,722.29	392.90	-	-	3,332.04	3,200.00	3,797.35	949.34	2,848.01	945.17	10,325.22
2031 年	10,722.29	392.90	-	-	3,332.04	3,200.00	3,797.35	949.34	2,848.01	945.17	10,325.22
2032 年	11,014.18	395.82	-	-	3,332.04	3,200.00	4,086.32	1,021.58	3,064.74	971.44	10,568.22
2033 年	11,014.18	395.82	-	-	3,332.04	3,200.00	4,086.32	1,021.58	3,064.74	971.44	10,568.22
2034 年	11,314.82	398.83	-	-	3,332.04	3,200.00	4,383.95	1,095.99	3,287.96	998.49	10,818.49
2035 年	11,314.82	398.83	-	-	3,149.40	3,200.00	4,566.59	1,141.65	3,424.94	998.49	10,772.83



2036 年	11,624.49	401.92	12.58	-	2,239.32	3,200.00	5,770.67	1,442.67	4,328.00	921.51	10,688.83
2037 年	11,624.49	401.92	102.64	-	2,239.32	3,200.00	5,680.61	1,420.15	4,260.46	-	9,699.78
2038 年	11,943.44	405.11	105.51	-	2,239.32	3,200.00	5,993.50	1,498.38	4,495.12	-	9,934.44
2039 年	11,943.44	405.11	105.51	-	2,239.32	3,200.00	5,993.50	1,498.38	4,495.12	-	9,934.44
2040 年	12,271.97	408.40	108.46	-	2,239.32	3,200.00	6,315.79	1,578.95	4,736.84	-	10,176.16
2041 年	12,271.97	408.40	108.46	-	2,239.32	3,200.00	6,315.79	1,578.95	4,736.84	-	10,176.16
2042 年	12,610.34	411.78	111.51	-	2,239.32	3,200.00	6,647.73	1,661.93	4,985.80	-	10,425.12
2043 年	12,610.34	411.78	111.51	-	2,239.32	3,200.00	6,647.73	1,661.93	4,985.80	-	10,425.12
2044 年	12,958.87	415.27	114.65	-	2,239.32	3,000.00	7,389.63	1,797.41	5,392.22	-	10,631.54
2045 年 1-10 月	10,793.15	346.00	95.49	-	1,866.10	1,400.00	7,485.56	1,771.39	5,314.17	-	8,580.27
合计	<b>228,267.24</b>	<b>7,996.24</b>	<b>976.32</b>	<b>64.00</b>	<b>55,713.08</b>	<b>64,000.00</b>	<b>99,517.60</b>	25,164.01	74,353.59	<b>10,405.14</b>	204,182.96

债券存续期内项目可偿债收益总额为 204,182.96 万元,经营期每年的可偿债收益额均大于每年的付息金额,故还息压力较小。

## (二) 项目收益与融资自求平衡性评价

### 1、项目平衡性预测

本项目债券存续期现金总流入 248,811.30 万元(其中营业收入 228,267.24 万元,销项税额 20,544.06 万元),扣除现金总流出 44,587.55 万元后(其中经营成本 7,996.24 万元,进项税额 396.80 万元,发债费用 64.00 万元,应交增值税 9,742.12 万元,税金及附加 976.32 万元,所得税 25,564.01 万元),项目的经营净收益为 204,182.96 万元。

综上,该项目经营净收益(可偿债收益)204,182.96 万元,债券存续内累计还本付息金额 142,344.00 万元,专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.43,能够合理保障融资资金的本金和利息,可以实现项目收益与融资的自求平衡,具体情况如下表所示:

项目收益与融资平衡测算表(单位：万元)

年度/项目	经营活动净现金流量				经营活动净 现金流量净 额	投资活动净现金流量			投资活动净现 金流量净额
	现金流入	现金流出				现金流入	现金流出		
		营业收入及 销项税	经营成本 及进项税	项目税费(含 应交增值税)			发行债 券费用	建设投资	
2022 年 7-12 月			-	-	-	-	5,565.47	-	-5,565.47
2023 年									
2024 年			-	8.00	-8.00	-	23,525.74	200.00	-23,725.74
2025 年 1-10 月			-	56.00	-56.00	-	93,728.23	200.00	-93,928.23
2025 年 11-12 月	1,683.03	66.36	-	-	1,616.67				-
2026 年	10,104.27	398.22	589.89	-	9,116.16	-			
2027 年	10,704.16	403.72	726.10	-	9,574.34	-	-	-	-
2028 年	11,378.40	409.91	879.20	-	10,089.29	-	-	-	-
2029 年	11,378.40	409.91	879.20	-	10,089.29	-	-	-	-
2030 年	11,687.30	412.74	949.34	-	10,325.22	-	-	-	-
2031 年	11,687.30	412.74	949.34	-	10,325.22	-	-	-	-
2032 年	12,005.46	415.66	1,021.58	-	10,568.22	-	-	-	-
2033 年	12,005.46	415.66	1,021.58	-	10,568.22	-	-	-	-
2034 年	12,333.15	418.67	1,095.99	-	10,818.49	-	-	-	-
2035 年	12,333.15	418.67	1,141.65	-	10,772.83	-	-	-	-

年度/项目	经营活动净现金流量				经营活动净现金流量净额	投资活动净现金流量			投资活动净现金流量净额
	现金流入	现金流出				现金流入	现金流出		
		营业收入及销项税	经营成本及进项税	项目税费(含应交增值税)			发行债券费用	建设投资	
2036 年	12,670.69	421.76	1,560.10	-	10,688.83	-	-	-	-
2037 年	12,670.69	421.76	2,549.15		9,699.78				
2038 年	13,018.35	424.95	2,658.96		9,934.44				
2039 年	13,018.35	424.95	2,658.96		9,934.44				
2040 年	13,376.45	428.24	2,772.05		10,176.16				
2041 年	13,376.45	428.24	2,772.05		10,176.16				
2042 年	13,745.27	431.62	2,888.53		10,425.12				
2043 年	13,745.27	431.62	2,888.53		10,425.12				
2044 年	14,125.17	435.11	3,058.52		10,631.54				
2045 年 1-10 月	11,764.53	362.53	2,821.73		8,580.27				
合计	248,811.30	8,393.04	35,882.45	64.00	204,471.81	-	122,819.44	400.00	-123,219.44

续上表:

年度/项目	筹资活动净现金流量				筹资活动净现金流量	净现金流量	累计净现金流量	累计经营期经营活动净现金流量	累计还本付息金额	覆盖倍数
	现金流入		现金流出							
	项目资本金	债券筹资	债券利息	债务本金						

年度/项目	筹资活动净现金流量				筹资活动净 现金流量	净现金 流量	累计净现 金流量	累计经营期经营 活动净现金流量	累计还本 付息金额	覆盖 倍数
	现金流入		现金流出							
	项目资本 金	债券筹 资	债券利 息	债务本金						
2022 年 7-12 月	5,565.47	-		-	5,565.47	-	-	-	-	**
2023 年										
2024 年	13,725.74	6,000.00		-	23,725.74	-8.00	-8.00	-8.00	78.60	**
2025 年 1-10 月	23,928.23	74,000.00		-	93,928.23	-56.00	-64.00	-64.00	818.60	**
2025 年 11-12 月			1,600.00		-1,600.00	16.67	-47.33	1,552.67	818.60	**
2026 年			3,200.00	-	-3,200.00	5,916.16	5,868.83	10,668.83	3,117.20	**
2027 年	-	-	3,200.00	-	-3,200.00	6,374.34	12,243.17	20,243.17	3,117.20	**
2028 年	-	-	3,200.00	-	-3,200.00	6,889.29	19,132.46	30,332.46	3,117.20	**
2029 年	-	-	3,200.00	-	-3,200.00	6,889.29	26,021.75	40,421.75	3,117.20	**
2030 年	-	-	3,200.00	-	-3,200.00	7,125.22	33,146.97	50,746.97	3,117.20	**
2031 年	-	-	3,200.00	-	-3,200.00	7,125.22	40,272.19	61,072.19	3,117.20	**
2032 年	-	-	3,200.00	-	-3,200.00	7,368.22	47,640.41	71,640.41	3,117.20	**
2033 年	-	-	3,200.00	-	-3,200.00	7,368.22	55,008.63	82,208.63	3,117.20	**
2034 年	-	-	3,200.00	-	-3,200.00	7,618.49	62,627.12	93,027.12	3,117.20	**
2035 年	-	-	3,200.00	-	-3,200.00	7,572.83	70,199.95	103,799.95	3,117.20	**
2036 年	-	-	3,200.00	-	-3,200.00	7,488.83	77,688.78	114,488.78	3,117.20	**

年度/项目	筹资活动净现金流量				筹资活动净 现金流量	净现金 流量	累计净现 金流量	累计经营期经营 活动净现金流量	累计还本 付息金额	覆盖 倍数
	现金流入		现金流出							
	项目资本 金	债券筹 资	债券利 息	债务本金						
2037 年			3,200.00		-3,200.00	6,499.78	84,188.56	124,188.56	3,117.20	**
2038 年			3,200.00		-3,200.00	6,734.44	90,923.00	134,123.00	3,117.20	**
2039 年			3,200.00		-3,200.00	6,734.44	97,657.44	144,057.44	3,117.20	**
2040 年			3,200.00		-3,200.00	6,976.16	104,633.60	154,233.60	3,117.20	**
2041 年			3,200.00		-3,200.00	6,976.16	111,609.76	164,409.76	3,117.20	**
2042 年			3,200.00		-3,200.00	7,225.12	118,834.88	174,834.88	3,117.20	**
2043 年			3,200.00	-	-3,200.00	7,225.12	126,060.00	185,260.00	3,117.20	**
2044 年			3,000.00	6,000.00	-13,000.00	-2,368.46	123,691.54	195,891.54	9,038.60	**
2045 年 1-10 月			1,400.00	74,000.00	-71,400.00	-62,819.73	60,871.81	204,471.81	75,480.00	**
合计	43,219.44	80,000.00	63,600.00	80,000.00	-20,380.56	60,871.81	60,871.81	204,182.96	142,344.00	1.43

## 2、项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预[2017]89 号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

### （1）稳定性

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

债券存续期内累计净现金流量 63,518.96 万元，故不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

### （2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间经营期内共产生可用于还本付息金额的可偿债收益为 204,182.96 万元，能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额 142,344.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.43 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

### （三）项目收益抗压能力测试

本项目的建设能够解决全椒县普遍存在的企业规模小、技术装备水平低、产业化程度不高、布局分散，整体竞争力较弱等问题，并实现企业的集聚、产业的升级和资源的优化配置，还能够加快结构调整，特别是企业布局调整，利用经济开发区，引导企业相对集中，优化土地、资本、劳动力、技术等资源配置，促进基础设施建设，降低生产经营成本，形成集聚效应，提高企业集约化程度，集中力量，培育龙头企业，形成产业上下游发展链，促进企业做大做强，不断提高企业市场竞争力，从

而有利于保障和改善人民生活，推进全面建设小康社会。

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数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体收益变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则及谨慎性原则，对收益波动进行抗压测试，作为衡量项目收益与融资自求平衡的可靠性指标。下面对债券存续期内收益波动进行敏感性分析如下表所示：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	183,764.66	193,973.81	204,182.96	214,392.11	224,601.26
偿债资金合计	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
债券还本付息额	141,064.00	141,064.00	142,344.00	142,344.00	142,344.00
资本金偿还建设期利息	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
经营收入偿还的债券本息额	140,864.00	140,864.00	142,144.00	142,144.00	142,144.00
债券存续期债券本息覆盖率	1.30	1.38	1.43	1.51	1.58
运营期债券本息覆盖率	1.30	1.38	1.44	1.51	1.58

由上表所示，当经营净收益降低 5%时，预测运营期内项目可用于资金平衡的累计运营净收益为 193,973.81 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.38 倍。当经营净收益降低 10%时，预测运营期内项目可用于资金平衡的累计运营净收益为 183,764.66 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.30 倍。

由此可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性，本项目具有一定的抗风险能力，具有较高的安全边际。



#### 四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

#### 五、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



# 营业执照

统一社会信用代码  
91340100793557748W(1-1)

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。



(副本)

名称 安徽安联信达会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李方亮

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2006年09月08日

住所 安徽省合肥市庐阳区濉溪路9号鸿达大厦7楼



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：工程造价咨询业务；资产评估；房地产评估；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；招投标代理服务；商务代理代办服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

登记机关



2023 05 10



证书序号 0011275

## 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》。

## 会计师事务所 执业证书

名称：安徽安联信达会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：李方亮

经营场所：安徽省合肥市濉溪路9号  
鸿达大厦7楼



组织形式：有限责任

执业证书编号：34010202

批准执业文号：财会〔2006〕962号

批准执业日期：2006年9月4日

发证机关：安徽省财政厅

二〇二一年一月二十八日

中华人民共和国财政部制





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

姓名	李方亮
性别	男
出生日期	1963-11-19
工作单位	安徽安联信达会计师事务所
身份证号码	340104631119101



### 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.



2022年 8月 日  
ly /m /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.



2023年 9月 21日  
ly /m /d

10

11



姓名	钱泉	性别	男
出生日期	1972-11-02	工作单位	安徽安联信达会计师事务所
身份证号码	320111197211021276	Identity card No.	

		<h3>年度检验登记</h3> <p>Annual Renewal Registration</p>	
<p>证书编号: 340102020012</p> <p>No. of Certificate</p>		<p>本证书经检验合格, 继续有效一年。</p> <p>This certificate is valid for another year after this renewal.</p>	
<p>批准注册协会: 安徽省注册会计师协会</p> <p>Authorized Institute of CPAs</p>		<p>发证日期: 2023-12-04</p> <p>Date of Issuance</p>	
		年	月
		/y	/m
		日	/d