

南京江北新材料科技园定远合作产业园
(东区) 启动区一期项目
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

二〇二五年二月二十六日

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

报告编码: 皖2520CKZ7UQ



目 录

目录	1
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	5
（四）资金来源	11
（五）资金使用计划	11
（六）项目债券融资计划及地方财政资金投入计划	11
（七）债券还本付息计划	11
三、评价内容	12
（一）项目收益与支出预测评价	12
（二）项目收益与融资自求平衡性评价	41
（三）项目收益抗压能力测试	44
四、总体评价结论	45
五、使用限制	46
财务评价报告附件	47



南京江北新材料科技园定远合作产业园
(东区) 启动区一期项目
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(2025) 030 号

定远经济开发区(定远盐化工业园)管理委员会:

我们接受委托,对南京江北新材料科技园定远合作产业园(东区)启动区一期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定远经济开发区(定远盐化工业园)管理委员会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,认为南京江北新材料科



科技园定远合作产业园（东区）启动区一期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 1.28，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，通过发行南京江北新材料科技园定远合作产业园（东区）启动区一期项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足南京江北新材料科技园定远合作产业园（东区）启动区一期项目建设的资金需求，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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 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2025年度安徽省政府专项债券需求申报工作下发了通知，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

为深入贯彻习近平总书记关于推动长三角高质量一体化发展重要指示批示精神，认真贯彻安徽省委十届九次全体会议部署，全面落实《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》、《皖江城市带承接产业转移示范区规划》和《安徽省实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动计划》、《国务院关于中西部地区承接产业转移的指导意见》、《中共安徽省委安徽省人民政府关于推进皖江城市带承接产业转移示范区建设的决定》、《沪苏浙城市结对合作帮扶皖北城市实施方案》、国家发展改革委《促进皖北承接产业转移集聚区建设的若干政策措施》、《南京市结对合作帮扶安徽省滁州市实施方案》、《定远县关于加快推进南京江北新材料科技园定远合作产业园的实施意见》，推进南京江北新材料科技园与安徽定远经济开发区（安徽定远盐化工业园）结对合作共建，增强南京市龙头带动作用，努力构建产业、技术、人才、资本、市场等相结合的结对合作帮扶工作格局，激发定远县内生发展动力，加快融入南京都市圈发展格局，助力长三角更快、更高质量一体化发展，承接产业转移，由定远经济开发区（定远盐化工业园）管理委员会于2023年11月提出申请，定远县发展和改革委员会出具《关于南京江北新材料科技园定远合作产业园(东区)启动区一期项目立项的批复》（定发改审批[2023]585号）文件，同意定远经济开发区（定远盐化工业园）管理委员会进行“南京江北新材料科技园定远合作产业园（东区）启动区一期项目”的建设。

（二）项目概况

1、项目名称：南京江北新材料科技园定远合作产业园（东区）启动区一期项目。

2、项目建设地点：位于安徽定远经济开发区池河路以南、炉桥路以北地块。定远经济开发区系 2006 年经安徽省人民政府批准的省级开发区，位于定远县城南部，西连合蚌路，北靠定滁路，总体规划面积 32.6 平方公里，批准面积 13.1 平方公里，建成区面积 12 平方公里。

3、项目建设规模及内容：

本项目包括南京江北新材料科技园定远合作产业园（东区）启动区一期工程及配套道路（池河路）工程、电力保障工程三部分，具体如下：

（1）南京江北新材料科技园定远合作产业园（东区）启动区一期工程

①建设规模

本项目规划总用地面积 301200 m²（约合 451.8 亩），总建筑面积 428800 m²。其中：地上建筑面积 416200 m²，地下建筑面积 12600 m²。

②主要建设内容

本项目主要建设内容包括 14 栋标准化厂房、科技中心、研发中心、综合服务用房、成品仓库、原材料仓库、配电房等辅助用房及地下建筑等主体工程的土建工程、安装工程、装修工程及配套建设基地道路、室外给排水、供配电工程、消防工程等配套附属工程。

表 1-1 项目主要技术经济指标

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	规划总用地面积	m ²	301200	
2	总建筑面积	m ²	428800	
2.1	地上建筑面积	m ²	416200	
①	标准化厂房 1#--14#	m ²	280000	2 层框架结构，建筑高度 15 米
②	科技中心	m ²	56000	单体 2 栋、8 层
③	研发中心	m ²	40000	单体 2 栋、8 层
④	综合服务用房	m ²	10000	单体 1 栋、10 层
⑤	成品仓库	m ²	14000	单层大于 8 米
⑥	原材料仓库	m ²	14000	单层大于 8 米
⑦	门卫室	m ²	320	2 个单层
⑧	配电房	m ²	680	单层
⑨	开闭所	m ²	1200	2 层
⑩	其他配套设施	项	1	
2.2	地下建筑面积	m ²	12600	
3	计容建筑面积	m ²	584200	
4	建筑占地面积	m ²	177030.53	
5	绿地面积	m ²	56112.00	
6	道路广场面积	m ²	84168.00	

序号	项目名称	单位	数量	备注
7	建筑密度	%	58.78%	
8	容积率	/	1.94	
9	绿地率	%	18.63%	
10	机动车停车位	个	1000	
10.1	地上机动车位	个	700	
10.2	地下机动车位	个	300	
11	非机动车停车位	个	5000	

（2）配套道路（池河路）工程

本工程道路总长 2200 米，红线宽度 24 米。主要建设内容包括土方工程、路基工程、路面工程、给排水工程、道路附属工程等设施。

（3）电力保障工程

接入电力长度 4180 米，含相关输电线路、杆基及相关设备。

4、项目建设的工期：根据项目建设规模，建设期为 24 个月（施工期计算），2023 年 11 月开始前期工作，2025 年 4 月开工建设，2027 年 3 月竣工验收，2027 年 4 月投入使用。

5、项目现状：目前已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、规划选址及用地预审、环境影响评价审查等前期工作，计划于 2025 年 4 月正式开工建设。

（三）投资估算

根据定远县发展和改革委员会出具的《关于南京江北新材料科技园定远合作产业园（东区）启动区一期项目可行性研究报告的批复》（定发改审批[2024]44 号）和该项目的可行性研究报告，该项目建设总投资合计为 131,446.82 万元，其中工程费用 114,193.31 万元、工程建设其他费用 8,997.26 万元、预备费 6,096.25 万元、建设期利息 2,160.00 万元，具体的项目投资概算如下：

项目投资估算表（金额单位：人民币万元）

序号	工程或费用名称	合计	工程费用（万元）			工程建设 其它费用 （万元）	技术经济指标			备 注
		（万元）	建筑工程 费	设备购置 费	安装工程 费		单位	数量	单价（元）	
—	工程费用	114193.31	84310.51	3348.00	26534.80					
(一)	产业园（东区）启动区	109327.75	80130.95	3260.00	25936.80		m ²	429300.0		
1	标准化厂房工程	52827.20	39200.00	1400.00	12227.20		m ²	280000	1780	
1.1	土建工程	35000.00	35000.00				m ²	280000	1250	14 栋，2F 框架结构
1.2	装饰工程	4200.00	4200.00				m ²	280000	150	
1.3	安装工程	12227.20			12227.20		m ²		380	
①	通风、防排烟工程	1960.00			1960.00		m ²	280000	70	
②	给排水工程	2980.80			2980.80		m ²	331200	90	
③	消防喷淋系统	1656.00			1656.00		m ²	331200	50	
④	电力、照明工程	3643.20			3643.20		m ²	331200	110	
⑤	弱电工程	662.40			662.40		m ²	331200	20	
⑥	火灾自动报警系统	828.00			828.00		m ²	331200	25	
⑦	安防工程	496.80			496.80		m ²	331200	15	
1.4	电梯设备	1400.00		1400.00			台	56	25 万	货梯
2	科技中心	17880.00	13160.00	240.00	4480.00		m ²	56000		2 栋，8F 框架结构
2.1	土建工程	10360.00	10360.00				m ²	56000	1850	
2.2	装饰工程	2800.00	2800.00				m ²	56000	500	
2.3	安装工程	4480.00			4480.00		m ²	56000		
①	通风、防排烟工程	2128.00			2128.00		m ²	56000	380	含空调
②	给排水工程	616.00			616.00		m ²	56000	110	
③	消防喷淋系统	448.00			448.00		m ²	56000	80	
④	电力、照明工程	728.00			728.00		m ²	56000	130	
⑤	弱电工程	168.00			168.00		m ²	56000	30	
⑥	火灾自动报警系统	280.00			280.00		m ²	56000	50	
⑦	安防工程	112.00			112.00		m ²	56000	20	
2.4	电梯设备	240.00		240.00			台	6	40 万	客梯
3	研发中心	12760.00	9400.00	160.00	3200.00		m ²	40000		2 栋，8F 框架结构
3.1	土建工程	7400.00	7400.00				m ²	40000	1850	
3.2	装饰工程	2000.00	2000.00				m ²	40000	500	

序号	工程或费用名称	合计	工程费用（万元）			工程建设 其它费用 （万元）	技术经济指标			备 注
		（万元）	建筑工程 费	设备购置 费	安装工程 费		单位	数量	单价（元）	
3.3	安装工程	3200.00			3200.00		m ²	40000		
①	通风、防排烟工程	1520.00			1520.00		m ²	40000	380	含空调
②	给排水工程	440.00			440.00		m ²	40000	110	
③	消防喷淋系统	320.00			320.00		m ²	40000	80	
④	电力、照明工程	520.00			520.00		m ²	40000	130	
⑤	弱电工程	120.00			120.00		m ²	40000	30	
⑥	火灾自动报警系统	200.00			200.00		m ²	40000	50	
⑦	安防工程	80.00			80.00		m ²	40000	20	
3.4	电梯设备	160.00		160.00			台	4	40 万	客梯
4	综合服务用房工程	3180.00	2220.00	160.00	800.00		m ²	10000		1 栋，10F 框架结构
4.1	土建工程	1820.00	1820.00				m ²	10000	1820	
4.2	装饰工程	400.00	400.00				m ²	10000	400	
4.3	安装工程	800.00			800.00		m ²	10000		
①	通风、防排烟工程	380.00			380.00		m ²	10000	380	含空调
②	给排水工程	110.00			110.00		m ²	10000	110	
③	消防喷淋系统	80.00			80.00		m ²	10000	80	
④	电力、照明工程	130.00			130.00		m ²	10000	130	
⑤	弱电工程	30.00			30.00		m ²	10000	30	
⑥	火灾自动报警系统	50.00			50.00		m ²	10000	50	
⑦	安防工程	20.00			20.00		m ²	10000	20	
4.4	电梯设备	160.00		160.00			台	4	40 万	客梯
5	成品仓库	2352.00	1820.00		532.00		m ²	14000		单层钢结构、层高大于 8 米
5.1	土建工程	1610.00	1610.00				m ²	14000	1150	
5.2	装饰工程	210.00	210.00				m ²	14000	150	
5.3	安装工程	532.00			532.00		m ²	14000		
①	通风、防排烟工程	98.00			98.00		m ²	14000	70	
②	给排水工程	126.00			126.00		m ²	14000	90	
③	消防喷淋系统	70.00			70.00		m ²	14000	50	
④	电力、照明工程	154.00			154.00		m ²	14000	110	
⑤	弱电工程	28.00			28.00		m ²	14000	20	

序号	工程或费用名称	合计	工程费用（万元）			工程建设 其它费用 （万元）	技术经济指标			备 注
		（万元）	建筑工程 费	设备购置 费	安装工程 费		单位	数量	单价（元）	
⑥	火灾自动报警系统	35.00			35.00		m ²	14000	25	
⑦	安防工程	21.00			21.00		m ²	14000	15	
6	原材料仓库	2352.00	1820.00		532.00		m ²	14000		单层钢结构、层高大于 8 米
6.1	土建工程	1610.00	1610.00				m ²	14000	1150	
6.2	装饰工程	210.00	210.00				m ²	14000	150	
6.3	安装工程	532.00			532.00		m ²	14000		
①	通风、防排烟工程	98.00			98.00		m ²	14000	70	
②	给排水工程	126.00			126.00		m ²	14000	90	
③	消防喷淋系统	70.00			70.00		m ²	14000	50	
④	电力、照明工程	154.00			154.00		m ²	14000	110	
⑤	弱电工程	28.00			28.00		m ²	14000	20	
⑥	火灾自动报警系统	35.00			35.00		m ²	14000	25	
⑦	安防工程	21.00			21.00		m ²	14000	15	
7	地下建筑	3943.80	3465.00		478.80		m ²	12600		
7.1	土建工程	3276.00	3276.00				m ²	12600	2600	
7.2	装饰工程	189.00	189.00				m ²	12600	150	
7.3	安装工程	478.80			478.80		m ²	12600		
①	通风、防排烟工程	88.20			88.20		m ²	12600	70	
②	给排水工程	113.40			113.40		m ²	12600	90	
③	消防喷淋系统	63.00			63.00		m ²	12600	50	
④	电力、照明工程	138.60			138.60		m ²	12600	110	
⑤	弱电工程	25.20			25.20		m ²	12600	20	
⑥	火灾自动报警系统	31.50			31.50		m ²	12600	25	
⑦	安防工程	18.90			18.90		m ²	12600	15	
8	配电房	71.40	71.40				m ²	680	1050	综合造价
9	开闭所	162.00	162.00				m ²	1200	1350	综合造价
10	门卫	89.60	89.60				m ²	320	2800	综合造价
11	污水处理站	867.50	67.50	600.00	200.00		m ²	500	1350	综合造价
12	室外配套工程	9498.25	5311.45	700.00	3486.80					
12.1	道路及停车场	4208.40	4208.40				m ²	140280	300	

序号	工程或费用名称	合计	工程费用（万元）			工程建设 其它费用 （万元）	技术经济指标			备 注
		（万元）	建筑工程 费	设备购置 费	安装工程 费		单位	数量	单价（元）	
12.2	绿植	841.80	841.80				m ²	56120	150	
12.3	雨水回收利用	871.70			871.70		m ²	290566.64	30	
12.4	室外安装工程	2615.10			2615.10		m ²	290566.64	90	(强弱电、给排水、照明等)
12.5	大门及围墙	261.25	261.25				m	2750	950	
12.6	汽车充电桩	700.00		700.00			台	350	20000	
13	电力保障工程	3344.00	3344.00							
13.1	输电线路	3344.00	3344.00				m	4180	8000	含输电线路、杆基及相关设备
(二)	配套道路（池河路）工程	4865.56	4179.56	88.00	598.00		m	2200		长 2200 米，宽 24 米
4.1	道路工程	3911.16	3911.16							24 3+2+3.5+7+3.5+2+3
①	土石方工程	462.00	462.00				m ³	66000	70	
②	路基整理	696.96	696.96				m ³	63360	110	
③	路面结构层	2611.40	2611.40							
1)	机动车道	1170.40	1170.40				m ²	15400	760	
2)	非机动车道	847.00	847.00				m ²	15400	550	
3)	人行道	594.00	594.00				m ²	13200	450	
④	侧石工程	140.80	140.80				m ²	17600	80	
4.2	雨污工程	528.00			528.00					
①	雨水工程	396.00			396.00		m ²	4400	900	DN600-1000
②	污水工程	132.00			132.00		m ²	2200	600	DN500-800
4.3	路灯照明工程	88.00		88.00			柱	98	9000	
4.4	绿植工程	202.40	202.40				m			
①	绿植隔离带	132.00	132.00				m ³	8800	150	
②	行道树	70.40	70.40				棵	880	800	
4.5	交通工程	136.00	66.00		70.00					
①	交通标志标线	66.00	66.00				m	2200	300	
②	电子警察及信号灯	70.00			70.00		项	1		
二	工程建设其它费用	8997.26				8997.26				

序号	工程或费用名称	合计	工程费用（万元）			工程建设 其它费用 （万元）	技术经济指标			备 注
		（万元）	建筑工程 费	设备购置 费	安装工程 费		单位	数量	单价（元）	
1	土地使用费	3927.84				3927.84				701.4 亩、5.6 万元/ 亩
2	建设管理费	655.97				655.97			.	建安费 0.6%
3	工程监理费	1202.61				1202.61				建安费 1.1%
4	项目前期工作等咨询 费	200.00				200.00				
5	勘察费	192.42				192.42				设计费 8.0%
6	设计费	2405.21				2405.21				建安费 2.2%
7	施工图审查费	144.31				144.31				设计费 6.0%
8	工程保险费	218.66				218.66				建安费 0.2%
9	招标代理费	50.25				50.25				皖价费〔2008〕112 号
三	基本预备费	6096.25				6096.25				（一+二）×4.95%
四	建设期利息	2160.00				2160.00				债务资金 8.4 亿，年 利率 3.6%，建设期 2 年
五	项目投入总资金	131446.82	84310.51	3348.00	26534.80	17253.51				

（四）资金来源

本项目总投资为 131,446.82 万元，资金来源为地方财政资金和债券融资。其中地方财政资金投入 47,446.82 万元，占总投资的 36.10%；债券融资 84,000.00 万元，占总投资的 63.90%。

（五）资金使用计划

根据项目的工程进度计划，预计 2025 年使用资金 38,979.98 万元，2026 年使用资金 70,451.80 万元，2027 年使用资金 22,015.04 万元，具体的资金使用计划如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/项目	项目资金分年使用计划		
	建设投资	债券利息	合计
2025 年（4-12）	38,979.98	-	38,979.98
2026 年	68,741.80	1,710.00	70,451.80
2027 年（1-3）	21,565.04	450.00	22,015.04
合计	129,286.82	2,160.00	131,446.82

（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，计划于 2025 年债券融资 25,000.00 万元，2026 年债券融资 45,000.00 万元，2027 年债券融资 14,000.00 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：

金额单位：人民币万元

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
2025 年（4-12）	13,979.98	35.86%	25,000.00	64.14%	38,979.98
2026 年	25,451.80	36.13%	45,000.00	63.87%	70,451.80
2027 年（1-3）	8,015.04	36.41%	14,000.00	63.59%	22,015.04
合计	47,446.82	36.10%	84,000.00	63.90%	131,446.82

（七）债券还本付息计划

本项目计划通过债券融资 84,000.00 万元，根据工程项目的进度情况，按 3 期进行，计划于 2025 年获得债券融资 25,000.00 万元，2026 年获得债券融资 45,000.00 万元，2027 年获得债券融资 14,000.00 万元。根据本次项目的具体情况，债券的期限按照 20 年、债券的利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.60%进行测算，

每半年付息一次，到期一次还本。建设期及经营期的利息金额总计 60,480.00 万元（其中建设期利息 2,160.00 万元，经营期利息 58,320.00 万元），债券存续期的还本付息总额为 144,480.00 万元，具体的债券还本付息情况详见下表：

金额单位：人民币万元

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	还本付息合计
2025 年（4-12）	-	25,000.00		25,000.00	3.60%	-	-
2026 年	25,000.00	45,000.00		70,000.00	3.60%	1,710.00	1,710.00
2027 年（1-3）	70,000.00	14,000.00		84,000.00	3.60%	450.00	450.00
2027 年（4-12）	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	2,322.00	2,322.00
2028 年	84,000.00			84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2029 年	84,000.00			84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2030 年	84,000.00			84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2031 年	84,000.00			84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2032 年	84,000.00			84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2033 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2034 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2035 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2036 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2037 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2038 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2039 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2040 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2041 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2042 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2043 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2044 年	84,000.00	-		84,000.00	3.60%	3,024.00	3,024.00
2045 年	84,000.00	-	25,000.00	59,000.00	3.60%	3,024.00	28,024.00
2046 年	59,000.00	-	45,000.00	14,000.00	3.60%	1,314.00	46,314.00
2047 年（1-3）	14,000.00	-	14,000.00	-	3.60%	252.00	14,252.00
合计	***	84,000.00	84,000.00	***	***	60,480.00	144,480.00

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;

(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

项目收入包含物业出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入、光伏发电屋顶租赁收入、物业管理费收入,具体情况如下:

1) 物业出租收入

① 出租面积的确定

本项目新建标准化厂房、成品仓库、原材料仓库、科技中心、生产研发中心、综合服务用房,总建筑面积合计414,000.00 m²,其中:标准化厂房建筑面积280000.00 m²,成品仓库建筑面积14,000.00 m²,原材料仓库建筑面积14,000.00 m²,科技中心建筑面积56,000.00 m²,生产研发中心建筑面积40,000.00 m²,综合服务用房建筑面积10,000.00 m²,该类物业拟全部用于出租。

② 出租率的确定

本项目建成后,考虑到培育期及间隔空置期,运营期第一年出租率按70%,第二年按80%,第三年及以后均按90%计,运营期最后一年根据发债计划按3个月计算(以下其他项目同样如此)。

③租赁价格的确定

参照滁州市及定远县当地该类物业的出租价格，并考虑项目承办单位预期收益的情况下，合理确定本项目的租金价格。预计本项目建成后，标准化厂房（层高大于8米）起始租赁价格为18元/平方米·月、成品仓库（层高大于8米）及原材料仓库（层高大于8米）的起始租赁价格均为15元/平方米·月、科技中心及生产研发中心的起始租赁价格为20元/平方米·月、综合服务用房的起始租赁价格为15元/平方米·月（以上均为不含税价）。根据定远县近年的GDP增长率，基于谨慎性考虑，考虑物价上涨因素，本项目的租赁价格以后年度按照每三年上涨5%考虑。具体如下：

A、标准化厂房的租赁单价

滁州58同城 > 滁州房产信息 > 滁州厂房出租 > 琅琊厂房出租 > 国际商城厂房出租

(出租) 新厂房可仓储，可生产，高度9米，位置好，交通方便，厂区干净。

价格可面议

更新于2024-02-12



126万/月 0.6元/m²/天 (价格可面议)

70000m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

区域：琅琊区 - 国际商城

地址：中新苏滁高新区



王学梅 ★★★★★

滁州开发区正大房产中介所

主营商圈：查看TA的房源 >

电话联系TA

滁州58同城 > 滁州房产信息 > 滁州厂房出租 > 琅琊厂房出租 > 国际商城厂房出租

(出租) 新安江路 上海路周边 个人全新框架厂房出租

高速路口

食堂

宿舍

价格可面议

随时入驻

随时可看

更新于2024-03-09



5.03万/月 0.67元/m²/天 (价格可面议)

2500m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

区域：琅琊区 - 国际商城

地址：星艺摇篮众创园-滁州市南谯区

地图



欧阳英 ★★★★★

安徽星艺摇篮创业投资有限公司

主营商圈：南谯区金鹏99广场等 查看TA

电话联系TA

(出租) 出租来安大英镇厂房占地面积4亩地 厂房800平米

更新于2024-03-03



1.5万/月 0.63元/m²/天

800m² 暂无数据
建筑面积 厂房类型

区域: 来安区 - 汊河
地址: 安徽省滁州市来安县S435

汤先生
个人
已在58注册10年
已实名认证

电话联系TA



上述查询案例统计结果如下:

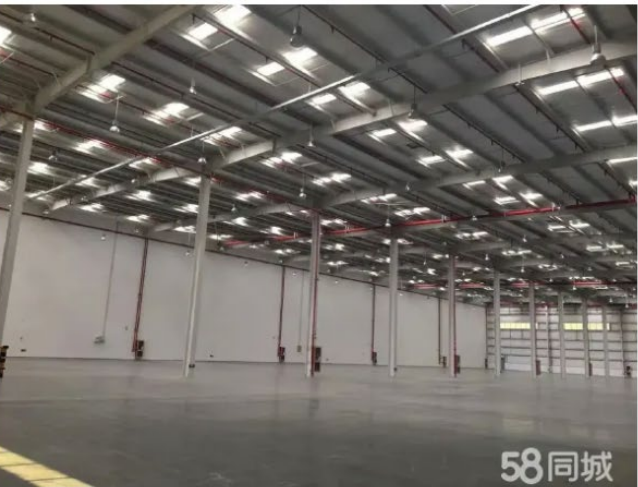
序号	物业名称	地址	面积 (m²)	租金 (元/月)	单价 (元/m² · 月)
1	琅琊区厂房	滁州市琅琊区中新苏滁高新区	70000	1,260,000.00	18.00
2	琅琊国际商城厂房	滁州市琅琊区国际商城	2500	50,300.00	20.12
3	来安大英镇厂房	滁州市来安县大英镇 S435	800	15,000.00	18.75
	均价	***	***	***	18.96

根据上述查询案例的租赁概况,并结合本项目区位情况、园区发展程度、个体差异以及时间等因素,确定 2027 年度标准化厂房的租金为 18 元/m² · 月。

B、仓库的租赁单价

(出租) 出租中新苏滁产业园长久物流高标库7万平米, 双边库自由分割

高速附近 物流仓库 电商仓库 证件齐全 可以分割 更新于2024-02-20



63万/月 0.7元/m²/天

30000m² 高台库
建筑面积 仓库类型

区域: 南谯区 - 吾悦广场
地址: 安徽省滁州市南谯区

jiao
个人
已在58注册5年
已实名认证

(出租) 可以做仓库，花园路附近。有电梯，可以分割，进出方便，

随时入驻 更新于2024-03-13



滁州58同城 > 滁州房产信息 > 滁州厂房出租 > 南谯厂房出租 > 金鹏99广场厂房出租

7500元/月 0.5元/m²/天

500m² 其他
建筑面积 厂房类型

区域：南谯区 - 金鹏99广场
地址：南谯中路/花山西路(路口)

黄红丽
滁州市南谯区佳颖房产中介服务中心
主营商圈：琅琊区乐彩城等 查看TA

(出租) 出租中西医结合医院后面仓库2000平方

更新于2024-03-04



3万/月 0.5元/m²/天

2000m² 暂无数据
建筑面积 厂房类型

区域：南谯区 - 金鹏99广场
地址：安徽省滁州市南谯区 地图

毛经理
个人
已在58注册3年
已实名认证

上述查询案例统计结果如下：

序号	厂房位置	地址	面积(m²)	租金(元/月)	单价(元/m²·月)
1	长久物流高标库	滁州中新苏滁产业园	30000	630,000.00	21.00
2	花园路附近仓库	南谯中路与花山西路路口	500	7,500.00	15.00
3	南谯区仓库	滁州市南谯区	2000	30,000.00	15.00
	均价	***	***	***	17.00

根据上述查询案例的租赁概况，并结合本项目区位情况、园区发展程度、个体差异以及时间等因素，确定 2027 年度仓库的租金为 15 元/m²·月。

C、科技中心、生产研发中心的租赁单价

(出租) 城南花园路附近，可以分割，24元每平方包物业费，停车免费

纯写字楼 价格可面议 可分割 更新于2024-05-19



滁州58同城 > 滁州房产信息 > 滁州写字楼出租 > 琅琊写字楼出租 > 金光大道广场写字楼出租

0.8元/m²/天 4320元/月 (价格可面议)

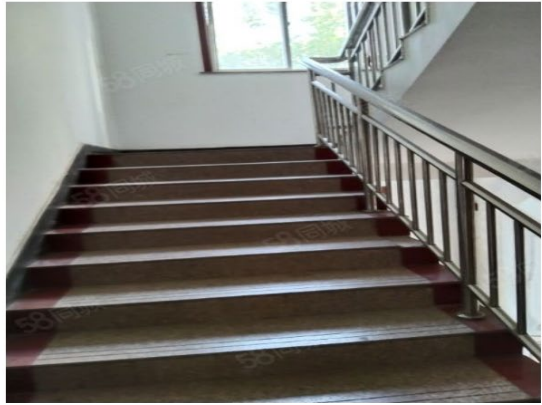
180m² 24~48个 简装
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

楼 盘：优房大厦
地 址：琅琊区 - 乐彩城 南谯中路,近花山东路 地图

黄红丽 ★★☆☆☆
滁州市南谯区佳颖房产中介服务中心
主营商圈：琅琊区乐彩城等 查看TA的房源 >

(出租) 是精装修的有隔好的11个房间，有公共卫生间，独立空间的办公室

纯写字楼 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 独栋 办公家具 更新于2024-05-18



滁州58同城 > 滁州房产信息 > 滁州写字楼出租 > 南谯写字楼出租 > 金鹏99广场写字楼出租

0.76元/m²/天 6800元/月

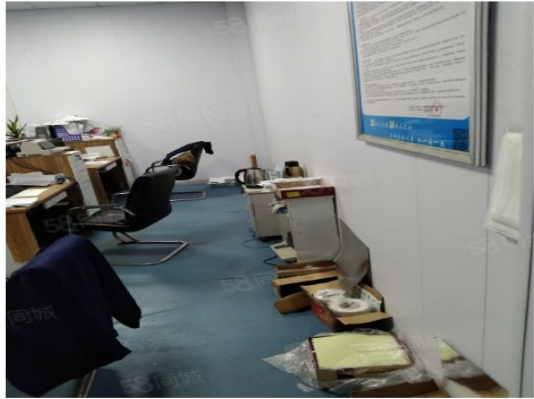
300m² 45~90个 精装修
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

区 域：琅琊区 - 金光大道广场
地 址：凤凰东路

蒙志扬 ★★☆☆☆
滁州市琅琊区和谐房产中介所
主营商圈：琅琊区乐彩城等 查看TA的房源 >

(出租) 是工厂的办公室，精装修的拎包入住的，有停车位的。

纯写字楼 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 免费车位 更新于2024-05-18



0.65元/m²/天 8000元/月

410m² 61~123个 精装修
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

区 域：南谯区 - 金鹏99广场
地 址：阳明北路

蒙志扬 ★★☆☆☆
滁州市琅琊区和谐房产中介所
主营商圈：琅琊区乐彩城等 查看TA的房源 >

上述查询案例统计结果如下：

序号	厂房位置	地址	面积（m²）	租金（元/月）	单价（元/m²·月）
1	优房大厦写字楼	南谯中路近花山东路	180	4,320.00	24.00
2	金光大道广场	琅琊区凤凰东路	300	6,800.00	22.67
3	工厂办公室	南谯区阳明北路	410	8,000.00	19.51
	均价	***	***	***	22.06

根据上述查询案例的租赁概况，并结合本项目区位情况、园区发展程度、个体差异以及时间等因素，确定 2027 年度科技中心、生产研发中心的租金为 20 元/㎡·月。

D、综合服务用房的租赁单价

滁州58同城 > 滁州房产信息 > 滁州商铺生意转让 > 定远商铺生意转让

(转让) 楼下两间门面 楼上五间 七个包厢 一个仓库，两个独立厕所

休闲娱乐 商业街店铺 新房 临街 上水 下水 更新于2024-04-26



5000元/月 转让费：8.5万元 询问具!

220m² 建筑面积 商业街店铺 物业类型

区域：定远区 地址：高炉贡酒 地图



韩怀港 个人 已在58注册8年 已实名认证

滁州58同城 > 滁州房产信息 > 滁州商铺生意转让 > 定远商铺生意转让 > 大润发商铺生意转让

(转让) 经营中火锅店整体转让，生意稳定

餐饮美食 临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 更新于2024-04-04



1700元/月 转让费：2万元 询问

110m² 建筑面积 临街门面 物业类型

区域：定远区 - 大润发 地址：南环路 地图



张一一 个人 已在58注册10年 已实名认证

滁州58同城 > 滁州房产信息 > 滁州商铺出租 > 定远商铺出租

(出租) 定远金源名城商铺低价出租

社区底商 更新于2024-04-07



600元/月 0.5元/㎡/天

40m² 建筑面积 社区底商 物业类型

区域：定远区 地址：详细地址请咨询



代先生 个人 已在58注册8年 已实名认证

上述查询案例统计结果如下:

序号	厂房位置	地址	面积 (m ²)	租金 (元/月)	单价 (元/ m ² · 月)
1	金源名城社区商铺	定远县金源名城	220	5,000.00	22.73
2	大润发附近临街门面	定远县南环路大润发附近	110	1,700.00	15.45
3	定远县鲁肃大道 228 号临街门面	定远县鲁肃大道 228 号东门红绿灯向北 100 米东北方向 80 米	40	600.00	15.00
	均价	***	***	***	17.73

根据上述查询案例的租赁概况,并结合本项目区位情况、园区发展程度、个体差异以及时间等因素,确定 2027 年度综合服务用房的租金为 15 元/m² · 月。

④ 租赁收入的确定

年物业租赁收入=租赁面积*月租赁单价*出租率*月数

首年物业租赁收入=(280,000.00 *18.00+14,000.00*15.00+14,000.00*15.00+56,000.00*20.00+40,000.00*20.00+10,000.00*15.00) *70%*12/10000*9/12

=3,175.20+132.30+132.30+705.60+504.00+94.50=4,743.90 (万元)

根据上述,预计在债券存续期内可取得各类物业的出租收入 186,176.46 万元,其中标准化厂房出租收入 124,612.13 万元,成品仓库出租收入 5,192.17 万元,原材料仓库出租收入 5,192.17 万元,科技中心出租收入 27,691.59 万元,生产研发中心出租收入 19,779.70 万元,综合服务用房出租收入 3,708.69 万元,具体测算过程如下表所示:

物业租赁收入测算明细表（人民币单位：万元）

年份/项目	标准化厂房出租收入				成品仓库出租收入				原材料仓库出租收入			
	面积（平方米）	收费标准（元/平方米.月）	出租率	收入小计（万元）	面积（平方米）	收费标准（元/平方米.月）	出租率	收入小计（万元）	面积（平方米）	收费标准（元/平方米.月）	出租率	收入小计（万元）
2027 年（4-12）	280,000.00	18.00	70%	3,175.20	14,000.00	15.00	70%	132.30	14,000.00	15.00	70%	132.30
2028 年	280,000.00	18.00	80%	4,838.40	14,000.00	15.00	80%	201.60	14,000.00	15.00	80%	201.60
2029 年	280,000.00	18.00	90%	5,443.20	14,000.00	15.00	90%	226.80	14,000.00	15.00	90%	226.80
2030 年	280,000.00	18.90	90%	5,715.36	14,000.00	15.75	90%	238.14	14,000.00	15.75	90%	238.14
2031 年	280,000.00	18.90	90%	5,715.36	14,000.00	15.75	90%	238.14	14,000.00	15.75	90%	238.14
2032 年	280,000.00	18.90	90%	5,715.36	14,000.00	15.75	90%	238.14	14,000.00	15.75	90%	238.14
2033 年	280,000.00	19.85	90%	6,001.13	14,000.00	16.54	90%	250.05	14,000.00	16.54	90%	250.05
2034 年	280,000.00	19.85	90%	6,001.13	14,000.00	16.54	90%	250.05	14,000.00	16.54	90%	250.05
2035 年	280,000.00	19.85	90%	6,001.13	14,000.00	16.54	90%	250.05	14,000.00	16.54	90%	250.05
2036 年	280,000.00	20.84	90%	6,301.18	14,000.00	17.36	90%	262.55	14,000.00	17.36	90%	262.55
2037 年	280,000.00	20.84	90%	6,301.18	14,000.00	17.36	90%	262.55	14,000.00	17.36	90%	262.55
2038 年	280,000.00	20.84	90%	6,301.18	14,000.00	17.36	90%	262.55	14,000.00	17.36	90%	262.55
2039 年	280,000.00	21.88	90%	6,616.24	14,000.00	18.23	90%	275.68	14,000.00	18.23	90%	275.68
2040 年	280,000.00	21.88	90%	6,616.24	14,000.00	18.23	90%	275.68	14,000.00	18.23	90%	275.68
2041 年	280,000.00	21.88	90%	6,616.24	14,000.00	18.23	90%	275.68	14,000.00	18.23	90%	275.68
2042 年	280,000.00	22.97	90%	6,947.06	14,000.00	19.14	90%	289.46	14,000.00	19.14	90%	289.46
2043 年	280,000.00	22.97	90%	6,947.06	14,000.00	19.14	90%	289.46	14,000.00	19.14	90%	289.46
2044 年	280,000.00	22.97	90%	6,947.06	14,000.00	19.14	90%	289.46	14,000.00	19.14	90%	289.46
2045 年	280,000.00	24.12	90%	7,294.41	14,000.00	20.10	90%	303.93	14,000.00	20.10	90%	303.93
2046 年	280,000.00	24.12	90%	7,294.41	14,000.00	20.10	90%	303.93	14,000.00	20.10	90%	303.93
2047 年（1-3）	280,000.00	24.12	90%	1,823.60	14,000.00	20.10	90%	75.98	14,000.00	20.10	90%	75.98
合计	***	***	***	124,612.13	***	***	***	5,192.17	***	***	***	5,192.17

续上表：

年份/项目	科技中心出租收入				生产研发中心出租收入				综合服务用房出租收入				物业租赁收入合计（万元）
	面积（平方米）	收费标准（元/平方米.月）	出租率	收入小计（万元）	面积（平方米）	收费标准（元/平方米.月）	出租率	收入小计（万元）	面积（平方米）	收费标准（元/平方米.月）	出租率	收入小计（万元）	
2027 年（4-12）	56,000.00	20.00	70%	705.60	40,000.00	20.00	70%	504.00	10,000.00	15.00	70%	94.50	4,743.90
2028 年	56,000.00	20.00	80%	1,075.20	40,000.00	20.00	80%	768.00	10,000.00	15.00	80%	144.00	7,228.80
2029 年	56,000.00	20.00	90%	1,209.60	40,000.00	20.00	90%	864.00	10,000.00	15.00	90%	162.00	8,132.40
2030 年	56,000.00	21.00	90%	1,270.08	40,000.00	21.00	90%	907.20	10,000.00	15.75	90%	170.10	8,539.02
2031 年	56,000.00	21.00	90%	1,270.08	40,000.00	21.00	90%	907.20	10,000.00	15.75	90%	170.10	8,539.02
2032 年	56,000.00	21.00	90%	1,270.08	40,000.00	21.00	90%	907.20	10,000.00	15.75	90%	170.10	8,539.02
2033 年	56,000.00	22.05	90%	1,333.58	40,000.00	22.05	90%	952.56	10,000.00	16.54	90%	178.61	8,965.97
2034 年	56,000.00	22.05	90%	1,333.58	40,000.00	22.05	90%	952.56	10,000.00	16.54	90%	178.61	8,965.97
2035 年	56,000.00	22.05	90%	1,333.58	40,000.00	22.05	90%	952.56	10,000.00	16.54	90%	178.61	8,965.97
2036 年	56,000.00	23.15	90%	1,400.26	40,000.00	23.15	90%	1,000.19	10,000.00	17.36	90%	187.54	9,414.27
2037 年	56,000.00	23.15	90%	1,400.26	40,000.00	23.15	90%	1,000.19	10,000.00	17.36	90%	187.54	9,414.27
2038 年	56,000.00	23.15	90%	1,400.26	40,000.00	23.15	90%	1,000.19	10,000.00	17.36	90%	187.54	9,414.27
2039 年	56,000.00	24.31	90%	1,470.28	40,000.00	24.31	90%	1,050.20	10,000.00	18.23	90%	196.91	9,884.98
2040 年	56,000.00	24.31	90%	1,470.28	40,000.00	24.31	90%	1,050.20	10,000.00	18.23	90%	196.91	9,884.98
2041 年	56,000.00	24.31	90%	1,470.28	40,000.00	24.31	90%	1,050.20	10,000.00	18.23	90%	196.91	9,884.98
2042 年	56,000.00	25.53	90%	1,543.79	40,000.00	25.53	90%	1,102.71	10,000.00	19.14	90%	206.76	10,379.23
2043 年	56,000.00	25.53	90%	1,543.79	40,000.00	25.53	90%	1,102.71	10,000.00	19.14	90%	206.76	10,379.23
2044 年	56,000.00	25.53	90%	1,543.79	40,000.00	25.53	90%	1,102.71	10,000.00	19.14	90%	206.76	10,379.23
2045 年	56,000.00	26.80	90%	1,620.98	40,000.00	26.80	90%	1,157.84	10,000.00	20.10	90%	217.10	10,898.19
2046 年	56,000.00	26.80	90%	1,620.98	40,000.00	26.80	90%	1,157.84	10,000.00	20.10	90%	217.10	10,898.19
2047 年（1-3）	56,000.00	26.80	90%	405.24	40,000.00	26.80	90%	289.46	10,000.00	20.10	90%	54.27	2,724.55
合计	***	***	***	27,691.59	***	***	***	19,779.70	***	***	***	3,708.69	186,176.46

2) 停车位收费收入

① 车位数量的确定

本项目建设机动车停车位 1000 个，其中小车停车位 800 个，大车停车位 200 个。

② 停车场收费的确定

根据 2023 年 12 月 30 日定远县发展和改革委员会发布的《关于县城区道路临时停车泊位分类计时收费标准的批复》(定发改收费[2023]263 号)，定远县城区道路临时停车泊位的收费标准如下：

道路临时停车收费时间为每天上午 7:30 时至晚上 19:30 时，免费停车时间为首停 30 分钟。

区 域	首停 30 分钟内 (含 30 分钟)	2 小时 (含 2 小时)	2 小时以后每小时加收	每日收费上限
一类区	免费	4 元	1 元	14 元
二类区	免费	3 元	1 元	13 元
1、城区管理区域实行分类动态管理，一类、二类地区由县城管局会同县公安交通管理大队根据城区道路交通状况不定期公布；2、车型标准：小型车，7 座(含)以下客车或蓝色牌照机动车 3、实际停放时间超过免费停放时间的，免费停放时间应当计入停车计费时间。				

本项目参考上述收费标准的二类地区，小型车平均停车时长 2 小时，日周转次数 4 次，每个停车位日收费 12 元 (含税)；大型车平均停车时长 2 小时，日周转次数 4 次，收费标准按照小型车的 1.5 倍计算，每个停车位日收费 18 元 (含税价)。

③ 负荷率的确定

运营期第一年负荷率按 70%，第二年按 80%，第三年及以后均按 90%计，年运营天数按照 360 天计算。

④ 停车费收入的确定

年收费收入=停车位数量*收费标准*负荷率*天数

首年收费收入=(800*12/1.09+200*18/1.09)*70%*360/10000*9/12
=166.46+62.42=228.88 (万元)

根据上述，预计在债券存续期内可取得停车费收入合计 7,738.35 万元，其中，小车 5,627.89 万元，大车 2,110.46 万元，具体测算过程如下表所示：

停车费收入测算明细表

年份/项目	停车场收入								
	停车位（小车） 数量（个）	收费标准 （元/天）	负荷 率	小车停车位租赁 收入计（万元）	停车位数量（大 车）（个）	收费标准 （元/天）	负荷 率	收入小计 （万元）	停车位收费收 入小计（万元）
2027 年（4-12）	800.00	11.01	70%	166.46	200.00	16.51	70%	62.42	228.88
2028 年	800.00	11.01	80%	253.65	200.00	16.51	80%	95.12	348.77
2029 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2030 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2031 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2032 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2033 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2034 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2035 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2036 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2037 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2038 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2039 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2040 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2041 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2042 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2043 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2044 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2045 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2046 年	800.00	11.01	90%	285.36	200.00	16.51	90%	107.01	392.37
2047 年（1-3）	800.00	11.01	90%	71.34	200.00	16.51	90%	26.75	98.09
合计	***	***	***	5,627.89	***	***	***	2,110.46	7,738.35

3) 充电桩服务费收入

根据国家发展改革委、国家能源局印发《关于加快推进充换电基础设施建设更好支持新能源汽车下乡和乡村振兴的实施意见》(发改综合〔2023〕545号)、

《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程的通知》显示：“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%。本项目按不低于35%的比例要求，配置电动汽车充电桩350个。汽车充电桩分交流桩和直流桩两大类；一般交流桩功率为7KW，使用220V单项电源；直流桩的功率有30、60、100、200KW等多个功率等级可选，本项目采用直流充电桩，功率为60KW。

① 机动车充电服务费收费标准

新能源汽车充电桩收费为综合电费，由“电费+服务费”组成，其中，充电电费归国家电网（供电公司）收取。本项目仅考虑充电桩充电服务费收入。充电服务费一般由各地政府规定上限。经梳理全国各地不同充电服务费标准，经济发达地区服务费多在1元/kwh之上，普通二三线城市服务费区间约在0.7-1元/kwh。目前滁州地区的充电桩运营方、收费标准及分布情况如下：

名称	运营方	充电桩数量
安徽省滁州市小桥湖停车场充电站	国家电网	8
【地址】滁州市丰乐大道与湖心路交叉口东北角		
【收费标准】停车费新能源2小时免费，具体请查看停车场入口收费告示牌（参照停车场实际费用），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
安徽省滁州市扬子宾馆停车场充电站	国家电网	8
【地址】安徽省滁州市清流东路（电信大楼旁）扬子宾馆停车场		
【收费标准】停车费20分钟内小型车免费，具体请查看停车场入口收费告示牌（参照停车场实际费用），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
安徽省滁州市凤凰湖游园充电站	国家电网	4
【地址】滁州市琅琊区凤凰西路延伸段与西涧路交叉口		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
安徽省滁州市苏滁现代产业园充电站	国家电网	8
【地址】滁州市苏州路与滨河北路交叉口		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
安徽省滁州市琅琊山风景区东门停车场充电站	国家电网	8
【地址】安徽省滁州市琅琊山风景区东门停车场野芳园小区南侧		

名称	运营方	充电桩数量
【收费标准】停车费 20 分钟内免费, 具体请查看停车场入口收费告示牌(参照停车场实际费用), 综合电费: 1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个, 交流 0 个		
安徽省滁州市人民广场充电站	国家电网	8
【地址】安徽省滁州市琅琊区琅琊东路滁州大剧院北侧		
【收费标准】停车费新能源 2 小时免费(参照停车场实际费用), 综合电费: 1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个, 交流 0 个		
安徽省滁州市琅琊山风景区充电站	国家电网	8
【地址】安徽省滁州市琅琊山风景区东门原 11 路公交车终点站		
【收费标准】停车费 20 分钟内免费, 具体请查看停车场入口收费告示牌(参照停车场实际费用), 综合电费: 1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个, 交流 0 个		
安徽省滁州市三里亭停车场充电站	国家电网	8
【地址】滁州市丰乐大道与琅琊路交叉口东北角		
【收费标准】停车费新能源 2 小时免费(参照停车场实际费用), 综合电费: 1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个, 交流 0 个		
安徽省滁州市三里亭停车场交流充电站	国家电网	1
【地址】滁州市丰乐大道与琅琊路交叉口东北角		
【收费标准】停车费(参照停车场收费标准), 综合电费: 1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 0 个, 交流 1 个		
安徽省滁州市育新路停车场充电站	国家电网	8
【地址】安徽省滁州市育新路(国际大酒店对面)育新路停车场		
【收费标准】停车费 20 分钟内小型车免费, 具体请查看停车场入口收费告示牌(参照停车场实际费用), 综合电费: 1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个, 交流 0 个		
安徽省滁州市政务中心充电站	国家电网	8
【地址】滁州市政府(同乐路与南谯路交叉口西南侧)		
【收费标准】停车费限时免费, 具体请查看停车场入口收费告示牌(参照停车场实际费用), 综合电费: 1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个, 交流 0 个		
蔚来超充站 滁州吾悦广场	NIO Power	4
【地址】滁州吾悦广场停车场		
【收费标准】停车费免费停车三小时内, 超出时间按 2 元/小时收费(仅供参考, 具体以现场收取为准), 综合电费: 1.31 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个, 交流 0 个		
安徽省滁州市金鹏 99 广场充电站	国家电网	8
【地址】安徽省滁州市南谯区丰乐大道与龙蟠大道交叉口东北角		
【收费标准】停车费免费(参照停车场实际费用), 综合电费: 1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个, 交流 0 个		
安徽省滁州市南谯区南谯中路中石化加油站充电站	国家电网	8
【地址】安徽省滁州市南谯区银花街道南谯中路 295 号中国石化加油站(南谯中路)		
【收费标准】停车费(参照停车场实际费用), 综合电费: 1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个, 交流 0 个		

名称	运营方	充电桩数量
天潜高速滁州服务区（马鞍山方向）充电站	国家电网	4
【地址】滁州市南谯区天潜高速滁州服务区（马鞍山方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
天潜高速滁州服务区（天长方向）充电站	国家电网	4
【地址】滁州市南谯区天潜高速滁州服务区（天长方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
安徽省滁州市南谯区政府充电站	国家电网	4
【地址】南谯区政府东侧大同路停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
滁淮高速皇甫山服务区充电站（淮南方向）	国家电网	4
【地址】滁州市南谯区滁淮高速皇甫山服务区（淮南方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
滁淮高速皇甫山服务区充电站（滁州方向）	国家电网	4
【地址】滁州市南谯区滁淮高速皇甫山服务区（滁州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宁洛高速曹庄服务区充电站（南京方向）	国家电网	4
【地址】安徽省滁州市来安县大英镇宁洛高速曹庄服务区		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宁洛高速曹庄服务区充电站（洛阳方向）	国家电网	4
【地址】安徽省滁州市来安县大英镇宁洛高速曹庄服务区		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
安徽省滁州市来安县汉河镇临溪社区党群服务中心门前停车场充电站	国家电网	4
【地址】安徽省滁州市来安县汉河镇乌汭路江北新区		
【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		
安徽省滁州市全椒县万福路中石化加油站充电站	国家电网	3
【地址】安徽省滁州市全椒县襄河镇中国石化加油站		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 3 个，交流 0 个		
合宁高速全椒服务区充电站（合肥方向）	国家电网	4
【地址】滁州市全椒县合宁高速吴庄服务区（合肥方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		

名称	运营方	充电桩数量
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
合宁高速全椒服务区充电站（南京方向）	国家电网	4
【地址】滁州市全椒县合宁高速吴庄服务区（南京方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
沪陕高速大墅服务区充电站（上海方向 2）	国家电网	8
【地址】沪陕高速大墅服务区充电站（上海方向）		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
滁淮高速仓镇服务区充电站（淮南方向）	国家电网	4
【地址】安徽省滁州市定远县滁淮高速仓镇服务区（淮南方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
滁淮高速仓镇服务区充电站（滁州方向）	国家电网	4
【地址】滁州市定远县滁淮高速仓镇服务区（滁州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
政务中心停车场充电站	特来电	8
【地址】安徽省滁州市定远县永康路 618 号		
【收费标准】停车费免费，综合电费：1.67 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 4 个		
国土局宿舍充电站	特来电	6
【地址】安徽省滁州市定远县定城镇迎宾中路国土局宿舍停车场		
【收费标准】停车费免费，综合电费：1.67 元/度。		
【充电桩数量】直流 6 个，交流 0 个		
安徽省滁州市定远县西环路中石化加油站充电站	国家电网	4
【地址】安徽省滁州市定远县定城镇中国石化加油站		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
京台高速吴圩服务区充电站（北京方向）	国家电网	4
【地址】京台高速公路吴圩服务区（北京方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
京台高速吴圩服务区充电站（台北方向）	国家电网	4
【地址】京台高速公路吴圩服务区（台北方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宁洛高速大溪河服务区充电站（南京方向）	国家电网	4
【地址】宁洛高速大溪河服务区（南京方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宁洛高速大溪河服务区充电站（洛阳方向）	国家电网	4
【地址】宁洛高速大溪河服务区（洛阳方向）		

名称	运营方	充电桩数量
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宁洛高速凤阳支线凤阳服务区充电站（江山枢纽方向）	国家电网	4
【地址】宁洛高速凤阳支线凤阳服务区（凤阳方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
安徽省滁州市凤阳县五岔路停车场充电站	国家电网	4
【地址】安徽省滁州市凤阳县府城镇长安街 17 号		
【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		
京台高速官塘服务区充电站（台北方向）	国家电网	4
【地址】京台高速官塘服务区（台北方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
京台高速官塘服务区充电站（北京方向）	国家电网	4
【地址】京台高速官塘服务区（北京方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宁淮高速釜山服务区充电站（长春方向）	国家电网	4
【地址】宁淮高速釜山服务区（长春方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宁淮高速釜山服务区充电站（深圳方向）	国家电网	4
【地址】宁淮高速釜山服务区（深圳方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宿扬高速石梁服务区充电站（扬州方向）	国家电网	4
【地址】滁州市天长市宿扬高速石梁服务区（扬州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宿扬高速石梁服务区充电站（宿州方向）	国家电网	4
【地址】滁州市天长市宿扬高速石梁服务区（宿州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
安徽省滁州市天长市新河北路中石化加油站充电站	国家电网	4
【地址】安徽省滁州市天长市千秋街道中国石化加油站（新河北路）		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宁洛高速嘉山服务区充电站（洛阳方向）	国家电网	4
【地址】安徽省滁州市明光市张八岭镇嘉山服务区治安巡逻		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		

名称	运营方	充电桩数量
宁洛高速嘉山服务区充电站（南京方向）	国家电网	4
【地址】安徽省滁州市明光市张八岭镇嘉山服务区国家电网电动汽车充电站		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宁洛高速林东半岛服务区充电站（南京方向 2）	国家电网	4
【地址】宁洛高速林东半岛服务区（南京方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宁洛高速林东半岛服务区充电站（南京方向）	国家电网	4
【地址】宁洛高速林东半岛服务区内（南京方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		

根据上表，综合电费在 1.6 元/度-1.8 元/ kwh 之间，大部分为 1.8 元/度；不包含电费的服务费大约在 0.85/度-1.05 元/ kwh 之间，大部分在 1.05 元/ kwh。

综上，结合项目所在地的经济水平情况，基于谨慎性原则，本项目的直流快速充电桩充电服务费按照 0.60 元/kwh（含税价）进行计算。另外由于本项目运营期较长，考虑到物价增长等因素，因此服务费的收取标准按照每三年增长 5% 考虑。

②机动车充电桩年均使用率

本项目机动车充电桩日均充电时间按 5 小时，使用率运营期第 1 年 50%、第 2 年 55%、第 3 年及以后 60%，年使用天数按照 360 天。

③充电桩服务费收入

年服务费收入=充电桩数量*充电桩功率*日均充电时间*收费标准*负荷率*天数

$$\begin{aligned} \text{首年服务费收入} &= 350.00 * 60 * 5 * 0.60 / 1.13 * 50\% * 360 / 10000 * 9 / 12 \\ &= 752.65 \text{（万元）} \end{aligned}$$

综上，预计在债券存续期内可取得充电桩服务费收入合计 27,652.68 万元。具体测算过程如下表所示：

年份/项目	充电桩收入					
	充电桩数量（个）	充电桩功率（kw）	日均充电时间（小时/天）	收费标准（元/kwh）	负荷率	收入小计（万元）
2027 年（4-12）	350.00	60.00	5.00	0.53	50%	752.65
2028 年	350.00	60.00	5.00	0.53	55%	1,103.89
2029 年	350.00	60.00	5.00	0.53	60%	1,204.25
2030 年	350.00	60.00	5.00	0.56	60%	1,264.46

年份/项目	充电桩收入					
	充电桩数量 (个)	充电桩功率 (kw)	日均充电时间 (小时/天)	收费标准 (元/kwh)	负荷率	收入小计 (万元)
2031 年	350.00	60.00	5.00	0.56	60%	1,264.46
2032 年	350.00	60.00	5.00	0.56	60%	1,264.46
2033 年	350.00	60.00	5.00	0.59	60%	1,327.68
2034 年	350.00	60.00	5.00	0.59	60%	1,327.68
2035 年	350.00	60.00	5.00	0.59	60%	1,327.68
2036 年	350.00	60.00	5.00	0.61	60%	1,394.07
2037 年	350.00	60.00	5.00	0.61	60%	1,394.07
2038 年	350.00	60.00	5.00	0.61	60%	1,394.07
2039 年	350.00	60.00	5.00	0.65	60%	1,463.77
2040 年	350.00	60.00	5.00	0.65	60%	1,463.77
2041 年	350.00	60.00	5.00	0.65	60%	1,463.77
2042 年	350.00	60.00	5.00	0.68	60%	1,536.96
2043 年	350.00	60.00	5.00	0.68	60%	1,536.96
2044 年	350.00	60.00	5.00	0.68	60%	1,536.96
2045 年	350.00	60.00	5.00	0.71	60%	1,613.81
2046 年	350.00	60.00	5.00	0.71	60%	1,613.81
2047 年 (1-3)	350.00	60.00	5.00	0.71	60%	403.45
合计	***	***	***	***	***	27,652.68

4) 光伏发电屋顶租赁收入

根据《国务院关于印发“十四五”节能减排综合工作方案的通知》(国发〔2021〕33号)、《安徽省“十四五”节能减排实施方案》及《安徽省“十四五”应对气候变化规划》等要求:“大力发展可再生能源。坚持集中式与分布式并举发展光伏发电”,“大力推动可再生能源建筑应用,具备太阳能利用条件的工业厂房、大型公共建筑、公共机构建筑、公益性建筑全面应用太阳能光伏。”

①屋顶租赁面积的确定

本项目共建设 14 栋 2F 标准化厂房 280000 m², 1 栋 1F 成品仓库 14000 m², 1 栋 1F 原材料仓库 14000 m², 2 栋 8F 科技中心 56000 m², 2 栋 8F 生产研发中心 40000 m², 1 栋 10F 综合服务用房 10000 m²。该类建筑的屋顶面积约 181,000.00 m², 可出租给光伏发电企业用于安装光伏发电设备。

②收费标准的确定

出租单价参照安徽省新能创业投资有限责任公司与含山县褒禅山经济园区建设投资有限公司签订的《150mw 屋顶光伏发电项目租赁协议》(具体协议详见附件), 第 1-5 年年租金按照 5 元/平方米、第 6-10 年年租金按 6 元/平方米、第 11-15 年年租金按 6.5 元/平方米, 后续年度按照 7 元/平方米计算(以上均为不含税价)。

③出租率的确定

项目运行第一年到第二年的出租率分别按照 70%、80%，项目运行第三年及以后出租率均按照 90%。

④租赁收入的确定

年租赁收入=租赁面积*出租率*年租赁单价

首年租赁收入=181,000.00*5.00*70%*9/12=47.51（万元）

综上，债券存续期内，本项目光伏发电屋顶出租收入合计为 1,981.05 万元，具体测算过程如下表所示：

年份/项目	光伏发电屋顶租赁收入			
	可出租面积 (m ²)	收费标准(元/ m ² ·年)	出租率	收入小计(万元)
2027 年(4-12)	181,000.00	5.00	70%	47.51
2028 年	181,000.00	5.00	80%	72.40
2029 年	181,000.00	5.00	90%	81.45
2030 年	181,000.00	5.00	90%	81.45
2031 年	181,000.00	5.00	90%	81.45
2032 年	181,000.00	6.00	90%	97.74
2033 年	181,000.00	6.00	90%	97.74
2034 年	181,000.00	6.00	90%	97.74
2035 年	181,000.00	6.00	90%	97.74
2036 年	181,000.00	6.00	90%	97.74
2037 年	181,000.00	6.50	90%	105.89
2038 年	181,000.00	6.50	90%	105.89
2039 年	181,000.00	6.50	90%	105.89
2040 年	181,000.00	6.50	90%	105.89
2041 年	181,000.00	6.50	90%	105.89
2042 年	181,000.00	7.00	90%	114.03
2043 年	181,000.00	7.00	90%	114.03
2044 年	181,000.00	7.00	90%	114.03
2045 年	181,000.00	7.00	90%	114.03
2046 年	181,000.00	7.00	90%	114.03
2047 年(1-3)	181,000.00	7.00	90%	28.51
合计	***	***	***	1,981.05

5) 物业费收入

物业管理费收入主要来自于本项目的物业出租部分，包括标准化厂房、成品仓库、原材料仓库、科技中心、生产研发中心、综合服务用房，合计拟出租总面积为 414,000.00 m²，可以收费的建筑面积根据该类物业运营期的出租率确定。物业管理费参照本地区目前同类物业的收费水平按照 1.0 元/m²·月（含税价）

的标准收取。另外由于本项目运营期较长，考虑到物价增长等因素，因此物业费的收取标准按照每三年增长 5%考虑。

年物业费收入=出租总面积*月收费标准*出租率*月数

首年物业费收入=414,000.00*1.00/1.06*70%*12/10000*9/12=246.06（万元）

预计在债券存续期内可取得物业管理费收入合计 9,656.60 万元，具体测算过程如下表所示：

年份/项目	物业费收入			
	可出租面积 (m ²)	收费标准(元/ m ² ·月)	出租率	收入小计(万元)
2027 年(4-12)	414,000.00	0.94	70%	246.06
2028 年	414,000.00	0.94	80%	374.94
2029 年	414,000.00	0.94	90%	421.81
2030 年	414,000.00	0.99	90%	442.90
2031 年	414,000.00	0.99	90%	442.90
2032 年	414,000.00	0.99	90%	442.90
2033 年	414,000.00	1.04	90%	465.05
2034 年	414,000.00	1.04	90%	465.05
2035 年	414,000.00	1.04	90%	465.05
2036 年	414,000.00	1.09	90%	488.30
2037 年	414,000.00	1.09	90%	488.30
2038 年	414,000.00	1.09	90%	488.30
2039 年	414,000.00	1.15	90%	512.71
2040 年	414,000.00	1.15	90%	512.71
2041 年	414,000.00	1.15	90%	512.71
2042 年	414,000.00	1.20	90%	538.35
2043 年	414,000.00	1.20	90%	538.35
2044 年	414,000.00	1.20	90%	538.35
2045 年	414,000.00	1.26	90%	565.27
2046 年	414,000.00	1.26	90%	565.27
2047 年(1-3)	414,000.00	1.26	90%	141.32
合计	***	***	***	9,656.60

6) 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计 233,205.14 万元，具体情况如下表所示：

项目收入预测汇总表

金额单位：人民币万元

年份/项目	物业租赁收入	停车费收入	充电桩收入	光伏发电 屋顶租赁 收入	物业管理 费收入	收入合计
2027 年(4-12)	4,743.90	228.88	752.65	47.51	246.06	6,019.00
2028 年	7,228.80	348.77	1,103.89	72.40	374.94	9,128.81
2029 年	8,132.40	392.37	1,204.25	81.45	421.81	10,232.28

年份/项目	物业租赁收入	停车费收入	充电桩收入	光伏发电 屋顶租赁 收入	物业管理 费收入	收入合计
2030 年	8,539.02	392.37	1,264.46	81.45	442.90	10,720.20
2031 年	8,539.02	392.37	1,264.46	81.45	442.90	10,720.20
2032 年	8,539.02	392.37	1,264.46	97.74	442.90	10,736.49
2033 年	8,965.97	392.37	1,327.68	97.74	465.05	11,248.81
2034 年	8,965.97	392.37	1,327.68	97.74	465.05	11,248.81
2035 年	8,965.97	392.37	1,327.68	97.74	465.05	11,248.81
2036 年	9,414.27	392.37	1,394.07	97.74	488.30	11,786.74
2037 年	9,414.27	392.37	1,394.07	105.89	488.30	11,794.89
2038 年	9,414.27	392.37	1,394.07	105.89	488.30	11,794.89
2039 年	9,884.98	392.37	1,463.77	105.89	512.71	12,359.72
2040 年	9,884.98	392.37	1,463.77	105.89	512.71	12,359.72
2041 年	9,884.98	392.37	1,463.77	105.89	512.71	12,359.72
2042 年	10,379.23	392.37	1,536.96	114.03	538.35	12,960.94
2043 年	10,379.23	392.37	1,536.96	114.03	538.35	12,960.94
2044 年	10,379.23	392.37	1,536.96	114.03	538.35	12,960.94
2045 年	10,898.19	392.37	1,613.81	114.03	565.27	13,583.67
2046 年	10,898.19	392.37	1,613.81	114.03	565.27	13,583.67
2047 年（1-3）	2,724.55	98.09	403.45	28.51	141.32	3,395.92
合计	186,176.46	7,738.35	27,652.68	1,981.05	9,656.60	233,205.14

（2）收入预测数据评价

通过查阅项目可研报告、相关文件，并依据上述文件制定的参考标准、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；收入增长率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

根据定远县发展和改革委员会出具的《关于南京江北新材料科技园定远合作产业园（东区）启动区一期项目可行性研究报告的批复》（定发改审批[2024]44号）和该项目的可行性研究报告，该项目建设总投资合计为 131,446.82 万元，其中工程费用 114,193.31 万元、工程建设其他费用 8,997.26 万元、预备费 6,096.25 万元、建设期利息 2,160.00 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、日常维护费用和其他费用。

①燃料动力费

本项目出租部分水电费由承租人自行承担，剔除该部分后本项目公辅及自用部分预计年耗水量约 1 万吨，年耗电量约 111.42 万度。根据《关于调整定远县城区自来水供水价格的通知》（定发改收费[2021]212 号），非居民用水调整后的到户水价为 3.57 元/吨（含税价）；根据《安徽省电网销售电价表》，一般工商业不满 1 千伏的平段用电单价为 0.7793 元/度（含税价），考虑到物价增长等因素，费用标准按照每三年增长 5%考虑。项目运营期首年的能耗费用=（年耗电量*电费单价+年耗水量*水费单*9/12=（111.42*0.7793/1.13+1.0*3.57/1.09）*9/12=60.09 万元，项目运营期间能耗费用约为 1,856.35 万元。

②工资福利费：本项目工作人员按照劳动定员 15 人计算，根据《滁州统计年鉴》（2023 年），2022 年租赁和商务服务业的年平均工资为 54798 元，本项目人均年工资福利费按 8 万元/人计。根据定远县近 3 年的 CPI 增长率，基于谨慎性考虑，费用标准于 2028 年及以后年度的增长率确定为 3%，综合以上，债券存续期内，人员开支费合计为 3,248.63 万元。

③日常维护费用：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，按固定资产折旧费用的 10% 计算，年日常维护费用为 437.18 万元，债券存续期内，该项费用合计为 8,743.70 万元。

④其他费用：主要为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 2%进行估算，本项目运营期间的其他费用约为 4,664.10 万元。

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 18,512.78 万元。具体如下：

项目经营成本测算表（人民币单位：万元）

年度/项目	燃料动力费						
	年用电量（万 kWh）	价格（元/kWh）	电费小计（万元）	年用水量（万吨）	价格（元/吨）	水费小计（万元）	小计（万元）
2027 年（4-12）	111.42	0.6896	57.63	1.00	3.2752	2.46	60.09

年度/项目	燃料动力费						
	年用电量（万kWh）	价格（元/kWh）	电费小计（万元）	年用水量（万吨）	价格（元/吨）	水费小计（万元）	小计（万元）
2028 年	111.42	0.6896	76.84	1.00	3.2752	3.28	80.12
2029 年	111.42	0.6896	76.84	1.00	3.2752	3.28	80.12
2030 年	111.42	0.7241	80.68	1.00	3.4390	3.44	84.12
2031 年	111.42	0.7241	80.68	1.00	3.4390	3.44	84.12
2032 年	111.42	0.7241	80.68	1.00	3.4390	3.44	84.12
2033 年	111.42	0.7603	84.72	1.00	3.6109	3.61	88.33
2034 年	111.42	0.7603	84.72	1.00	3.6109	3.61	88.33
2035 年	111.42	0.7603	84.72	1.00	3.6109	3.61	88.33
2036 年	111.42	0.7984	88.95	1.00	3.7915	3.79	92.74
2037 年	111.42	0.7984	88.95	1.00	3.7915	3.79	92.74
2038 年	111.42	0.7984	88.95	1.00	3.7915	3.79	92.74
2039 年	111.42	0.8383	93.40	1.00	3.9811	3.98	97.38
2040 年	111.42	0.8383	93.40	1.00	3.9811	3.98	97.38
2041 年	111.42	0.8383	93.40	1.00	3.9811	3.98	97.38
2042 年	111.42	0.8802	98.07	1.00	4.1801	4.18	102.25
2043 年	111.42	0.8802	98.07	1.00	4.1801	4.18	102.25
2044 年	111.42	0.8802	98.07	1.00	4.1801	4.18	102.25
2045 年	111.42	0.9242	102.97	1.00	4.3891	4.39	107.36
2046 年	111.42	0.9242	102.97	1.00	4.3891	4.39	107.36
2047 年（1-3）	111.42	0.9242	25.74	1.00	4.3891	1.10	26.84
合计	***	***	1,780.46	***	***	75.89	1,856.35

续上表：

年度/项目	工资福利费			日常维护费用（万元）	其他费用（万元）	经营成本合计（万元）
	定员（人）	费用标准（万元/人·年）	小计（万元）			
2027 年（4-12）	15.00	8.00	90.00	327.89	120.38	598.36
2028 年	15.00	8.24	123.60	437.18	182.58	823.48
2029 年	15.00	8.49	127.31	437.18	204.65	849.25
2030 年	15.00	8.74	131.13	437.18	214.40	866.84
2031 年	15.00	9.00	135.06	437.18	214.40	870.77
2032 年	15.00	9.27	139.11	437.18	214.73	875.15
2033 年	15.00	9.55	143.29	437.18	224.98	893.77
2034 年	15.00	9.84	147.58	437.18	224.98	898.07
2035 年	15.00	10.13	152.01	437.18	224.98	902.50
2036 年	15.00	10.44	156.57	437.18	235.73	922.24
2037 年	15.00	10.75	161.27	437.18	235.90	927.10
2038 年	15.00	11.07	166.11	437.18	235.90	931.93
2039 年	15.00	11.41	171.09	437.18	247.19	952.85
2040 年	15.00	11.75	176.22	437.18	247.19	957.98
2041 年	15.00	12.10	181.51	437.18	247.19	963.27
2042 年	15.00	12.46	186.96	437.18	259.22	985.61

年度/项目	工资福利费			日常维护 费用（万 元）	其他费用 （万元）	经营成本 合计（万 元）
	定员 （人）	费用标准 （万元/人· 年）	小计（万 元）			
2043 年	15.00	12.84	192.56	437.18	259.22	991.22
2044 年	15.00	13.22	198.34	437.18	259.22	997.00
2045 年	15.00	13.62	204.29	437.18	271.67	1,020.51
2046 年	15.00	14.03	210.42	437.18	271.67	1,026.64
2047 年（1-3）	15.00	14.45	54.18	109.30	67.92	258.24
合计	***	***	3,248.63	8,743.70	4,664.10	18,512.78

2) 相关税费

本项目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、印花税、房产税、土地使用税。

①增值税：物业的租赁收入、停车费收入、光伏发电屋顶租赁收入的销项税按照收入的 9%计算，充电桩服务费收入的销项税按照收入的 13%计算，物业管理费收入的销项税按照收入的 6%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其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印花税：财产租赁按照合同收入的 1‰计算。

④房产税：根据税法规定，按租赁收入的 12%缴纳房产税。

⑤土地使用税：根据项目用地性质及所处的土地等级范围以及税收优惠政策进行计算。

根据上述，本项目的应交增值税 10,428.29 万元，税金及附加合计 31,051.78 万元，具体情况如下表所示：

应交增值税测算表

金额单位：人民币万元

项目/年度	进项税额 （固定资产 投资）	进项税额 （经营期）	进项税额合 计	销项税额	应交增值税
2027 年（4-12）	461.41	50.34	511.75	511.75	—
2028 年	710.11	67.12	777.23	777.23	—
2029 年	805.01	67.12	872.12	872.12	—
2030 年	934.48	67.63	1,002.11	1,002.11	—
2031 年	934.48	67.63	1,002.11	1,002.11	—

项目/年度	进项税额 (固定资产投资)	进项税额 (经营期)	进项税额合 计	销项税额	应交增值税
2032 年	935.94	67.63	1,003.58	1,003.58	—
2033 年	983.38	68.17	1,051.55	1,051.55	—
2034 年	983.38	68.17	1,051.55	1,051.55	—
2035 年	983.38	68.17	1,051.55	1,051.55	—
2036 年	1,033.18	68.74	1,101.92	1,101.92	—
2037 年	1,022.62	68.74	1,091.36	1,102.65	11.30
2038 年	—	68.74	68.74	1,102.65	1,033.91
2039 年	—	69.33	69.33	1,155.54	1,086.21
2040 年	—	69.33	69.33	1,155.54	1,086.21
2041 年		69.33	69.33	1,155.54	1,086.21
2042 年		69.96	69.96	1,211.81	1,141.85
2043 年		69.96	69.96	1,211.81	1,141.85
2044 年		69.96	69.96	1,211.81	1,141.85
2045 年		70.62	70.62	1,270.12	1,199.51
2046 年		70.62	70.62	1,270.12	1,199.51
2047 年(1-3)	—	17.65	17.65	317.53	299.88
合计	9,787.35	1,374.97	11,162.32	21,590.62	10,428.29

税金及附加测算表

金额单位：人民币万元

项目/年度	土地使用税	印花税	房产税	城建税及教育 费附加	税金及附加 合计
2027 年(4-12)	280.56	4.74	569.27	—	854.57
2028 年	374.08	7.23	867.46	—	1,248.76
2029 年	374.08	8.13	975.89	—	1,358.10
2030 年	374.08	8.54	1,024.68	—	1,407.30
2031 年	374.08	8.54	1,024.68	—	1,407.30
2032 年	374.08	8.54	1,024.68	—	1,407.30
2033 年	374.08	8.97	1,075.92	—	1,458.96
2034 年	374.08	8.97	1,075.92	—	1,458.96
2035 年	374.08	8.97	1,075.92	—	1,458.96
2036 年	374.08	9.41	1,129.71	—	1,513.21
2037 年	374.08	9.41	1,129.71	1.13	1,514.34
2038 年	374.08	9.41	1,129.71	103.39	1,616.60
2039 年	374.08	9.88	1,186.20	108.62	1,678.78
2040 年	374.08	9.88	1,186.20	108.62	1,678.78
2041 年	374.08	9.88	1,186.20	108.62	1,678.78
2042 年	374.08	10.38	1,245.51	114.19	1,744.15
2043 年	374.08	10.38	1,245.51	114.19	1,744.15
2044 年	374.08	10.38	1,245.51	114.19	1,744.15
2045 年	374.08	10.90	1,307.78	119.95	1,812.71
2046 年	374.08	10.90	1,307.78	119.95	1,812.71
2047 年(1-3)	93.52	2.72	326.95	29.99	453.18
合计	7,481.60	186.18	22,341.18	1,042.83	31,051.78

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，其中房屋建筑物折旧年限为 25 年，残值率为 5%；设备类资产折旧年限为 15 年，残值率为 5%；在折旧时，把基本预备费、建设期利息计入上述费用之内；其他资产摊销年限为 10 年，不考虑残值。正常年份的折旧摊销额为 4,932.36 万元，债券存续期内，该项费用合计为 92,812.81 万元。

4) 财务费用

债券的期限为 20 年、债券的利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.60%进行测算，每半年付息一次，到期一次还本。建设期及经营期的利息金额总计 60,480.00 万元，其中建设期利息 2,160.00 万元，经营期利息（财务费用）58,320.00 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 2023 年安徽省政府专项债券（六十七～七十六期）有关事项的通知》（皖财债[2023]974 号）之规定，按照融资额的 0.8‰计算，本项目融资额为 84,000.00 万元，则债券发行费用为 84,000.00 万元 × 0.8‰ = 67.20 万元。

综上，本项目在运营期内项目成本总金额为 200,764.57 万元，其中：经营成本 18,512.78 万元，折旧摊销金额 92,812.81 万元，财务费用 58,320.00 万元，债券发行费用 67.20 万元，税金及附加为 31,051.78 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

金额单位：人民币万元

项目/年度	项目经营成本	折旧摊销	财务费用	发行债券费用	税金及附加	项目成本合计
2025 年（4-12）				20.00		20.00
2026 年				36.00		36.00
2027 年（1-3）				11.20		11.20
2027 年（4-12）	598.36	3,699.27	2,322.00		854.57	7,474.20
2028 年	823.48	4,932.36	3,024.00		1,248.76	10,028.61
2029 年	849.25	4,932.36	3,024.00		1,358.10	10,163.72
2030 年	866.84	4,932.36	3,024.00		1,407.30	10,230.50
2031 年	870.77	4,932.36	3,024.00		1,407.30	10,234.44
2032 年	875.15	4,932.36	3,024.00		1,407.30	10,238.81
2033 年	893.77	4,932.36	3,024.00		1,458.96	10,309.10
2034 年	898.07	4,932.36	3,024.00		1,458.96	10,313.40
2035 年	902.50	4,932.36	3,024.00		1,458.96	10,317.83

项目/年度	项目经营成本	折旧摊销	财务费用	发行债券费用	税金及附加	项目成本合计
2036 年	922.24	4,932.36	3,024.00		1,513.21	10,391.81
2037 年	927.10	4,570.89	3,024.00		1,514.34	10,036.33
2038 年	931.93	4,450.40	3,024.00		1,616.60	10,022.94
2039 年	952.85	4,450.40	3,024.00		1,678.78	10,106.04
2040 年	957.98	4,450.40	3,024.00		1,678.78	10,111.17
2041 年	963.27	4,450.40	3,024.00		1,678.78	10,116.46
2042 年	985.61	4,298.17	3,024.00		1,744.15	10,051.93
2043 年	991.22	4,247.43	3,024.00		1,744.15	10,006.80
2044 年	997.00	4,247.43	3,024.00		1,744.15	10,012.58
2045 年	1,020.51	4,247.43	3,024.00		1,812.71	10,104.65
2046 年	1,026.64	4,247.43	1,314.00		1,812.71	8,400.78
2047 年（1-3）	258.24	1,061.86	252.00		453.18	2,025.27
合计	18,512.78	92,812.81	58,320.00	67.20	31,051.78	200,764.57

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 233,205.14 万元，扣除相关成本费用税金后，项目税前收益 32,440.57 万元，所得税为 8,126.94 万元，项目运营净利润为 24,313.63 万元，项目可偿债收益（净利润+折旧摊销+财务费用+固定资产投资进项税额）为 185,233.79 万元，具体测算情况详见下表：

项目可偿债收益预测表（人民币单位：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	项目净利润	进项税额（固定资产投资）	项目可偿债收益
2025 年（4-12）	-	-	-	20.00	-	-	-20.00	-	-20.00	-	-20.00
2026 年	-	-	-	36.00	-	-	-36.00	-	-36.00	-	-36.00
2027 年（1-3）	-	-	-	11.20	-	-	-11.20	-	-11.20	-	-11.20
2027 年（4-12）	6,019.00	598.36	854.57	-	3,699.27	2,322.00	-1,455.20	-	-1,455.20	461.41	5,027.49
2028 年	9,128.81	823.48	1,248.76	-	4,932.36	3,024.00	-899.80	-	-899.80	710.11	7,766.68
2029 年	10,232.28	849.25	1,358.10	-	4,932.36	3,024.00	68.56	-	68.56	805.01	8,829.93
2030 年	10,720.20	866.84	1,407.30	-	4,932.36	3,024.00	489.70	-	489.70	934.48	9,380.54
2031 年	10,720.20	870.77	1,407.30	-	4,932.36	3,024.00	485.76	-	485.76	934.48	9,376.60
2032 年	10,736.49	875.15	1,407.30	-	4,932.36	3,024.00	497.67	-	497.67	935.94	9,389.98
2033 年	11,248.81	893.77	1,458.96	-	4,932.36	3,024.00	939.71	31.60	908.11	983.38	9,847.85
2034 年	11,248.81	898.07	1,458.96	-	4,932.36	3,024.00	935.41	233.85	701.56	983.38	9,641.30
2035 年	11,248.81	902.50	1,458.96	-	4,932.36	3,024.00	930.98	232.75	698.24	983.38	9,637.98
2036 年	11,786.74	922.24	1,513.21	-	4,932.36	3,024.00	1,394.94	348.73	1,046.20	1,033.18	10,035.75
2037 年	11,794.89	927.10	1,514.34	-	4,570.89	3,024.00	1,758.56	439.64	1,318.92	1,022.62	9,936.43
2038 年	11,794.89	931.93	1,616.60	-	4,450.40	3,024.00	1,771.95	442.99	1,328.96	-	8,803.37
2039 年	12,359.72	952.85	1,678.78	-	4,450.40	3,024.00	2,253.68	563.42	1,690.26	-	9,164.66
2040 年	12,359.72	957.98	1,678.78	-	4,450.40	3,024.00	2,248.55	562.14	1,686.41	-	9,160.82
2041 年	12,359.72	963.27	1,678.78	-	4,450.40	3,024.00	2,243.26	560.82	1,682.45		9,156.85
2042 年	12,960.94	985.61	1,744.15	-	4,298.17	3,024.00	2,909.00	727.25	2,181.75		9,503.93
2043 年	12,960.94	991.22	1,744.15	-	4,247.43	3,024.00	2,954.14	738.53	2,215.60		9,487.03
2044 年	12,960.94	997.00	1,744.15	-	4,247.43	3,024.00	2,948.36	737.09	2,211.27		9,482.70
2045 年	13,583.67	1,020.51	1,812.71	-	4,247.43	3,024.00	3,479.01	869.75	2,609.26		9,880.69
2046 年	13,583.67	1,026.64	1,812.71	-	4,247.43	1,314.00	5,182.88	1,295.72	3,887.16		9,448.59
2047 年（1-3）	3,395.92	258.24	453.18	-	1,061.86	252.00	1,370.64	342.66	1,027.98	-	2,341.84
合计	233,205.14	18,512.78	31,051.78	67.20	92,812.81	58,320.00	32,440.57	8,126.94	24,313.63	9,787.35	185,233.79

债券存续期内项目可偿债收益总额为 185,233.79 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

本项目债券存续期现金总流入 254,795.76 元(其中营业收入 233,205.14 万元，销项税额 21,590.62 万元)，扣除现金总流出 69,561.97 万元后（其中经营成本 18,512.78 万元，经营期进项税额 1,374.97 万元，发债费用 67.20 万元，应交增值税 10,428.29 万元，税金及附加 31,051.78 万元，所得税 8,126.94 万元），项目的可偿债收益 185,233.79 万元。

综上，该项目的可偿债收益为 185,233.79 万元，债券存续内累计还本付息金额 144,480.00 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.28，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（金额单位：人民币万元）

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	建设期利息	
2025（4-12）	-	-	-	20.00	-20.00	-	38,979.98	-	-38,979.98
2026	-	-	-	36.00	-36.00	-	68,741.80	1,710.00	-70,451.80
2027（1-3）	-	-	-	11.20	-11.20	-	21,565.04	450.00	-22,015.04
2027（4-12）	6,530.75	648.69	854.57	-	5,027.49	-			-
2028	9,906.04	890.59	1,248.76	-	7,766.68	-			
2029	11,104.40	916.37	1,358.10	-	8,829.93				
2030	11,722.31	934.47	1,407.30	-	9,380.54				
2031	11,722.31	938.40	1,407.30	-	9,376.60				
2032	11,740.06	942.78	1,407.30	-	9,389.98				
2033	12,300.36	961.95	1,490.56	-	9,847.85				
2034	12,300.36	966.25	1,692.81	-	9,641.30	-	-	-	-
2035	12,300.36	970.67	1,691.71	-	9,637.98	-	-	-	-
2036	12,888.66	990.98	1,861.94	-	10,035.75	-	-	-	-
2037	12,897.54	995.84	1,965.27	-	9,936.43	-	-	-	-
2038	12,897.54	1,000.67	3,093.50	-	8,803.37	-	-	-	-
2039	13,515.26	1,022.19	3,328.41	-	9,164.66	-	-	-	-
2040	13,515.26	1,027.32	3,327.13	-	9,160.82	-	-	-	-
2041	13,515.26	1,032.61	3,325.81	-	9,156.85				
2042	14,172.75	1,055.57	3,613.26	-	9,503.93				
2043	14,172.75	1,061.18	3,624.54	-	9,487.03				
2044	14,172.75	1,066.95	3,623.10	-	9,482.70				
2045	14,853.79	1,091.13	3,881.97	-	9,880.69				
2046	14,853.79	1,097.26	4,307.94	-	9,448.59				
2047（1-3）	3,713.45	275.89	1,095.72	-	2,341.84	-	-	-	-
合计	254,795.76	19,887.75	49,607.02	67.20	185,233.79	-	129,286.82	2,160.00	-131,446.82

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						
2025（4-12）	13,979.98	25,000.00		-	38,979.98	-20.00	-20.00	-20.00	-	**
2026	25,451.80	45,000.00		-	70,451.80	-36.00	-56.00	-56.00	1,710.00	**
2027（1-3）	8,015.04	14,000.00		-	22,015.04	-11.20	-67.20	-67.20	450.00	**
2027（4-12）	-	-	2,322.00	-	-2,322.00	2,705.49	2,638.29	4,960.29	2,322.00	**
2028	-	-	3,024.00	-	-3,024.00	4,742.68	7,380.96	12,726.96	3,024.00	**
2029			3,024.00	-	-3,024.00	5,805.93	13,186.89	21,556.89	3,024.00	**
2030			3,024.00	-	-3,024.00	6,356.54	19,543.43	30,937.43	3,024.00	**
2031			3,024.00	-	-3,024.00	6,352.60	25,896.03	40,314.03	3,024.00	**
2032			3,024.00	-	-3,024.00	6,365.98	32,262.01	49,704.01	3,024.00	**
2033			3,024.00	-	-3,024.00	6,823.85	39,085.86	59,551.86	3,024.00	**
2034	-	-	3,024.00	-	-3,024.00	6,617.30	45,703.16	69,193.16	3,024.00	**
2035	-	-	3,024.00	-	-3,024.00	6,613.98	52,317.13	78,831.13	3,024.00	**
2036	-	-	3,024.00	-	-3,024.00	7,011.75	59,328.88	88,866.88	3,024.00	**
2037	-	-	3,024.00	-	-3,024.00	6,912.43	66,241.31	98,803.31	3,024.00	**
2038	-	-	3,024.00	-	-3,024.00	5,779.37	72,020.68	107,606.68	3,024.00	**
2039	-	-	3,024.00	-	-3,024.00	6,140.66	78,161.35	116,771.35	3,024.00	**
2040	-	-	3,024.00	-	-3,024.00	6,136.82	84,298.16	125,932.16	3,024.00	**
2041			3,024.00	-	-3,024.00	6,132.85	90,431.01	135,089.01	3,024.00	**
2042			3,024.00	-	-3,024.00	6,479.93	96,910.94	144,592.94	3,024.00	**
2043			3,024.00	-	-3,024.00	6,463.03	103,373.97	154,079.97	3,024.00	**
2044			3,024.00	-	-3,024.00	6,458.70	109,832.67	163,562.67	3,024.00	**
2045			3,024.00	25,000.00	-28,024.00	-18,143.31	91,689.36	173,443.36	28,024.00	**
2046			1,314.00	45,000.00	-46,314.00	-36,865.41	54,823.95	182,891.95	46,314.00	**
2047（1-3）	-	-	252.00	14,000.00	-14,252.00	-11,910.16	42,913.79	185,233.79	14,252.00	**
合计	47,446.82	84,000.00	58,320.00	84,000.00	-10,873.18	42,913.79	42,913.79	185,233.79	144,480.00	1.28

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。

债券存续内累计净现金流量 42,913.79 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 185,233.79 万元，能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额 144,480.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.28 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

本项目建设有利于促进定远县和开发区的产业升级和转型。通过引入高新技术产业和新材料产业，推动相关产业链和产业集群的形成，增强区域经济的竞争力和创新能力。这将进一步拉动周边产业的发展，形成良性循环，带动整个区域经济的增長；本项目建设可以促进南京与定远地区的产业链互补和延伸。南京具备较为完整的产业链条，特别是在高新技术领域具有较好的配套基础。而定远则在一些传统产业的下游环节具有竞争力。通过合作共建产业园，可以实现两地产业链的衔接，形成完整的产业链条，提高整个区域的产业附加值和经济效益。同时可以为当地提供更多的就业机会，吸引人才流入，促进居民收入的增加。这将带动整个地区的消费水平的提升，改善居民的生活质量和幸福感；项目建设为两地提供更多的人才培养和交流机会。南京拥有一流的高等教育和科研机构，定远则具有丰富的技术工人和农业人才。通过合作共建产业园，可以促进两地人才的互相交流和学习，提升人

才的综合素质和能力水平，有助于劳动者素质的提高，对加快定远县产业化、城市化进程，实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。综上，本项目的实施具有显著的社会效益和经济效益。

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

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	166,710.41	175,972.10	185,233.79	194,495.48	203,757.17
偿债资金合计	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00
债券还本付息额	144,480.00	144,480.00	144,480.00	144,480.00	144,480.00
资本金偿还建设期利息	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
经营期偿还的债券本息额	142,320.00	142,320.00	142,320.00	142,320.00	142,320.00
债券存续期债券本息覆盖率	1.15	1.22	1.28	1.35	1.41
经营期债券本息覆盖率	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43

由上表所示，当经营净收益降低 5%时，预测运营期 2027 年 4 月-2047 年 3 月项目可用于资金平衡的累计经营净收益为 175,972.10 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.24 倍。当经营净收益降低 10%时，预测运营期 2027 年 4 月-2047 年 3 月项目可用于资金平衡的累计经营净收益为 166,710.41 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.17 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。

财务评价报告附件

附件一：会计师事务所营业执照、执业证书复印件；

附件二：签字注册会计师资格证明文件复印件



营业执照

(副本)

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。



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

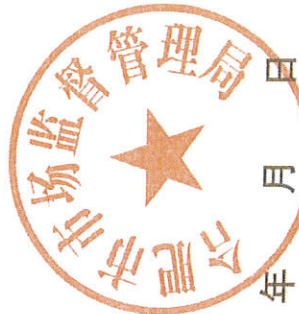
成立日期 2006年09月08日

住所 安徽省合肥市庐阳区濉溪路9号鸿达大厦7楼

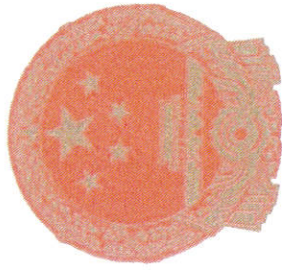


经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：工程造价咨询业务；资产评估；房地产评估；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；招投标代理服务；商务代理代办服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

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



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李方亮

会员编号 340100650010

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-20

通过

2022年

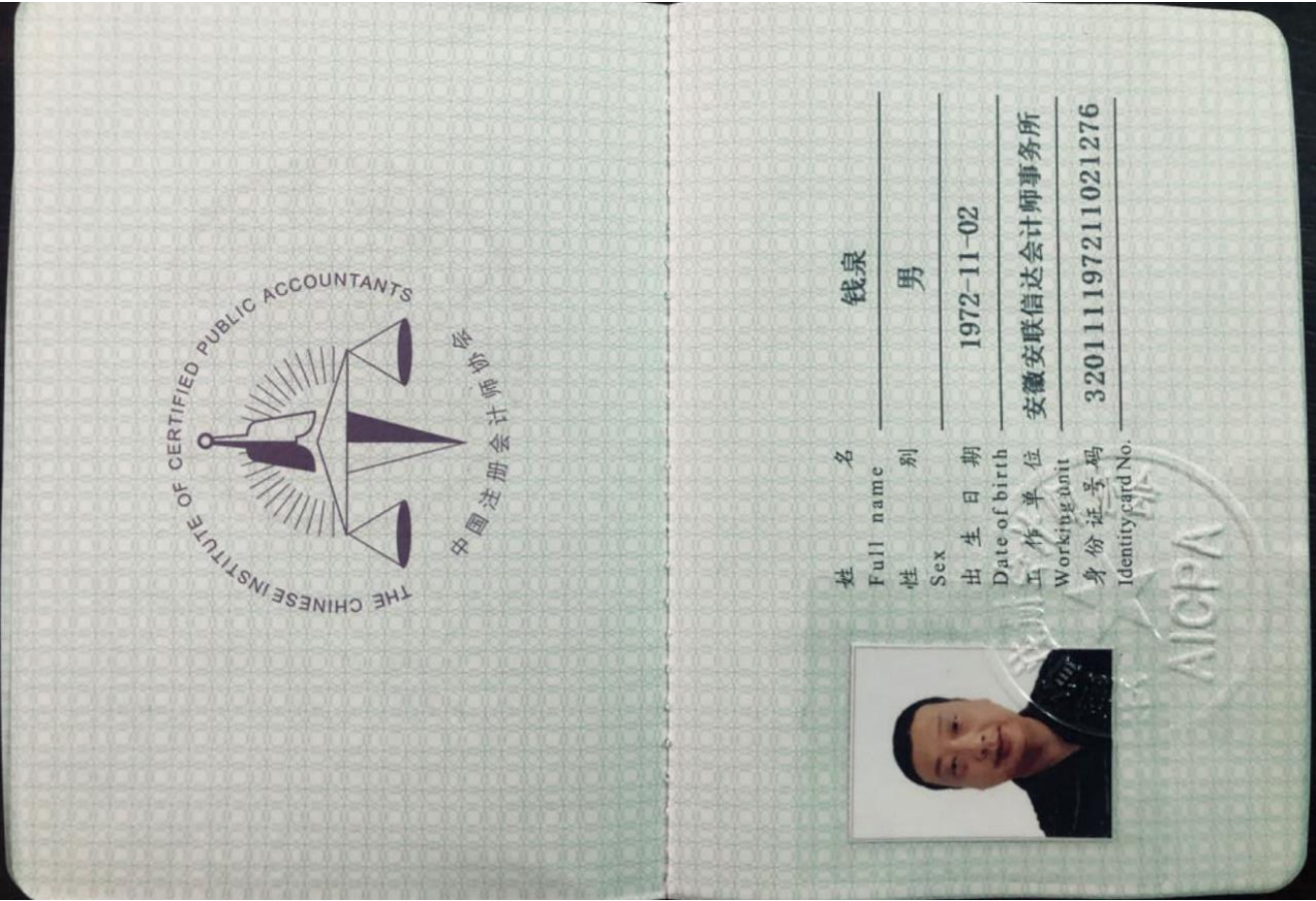
2022-08-09

通过

2014年

2014-03-28

通过



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

钱泉

会员编号 340102020012

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录