

明光铁路物流园建设项目
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

二〇二五年二月二十七日



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	4
（四）资金来源	7
（五）资金使用计划	7
（六）项目债券融资计划及地方财政资金投入计划	7
（七）债券还本付息计划	7
三、评价内容	8
（一）项目收益与支出预测评价	8
（二）项目收益与融资自求平衡性评价	31
（三）项目收益抗压能力测试	34
四、总体评价结论	35
五、使用限制	35
财务评价报告附件	36



明光铁路物流园建设项目 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）029 号

明光市重点工程建设管理服务中心：

我们接受委托，对明光铁路物流园建设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明光市重点工程建设管理服务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，认为明光铁路物流园建设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 1.34，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，通过发行明光铁路物流园建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足明光铁路物流园建设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 27 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

为了加快明光物流基础设施的建设，提高货运运输效率、降低运输成本，促进地方产业发展，发挥物流基础设施作为产业组织、产业链串接平台、消费和供给衔接的平台的重要作用，主动融入“长三角一体化”发展，由明光市重点工程建设管理服务中心于2023年7月提出申请，明光市发展和改革委员会出具《明光市发展和改革委员会关于明光铁路物流园建设项目建议书的批复》（明发改审批[2023]385号）以及《明光市发展和改革委员会关于同意变更明光铁路物流园建设项目建议书相关内容的批复》（明发改审批[2023]486号）文件，同意明光市重点工程建设管理服务中心进行“明光铁路物流园建设项目”的建设。

（二）项目概况

- 1、项目名称：明光铁路物流园建设项目；
- 2、项目建设地点：位于安徽省明光市。
- 3、项目建设规模及内容：

本项目主要建设明光货场工程、物流园建设工程、道路连接线工程。具体如下：

（1）明光货场工程

本工程利用既有货场改造，路内用地55亩，新增用地约125亩，总建筑面积25755平方米，其中货运仓库19750平方米，生产附属用房4445平方米，生活用房1560平方米。本工程拟将明光站站房对侧的污水渠进行改移，填土压实

后作为货场改扩建场坪，并对既有货场进行改扩建，具体方案如下：

- 1) 拆除既有货 1、货 2 线，同时拆除到发线 6 道和货 8 直接的腰叉；
- 2) 拆除既有货物站台和货运设备；
- 3) 改造明光站天津端咽喉区布置。

4) 保留既有货 3 线，依旧作为贯通线功能，同时由北向南方向新建 3 条装卸线，功能分别为集装箱作业线和件杂货物装卸线。

5) 为满足货场功能的需要，新建货运装卸综合部、装卸维修间、变电房、消防泵房等房屋及站场构筑物。

(2) 物流园建设工程

物流园占地面积约 300 亩，建设交易展示区、综合服务办公区、对外贸易区、综合开发区、仓储配送区、流通加工区、采购物流及电商服务区、冷链加工区。总建筑面积约 16 万平方米，并配套建设公辅工程等。

(3) 道路连接线工程

为了加强铁路物流园周边运输水平，项目规划建设道路连接线约 2 公里，主要建设内容为道路工程及配套附属工程等。

4、项目建设的工期：根据项目建设规模，建设期为 27 个月（施工期计算），2023 年 7 月开始前期工作，2025 年 10 月开工建设，2027 年 12 月竣工验收，2028 年 1 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 10 月正式开工建设。

(三) 投资估算

根据明光市发展和改革委员会出具的《明光市发展和改革委员会关于明光铁路物流园建设项目可行性研究报告的批复》（明发改审批[2023]388 号）以及《明光市发展和改革委员会关于同意变更明光铁路物流园建设项目可行性研究报告相关内容的批复》（明发改审批[2023]487 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 61,031.19 万元，其中工程费用 56,047.46 万元、工程建设其他费用 1,905.61 万元、预备费 1,718.12 万元、建设期利息 1,360.00 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	费用名称	数量	单位	单价/元	金额/万元	备注
一	工程建设费用				56047.46	
(一)	明光货场工程				25485.82	
1	货场房屋建设				5846.25	
1.1	货运仓库	19750	m ²	2200	4345	
1.2	生产附属用房	4445	m ²	2500	1111.25	
1.3	生活用房	1560	m ²	2500	390	
2	路基工程	1	项		8453.22	
3	轨道工程	1	项		674.13	
4	通信、信号、信息及灾害监测	1	项		2972.53	
5	电力及电力牵引供电	1	项		1293.88	
6	其他运营生产设备及建筑物	1	项		6016.71	
7	大型临时设施和过渡工程	1	项		229.1	
(二)	物流园建设工程	1	项		28561.64	
1	厂房建设工程				20655	
1.1	建筑工程	135000	m ²	1200	16200	
1.2	给排水工程	135000	m ²	60	810	
1.3	电气工程	135000	m ²	40	540	
1.4	暖通工程	135000	m ²	80	1080	
1.5	消防工程	135000	m ²	50	675	
1.6	信息化、安防弱电工程	135000	m ²	100	1350	
2	冷链加工库工程				5900	
2.1	建筑工程	25000	m ²	1200	3000	
2.2	制冷系统	25000	m ²	500	1250	
2.3	温湿度控制工程	25000	m ²	300	750	
2.4	给排水工程	25000	m ²	80	200	
2.5	消防喷淋工程	25000	m ²	60	150	
2.6	通风工程	25000	m ²	70	175	
2.7	电气工程	25000	m ²	50	125	
2.8	信息化、安防弱电工程	25000	m ²	100	250	

序号	费用名称	数量	单位	单价/元	金额/万元	备注
3	室外公辅工程				2006.64	
3.1	物流停车场	19600	m ²	600	1176	含 356 个停车位
3.2	充电桩	72	个	20000	144	
3.3	道路及场地硬化	11520	m ²	300	345.6	
3.4	室外电力工程	31120	m ²	40	124.48	
3.5	室外给排水工程	31120	m ²	50	155.6	
3.6	室外消防工程	31120	m ²	15	46.68	
3.7	室外环境工程	2380	m ²	60	14.28	
(三)	道路连接线工程				2000	
1	路基工程	2000	m	5000	1000	
2	路面工程	2000	m	3500	700	
3	交叉工程	1	项		100	
4	交通工程及沿线设施	2000	m	800	160	
5	环境提升工程	2000	m	200	40	
二	工程建设其它费用				1905.61	
1	项目前期费用	1	项		140.12	
2	项目建设管理费	1	项		280.24	
3	项目勘察设计费	1	项		560.47	
4	项目监理费	1	项		336.28	
5	工程造价费	1	项		224.19	
6	环评费用	1	项		44.84	
7	招标及其它咨询费	1	项		67.26	
8	工场准备及临时设施费	1	项		84.07	
9	工程保险	1	项		168.14	
三	预备费				1718.12	
四	建设期利息				1360.00	
五	总投资				61031.19	

（四）资金来源

本项目总投资为 61,031.19 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 26,031.19 万元，占总投资的 42.65%；债券融资 35,000.00 万元，占总投资的 57.35%。

（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 8,741.83 万元，2026 年使用资金 26,429.70 万元，2027 年使用资金 25,859.66 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	8,741.83	-	8,741.83
2026 年	26,004.70	425.00	26,429.70
2027 年	24,924.66	935.00	25,859.66
合计	59,671.19	1,360.00	61,031.19

（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 5,000.00 万元，2026 年债券融资 15,000.00 万元，2027 年债券融资 15,000.00 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	3,741.83	42.80%	5,000.00	57.20%	8,741.83
2026 年	11,429.70	43.25%	15,000.00	56.75%	26,429.70
2027 年	10,859.66	41.99%	15,000.00	58.01%	25,859.66
合计	26,031.19	42.65%	35,000.00	57.35%	61,031.19

（七）债券还本付息计划

本项目计划通过债券融资 35,000.00 万元，根据工程项目的进度情况，按 3 期进行，计划于 2025 年债券融资 5,000.00 万元，2026 年债券融资 15,000.00 万元，2027 年债券融资 15,000.00 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 3.40%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 23,800.00 万元（其中建设期

利息 1,360.00 万元，经营期利息 22,440.00 万元），债券存续期的还本付息总额为 58,800.00 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	—	5,000.00		5,000.00	3.40%	—	—
2026 年	5,000.00	15,000.00		20,000.00	3.40%	425.00	425.00
2027 年	20,000.00	15,000.00		35,000.00	3.40%	935.00	935.00
2028 年	35,000.00			35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2029 年	35,000.00	—		35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2030 年	35,000.00			35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2031 年	35,000.00			35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2032 年	35,000.00			35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2033 年	35,000.00			35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2034 年	35,000.00			35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2035 年	35,000.00	—		35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2036 年	35,000.00	—		35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2037 年	35,000.00	—		35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2038 年	35,000.00	—		35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2039 年	35,000.00	—		35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2040 年	35,000.00	—		35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2041 年	35,000.00	—		35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2042 年	35,000.00	—		35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2043 年	35,000.00	—		35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2044 年	35,000.00	—		35,000.00	3.40%	1,190.00	1,190.00
2045 年	35,000.00	—	5,000.00	30,000.00	3.40%	1,190.00	6,190.00
2046 年	30,000.00	—	15,000.00	15,000.00	3.40%	765.00	15,765.00
2047 年（1-6）	15,000.00	—	15,000.00	—	3.40%	255.00	15,255.00
合计	***	35,000.00	35,000.00	***	***	23,800.00	58,800.00

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) 标准化厂房的出租收入

①出租面积的确定

本项目新建货场仓库、物流园厂房、物流园冷链加工库总建筑面积合计 179,750.00 m²，其中：货场仓库建筑面积 19,750.00 m²，物流园厂房建筑面积 135,000.00 m²，物流园冷链加工库建筑面积 25,000.00 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 80%，第二年按 90%，第三年及以后均按 95%计，运营期第一年按照 3 个月、最后一年根据发债计划按 6 个月计算（以下其他项目同样如此）。

③租赁价格的确定

出租单价参照明光市周边相同或类似物业的平均租赁单价确定。通过 58 同城网站查询，明光市当地及周边地区同类或类似等物业的出租价格行情如下：

序号	物业名称	物业类型	地址	面积 (m ²)	租金 (元/月)	单价 (元/m ² ·月)
1	国家粮食仓库	仓库	明光市邱岗 104 国道	6400	81,000.00	12.66
2	滁州城南仓库	仓库	滁州市琅琊区花园东路	2000	28,000.00	14.00
3	乌衣开发区仓库	仓库	滁州乌衣工业园	100000	1,500,000.00	15.00
4	物流园立体仓库	仓库	滁州城东工业园	100000	1,200,000.00	12.00

序号	物业名称	物业类型	地址	面积 (m ²)	租金 (元/月)	单价 (元/m ² ·月)
1	琅琊区厂房	厂房	滁州市琅琊区安徽天念材料科技有限公司	2500	37,500.00	15.00
2	城东工业园标准厂房	标准厂房	滁州市琅琊区杭州北路与清流东路交叉口	12000	180,000.00	15.00
3	琅琊区独栋厂房	厂房	滁州市琅琊区淮河西路 555 号	7920	118,000.00	14.90

序号	物业名称	物业类型	地址	面积 (m ²)	租金 (元/月)	单价 (元/m ² ·月)
1	包河区南一环老周谷堆保鲜冷库	冷库	合肥市包河区南一环老周谷堆	32	1,600.00	50.00
2	东流路冷库	冷库	合肥市东流路 100 号	20	800.00	40.00
3	高新区冷库	冷库	合肥市高新区丰乐河路	3000	209,700.00	69.90

根据上述查询案例的租赁概况，并结合本项目区位情况、个体差异以及时间等因素，确定本项目货场仓库、物流园厂房、物流园冷链加工库的起始租赁价格分别为 12 元/m²·月、15 元/m²·月、30 元/m²·月。根据明光市近年的 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。

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

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 76,246.09 万元，其中货场仓库出租收入 5,999.44 万元，物流园厂房出租收入 51,261.06 万元，物流园冷链加工库出租收入 18,985.58 万元，具体测算过程如下表所示：

年份/项目	货场仓库出租收入				物流园厂房出租收入				物流园冷链加工库出租收入				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)	
2028 年	19,750.00	12.00	80%	227.52	135,000.00	15.00	80%	1,944.00	25,000.00	30.00	80%	720.00	2,891.52
2029 年	19,750.00	12.00	90%	255.96	135,000.00	15.00	90%	2,187.00	25,000.00	30.00	90%	810.00	3,252.96
2030 年	19,750.00	12.00	95%	270.18	135,000.00	15.00	95%	2,308.50	25,000.00	30.00	95%	855.00	3,433.68
2031 年	19,750.00	12.60	95%	283.69	135,000.00	15.75	95%	2,423.93	25,000.00	31.50	95%	897.75	3,605.36
2032 年	19,750.00	12.60	95%	283.69	135,000.00	15.75	95%	2,423.93	25,000.00	31.50	95%	897.75	3,605.36
2033 年	19,750.00	12.60	95%	283.69	135,000.00	15.75	95%	2,423.93	25,000.00	31.50	95%	897.75	3,605.36
2034 年	19,750.00	13.23	95%	297.87	135,000.00	16.54	95%	2,545.12	25,000.00	33.08	95%	942.64	3,785.63
2035 年	19,750.00	13.23	95%	297.87	135,000.00	16.54	95%	2,545.12	25,000.00	33.08	95%	942.64	3,785.63
2036 年	19,750.00	13.23	95%	297.87	135,000.00	16.54	95%	2,545.12	25,000.00	33.08	95%	942.64	3,785.63
2037 年	19,750.00	13.89	95%	312.77	135,000.00	17.36	95%	2,672.38	25,000.00	34.73	95%	989.77	3,974.91
2038 年	19,750.00	13.89	95%	312.77	135,000.00	17.36	95%	2,672.38	25,000.00	34.73	95%	989.77	3,974.91
2039 年	19,750.00	13.89	95%	312.77	135,000.00	17.36	95%	2,672.38	25,000.00	34.73	95%	989.77	3,974.91
2040 年	19,750.00	14.59	95%	328.41	135,000.00	18.23	95%	2,806.00	25,000.00	36.47	95%	1,039.26	4,173.66
2041 年	19,750.00	14.59	95%	328.41	135,000.00	18.23	95%	2,806.00	25,000.00	36.47	95%	1,039.26	4,173.66
2042 年	19,750.00	14.59	95%	328.41	135,000.00	18.23	95%	2,806.00	25,000.00	36.47	95%	1,039.26	4,173.66
2043 年	19,750.00	15.32	95%	344.83	135,000.00	19.14	95%	2,946.30	25,000.00	38.29	95%	1,091.22	4,382.34
2044 年	19,750.00	15.32	95%	344.83	135,000.00	19.14	95%	2,946.30	25,000.00	38.29	95%	1,091.22	4,382.34
2045 年	19,750.00	15.32	95%	344.83	135,000.00	19.14	95%	2,946.30	25,000.00	38.29	95%	1,091.22	4,382.34
2046 年	19,750.00	16.08	95%	362.07	135,000.00	20.10	95%	3,093.61	25,000.00	40.20	95%	1,145.78	4,601.46
2047 年(1-6)	19,750.00	16.08	95%	181.03	135,000.00	20.10	95%	1,546.81	25,000.00	40.20	95%	572.89	2,300.73
合计	***	***	***	5,999.44	***	***	***	51,261.06	***	***	***	18,985.58	76,246.09

2) 停车位收费收入

① 车位数量的确定

本项目建成后可供提公共停车位 356 个，其中小车停车位 156 个，大车停车位 200 个。

② 停车场收费的确定

根据 2022 年 12 月 1 日安徽跃龙智慧泊车管理有限公司发布的《关于明西智慧驿站停车场收费试运营的通知》，明光城西智慧泊车港目前的收费标准如下：

明光市机动车停放价格公示		
车辆停放时间及收费标准		
停放时间	收费标准	
40分钟及以下（含40分钟）	免 费	
40分钟—2小时（含2小时）	小型车2元/辆·次 中型车4元/辆·次 大型车5元/辆·次	
2小时—4小时（含4小时）	小型车3元/辆·次 中型车6元/辆·次 大型车8元/辆·次	
4小时—10小时（含10小时）	小型车5元/辆·次 中型车8元/辆·次 大型车10元/辆·次	
10小时—16小时（含16小时）	小型车7元/辆·次 中型车12元/辆·次 大型车15元/辆·次	
16小时—24小时（含24小时）	小型车9元/辆·次 中型车15元/辆·次 大型车18元/辆·次	
24 小时以上	按以上标准累计计费，对新能源汽车，按上述同车型收费标准优惠1元。	
免 费 车 辆	对实施救助的医院救护车车辆，实施作业的供水、供电、供气，市政工程等抢修车辆以及执行公务的警车、消防车、应急抢险车、军车等，免收停车服务费。	

**躍龍集團**
Yuelong Group
停车场址：
城西智慧泊车港
经营单位：
安徽跃龙智慧泊车管理有限公司
价格监督电话：12315
服务联系电话：0550-2601999
监督单位：
明光市发展和改革委员会

40 分钟及以下（含 40 分钟）以内免费；超过 40 分钟至 2 小时（含 2 小时），小型车 2 元/次、中型车 4 元/次、大型车 5 元/次；超过 2 至 4 小时（含 4 小时），小型车 3 元/次、中型车 6 元/次、大型车 8 元/次；超过 4 至 10 小时（含 10 小时），小型车 5 元/次、中型车 8 元/次、大型车 10 元/次；超过 10 至 16 小时（含 16 小时）小型车 7 元/次、中型车 12 元/次、大型车 15 元/次；超过 16 至 24 小时（含 24 小时），小型车 9 元/次、中型车 15 元/次、大型车 18 元/次。

本项目参考上述收费标准，小型车平均停车时长 3 小时，日周转次数 5 次，每个停车位日收费 15 元（含税）；大型车平均停车时长 2 小时，日周转次数 6 次，每个停车位日收费 30 元（含税）。

③ 负荷率的确定

运营期第一年负荷率按 80%，第二年按 90%，第三年及以后均按 95%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

根据上述，预计在债券存续期内可取得停车费收入合计 5,047.61 万元，其中，小车 1,416.24 万元，大车 3,631.38 万元，具体测算过程如下表所示，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）
2028 年	156.00	13.76	80%	61.83	200.00	27.52	80%	158.53	220.36
2029 年	156.00	13.76	90%	69.56	200.00	27.52	90%	178.35	247.90
2030 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2031 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2032 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2033 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2034 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2035 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2036 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2037 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2038 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2039 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2040 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2041 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2042 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2043 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2044 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2045 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2046 年	156.00	13.76	95%	73.42	200.00	27.52	95%	188.26	261.68
2047 年（1-6）	156.00	13.76	95%	36.71	200.00	27.52	95%	94.13	130.84
合计	***	***	***	1,416.24	***	***	***	3,631.38	5,047.61

3) 充电桩收入

安徽省政府办公厅发布《关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》(皖政办[2015]16号),鼓励全省发展新能源汽车。本项目根据《电动汽车充电站及充电桩技术标准》DB34T5075-2017,按不低20%的比例要求,配置电动汽车充电桩72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0.6-1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		
【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		

名称	运营方	充电桩数量
【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		
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）		

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		
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汊路江北新区		
【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。		
【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		

名称	运营方	充电桩数量
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）		
【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		

名称	运营方	充电桩数量
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		
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 1.31/度-1.8 元/ kwh 之间，大部分为 1.6 元/度；不包含电费的服务费大约在 0.7/度-1.2 元/ kwh 之间，大部分在 1.00 元/ kwh。

本项目同时参照合肥市发展改革委《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》（合价商〔2015〕11 号）、《关于电动汽车充电服务费实行市场调节价的通知》（合发改商价〔2022〕230 号）文件规定：

- a、电动汽车充电服务价格按充电电度收取。
- b、直流快速充电桩充电服务费中准价格为 0.90 元/kwh，其中：集中向国家电网报装并执行大工业电价(免收基本电费)的国家扶持性电价政策的充电桩服务费可在上浮 30%内协商确定；未集中向国家电网报装并执行其所在场所分类目录电价的按中准价格 0.90 元/kwh 执行。
- c、交流充电桩充电服务费在直流快速充电桩中准价格基础上下浮 30%，即 0.63 元/kwh，其中：利用电动汽车用户单位场地等建设的充电桩,其充电服务费在不高于规定的交流充电桩充电服务费基础上由双方协商确定。
- d、电动汽车充电服务费实行市场调节价，各充换电设施经营企业根据经营成本、市场供需自主合理制定充电服务费的收费标准。

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 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年日均充电时间按 6 小时，使用率运营期第 1 年 60%、第 2 年 70%、第 3 年 80%，第 4 年及以后 85%，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

综上，预计在债券存续期内可取得充电桩服务费收入合计 9,217.33 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)
2028 年	72.00	60.00	6.00	0.53	60%	297.28
2029 年	72.00	60.00	6.00	0.53	70%	346.82

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)
2030 年	72.00	60.00	6.00	0.53	80%	396.37
2031 年	72.00	60.00	6.00	0.56	85%	442.20
2032 年	72.00	60.00	6.00	0.56	85%	442.20
2033 年	72.00	60.00	6.00	0.56	85%	442.20
2034 年	72.00	60.00	6.00	0.59	85%	464.31
2035 年	72.00	60.00	6.00	0.59	85%	464.31
2036 年	72.00	60.00	6.00	0.59	85%	464.31
2037 年	72.00	60.00	6.00	0.61	85%	487.53
2038 年	72.00	60.00	6.00	0.61	85%	487.53
2039 年	72.00	60.00	6.00	0.61	85%	487.53
2040 年	72.00	60.00	6.00	0.65	85%	511.90
2041 年	72.00	60.00	6.00	0.65	85%	511.90
2042 年	72.00	60.00	6.00	0.65	85%	511.90
2043 年	72.00	60.00	6.00	0.68	85%	537.50
2044 年	72.00	60.00	6.00	0.68	85%	537.50
2045 年	72.00	60.00	6.00	0.68	85%	537.50
2046 年	72.00	60.00	6.00	0.71	85%	564.37
2047 年 (1-6)	72.00	60.00	6.00	0.71	85%	282.19
合计	***	***	***	***	***	9,217.33

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

本项目总占地面积 480 亩,总建筑面积 179,750.00 m²,预计约有总建筑面积的 85%即 152,787.50 m²的屋顶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/平方米计算、第 16-21 年年租金按 7

元/平方米计算。

③出租率的确定

项目运行第一年到第三年的出租率分别按照 70%、80%、90%，项目运行第四年及以后出租率均按照 95%。

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

综上，债券存续期内，本项目光伏发电屋顶出租收入合计为 1,692.89 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)
2028 年	152,787.50	5.00	70%	53.48
2029 年	152,787.50	5.00	80%	61.12
2030 年	152,787.50	5.00	90%	68.75
2031 年	152,787.50	5.00	95%	72.57
2032 年	152,787.50	5.00	95%	72.57
2033 年	152,787.50	6.00	95%	87.09
2034 年	152,787.50	6.00	95%	87.09
2035 年	152,787.50	6.00	95%	87.09
2036 年	152,787.50	6.00	95%	87.09
2037 年	152,787.50	6.00	95%	87.09
2038 年	152,787.50	6.50	95%	94.35
2039 年	152,787.50	6.50	95%	94.35
2040 年	152,787.50	6.50	95%	94.35
2041 年	152,787.50	6.50	95%	94.35
2042 年	152,787.50	6.50	95%	94.35
2043 年	152,787.50	7.00	95%	101.60
2044 年	152,787.50	7.00	95%	101.60
2045 年	152,787.50	7.00	95%	101.60
2046 年	152,787.50	7.00	95%	101.60
2047 年(1-6)	152,787.50	7.00	95%	50.80
合计	***	***	***	1,692.89

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，包括货场仓库、物流园厂房、物流园冷链加工库，合计拟出租总面积为 179,750.00 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

预计在债券存续期内可取得物业管理费收入合计 4,292.65 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)
2028 年	179,750.00	0.94	80%	162.79
2029 年	179,750.00	0.94	90%	183.14
2030 年	179,750.00	0.94	95%	193.32
2031 年	179,750.00	0.99	95%	202.98
2032 年	179,750.00	0.99	95%	202.98
2033 年	179,750.00	0.99	95%	202.98
2034 年	179,750.00	1.04	95%	213.13
2035 年	179,750.00	1.04	95%	213.13
2036 年	179,750.00	1.04	95%	213.13
2037 年	179,750.00	1.09	95%	223.79
2038 年	179,750.00	1.09	95%	223.79
2039 年	179,750.00	1.09	95%	223.79
2040 年	179,750.00	1.15	95%	234.98
2041 年	179,750.00	1.15	95%	234.98
2042 年	179,750.00	1.15	95%	234.98
2043 年	179,750.00	1.20	95%	246.73
2044 年	179,750.00	1.20	95%	246.73
2045 年	179,750.00	1.20	95%	246.73
2046 年	179,750.00	1.26	95%	259.06
2047 年 (1-6)	179,750.00	1.26	95%	129.53
合计	***	***	***	4,292.65

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 96,496.56 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
2028 年	2,891.52	220.36	297.28	53.48	162.79	3,625.42
2029 年	3,252.96	247.90	346.82	61.12	183.14	4,091.94
2030 年	3,433.68	261.68	396.37	68.75	193.32	4,353.80
2031 年	3,605.36	261.68	442.20	72.57	202.98	4,584.80
2032 年	3,605.36	261.68	442.20	72.57	202.98	4,584.80
2033 年	3,605.36	261.68	442.20	87.09	202.98	4,599.31
2034 年	3,785.63	261.68	464.31	87.09	213.13	4,811.84
2035 年	3,785.63	261.68	464.31	87.09	213.13	4,811.84
2036 年	3,785.63	261.68	464.31	87.09	213.13	4,811.84
2037 年	3,974.91	261.68	487.53	87.09	223.79	5,034.99

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
2038 年	3,974.91	261.68	487.53	94.35	223.79	5,042.25
2039 年	3,974.91	261.68	487.53	94.35	223.79	5,042.25
2040 年	4,173.66	261.68	511.90	94.35	234.98	5,276.56
2041 年	4,173.66	261.68	511.90	94.35	234.98	5,276.56
2042 年	4,173.66	261.68	511.90	94.35	234.98	5,276.56
2043 年	4,382.34	261.68	537.50	101.60	246.73	5,529.85
2044 年	4,382.34	261.68	537.50	101.60	246.73	5,529.85
2045 年	4,382.34	261.68	537.50	101.60	246.73	5,529.85
2046 年	4,601.46	261.68	564.37	101.60	259.06	5,788.17
2047 年（1-6）	2,300.73	130.84	282.19	50.80	129.53	2,894.09
合计	76,246.09	5,047.61	9,217.33	1,692.89	4,292.65	96,496.56

（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

根据明光市发展和改革委员会出具的《明光市发展和改革委员会关于明光铁路物流园建设项目可行性研究报告的批复》（明发改审批[2023]388号）以及《明光市发展和改革委员会关于同意变更明光铁路物流园建设项目可行性研究报告相关内容的批复》（明发改审批[2023]487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 61,031.19 万元，其中工程费用 56,047.46 万元、工程建设其他费用 1,905.61 万元、预备费 1,718.12 万元、建设期利息 1,360.00 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 3.6 万吨，年耗电量约 43.24 万度，参照项目所在地水电费收费标准，水费单价按 2.95 元/吨、电费单价按 0.56 元/度，项目运营期间能耗费用约为 607.85 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，平均年工资福利费按 4.8 万元/人计。根据明光市近 3 年的 CPI 增长率，基于谨慎性考虑，费用标准于 2026 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 1,871.54 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 5% 计算，年日常维护费用为 86.29 万元，债券存续期内，该项费用合计为 1,682.62 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 1.5% 进行估算，本项目运营期间的其他费用约为 1,447.45 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 5,609.46 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）
2028 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2029 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2030 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2031 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2032 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2033 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2034 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2035 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2036 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2037 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2038 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2039 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2040 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2041 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2042 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17

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)
2043 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2044 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2045 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2046 年	43.24	0.4956	21.43	3.60	2.7064	9.74	31.17
2047 年(1-6)	43.24	0.4956	10.71	3.60	2.7064	4.87	15.59
合计	***	***	417.86	***	***	189.99	607.85

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)			
2028 年	15.00	4.80	72.00	86.29	54.38	243.84
2029 年	15.00	4.94	74.16	86.29	61.38	253.00
2030 年	15.00	5.09	76.38	86.29	65.31	259.15
2031 年	15.00	5.25	78.68	86.29	68.77	264.91
2032 年	15.00	5.40	81.04	86.29	68.77	267.27
2033 年	15.00	5.56	83.47	86.29	68.99	269.92
2034 年	15.00	5.73	85.97	86.29	72.18	275.61
2035 年	15.00	5.90	88.55	86.29	72.18	278.19
2036 年	15.00	6.08	91.21	86.29	72.18	280.85
2037 年	15.00	6.26	93.94	86.29	75.52	286.93
2038 年	15.00	6.45	96.76	86.29	75.63	289.86
2039 年	15.00	6.64	99.66	86.29	75.63	292.76
2040 年	15.00	6.84	102.65	86.29	79.15	299.26
2041 年	15.00	7.05	105.73	86.29	79.15	302.34
2042 年	15.00	7.26	108.91	86.29	79.15	305.51
2043 年	15.00	7.48	112.17	86.29	82.95	312.58
2044 年	15.00	7.70	115.54	86.29	82.95	315.95
2045 年	15.00	7.93	119.01	86.29	82.95	319.41
2046 年	15.00	8.17	122.58	86.29	86.82	326.86
2047 年(1-6)	15.00	8.42	63.13	43.14	43.41	165.27
合计	***	***	1,871.54	1,682.62	1,447.45	5,609.46

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, 充电桩收入销项税按照收入的 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(初步估算

为 4,707.08 万元)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 7%、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 4,045.14 万元,税金及附加合计 11,204.12 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
2028 年	324.46	8.84	333.30	333.30	-
2029 年	367.81	8.84	376.65	376.65	-
2030 年	393.06	8.84	401.90	401.90	-
2031 年	415.39	8.84	424.23	424.23	-
2032 年	415.39	8.84	424.23	424.23	-
2033 年	416.70	8.84	425.54	425.54	-
2034 年	436.40	8.84	445.24	445.24	-
2035 年	436.40	8.84	445.24	445.24	-
2036 年	436.40	8.84	445.24	445.24	-
2037 年	457.10	8.84	465.94	465.94	-
2038 年	457.75	8.84	466.59	466.59	-
2039 年	150.22	8.84	159.06	466.59	307.53
2040 年	-	8.84	8.84	488.32	479.48
2041 年	-	8.84	8.84	488.32	479.48
2042 年	-	8.84	8.84	488.32	479.48
2043 年	-	8.84	8.84	511.78	502.94
2044 年	-	8.84	8.84	511.78	502.94
2045 年	-	8.84	8.84	511.78	502.94
2046 年	-	8.84	8.84	535.74	526.90
2047 年(1-6)	-	4.42	4.42	267.87	263.45
合计	4,707.08	172.38	4,879.46	8,924.60	4,045.14

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
2028 年	20.00	2.89	346.98	—	369.87
2029 年	80.00	3.25	390.36	—	473.61
2030 年	80.00	3.43	412.04	—	495.48
2031 年	80.00	3.61	432.64	—	516.25
2032 年	80.00	3.61	432.64	—	516.25
2033 年	80.00	3.61	432.64	—	516.25
2034 年	80.00	3.79	454.28	—	538.06
2035 年	80.00	3.79	454.28	—	538.06
2036 年	80.00	3.79	454.28	—	538.06
2037 年	80.00	3.97	476.99	—	560.96
2038 年	80.00	3.97	476.99	—	560.96
2039 年	80.00	3.97	476.99	36.90	597.87
2040 年	80.00	4.17	500.84	57.54	642.55
2041 年	80.00	3.13	500.84	57.54	641.51
2042 年	80.00	3.13	500.84	57.54	641.51
2043 年	80.00	3.29	525.88	60.35	669.53
2044 年	80.00	3.29	525.88	60.35	669.53
2045 年	80.00	3.29	525.88	60.35	669.53
2046 年	80.00	3.46	552.18	63.23	698.86
2047 年（1-6）	40.00	1.73	276.09	31.61	349.43
合计	1,500.00	69.18	9,149.53	485.42	11,204.12

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，固定资产的折旧年限为 30 年，净残值率为 5%，在折旧时，把基本预备费、建设期利息计入上述费用之内；其他资产的摊销年限为 10 年，不考虑残值。正常年份的折旧摊销额为 1,908.39 万元，债券存续期内，该项费用合计为 35,478.69 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 3.80%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 23,800.00 万元，其中建设期利息 1,360.00 万元，经营期利息 22,440.00 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（三十一~四十期）有关事项的通知》（皖财债〔2023〕429 号）之规定，按照融资额的 0.8‰计算，本项目融资额为 35,000.00 万元，则债券发行费用为 35,000.00 万元 × 0.8‰=28.00 万元。

综上，本项目在运营期内项目成本总金额为 74,760.28 万元，其中：经营成本 5,609.46 万元，折旧摊销金额 35,478.69 万元，财务费用 22,440.00 万元，债券发行费用 28.00 万元，税金及附加为 11,204.12 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				4.00		4.00
2026 年				12.00		12.00
2027 年				12.00		12.00
2028 年	243.84	1,908.39	1,190.00		369.87	3,712.11
2029 年	253.00	1,908.39	1,190.00		473.61	3,825.00
2030 年	259.15	1,908.39	1,190.00		495.48	3,853.02
2031 年	264.91	1,908.39	1,190.00		516.25	3,879.55
2032 年	267.27	1,908.39	1,190.00		516.25	3,881.91
2033 年	269.92	1,908.39	1,190.00		516.25	3,884.56
2034 年	275.61	1,908.39	1,190.00		538.06	3,912.06
2035 年	278.19	1,908.39	1,190.00		538.06	3,914.64
2036 年	280.85	1,908.39	1,190.00		538.06	3,917.30
2037 年	286.93	1,908.39	1,190.00		560.96	3,946.29
2038 年	289.86	1,725.76	1,190.00		560.96	3,766.58
2039 年	292.76	1,725.76	1,190.00		597.87	3,806.39
2040 年	299.26	1,725.76	1,190.00		642.55	3,857.58
2041 年	302.34	1,725.76	1,190.00		641.51	3,859.62
2042 年	305.51	1,725.76	1,190.00		641.51	3,862.79
2043 年	312.58	1,725.76	1,190.00		669.53	3,897.87
2044 年	315.95	1,725.76	1,190.00		669.53	3,901.24
2045 年	319.41	1,725.76	1,190.00		669.53	3,904.70
2046 年	326.86	1,725.76	765.00		698.86	3,516.48
2047 年（1-6）	165.27	862.88	255.00		349.43	1,632.58
合计	5,609.46	35,478.69	22,440.00	28.00	11,204.12	74,760.28

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 96,496.56 万元，扣除相关成本费用税金后，项目税前收益 21,736.29 万元，所得税为 5,441.07 万元，项目运营净利润为 16,295.21 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 78,920.99 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	-	-	-	4.00	-	-	-4.00	-	-4.00	-	-4.00
2026 年	-	-	-	12.00	-	-	-12.00	-	-12.00	-	-12.00
2027 年	-	-	-	12.00	-	-	-12.00	-	-12.00	-	-12.00
2028 年	3,625.42	243.84	369.87	-	1,908.39	1,190.00	-86.68	-	-86.68	324.46	3,336.17
2029 年	4,091.94	253.00	473.61	-	1,908.39	1,190.00	266.94	45.06	221.88	367.81	3,688.09
2030 年	4,353.80	259.15	495.48	-	1,908.39	1,190.00	500.78	125.19	375.58	393.06	3,867.03
2031 年	4,584.80	264.91	516.25	-	1,908.39	1,190.00	705.25	176.31	528.93	415.39	4,042.72
2032 年	4,584.80	267.27	516.25	-	1,908.39	1,190.00	702.89	175.72	527.16	415.39	4,040.95
2033 年	4,599.31	269.92	516.25	-	1,908.39	1,190.00	714.75	178.69	536.06	416.70	4,051.15
2034 年	4,811.84	275.61	538.06	-	1,908.39	1,190.00	899.77	224.94	674.83	436.40	4,209.63
2035 年	4,811.84	278.19	538.06	-	1,908.39	1,190.00	897.20	224.30	672.90	436.40	4,207.69
2036 年	4,811.84	280.85	538.06	-	1,908.39	1,190.00	894.54	223.63	670.90	436.40	4,205.70
2037 年	5,034.99	286.93	560.96	-	1,908.39	1,190.00	1,088.71	272.18	816.53	457.10	4,372.02
2038 年	5,042.25	289.86	560.96	-	1,725.76	1,190.00	1,275.67	318.92	956.75	457.75	4,330.26
2039 年	5,042.25	292.76	597.87	-	1,725.76	1,190.00	1,235.86	308.96	926.89	150.22	3,992.88
2040 年	5,276.56	299.26	642.55	-	1,725.76	1,190.00	1,418.98	354.75	1,064.24	-	3,980.00
2041 年	5,276.56	302.34	641.51	-	1,725.76	1,190.00	1,416.94	354.24	1,062.71	-	3,978.47
2042 年	5,276.56	305.51	641.51	-	1,725.76	1,190.00	1,413.77	353.44	1,060.33	-	3,976.09
2043 年	5,529.85	312.58	669.53	-	1,725.76	1,190.00	1,631.97	407.99	1,223.98	-	4,139.74
2044 年	5,529.85	315.95	669.53	-	1,725.76	1,190.00	1,628.61	407.15	1,221.46	-	4,137.22
2045 年	5,529.85	319.41	669.53	-	1,725.76	1,190.00	1,625.14	406.29	1,218.86	-	4,134.62
2046 年	5,788.17	326.86	698.86	-	1,725.76	765.00	2,271.69	567.92	1,703.77	-	4,194.53
2047 年（1-6）	2,894.09	165.27	349.43	-	862.88	255.00	1,261.51	315.38	946.13	-	2,064.01
合计	96,496.56	5,609.46	11,204.12	28.00	35,478.69	22,440.00	21,736.29	5,441.07	16,295.21	4,707.08	78,920.99

债券存续期内项目可偿债收益总额为 78,920.99 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 105,421.17 元(其中营业收入 96,496.56 万元,销项税额 8,924.60 万元),扣除现金总流出 26,500.17 万元后(其中经营成本 5,609.46 万元,经营期进项税额 172.38 万元,发债费用 28.00 万元,应交增值税 4,045.14 万元,税金及附加 11,204.12 万元,所得税 5,441.07 万元),项目的可偿债收益为 78,920.99 万元。

综上,该项目的可偿债收益为 78,920.99 万元,债券存续内累计还本付息金额 58,800.00 万元,专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.34,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	
2025	-	-	-	4.00	-4.00	-	8,741.83	-	-8,741.83
2026	-	-	-	12.00	-12.00	-	26,004.70	425.00	-26,429.70
2027	-	-	-	12.00	-12.00	-	24,924.66	935.00	-25,859.66
2028	3,958.72	252.68	369.87	-	3,336.17	-			-
2029	4,468.60	261.84	518.67	-	3,688.09	-			
2030	4,755.69	267.99	620.67	-	3,867.03				
2031	5,009.03	273.75	692.56	-	4,042.72				
2032	5,009.03	276.11	691.97	-	4,040.95				
2033	5,024.85	278.76	694.94	-	4,051.15				
2034	5,257.08	284.45	763.01	-	4,209.63				
2035	5,257.08	287.03	762.36	-	4,207.69	-	-	-	-
2036	5,257.08	289.68	761.70	-	4,205.70	-	-	-	-
2037	5,500.93	295.77	833.14	-	4,372.02	-	-	-	-
2038	5,508.84	298.70	879.88	-	4,330.26	-	-	-	-
2039	5,508.84	301.60	1,214.36	-	3,992.88	-	-	-	-
2040	5,764.88	308.10	1,476.77	-	3,980.00	-	-	-	-
2041	5,764.88	311.18	1,475.22	-	3,978.47	-	-	-	-
2042	5,764.88	314.35	1,474.43	-	3,976.09	-	-	-	-
2043	6,041.63	321.42	1,580.46	-	4,139.74	-	-	-	-
2044	6,041.63	324.79	1,579.62	-	4,137.22	-	-	-	-
2045	6,041.63	328.25	1,578.76	-	4,134.62	-	-	-	-
2046	6,323.91	335.70	1,793.68	-	4,194.53	-	-	-	-
2047（1-6）	3,161.96	169.69	928.26	-	2,064.01	-	-	-	-
合计	105,421.17	5,781.84	20,690.34	28.00	78,920.99	-	59,671.19	1,360.00	-61,031.19

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	3,741.83	5,000.00		-	8,741.83	-4.00	-4.00	-4.00	-	**
2026	11,429.70	15,000.00		-	26,429.70	-12.00	-16.00	-16.00	425.00	**
2027	10,859.66	15,000.00		-	25,859.66	-12.00	-28.00	-28.00	935.00	**
2028	-	-	1,190.00		-1,190.00	2,146.17	2,118.17	3,308.17	1,190.00	**
2029	-	-	1,190.00	-	-1,190.00	2,498.09	4,616.25	6,996.25	1,190.00	**
2030			1,190.00		-1,190.00	2,677.03	7,293.28	10,863.28	1,190.00	**
2031			1,190.00		-1,190.00	2,852.72	10,146.00	14,906.00	1,190.00	**
2032			1,190.00		-1,190.00	2,850.95	12,996.95	18,946.95	1,190.00	**
2033			1,190.00		-1,190.00	2,861.15	15,858.10	22,998.10	1,190.00	**
2034			1,190.00		-1,190.00	3,019.63	18,877.73	27,207.73	1,190.00	**
2035	-	-	1,190.00	-	-1,190.00	3,017.69	21,895.43	31,415.43	1,190.00	**
2036	-	-	1,190.00	-	-1,190.00	3,015.70	24,911.13	35,621.13	1,190.00	**
2037	-	-	1,190.00	-	-1,190.00	3,182.02	28,093.15	39,993.15	1,190.00	**
2038	-	-	1,190.00	-	-1,190.00	3,140.26	31,233.41	44,323.41	1,190.00	**
2039	-	-	1,190.00	-	-1,190.00	2,802.88	34,036.29	48,316.29	1,190.00	**
2040	-	-	1,190.00	-	-1,190.00	2,790.00	36,826.29	52,296.29	1,190.00	**
2041	-	-	1,190.00	-	-1,190.00	2,788.47	39,614.77	56,274.77	1,190.00	**
2042	-	-	1,190.00	-	-1,190.00	2,786.09	42,400.86	60,250.86	1,190.00	**
2043	-	-	1,190.00	-	-1,190.00	2,949.74	45,350.60	64,390.60	1,190.00	**
2044	-	-	1,190.00	-	-1,190.00	2,947.22	48,297.82	68,527.82	1,190.00	**
2045	-	-	1,190.00	5,000.00	-6,190.00	-2,055.38	46,242.45	72,662.45	6,190.00	**
2046	-	-	765.00	15,000.00	-15,765.00	-11,570.47	34,671.98	76,856.98	15,765.00	**
2047（1-6）	-	-	255.00	15,000.00	-15,255.00	-13,190.99	21,480.99	78,920.99	15,255.00	**
合计	26,031.19	35,000.00	22,440.00	35,000.00	3,591.19	21,480.99	21,480.99	78,920.99	58,800.00	1.34

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 21,480.99 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 78,920.99 万元，能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额 58,800.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.34 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

通过明光货场迁建工程、物流园建设工程的实施，可有效完善明光当地物流基础设施条件，提高当地货运运输效率，降低运输成本，有助于促进明光市当地相关产业的发展，间接维护社会稳定，提升城市形象，具有较好的经济效益和社会效益。

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%

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	71,028.89	74,974.94	78,920.99	82,867.04	86,813.09
偿债资金合计	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
债券还本付息额	58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00
资本金偿还建设期利息	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00
经营期偿还的债券本息额	57,440.00	57,440.00	57,440.00	57,440.00	57,440.00
债券存续期债券本息覆盖率	1.21	1.28	1.34	1.41	1.48
经营期债券本息覆盖率	1.24	1.31	1.37	1.44	1.51

由上表所示，当经营净收益降低 5%时，预测运营期 2028 年 1 月-2047 年 6 月项目可用于资金平衡的累计经营净收益为 74,974.94 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.31 倍。当经营净收益降低 10%时，预测运营期 2028 年 1 月-2047 年 6 月项目可用于资金平衡的累计经营净收益为 71,028.89 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.24 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

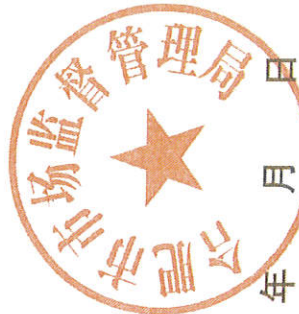
成立日期 2006年09月08日

住所 安徽省合肥市庐阳区濉溪路9号鸿达大厦7楼

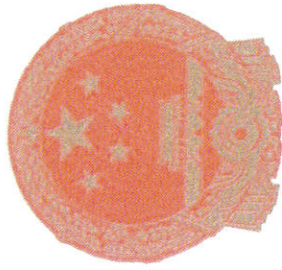


经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：工程造价咨询业务；资产评估；房地产评估；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；招投标代理服务；商务代理代办服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

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

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

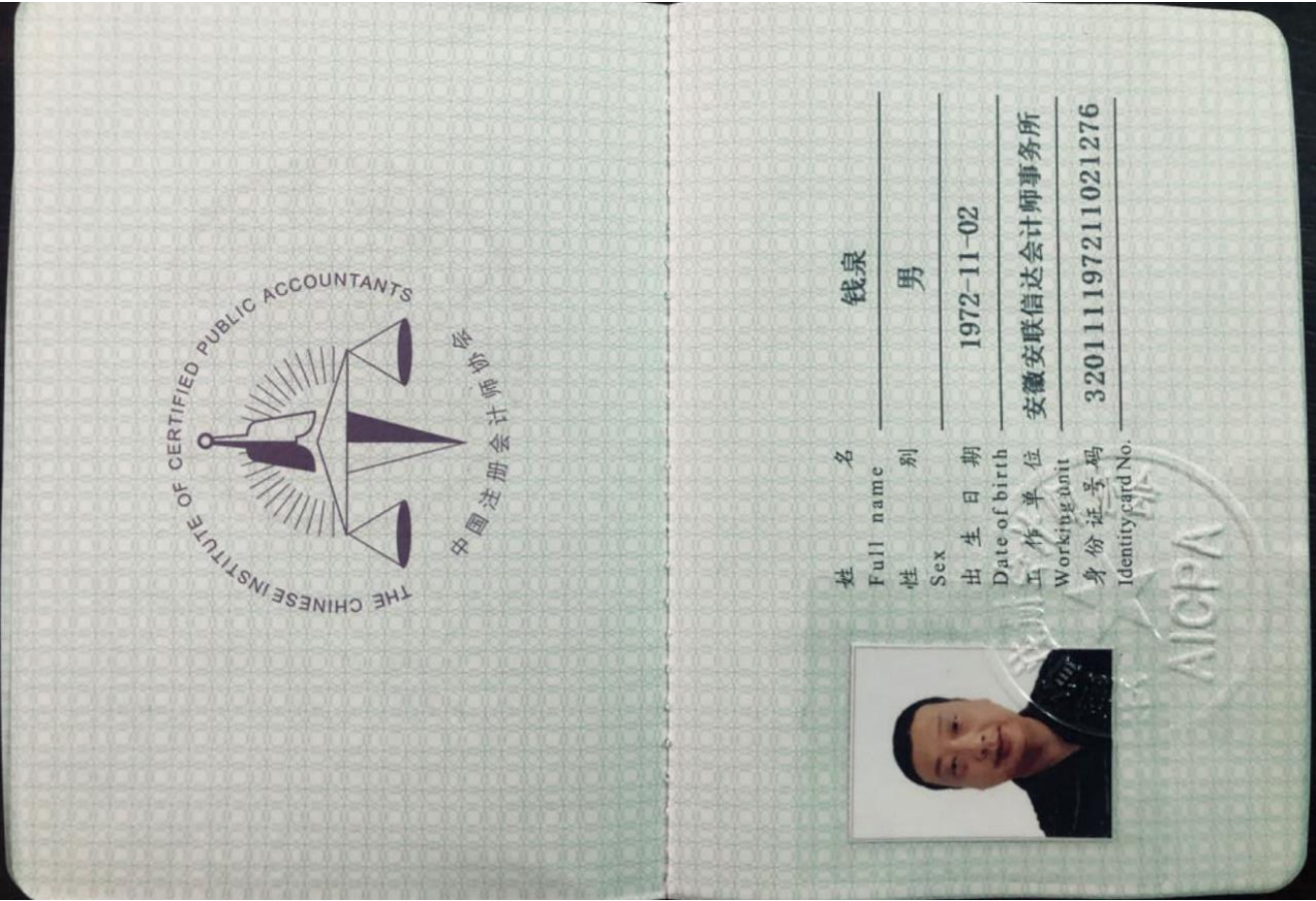
2022-08-09

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