

祁门经济开发区中医药产业园区基础设施建设  
项目专项债券预期收益与融资自求平衡  
财务评估报告

徽诚永致咨字[2024]第 005 号

目 录

财务评估报告 1

评价说明 2

# 祁门经济开发区中医药产业园区基础设施建设项目 专项债券预期收益与融资自求平衡 财务评估报告

徽诚永致咨字[2024]第 005 号

祁门县金字牌镇人民政府：

我们接受委托，对祁门经济开发区中医药产业园区基础设施建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。我们的评估是依据《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》进行的。相关单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体评价说明中披露。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然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要求，在祁门经济开发区中医药产业园区基础设施建设项目的收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的祁门经济开发区中医药产业园区基础设施建设项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，

预期经营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告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。我们同意将本评价报告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。



中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年五月十七日

# 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，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2024年地方政府非标专项债项目要求地方政府就非标专项债项目尽快提供申报材料，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）项目概况

1. 项目位置：祁门县金字牌镇。

2. 项目内容与规模：

项目建设内容：中医药产业园区厂房工程、配套基础设施工程等。

#### （1）中医药产业园区厂房工程

中医药产业园区厂房工程位于祁门经开区金字牌镇，占地面积51666平方米（约77.5亩），总建筑面积62000平方米，包括中医药标准厂房35500平方米，技术研发中心9000平方米，检验检测认证中心13500平方米，职业技术培训中心2500平方米，附属建筑1500平方米，设置停车位150个，充电桩25个，配套建设供配电、给排水、道路、停车场、覆绿以及环卫等基础设施。

#### （2）配套基础设施工程

##### 1) 道路工程

园区主干道修复1300m，新建次干道812m，园区支路1800m，配套建设给排水、燃气、覆绿、照明、安全标牌标识等。

##### 2) 给排水工程

新建园区给水管网2979m，管径D300-D400，球墨铸铁管；雨水管网3912m，管径DN400-DN1600，钢筋混凝土管；污水管网2016m，管径DN400-DN600，钢筋混凝土管。

3. 投资估算：根据可行性研究报告，该项目总投资为22000.00万元，其中工程费用18239.61万元，工程建设其他费用2013.73万元，预备费1012.67万元，资金筹措费734.00万元，其中建设期利息720.00万元，发行费用14.00万元。

（二）资金来源

项目的动态总体投资估算约为 22,000.00 万元，发行政府专项债 14,000.00 万元，其余 8,000.00 万元自筹解决。

（三）资金使用计划

本项目的实施过程本着统一筹划，分批实施的原则。根据本项目的建设、投资规模和时间要求等具体情况，工程建设将用 24 个月的时间完成。全过程主要为项目建设前期工作、工程准备工作阶段、项目实施阶段、工程竣工总结验收阶段等，最后交付使用，使之达到设计规模。

- 1. 2024 年 6 月前完成项目的立项、可研、用地等相关批复，完成勘察、设计等前期工作；
- 2. 2024 年 7 月—2025 年 10 月完成项目施工建设；
- 3. 2025 年 11 月—2025 年 12 月项目竣工验收。

具体使用计划如下：

金额单位：人民币万元

| 年度     | 工程或费用名称 | 计划使用资金    |
|--------|---------|-----------|
| 2024 年 | 总投资     | 9,000.00  |
| 2025 年 | 总投资     | 13,000.00 |
| 合 计    |         | 22,000.00 |

（四）项目融资计划

项目的动态总体投资估算约为 22,000.00 万元，发行政府专项债 14,000.00 万元，其余 8,000.00 万元自筹解决。发债 14,000.00 万元分两年发行，第一期发行 6,000.00 万元，第二期发行 8,000.00 万元，融资利率按 3.60%考虑。

（五）债券还本付息计划

本期债券拟发行总规模 14,000.00 万元，用于祁门经济开发区中医药产业园区基础设施建设项目（以下简称“本项目”），债券票面融资利率暂定为 3.60%（实际支出以发行成交为准），期限 20 年，第一年发行 6,000.00 万元，第二年发行 8,000.00 万元，每半年支付一次利息，到期一次还本。

债券存续期内应还本付息情况如下：

借款还本付息计划总表

金额单位：人民币万元

| 年份     | 期初金额  | 本期增       | 本期偿还      | 期末金额  | 利率    | 利息        | 本息合       |
|--------|-------|-----------|-----------|-------|-------|-----------|-----------|
| 2024 年 | 0     | 6,000     |           | 6000  | 3.60% | 216.00    | 216.00    |
| 2025 年 | 6000  | 8,000     |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2026 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2027 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2028 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2029 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2030 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2031 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2032 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2033 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2034 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2035 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2036 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2037 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2038 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2039 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2040 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2041 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2042 年 | 14000 |           |           | 14000 | 3.60% | 504.00    | 504.00    |
| 2043 年 | 14000 |           | 6000      | 8000  | 3.60% | 504.00    | 6,504.00  |
| 2044 年 | 8000  |           | 8000      | 0     | 3.60% | 288.00    | 8,288.00  |
| 合计     |       | 14,000.00 | 14,000.00 |       |       | 10,080.00 | 24,080.00 |

### 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）项目收益及现金流入预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次非标专项债券本息，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

策无重大变更；

- (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) 发行人预测的财政补助收入等能够顺利执行；
- (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

根据可研报告和建设单位提供的基础资料，结合本项目建设情况进行预测，本项目建成后收入包括租赁收入、停车收入、充电桩服务费收入、物业服务收入等。

#### 1) 租赁收入

##### ①中医药标准厂房租赁收入

本项目中医药标准厂房主要服务于园区企业的生产，满足企业生产中工序衔接、厂区清洁、密闭系统操作区、排风、水蒸汽控制及防止污染和交叉污染等的高要求，有利于园区企业加快投入生产，中医药标准厂房将对外出租。本项目中医药标准厂房出租面积共计 35500 平方米。

根据市场调研，祁门县及周边同类项目租金约为 16.5-21.9 元/平方米/月，综合考虑建设期及医药行业 GMP 标准生产工艺较高的特殊性因素等，本项目运营期首年按 18 元/平方米/月计算。综合考虑市场价格变动，运营期单价年上浮 2.7%，三年调价一次。项目运营期第一年运营负荷率为 70%，每年增加 10%，第四年起达设计标准的 98%。

##### ②技术研发中心租赁收入

本项目技术研发中心主要服务于园区内中医药企业，建设标准高于黄山市及周边一般园区研发中心，并提供更高质量服务水平，有利于园区企业促进科技成果转化和产业化，技术研发中心将对外出租。本项目技术研发中心出租面积共计 9000 平方米。



根据市场调研，黄山市及周边同类项目租金为 21.6 元-25.5 元/平方米/月，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，本项目按 23 元/平方米/月计算。综合考虑市场价格变动，运营期单价年上浮 2.7%，三年调价一次。项目运营期第一年运营负荷率达 70%，每年增加 10%，第四年起达设计标准的 98%。

### ③检验检测认证中心租赁收入

本项目检验检测认证中心主要服务于园区内中医药企业，建设标准符合《药品管理法》、《药品注册管理办法》等国家相关法规和政策，并提供科学、准确、可靠的检测数据，帮助企业了解产品的性能、质量、安全性等方面的情况，从而保证产品的质量。检验检测认证中心将对外出租。本项目检验检测认证中心出租面积共计 13500 平方米。

根据市场调研，黄山市及周边同类项目租金为 12 元-13.5 元/平方米/月，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，本项目按 13 元/平方米/月计算。综合考虑市场价格变动，运营期单价年上浮 2.7%，三年调价一次。项目运营期第一年运营负荷率达 70%，每年增加 10%，第四年起达设计标准的 98%。

经测算，计算期内，租赁收入为 27,758.85 万元。

### 2) 停车位收入

本项目将在园区内设置路边停车位，按照《祁门县智慧停车收费标准方案》，本项目停车收费标准参照停车场调整后收费标准执行。

参照上述收费标准，停车时长 30 分钟以内的，免收停车费；30 分钟至 2 小时收 3 元，2 小时以后每超过 1 小时加收 1 元。同时结合园区内停车场停车位停车时长状况，预计停车时长 30 分钟内的停车数量占比 10%；30 分钟至 2 小时的占比 30%；2 小时以上的占比 60%，总停车时长平均按 10 小时计。综合考虑市场价格变动，运营期单价年上浮 2.7%，三年调价一次。

本项目的临时停车位有 150 个，项目运营期第一年运营负荷率达 70%，每年增加 10%，第四年起达设计标准的 98%。

经测算，计算期内，停车位收入合计 1,354.96 万元。

### 3) 充电桩服务费收入

根据本项目建设内容及规模，将建设 25 根充电桩，根据相关政策规定，充电桩运营将收取相应的服务费。

#### ①充电服务费单价

目前，祁门县内的市场上主流的充电服务企业包括国家电网下设充电服务企业、特来电等，充电服务费均价约为 0.5-0.8 元/kWh，保守起见，本项目充电桩设施建成后，运营初期充电服务费按照 0.5 元/kWh 计取。综合考虑市场价格变动，运营期单价年上浮 2.7%，三年调价一次。

## ②充电桩日周转次数及利用率

根据住建部城市交通基础设施检测与治理实验室、中国城市规划设计研究院，联合新能源出行智能服务公司满电出行共同编制的 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，周转率由 2020 年的 1.9 次提高至 3.1 次，部分城市周转率高达近 6.0 次。按照谨慎性原则，本项目运营期首年，充电桩周转次数按照 2.0 次计，之后每年上涨 0.5 次，涨至 4.0 后不再调整。运营期首年，充电桩利用率按 60%计，之后每年上涨 10%，2029 年上涨至 100%。

## ③次均充电量

选取目前市场上 model3、比亚迪汉 EV、比亚迪秦、蔚来 ES6、小鹏汽车 P7 等 8 款主流电动新能源汽车电池容量作为样本，剔除最高值和最低值取平均数，可得出每辆电动新能源汽车容量约为 62.45kWh。

出于谨慎性，考虑 20%的余电以及充电过程中 10%的电能耗耗，平均每辆车每次充电量约 55kWh  $(=62.45 * (1-0.2) \div (1-0.1))$ 。

经测算，计算期内，充电桩服务费收入合计 2,172.56 万元。

## 4) 物业服务收入

本项目对项目区域内提供物业服务，对当年已出租建筑进行物业服务，即首年物业服务根据市场调研及同类型项目收费标准参考，考虑项目区位、建设期等因素，基于谨慎性原则，本项目物业服务费为 2.5 元/平方米/月，综合考虑市场价格变动，运营期单价年上浮 3%，三年调价一次。

物业服务收入计算公式如下：

物业服务收入（万元）=服务面积（万平方米）\*单价\*年运营月数

经测算，计算期内，物业服务收入约为 4,113.95 万元。

## 5) 收入合计

经测算，本项目运营期间收入合计 35,400.33 万元。

本项目收入估算详见下表。

收入测算表

| 序号  | 项目                  | 合计        | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年  | 2029 年  | 2030 年  | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  |
|-----|---------------------|-----------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 一   | 租赁收入                | 27,758.85 | 858.06 | 980.64 | 1103.22 | 1298.59 | 1298.59 | 1298.59 | 1403.93 | 1403.93 | 1403.93 |
| 1   | 中医药标准厂房租赁收入-万元      | 17,365.98 | 536.76 | 613.44 | 690.12  | 812.42  | 812.42  | 812.42  | 878.38  | 878.38  | 878.38  |
|     | 面积-m2               |           | 35,500 | 35,500 | 35,500  | 35,500  | 35,500  | 35,500  | 35,500  | 35,500  | 35,500  |
|     | 出租单价-元/m2/月         |           | 18.00  | 18.00  | 18.00   | 19.46   | 19.46   | 19.46   | 21.04   | 21.04   | 21.04   |
|     | 运营负荷率               |           | 70%    | 80%    | 90%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     |
| 2   | 技术研发中心租赁收入-万元       | 5,624.09  | 173.88 | 198.72 | 223.56  | 263.12  | 263.12  | 263.12  | 284.39  | 284.39  | 284.39  |
|     | 面积-m2               |           | 9,000  | 9,000  | 9,000   | 9,000   | 9,000   | 9,000   | 9,000   | 9,000   | 9,000   |
|     | 出租单价-元/m2/月         |           | 23.00  | 23.00  | 23.00   | 24.86   | 24.86   | 24.86   | 26.87   | 26.87   | 26.87   |
|     | 运营负荷率               |           | 70%    | 80%    | 90%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     |
| 3   | 检验检测认证中心租赁收入-万元     | 4,768.78  | 147.42 | 168.48 | 189.54  | 223.06  | 223.06  | 223.06  | 241.16  | 241.16  | 241.16  |
|     | 面积-m2               |           | 13,500 | 13,500 | 13,500  | 13,500  | 13,500  | 13,500  | 13,500  | 13,500  | 13,500  |
|     | 出租单价-元/m2/月         |           | 13.00  | 13.00  | 13.00   | 14.05   | 14.05   | 14.05   | 15.19   | 15.19   | 15.19   |
|     | 运营负荷率               |           | 70%    | 80%    | 90%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     |
| 二   | 停车收入-万元             | 1,354.96  | 41.96  | 47.95  | 53.95   | 63.44   | 63.44   | 63.44   | 68.62   | 68.62   | 68.62   |
|     | 年运营天数               |           | 360    | 360    | 360     | 360     | 360     | 360     | 360     | 360     | 360     |
|     | 停车位数量-个             |           | 150    | 150    | 150     | 150     | 150     | 150     | 150     | 150     | 150     |
|     | 运营负荷率               |           | 70%    | 80%    | 90%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     | 98%     |
| 5.1 | 30 分钟内停车收入（万元）      |           |        |        |         |         |         |         |         |         |         |
|     | 所占比重                |           | 10%    | 10%    | 10%     | 10%     | 10%     | 10%     | 10%     | 10%     | 10%     |
|     | 收费单价（元/个）           |           | -      | -      | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| 5.2 | 30 分钟-2 小时内停车收入（万元） | 549.44    | 17.01  | 19.44  | 21.87   | 25.72   | 25.72   | 25.72   | 27.78   | 27.78   | 27.78   |
|     | 所占比重                |           | 30%    | 30%    | 30%     | 30%     | 30%     | 30%     | 30%     | 30%     | 30%     |
|     | 收费单价（元/个）           |           | 3.00   | 3.00   | 3.00    | 3.24    | 3.24    | 3.24    | 3.50    | 3.50    | 3.50    |
|     | 周转次数                |           | 5      | 5      | 5       | 5       | 5       | 5       | 5       | 5       | 5       |
| 5.3 | 2 小时以上停车收入（万元）      | 805.51    | 24.95  | 28.51  | 32.08   | 37.72   | 37.72   | 37.72   | 40.83   | 40.83   | 40.83   |
|     | 所占比重                |           | 60%    | 60%    | 60%     | 60%     | 60%     | 60%     | 60%     | 60%     | 60%     |

|   |                 |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|---|-----------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|   | 超 1 小时后，每小时加收价格 |           | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.08     | 1.08     | 1.08     | 1.17     | 1.17     | 1.17     |
|   | 平均停车时长（小时）      |           | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    |
| 三 | 充电桩服务费收入-万元     | 2,172.56  | 34.65    | 59.40    | 77.96    | 104.78   | 104.78   | 104.78   | 112.54   | 112.54   | 112.54   |
|   | 充电桩个数           |           | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       |
|   | 充电桩服务费-元/kWh    |           | 0.50     | 0.50     | 0.50     | 0.54     | 0.54     | 0.54     | 0.58     | 0.58     | 0.58     |
|   | 充电桩日周转次数        |           | 2.0      | 3.0      | 3.5      | 4.0      | 4.0      | 4.0      | 4.0      | 4.0      | 4.0      |
|   | 充电量-kWh/车/次     |           | 55       | 55       | 55       | 55       | 55       | 55       | 55       | 55       | 55       |
|   | 运营负荷率           |           | 70%      | 80%      | 90%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      |
|   | 年运营天数           |           | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      |
| 四 | 物业服务收入-万元       | 4,113.95  | 127.05   | 145.20   | 163.35   | 192.10   | 192.10   | 192.10   | 207.75   | 207.75   | 207.75   |
|   | 物业服务面积          |           | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 |
|   | 物业收费标准          |           | 2.50     | 2.50     | 2.50     | 2.70     | 2.70     | 2.70     | 2.92     | 2.92     | 2.92     |
|   | 年运营月数           |           | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       |
|   | 运营负荷率           |           | 70%      | 80%      | 90%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      |
| 四 | 收入合计-万元         | 35,400.33 | 1,061.72 | 1,233.19 | 1,398.48 | 1,658.91 | 1,658.91 | 1,658.91 | 1,792.84 | 1,792.84 | 1,792.84 |

（续上表）

| 序号 | 项目             | 2035 年  | 2036 年  | 2037 年  | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   |
|----|----------------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一  | 租赁收入           | 1517.50 | 1517.50 | 1517.50 | 1640.30  | 1640.30  | 1640.30  | 1773.13  | 1773.13  | 1773.13  | 1916.60  |
| 1  | 中医药标准厂房租赁收入-万元 | 949.35  | 949.35  | 949.35  | 1,026.17 | 1,026.17 | 1,026.17 | 1,109.24 | 1,109.24 | 1,109.24 | 1,199.00 |
|    | 面积-m2          | 35,500  | 35,500  | 35,500  | 35,500   | 35,500   | 35,500   | 35,500   | 35,500   | 35,500   | 35,500   |
|    | 出租单价-元/m2/月    | 22.74   | 22.74   | 22.74   | 24.58    | 24.58    | 24.58    | 26.57    | 26.57    | 26.57    | 28.72    |
|    | 运营负荷率          | 98%     | 98%     | 98%     | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      |
| 2  | 技术研发中心租赁收入-万元  | 307.47  | 307.47  | 307.47  | 332.34   | 332.34   | 332.34   | 359.22   | 359.22   | 359.22   | 388.33   |
|    | 面积-m2          | 9,000   | 9,000   | 9,000   | 9,000    | 9,000    | 9,000    | 9,000    | 9,000    | 9,000    | 9,000    |
|    | 出租单价-元/m2/月    | 29.05   | 29.05   | 29.05   | 31.40    | 31.40    | 31.40    | 33.94    | 33.94    | 33.94    | 36.69    |
|    | 运营负荷率          | 98%     | 98%     | 98%     | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      |

|     |                     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-----|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 3   | 检验检测认证中心租赁收入-万元     | 260.68   | 260.68   | 260.68   | 281.80   | 281.80   | 281.80   | 304.66   | 304.66   | 304.66   | 329.27   |
|     | 面积-m2               | 13,500   | 13,500   | 13,500   | 13,500   | 13,500   | 13,500   | 13,500   | 13,500   | 13,500   | 13,500   |
|     | 出租单价-元/m2/月         | 16.42    | 16.42    | 16.42    | 17.75    | 17.75    | 17.75    | 19.19    | 19.19    | 19.19    | 20.74    |
|     | 运营负荷率               | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      |
| 二   | 停车收入-万元             | 74.01    | 74.01    | 74.01    | 80.00    | 80.00    | 80.00    | 86.46    | 86.46    | 86.46    | 93.51    |
|     | 年运营天数               | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      |
|     | 停车位数量-个             | 150      | 150      | 150      | 150      | 150      | 150      | 150      | 150      | 150      | 150      |
|     | 运营负荷率               | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      |
| 5.1 | 30 分钟内停车收入（万元）      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|     | 所占比重                | 10%      | 10%      | 10%      | 10%      | 10%      | 10%      | 10%      | 10%      | 10%      | 10%      |
|     | 收费单价（元/个）           | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 5.2 | 30 分钟-2 小时内停车收入（万元） | 30.01    | 30.01    | 30.01    | 32.47    | 32.47    | 32.47    | 35.09    | 35.09    | 35.09    | 37.94    |
|     | 所占比重                | 30%      | 30%      | 30%      | 30%      | 30%      | 30%      | 30%      | 30%      | 30%      | 30%      |
|     | 收费单价（元/个）           | 3.78     | 3.78     | 3.78     | 4.09     | 4.09     | 4.09     | 4.42     | 4.42     | 4.42     | 4.78     |
|     | 周转次数                | 5        | 5        | 5        | 5        | 5        | 5        | 5        | 5        | 5        | 5        |
| 5.3 | 2 小时以上停车收入（万元）      | 44.01    | 44.01    | 44.01    | 47.53    | 47.53    | 47.53    | 51.37    | 51.37    | 51.37    | 55.57    |
|     | 所占比重                | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      |
|     | 超 1 小时后，每小时加收价格     | 1.26     | 1.26     | 1.26     | 1.36     | 1.36     | 1.36     | 1.47     | 1.47     | 1.47     | 1.59     |
|     | 平均停车时长（小时）          | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    | 10.00    |
| 三   | 充电桩服务费收入-万元         | 122.25   | 122.25   | 122.25   | 131.95   | 131.95   | 131.95   | 143.59   | 143.59   | 143.59   | 155.23   |
|     | 充电桩个数               | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       | 25       |
|     | 充电桩服务费-元/kWh        | 0.63     | 0.63     | 0.63     | 0.68     | 0.68     | 0.68     | 0.74     | 0.74     | 0.74     | 0.80     |
|     | 充电桩日周转次数            | 4.0      | 4.0      | 4.0      | 4.0      | 4.0      | 4.0      | 4.0      | 4.0      | 4.0      | 4.0      |
|     | 充电量-kWh/车/次         | 55       | 55       | 55       | 55       | 55       | 55       | 55       | 55       | 55       | 55       |
|     | 运营负荷率               | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      |
|     | 年运营天数               | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      | 360      |
| 四   | 物业服务收入-万元           | 224.83   | 224.83   | 224.83   | 243.33   | 243.33   | 243.33   | 263.25   | 263.25   | 263.25   | 284.59   |
|     | 物业服务面积              | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 | 60500.00 |

|   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|---|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|   | 物业收费标准  | 3.16     | 3.16     | 3.16     | 3.42     | 3.42     | 3.42     | 3.70     | 3.70     | 3.70     | 4.00     |
|   | 年运营月数   | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       |
|   | 运营负荷率   | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      | 98%      |
| 四 | 收入合计-万元 | 1,938.59 | 1,938.59 | 1,938.59 | 2,095.57 | 2,095.57 | 2,095.57 | 2,266.42 | 2,266.42 | 2,266.42 | 2,449.93 |

### 5) 收入预测评价

通过查阅项目可行性研究报告、相关政府文件，并依据上述文件制定的参考标准、可研报告中确定的运营期限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。

### 3. 项目成本预测评价

本项目成本主要为对建筑物、停车场的维护等，运营成本包括外购原材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、折旧摊销、财务费用等。

#### (1) 外购原材料费

本项目外购原材料费包括用于物业对公共区域提供维修、更新等服务以及日常管理成本等。根据项目单位提供资料及市场调研，物业成本约为其经营收入的15%-25%外购原材料费本项目运营管理所消耗的外购原材料费按物业服务收入的20%计算。

经计算，债券存续期内外购原材料费合计 559.26 万元。

#### (2) 外购燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为项目运营支付的电费及水费。

##### (1) 用电分析

本项目用电包括生物医药标准厂房、技术研发中心、检验检测认证中心、停车场等，经计算，本项目的年用电量为 38.49 万 kw·h。

| 序号 | 名称     | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 功率 (W/m <sup>2</sup> ) | 需要系数 | 有功功率系数 | 年运行时间 (h) | 耗电量 (万 kW.h) |
|----|--------|----------------------|------------------------|------|--------|-----------|--------------|
| 1  | 中医药产业园 | 58000                | 1.5                    | 0.7  | 0.7    | 8640      | 36.83        |
| 2  | 停车场站   | 4500                 | 2                      | 0.8  | 0.8    | 2880      | 1.66         |
| 3  | 合计     |                      |                        |      |        |           | 38.49        |

##### (2) 用水分析

本项目的用水主要包括场地清洗、道路清洗以及未预见水量，经计算，本项目的年用水量为 2.48 万 m<sup>3</sup>。

| 序号 | 用水项目名称 | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 用水量标准 (L/m <sup>2</sup> ·d) | 小时变化系数 (K) | 使用时间 (h) / 次数 | 最大时用水量 (m <sup>3</sup> ) | 最高日用水量 (m <sup>3</sup> ) | 最高年用水量 (万 m <sup>3</sup> ) |
|----|--------|----------------------|-----------------------------|------------|---------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1  | 厂房     | 58000                | 2                           | 1          | 1             | 116.00                   | 116.00                   | 2.09                       |
| 2  | 道路清洗   | 4500                 | 1                           | 1          | 1             | 4.50                     | 4.50                     | 0.16                       |
| 3  | 小计     |                      |                             |            |               | 120.50                   | 120.50                   | 2.25                       |

|   |        |                     |        |        |      |
|---|--------|---------------------|--------|--------|------|
| 4 | 未预见用水量 | 按本表 1 至 2 项之和的 10%计 | 12.05  | 12.05  | 0.23 |
| 5 | 合计     |                     | 132.55 | 132.55 | 2.48 |

电费单价参照国网安徽省电力有限公司代理购电工商业用户电价表,按 0.6551 元/度计。水费按 3.1 元/吨计。

经计算,债券存续期内外购燃料及动力费合计 433.46 万元。

(3) 工资及福利费

根据项目规模及运营情况,本项目约需要工作人员 12 人,其中,一般人员 10 人,管理人员 2 人。根据《2023 年黄山市统计年鉴》统计,区县城镇非私营单位分行业就业人员年平均工资,祁门县水利环境和公共设施管理业人员年平均工资 46449 元(约 3870.75/月),本项目一般人员工资及福利费按 4560/月计算,管理人员工资及福利费按 5700/月计算。综合考虑市场价格变动等因素,运营期人员工资及福利费年上浮 2.7%,三年调价一次。

| 序号 | 类别   | 人数 | 工资及福利费(元/月/人) |         | 合计(万元/年) |
|----|------|----|---------------|---------|----------|
|    |      |    | 工资            | 福利(14%) |          |
| 1  | 一般人员 | 10 | 4000          | 560     | 54.72    |
| 2  | 管理人员 | 2  | 5000          | 700     | 13.68    |
| 合计 |      | 12 |               |         | 68.40    |

工资及福利费计算公式如下:

工资及福利费(万元)=人数\*工资及福利费

运营期首年工资及福利费计算公式如下:

运营期首年工资及福利费(万元)=人数\*工资及福利费\*年运营月数=  
(10\*4560\*4+2\*5700\*3)/10000=68.40 万元

经计算,债券存续期内工资及福利费合计 1112.81 万元。

(4) 修理费

本项目的修理费主要包括材料费用(包括建筑材料、电器设备、管道和配件等)、设备费用(包括维修所需的特殊工具和设备的租赁或购买费用)、运输费用(包括将材料和设备从供应商处运输到修理现场的费用)及其他费用(包括可能出现的额外费用,如临时安排的人员费用、外包维修费用等)等厂房、停车位等维修过程中产生的材料费用及充电桩的设备重置费用。

(1) 厂房修理费

参照类似项目及主管部门提供的历史数据,厂房修理费按照园区厂房工程费用



的 0.5%计提。

(2) 道路、停车场修理费

本项目园区内道路主要为水泥混凝土路面。根据住建部批准的《城镇市政设施养护维修工程投资估算指标（修订稿）》，水泥混凝土道路工程维修主要包括人工、材料、机械等。相关材料价格参照安徽省公路管理局公布的《安徽省普通公路养护工程预算编制办法及定额（征求意见稿下册）》计算。

道路工程单位实物量指标及价格:水泥混凝土路面  
单位:10000 平方米

| 项目名称 |          | 规格      | 单位 | 数量      | 单价（元）  | 合价（元）    |
|------|----------|---------|----|---------|--------|----------|
| 人工   | 综合工日     |         | 工日 | 107.778 | 61.2   | 6596.01  |
| 材料   | 水泥混凝土    | C30     | m3 | 10.965  | 350    | 3837.75  |
|      | 水泥稳定碎石基层 |         | m3 | 8.251   | 63     | 519.81   |
|      | 石油沥青     |         | t  | 0.955   | 3300   | 3151.5   |
| 机械   | 振动器      |         | 台班 | 0.614   | 94.47  | 58       |
|      | 压路机      | 10-12t  | 台班 | 0.32    | 394.42 | 126.21   |
|      | 自卸汽车     | 4t      | 台班 | 4.58    | 414.3  | 1897.49  |
|      | 切割机      |         | 台班 | 0.758   | 163.14 | 123.66   |
|      | 内燃空气压缩机  | 6m3/min | 台班 | 1.642   | 587.98 | 965.46   |
|      | 风镐       |         | 台班 | 3.284   | 337.53 | 1108.45  |
| 其他费用 |          |         | 元  | 3%      |        | 551.53   |
| 合计   |          |         |    |         |        | 18935.87 |

本项目园区道路工程包括园区主干道修复 1300m，新建次干道 812m，园区支路 1800m，道路面积共计约 43344 平方米。根据上述表格，每万平米道路年维修费用 18935.87 元。

(3) 充电桩重置费用

充电桩一般使用年限为 7-15 年，充电桩在运营期第 12 年进行设备重置（本项目债券发行期限为 20 年，因此计算期内充电桩重置次数按 1 次计算），重置费用为充电桩购置安装费用年上浮 2.7%计算

经计算，债券存续期内修理费合计 1184.98 万元。

(5) 折旧摊销费用

本项目固定资产折旧年限按 20 年计提，年均折旧摊销金额为 1100 万元。

经计算，债券存续期内折旧摊销费用合计 20,900.00 万元。

(6) 财务费用

1) 发行费用

根据《安徽省财政厅关于发行 2023 年安徽省政府专项债券（十七~二十一期）有关事项的通知》（皖财债〔2023〕189 号）：发行手续费，7 年期、10 年期、15 年期、20 年期、30 年期债券发行手续费均为承销面值的 0.8‰，出于谨慎性原则，

本项目按 0.1% 计算。

本项目拟发行 14,000.00 万元债券，发行总费用按发债金额 0.1% 计算，共计 14.00 万元。

## 2) 利息支出

本项目的财务费用系项目建设期借款而产生的利息费用，项目建设期 24 个月，本项目建设期利息为 720.00 万元，运营期利息为 9,360.00 万元，合计 10,080.00 万元。

## (7) 总成本费用合计

综上，本项目运营期内的总成本费用合计为 34873.38 万元。

本项目运营成本估算详见下表：

成本测算表

| 序号 | 项目                 | 合计       | 2026 年  | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年  | 2030 年  | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  |
|----|--------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 一  | 外购原材料费-万元          | 559.26   | 25.41   | 29.04   | 32.67   | 38.42   | 38.42   | 38.42   | 41.55   | 41.55   | 41.55   |
| 二  | 外购燃料及动力费           | 433.46   | 23.02   | 26.31   | 29.60   | 32.23   | 32.23   | 32.23   | 32.23   | 32.23   | 32.23   |
|    | 电费-万元              | 332.34   | 17.65   | 20.17   | 22.69   | 24.71   | 24.71   | 24.71   | 24.71   | 24.71   | 24.71   |
|    | 用电量-Kwh            |          | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   |
|    | 电费                 |          | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    |
|    | 水费-万元              | 101.12   | 5.37    | 6.14    | 6.91    | 7.52    | 7.52    | 7.52    | 7.52    | 7.52    | 7.52    |
|    | 用水量                |          | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    |
|    | 水费                 |          | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    |
| 三  | 工资及福利费-万元          | 1112.81  | 68.40   | 68.40   | 68.40   | 73.94   | 73.94   | 73.94   | 79.93   | 79.93   | 79.93   |
|    | 普通员工-人             |          | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   |
|    | 工资水平-元/月/人         |          | 4560.00 | 4560.00 | 4560.00 | 4929.36 | 4929.36 | 4929.36 | 5328.64 | 5328.64 | 5328.64 |
|    | 管理人员-人             |          | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    |
|    | 工资水平-元/月/人         |          | 5700.00 | 5700.00 | 5700.00 | 6161.70 | 6161.70 | 6161.70 | 6660.80 | 6660.80 | 6660.80 |
| 四  | 修理费-万元             | 1184.98  | 78.93   | 78.93   | 78.93   | 79.60   | 79.60   | 79.60   | 80.32   | 80.32   | 80.32   |
|    | 厂房修理费              |          | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   |
|    | 道路、停车场修理费          |          | 8.21    | 8.21    | 8.21    | 8.88    | 8.88    | 8.88    | 9.60    | 9.60    | 9.60    |
|    | 充电桩重置费用            |          |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 五  | 经营成本合计-万元（1+2+3+4） | 3290.52  | 195.76  | 202.68  | 209.60  | 224.19  | 224.19  | 224.19  | 234.03  | 234.03  | 234.03  |
| 六  | 折旧摊销               | 20900.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 |
| 七  | 利息支出               | 9360.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  |
| 八  | 总成本费用合计（6+7+8）     | 34873.38 | 1799.76 | 1806.68 | 1813.60 | 1828.19 | 1828.19 | 1828.19 | 1838.03 | 1838.03 | 1838.03 |

（续上表）

| 序号 | 项目        | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 |
|----|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一  | 外购原材料费-万元 | 44.97  | 44.97  | 44.97  | 48.67  | 48.67  | 48.67  | 52.65  | 52.65  | 52.65  | 56.92  |
| 二  | 外购燃料及动力费  | 32.23  | 32.23  | 32.23  | 32.23  | 32.23  | 32.23  | 32.23  | 32.23  | 32.23  | 32.23  |

|   |                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|---|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|   | 电费-万元              | 24.71   | 24.71   | 24.71   | 24.71   | 24.71   | 24.71   | 24.71   | 24.71   | 24.71   | 24.71   |
|   | 用电量-Kwh            | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   | 38.49   |
|   | 电费                 | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    | 0.66    |
|   | 水费-万元              | 7.52    | 7.52    | 7.52    | 7.52    | 7.52    | 7.52    | 7.52    | 7.52    | 7.52    | 7.52    |
|   | 用水量                | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    | 2.48    |
|   | 水费                 | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    | 3.10    |
| 三 | 工资及福利费-万元          | 86.40   | 86.40   | 86.40   | 93.40   | 93.40   | 93.40   | 100.97  | 100.97  | 100.97  | 87.54   |
|   | 普通员工-人             | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   | 10.00   |
|   | 工资水平-元/月/人         | 5760.26 | 5760.26 | 5760.26 | 6226.84 | 6226.84 | 6226.84 | 6731.21 | 6731.21 | 6731.21 | 7276.44 |
|   | 管理人员-人             | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 2.00    | 0.02    |
|   | 工资水平-元/月/人         | 7200.32 | 7200.32 | 7200.32 | 7783.55 | 7783.55 | 7783.55 | 8414.02 | 8414.02 | 8414.02 | 9095.56 |
| 四 | 修理费-万元             | 81.10   | 81.10   | 142.32  | 81.94   | 81.94   | 81.94   | 82.85   | 82.85   | 82.85   | 83.83   |
|   | 厂房修理费              | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   | 70.72   |
|   | 道路、停车场修理费          | 10.38   | 10.38   | 10.38   | 11.22   | 11.22   | 11.22   | 12.13   | 12.13   | 12.13   | 13.11   |
|   | 充电桩重置费用            |         |         | 61.22   |         |         |         |         |         |         |         |
| 五 | 经营成本合计-万元（1+2+3+4） | 244.70  | 244.70  | 305.92  | 256.24  | 256.24  | 256.24  | 268.70  | 268.70  | 268.70  | 260.52  |
| 六 | 折旧摊销               | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 | 1100.00 |
| 七 | 利息支出               | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 504.00  | 288.00  |
| 八 | 总成本费用合计（6+7+8）     | 1848.70 | 1848.70 | 1909.92 | 1860.24 | 1860.24 | 1860.24 | 1872.70 | 1872.70 | 1872.70 | 1648.52 |

#### 4. 利息费用

本项目融资利率为 3.60%，本项目利息费用为 10,080.00 万元，其中建设期利息费用 720.00 万元，运营期利息为 9,360.00 万元。还本付息情况详见“借款还本付息计划总表”。

#### 5. 相关税费

本项目的税费主要包括应交增值税、税金及附加。

##### （1）应交增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日第二次修订）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税〔2019〕39 号），本项目销项税额针对不动产租赁和一般经营活动分别计取：

- 1) 项目不动产租赁增值税税率按 9%计取；
- 2) 经营活动中物业服务收入增值税税率按 6%计取；
- 3) 停车收入增值税税率按 9%计取；
- 4) 厂房等租赁服务收入增值税税率按 11%计取；
- 5) 充电桩服务费收入增值税税率按 13%计取。

本项目进项税额由固定资产进项税当年抵扣额和经营成本进项税额两部分组成，其中固定资产进项税当年抵扣额参照国家税务总局《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 15 号）执行，本项目进项税额计取：

经营成本中外购原材料费、外购燃料及动力费、修理费税率按 6%估算，工资及福利费不计税。

##### （2）税金及附加

本项目的税金及附加的计算基数为应交增值税，包括城市维护建设税、教育附加税、地方教育附加，税率分别为 5%、3%、2%。

##### （3）税费合计

运营期内考虑折旧与摊销费用，预测运营期利润总额为负数，本项目在运营期应缴增值税 0 万元，税金及附加 0 万元。

#### （二）项目收益与融资自求平衡性评价

根据前述测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算，经测算项

目预计结余大于本次发行债券的本金及利息，能够达到项目收益与融资自求平衡。

1. 专项收入产生的净现金流入

(1) 原则及依据

本期债券对应项目工程建设内容租赁收入、停车收入、充电桩服务费收入、物业服务收入等。基于谨慎性及合理性原则预测运营期内收入及业务成本、费用，最终估算产生的净现金流入。

(2) 项目运营期产生的净现金流入

根据项目实施单位提供的相关财务资料以及可行性研究报告的审核，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中项目收益预测数据计算（项目支出不含融资利息费用），未来可用于资金平衡的项目相关收益总额为 30,786.94 万元（不含压力测试）。相关收益情况如下表：

项目总收益测算表

金额单位：人民币万元

| 年 度    | 项目收入      | 项目支出     | 项目收益      |
|--------|-----------|----------|-----------|
| 2024 年 |           |          |           |
| 2025 年 |           |          |           |
| 2026 年 | 1,061.72  | 195.76   | 865.96    |
| 2027 年 | 1,233.19  | 202.68   | 1,030.51  |
| 2028 年 | 1,398.48  | 209.60   | 1,188.88  |
| 2029 年 | 1,658.91  | 224.19   | 1,434.72  |
| 2030 年 | 1,658.91  | 224.19   | 1,434.72  |
| 2031 年 | 1,658.91  | 224.19   | 1,434.72  |
| 2032 年 | 1,792.84  | 234.03   | 1,558.80  |
| 2033 年 | 1,792.84  | 234.03   | 1,558.80  |
| 2034 年 | 1,792.84  | 234.03   | 1,558.80  |
| 2035 年 | 1,938.59  | 244.70   | 1,693.89  |
| 2036 年 | 1,938.59  | 244.70   | 1,693.89  |
| 2037 年 | 1,938.59  | 305.92   | 1,632.67  |
| 2038 年 | 2,095.57  | 256.24   | 1,839.34  |
| 2039 年 | 2,095.57  | 256.24   | 1,839.34  |
| 2040 年 | 2,095.57  | 256.24   | 1,839.34  |
| 2041 年 | 2,266.42  | 268.70   | 1,997.72  |
| 2042 年 | 2,266.42  | 268.70   | 1,997.72  |
| 2043 年 | 2,266.42  | 268.70   | 1,997.72  |
| 2044 年 | 2,449.93  | 260.52   | 2,189.41  |
| 合 计    | 35,400.33 | 4,613.38 | 30,786.94 |

## 2. 项目平衡情况

(1) 本期债券对应项目相关收益为项目收入扣除成本后的现金净流入，依据项目实施单位提供的预测信息，基于谨慎性及合理性原则预测项目收益，计算的本息覆盖倍数为 1.28。考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

**本息覆盖倍数测算总表**

金额单位：人民币万元

| 年度     | 借贷本息支付    |           |           | 项目净收益     |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息        | 本息合计      |           |
| 2024 年 | -         | 216.00    | 216.00    |           |
| 2025 年 | -         | 504.00    | 504.00    |           |
| 2026 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 865.96    |
| 2027 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,030.51  |
| 2028 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,188.88  |
| 2029 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,434.72  |
| 2030 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,434.72  |
| 2031 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,434.72  |
| 2032 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,558.80  |
| 2033 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,558.80  |
| 2034 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,558.80  |
| 2035 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,693.89  |
| 2036 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,693.89  |
| 2037 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,632.67  |
| 2038 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,839.34  |
| 2039 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,839.34  |
| 2040 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,839.34  |
| 2041 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,997.72  |
| 2042 年 | -         | 504.00    | 504.00    | 1,997.72  |
| 2043 年 | 6,000.00  | 504.00    | 6,504.00  | 1,997.72  |
| 2044 年 | 8,000.00  | 288.00    | 8,288.00  | 2,189.41  |
| 合计     | 14,000.00 | 10,080.00 | 24,080.00 | 30,786.94 |
| 本息覆盖倍数 | 1.28      |           |           |           |

考虑到项目净收益变化影响，分析非标专项债券资金覆盖率如下表：

**项目收益压力测试（金额：万元）**

| 变量   | 项目净收益     | 本息合计      | 覆盖倍数 |
|------|-----------|-----------|------|
| 0    | 30,786.94 | 24,080.00 | 1.28 |
| -5%  | 29,247.60 | 24,080.00 | 1.21 |
| -10% | 27,708.25 | 24,080.00 | 1.15 |

从上表可以看出，当项目收益下降 5%时，该项目的本息覆盖倍数为 1.21>1.1；

当项目收益下降 10%时，该项目的本息覆盖倍数为  $1.15 > 1.1$ 。可见，在保守的情况下，本息覆盖倍数仍大于 1.1，说明本项目不能偿还债券本息的风险较低。

## （2）平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有融资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。项目现金流情况如下表：



资金测算平衡表（金额：万元）

| 序号  | 科目        | 合计          | 2024 年     | 2025 年      | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   |
|-----|-----------|-------------|------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一   | 经营活动净现金流量 | 30,786.94   |            |             | 865.96   | 1,030.51 | 1,188.88 | 1,434.72 | 1,434.72 |
| 1   | 现金流入      | 35,400.33   |            |             | 1,061.72 | 1,233.19 | 1,398.48 | 1,658.91 | 1,658.91 |
| 2   | 现金流出      | 4,613.38    |            |             | 195.76   | 202.68   | 209.60   | 224.19   | 224.19   |
| 2.1 | 营业成本      | 4,613.38    |            |             | 195.76   | 202.68   | 209.60   | 224.19   | 224.19   |
| 2.2 | 营业税金及附加   | -           |            |             | -        | -        | -        | -        | -        |
| 2.3 | 所得税       | -           |            |             | -        | -        | -        | -        | -        |
| 2.4 | 应交增值税     | -           |            |             | -        | -        | -        | -        | -        |
| 二   | 投资活动净现金流量 | (22,000.00) | (9,000.00) | (13,000.00) |          |          |          |          |          |
| 1   | 现金流入      | -           | -          | -           |          |          |          |          |          |
| 2   | 现金流出      | 22,000.00   | 9,000.00   | 13,000.00   |          |          |          |          |          |
| 2.1 | 建设投资      | 21,266.00   | 8,778.00   | 12,488.00   |          |          |          |          |          |
| 2.2 | 专项债券利息    | 720.00      | 216.00     | 504.00      |          |          |          |          |          |
| 2.3 | 发行费       | 14.00       | 6.00       | 8.00        |          |          |          |          |          |
| 三   | 筹资活动净现金流量 | 22,000.00   | 9,000.00   | 13,000.00   | (504.00) | (504.00) | (504.00) | (504.00) | (504.00) |
| 1   | 现金流入      | 22,000.00   | 9,000.00   | 13,000.00   |          |          |          |          |          |
| 1.1 | 专项债券      | 14,000.00   | 6,000.00   | 8,000.00    |          |          |          |          |          |
| 1.2 | 资本金       | 8,000.00    | 3,000.00   | 5,000.00    |          |          |          |          |          |
| 2   | 现金流出      | 23,360.00   |            |             | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   |
| 2.1 | 专项债券利息    | 10,080.00   | 216.00     | 504.00      | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   |
| 2.2 | 专项债券本金    | 14,000.00   |            |             | -        | -        | -        | -        | -        |
| 四   | 盈余资金      | 7,426.94    |            |             | 361.96   | 526.51   | 684.88   | 930.72   | 930.72   |
| 五   | 累计盈余资金    |             |            |             | 361.96   | 888.47   | 1,573.34 | 2,504.06 | 3,434.78 |

(续上表)

| 序号  | 科目        | 合计          | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年    |
|-----|-----------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 一   | 经营活动净现金流量 | 30,786.94   | 1,434.72 | 1,558.80 | 1,558.80 | 1,558.80 | 1,693.89 | 1,693.89 | 1,632.67  |
| 1   | 现金流入      | 35,400.33   | 1,658.91 | 1,792.84 | 1,792.84 | 1,792.84 | 1,938.59 | 1,938.59 | 1,938.59  |
| 2   | 现金流出      | 4,613.38    | 224.19   | 234.03   | 234.03   | 234.03   | 244.70   | 244.70   | 305.92    |
| 2.1 | 营业成本      | 4,613.38    | 224.19   | 234.03   | 234.03   | 234.03   | 244.70   | 244.70   | 305.92    |
| 2.2 | 营业税金及附加   | -           | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         |
| 2.3 | 所得税       | -           | -        | -        | -        | -        |          |          |           |
| 2.4 | 应交增值税     | -           | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         |
| 二   | 投资活动净现金流量 | (22,000.00) |          |          |          |          |          |          |           |
| 1   | 现金流入      | -           |          |          |          |          |          |          |           |
| 2   | 现金流出      | 22,000.00   |          |          |          |          |          |          |           |
| 2.1 | 建设投资      | 21,266.00   |          |          |          |          |          |          |           |
| 2.2 | 专项债券利息    | 720.00      |          |          |          |          |          |          |           |
| 2.3 | 发行费       | 14.00       |          |          |          |          |          |          |           |
| 三   | 筹资活动净现金流量 | 22,000.00   | (504.00) | (504.00) | (504.00) | (504.00) | (504.00) | (504.00) | (504.00)  |
| 1   | 现金流入      | 22,000.00   |          |          |          |          |          |          |           |
| 1.1 | 专项债券      | 14,000.00   |          |          |          |          |          |          |           |
| 1.2 | 资本金       | 8,000.00    |          |          |          |          |          |          |           |
| 2   | 现金流出      | 23,360.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00    |
| 2.1 | 专项债券利息    | 10,080.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00   | 504.00    |
| 2.2 | 专项债券本金    | 14,000.00   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         |
| 四   | 盈余资金      | 7,426.94    | 930.72   | 1,054.80 | 1,054.80 | 1,054.80 | 1,189.89 | 1,189.89 | 1,128.67  |
| 五   | 累计盈余资金    |             | 4,365.51 | 5,420.31 | 6,475.11 | 7,529.92 | 8,719.81 | 9,909.69 | 11,038.36 |

(续上表)

| 序号  | 科目        | 合计          | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年     | 2044 年     |
|-----|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 一   | 经营活动净现金流量 | 30,786.94   | 1,839.34  | 1,839.34  | 1,839.34  | 1,997.72  | 1,997.72  | 1,997.72   | 2,189.41   |
| 1   | 现金流入      | 35,400.33   | 2,095.57  | 2,095.57  | 2,095.57  | 2,266.42  | 2,266.42  | 2,266.42   | 2,449.93   |
| 2   | 现金流出      | 4,613.38    | 256.24    | 256.24    | 256.24    | 268.70    | 268.70    | 268.70     | 260.52     |
| 2.1 | 营业成本      | 4,613.38    | 256.24    | 256.24    | 256.24    | 268.70    | 268.70    | 268.70     | 260.52     |
| 2.2 | 营业税金及附加   | -           | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          |
| 2.3 | 所得税       | -           |           |           |           |           |           |            |            |
| 2.4 | 应交增值税     | -           | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -          |
| 二   | 投资活动净现金流量 | (22,000.00) |           |           |           |           |           |            |            |
| 1   | 现金流入      | -           |           |           |           |           |           |            |            |
| 2   | 现金流出      | 22,000.00   |           |           |           |           |           |            |            |
| 2.1 | 建设投资      | 21,266.00   |           |           |           |           |           |            |            |
| 2.2 | 专项债券利息    | 720.00      |           |           |           |           |           |            |            |
| 2.3 | 发行费       | 14.00       |           |           |           |           |           |            |            |
| 三   | 筹资活动净现金流量 | 22,000.00   | (504.00)  | (504.00)  | (504.00)  | (504.00)  | (504.00)  | (6,504.00) | (8,288.00) |
| 1   | 现金流入      | 22,000.00   |           |           |           |           |           |            |            |
| 1.1 | 专项债券      | 14,000.00   |           |           |           |           |           |            |            |
| 1.2 | 资本金       | 8,000.00    |           |           |           |           |           |            |            |
| 2   | 现金流出      | 23,360.00   | 504.00    | 504.00    | 504.00    | 504.00    | 504.00    | 6,504.00   | 8,288.00   |
| 2.1 | 专项债券利息    | 10,080.00   | 504.00    | 504.00    | 504.00    | 504.00    | 504.00    | 504.00     | 288.00     |
| 2.2 | 专项债券本金    | 14,000.00   | -         | -         | -         | -         | -         | 6,000.00   | 8,000.00   |
| 四   | 盈余资金      | 7,426.94    | 1,335.34  | 1,335.34  | 1,335.34  | 1,493.72  | 1,493.72  | (4,506.28) | (6,098.59) |
| 五   | 累计盈余资金    |             | 12,373.70 | 13,709.03 | 15,044.37 | 16,538.09 | 18,031.81 | 13,525.53  | 7,426.94   |



统一社会信用代码  
91340104MA8N90R2X4(1-1)

# 营业执照

(副本)



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 安徽微诚永致会计师事务所（普通合伙）

出资额 伍佰万圆整

类型 普通合伙企业

成立日期 2021年09月30日

执行事务合伙人 章立圣

主要经营场所 安徽省合肥市蜀山区井岗镇长江西路668号  
福乐门广场商业裙楼4048铺

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）  
一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；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非禁止或限制的项目）



登记机关

2023 年 08 月 03 日



证书序号: 0011464

## 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》。

发证机关: 安徽省财政厅

二〇二三年十月七日

中华人民共和国财政部制

# 会计师事务所 执业证书

名 称: 安徽徽诚永致会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 章立圣

主任会计师:

经 营 场 所: 安徽省合肥市蜀山区井岗镇长江西路668号  
福乐门广场商业裙楼4048铺

组 织 形 式: 普通合伙

执业证书编号: 34010250

批准执业文号: 皖财会〔2022〕209号

批准执业日期: 2022年3月8日







|       |                    |
|-------|--------------------|
| 姓名    | 苏慧                 |
| 性别    | 男                  |
| 出生日期  | 1990-04-02         |
| 工作单位  | 安徽安智会计师事务所 (普通合伙)  |
| 身份证号码 | 150123199004020193 |



### 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.



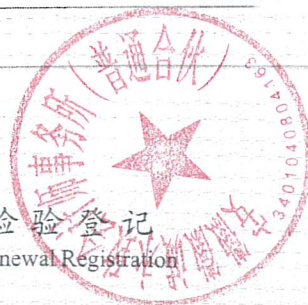
苏慧 340102060003

23年 4月 日

### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日

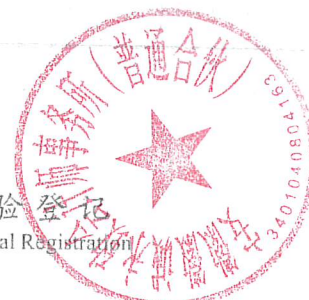


|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓名                | 解灵                 |
| Full name         |                    |
| 性别                | 女                  |
| Sex               |                    |
| 出生日期              | 1985-07-04         |
| Date of birth     |                    |
| 工作单位              | 安徽德诚永致会计师事务所(普通合伙) |
| Working unit      |                    |
| 身份证号码             | 342224198507040721 |
| Identity card No. |                    |



年度检验登记

Annual Renewal Registration



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

证书编号: 340102500002  
No. of Certificate

批准注册协会安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024-04-22 年 月 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d