

青阳县杨田镇人民政府  
青阳县长三角绿色农特产品加工基地项目  
收益与融资自求平衡财务评价报告

大华核字[2024]110081 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Anhui Branch

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
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24RCXA1597



# 财务评价报告

大华核字[2024]110081 号

青阳县杨田镇人民政府：

我们接受委托，对青阳县长三角绿色农特产品加工基地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》。项目申报单位青阳县杨田镇人民政府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，认为青阳县长三角绿色农特产品加工基地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。

综上所述，通过发行青阳县长三角绿色农特产品加工基地项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足该项目的资金需求，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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



任冬琳

中国注册会计师：



周华伦

二〇二四年七月三日



# 评价说明

## 一、评价内容

2023 年 2 月 9 日安徽省财政厅皖财债〔2023〕109 号《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债券项目储备工作的通知》（以下简称“通知”），提出专项债券资金要围绕党中央、国务院和省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略和重点项目，坚决不“撒胡椒面”。新增专项债券要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态、环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等领域。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

### （一）项目概况及投融资计划

#### 1.项目概况

本项目包含 2 个地块，分为镇区地块和东堡地块。其中：镇区地块，约 80 亩，位于青阳县杨田镇人民政府所在地北侧的地块。东堡地块，约 40 亩，位于东堡食品加工生产基地的地块，具体建设内容如下：

项目占地约 120 亩，新建总建筑面积 58,300 m<sup>2</sup>，其中农特产品加工车间 31,800 m<sup>2</sup>，仓储用房 21,200 m<sup>2</sup>，电商用房 5,300 m<sup>2</sup>，配套建设室外道路、停车场、室外供电、给排水、环境整治等工程，同时进行种植区域的灌区改造，满足杨田镇农特产品产业发展和环境保障需求。

#### 2.资金来源

项目总投资为 20,315.47 万元，其中工程费用 17,328.44 万元，工程建设其他费 1,506.28 万元，预备费 941.74 万元，建设期利息 539.00 万元。其中项目资本金 4,915.47 万元，资本金占比 24.20%；发行专项债券融资 15,400.00 万元，占总投资额 75.80%。

#### 3.项目债券融资计划

2024 年计划融资 500.00 万元（其中本批次计划发行 500.00 万元），2025 年计划融资 14,900.00 万元。

#### 4.债券还本付息计划



本项目计划通过债券融资 15,400.00 万元，预计 2024 年获取 500.00 万元（其中本批次计划发行 500.00 万元），2025 年获取 14,900.00 万元，每半年付息一次。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年、利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.5%进行测算，具体如下：

单位：万元

年份	债券融资	偿还金额	本金余额	应付利息	债券本息合计
2024 年	500.00		500.00		-
2025 年	14,900.00		15,400.00	278.25	278.25
2026 年			15,400.00	539.00	539.00
2027 年			15,400.00	539.00	539.00
2028 年			15,400.00	539.00	539.00
2029 年			15,400.00	539.00	539.00
2030 年			15,400.00	539.00	539.00
2031 年			15,400.00	539.00	539.00
2032 年			15,400.00	539.00	539.00
2033 年			15,400.00	539.00	539.00
2034 年			15,400.00	539.00	539.00
2035 年			15,400.00	539.00	539.00
2036 年			15,400.00	539.00	539.00
2037 年			15,400.00	539.00	539.00
2038 年			15,400.00	539.00	539.00
2039 年			15,400.00	539.00	539.00
2040 年			15,400.00	539.00	539.00
2041 年			15,400.00	539.00	539.00
2042 年			15,400.00	539.00	539.00
2043 年			15,400.00	539.00	539.00
2044 年		500.00	14,900.00	539.00	1,039.00
2045 年		14,900.00	-	260.75	15,160.75
合计	15,400.00	15,400.00	-	10,780.00	26,180.00

## （二）项目收益与支出预测评价

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



## 1.数据预测的前提假设及评价

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

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

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 发行人预测的生产经营等收入能够顺利执行；

(6) 是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。

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

根据本项目的建设内容，未来预期项目运营收入来源为租赁收入、物业费收入、停车位收入以及充电桩收入，符合专项债券关于偿还债券本息收入的来源要求。

### (2) 收入预测数据评价

本项目未来预期运营收入来源为租赁收入、物业费收入、停车位收入以及充电桩收入。

本项目预计 2025 年 12 月建成，自 2026 年 1 月开始计算收入，2045 年偿还最后一期债券，2045 年收入成本按全年计算。

#### 1) 租赁收入

##### ①农特产品加工车间

随着青阳县农产品的快速发展，农产品加工业的需求规模增加，农产品加工类企业也随之在青阳县加速聚集，而本项目建成后的青阳县杨田镇农特产品生产基地发展潜力巨大，物业升级空间较大，有较多的政策保障，对企业有较强的吸引力。

根据项目规划，本项目可建成农特产品生产基地 31,800 m<sup>2</sup>用于出租。





**出租青阳经济开发区大型厂房、办公楼**  
青阳 - 青阳城区 | 蓉城镇经济开发区 |  
20000㎡  
建筑面积  
0.45元/㎡/天  
27万/月  
胡女士 个人房东



**原房东，有双证，安全环保手续齐全**  
青阳 - | 安徽省池州市青阳县新河工业园区 | 1  
1500㎡  
建筑面积  
0.29元/㎡/天  
1.3万/月  
张女士 个人房东  
宿舍



**出租青阳木镇工业园厂房**  
青阳 - 青阳城区 | 安徽省池州市青阳县G330(上聂线) |  
10500㎡  
建筑面积  
0.37元/㎡/天  
11.65万/月  
谢女士 个人房东

参考周边类似用途出租单价，本项目投入运营时农特产品生产基地出租价格按 10.00 元/㎡/月进行计算，综合考虑物价上涨等因素，后续租赁价格按每 3 年上浮 10%计算（青阳县 2022 年 GDP 增速为 5.7%、2021 年为 10.2%、2020 年为 4.6%，基于谨慎性考虑，按每 3 年上浮 10%测算，下同）。

基于谨慎性考虑，运营期第一年预计负荷率为 75%，第二年预计负荷率为 85%，第三年起均为 95%。

故运营期第一年农特产品生产基地出租收入为 75%×31800×10×12=286.20 万元，债券存续期内各年明细详见下表：

年份	出租率	建筑面积（万㎡）	单价（元/月）	农特产品加工车间出租收入（万元）
2026 年	75.00%	31,800.00	10.00	286.20
2027 年	85.00%	31,800.00	10.00	324.36
2028 年	95.00%	31,800.00	10.00	362.52
2029 年	95.00%	31,800.00	11.00	398.77
2030 年	95.00%	31,800.00	11.00	398.77
2031 年	95.00%	31,800.00	11.00	398.77
2032 年	95.00%	31,800.00	12.10	438.65
2033 年	95.00%	31,800.00	12.10	438.65
2034 年	95.00%	31,800.00	12.10	438.65
2035 年	95.00%	31,800.00	13.31	482.51
2036 年	95.00%	31,800.00	13.31	482.51
2037 年	95.00%	31,800.00	13.31	482.51



年份	出租率	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	农特产品加工车间出租收入（万元）
2038 年	95.00%	31,800.00	14.64	530.73
2039 年	95.00%	31,800.00	14.64	530.73
2040 年	95.00%	31,800.00	14.64	530.73
2041 年	95.00%	31,800.00	16.10	583.66
2042 年	95.00%	31,800.00	16.10	583.66
2043 年	95.00%	31,800.00	16.10	583.66
2044 年	95.00%	31,800.00	17.71	642.02
2045 年	95.00%	31,800.00	17.71	642.02
合计				9,560.08

②仓储用房租收入

根据项目规划，本项目可建成仓储用房 21,200 m²用于出租。



**出租青阳经济开发区大型厂房、办公楼**

青阳 - 青阳城区 | 蓉城镇经济开发区 |

20000㎡  
建筑面积

0.45元/m²/天  
27万/月

胡女士 个人房东



**原房东，有双证，安全环保手续齐全**

青阳 - | 安徽省池州市青阳县新河工业园区 | 1

1500㎡  
建筑面积

0.29元/m²/天  
1.3万/月

张女士 个人房东

宿舍



**出租青阳木镇工业园厂房**

青阳 - 青阳城区 | 安徽省池州市青阳县G330(上蔡线) |

10500㎡  
建筑面积

0.37元/m²/天  
11.65万/月

谢女士 个人房东

参考周边类似用途出租单价，本项目投入运营时配套用房按 10 元/m²/月进行计算，综合考虑物价上涨等因素，后续租赁价格按每 3 年上浮 10%计算。

基于谨慎性考虑，运营期第一年预计负荷率为 75%，第二年预计负荷率为 85%，第三年起均为 95%。

故运营期第一年配套用房出租收入为 75%×21200×18×12=190.80 万元，债券存续期内各年明细详见下表：

年份	出租率	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	仓储用房出租收入（万元）
2026 年	75.00%	21,200.00	10.00	190.80
2027 年	85.00%	21,200.00	10.00	216.24





年份	出租率	建筑面积（万m²）	单价（元/月）	仓储用房出租收入（万元）
2028 年	95.00%	21,200.00	10.00	241.68
2029 年	95.00%	21,200.00	11.00	265.85
2030 年	95.00%	21,200.00	11.00	265.85
2031 年	95.00%	21,200.00	11.00	265.85
2032 年	95.00%	21,200.00	12.10	292.43
2033 年	95.00%	21,200.00	12.10	292.43
2034 年	95.00%	21,200.00	12.10	292.43
2035 年	95.00%	21,200.00	13.31	321.68
2036 年	95.00%	21,200.00	13.31	321.68
2037 年	95.00%	21,200.00	13.31	321.68
2038 年	95.00%	21,200.00	14.64	353.82
2039 年	95.00%	21,200.00	14.64	353.82
2040 年	95.00%	21,200.00	14.64	353.82
2041 年	95.00%	21,200.00	16.10	389.10
2042 年	95.00%	21,200.00	16.10	389.10
2043 年	95.00%	21,200.00	16.10	389.10
2044 年	95.00%	21,200.00	17.71	428.02
2045 年	95.00%	21,200.00	17.71	428.02
合计				6,373.40

③电商用房租赁收入

根据项目规划，本项目可建成电商用房 5,300 m²用于出租。



**商会大厦，甲级写字楼，四间办公室加八间直播...**

奥池 - 波斯曼广场 - 商会大厦  
甲级纯写字楼 中区/共24层  
郑红霞 中庭房地产

纯写字楼 精装修 可注册

300㎡  
建筑面积

0.87元/㎡/天  
月租金 7800元/月



**自用办公，可住宿可办公**

奥池 - 同辉金汇广场  
甲级纯写字楼 中区/共22层  
何先生 个人房东

免租1个月 纯写字楼 新房 精装修 可注册

60㎡  
建筑面积

0.72元/㎡/天  
月租金 1300元/月



**办公室可合租，可整租**

奥池 - 乐天玛特 - 同辉金汇广场  
甲级纯写字楼 高区/共15层  
吴女士 个人房东

纯写字楼 新房 简装 可注册

30㎡  
建筑面积

0.89元/㎡/天  
月租金 800元/月

参考周边类似用途出租单价，本项目投入运营时配套用房按 15 元/m²/月进行计算，综合考虑物价上涨等因素，后续租赁价格按每 3 年上浮 10%计算。

基于谨慎性考虑，运营期第一年预计负荷率为 75%，第二年预计负荷率为 85%，第三年起均为 95%。

故运营期第一年配套用房出租收入为 75%×5300×15×12=71.55 万元，债券存续



期内各年明细详见下表：

年份	出租率	建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	电商用房出租收入 （万元）
2026 年	75.00%	5,300.00	15.00	71.55
2027 年	85.00%	5,300.00	15.00	81.09
2028 年	95.00%	5,300.00	15.00	90.63
2029 年	95.00%	5,300.00	16.50	99.69
2030 年	95.00%	5,300.00	16.50	99.69
2031 年	95.00%	5,300.00	16.50	99.69
2032 年	95.00%	5,300.00	18.15	109.66
2033 年	95.00%	5,300.00	18.15	109.66
2034 年	95.00%	5,300.00	18.15	109.66
2035 年	95.00%	5,300.00	19.97	120.66
2036 年	95.00%	5,300.00	19.97	120.66
2037 年	95.00%	5,300.00	19.97	120.66
2038 年	95.00%	5,300.00	21.97	132.74
2039 年	95.00%	5,300.00	21.97	132.74
2040 年	95.00%	5,300.00	21.97	132.74
2041 年	95.00%	5,300.00	24.17	146.04
2042 年	95.00%	5,300.00	24.17	146.04
2043 年	95.00%	5,300.00	24.17	146.04
2044 年	95.00%	5,300.00	26.59	160.66
2045 年	95.00%	5,300.00	26.59	160.66
合计				2,390.96

综上所述，本项目债券存续期间将取得租赁收入 18,324.44 万元，各年明细如下表所示：

年份	农特产品加工车间出 租收入（万元）	仓储用房出租收 入（万元）	电商用房出租收 入（万元）	合计（万元）
2026 年	286.20	190.80	71.55	548.55
2027 年	324.36	216.24	81.09	621.69
2028 年	362.52	241.68	90.63	694.83
2029 年	398.77	265.85	99.69	764.31
2030 年	398.77	265.85	99.69	764.31
2031 年	398.77	265.85	99.69	764.31
2032 年	438.65	292.43	109.66	840.74
2033 年	438.65	292.43	109.66	840.74
2034 年	438.65	292.43	109.66	840.74
2035 年	482.51	321.68	120.66	924.85
2036 年	482.51	321.68	120.66	924.85



年份	农特产品加工车间出租收入（万元）	仓储用房出租收入（万元）	电商用房出租收入（万元）	合计（万元）
2037 年	482.51	321.68	120.66	924.85
2038 年	530.73	353.82	132.74	1,017.29
2039 年	530.73	353.82	132.74	1,017.29
2040 年	530.73	353.82	132.74	1,017.29
2041 年	583.66	389.10	146.04	1,118.80
2042 年	583.66	389.10	146.04	1,118.80
2043 年	583.66	389.10	146.04	1,118.80
2044 年	642.02	428.02	160.66	1,230.70
2045 年	642.02	428.02	160.66	1,230.70
合计	9,560.08	6,373.40	2,390.96	18,324.44

2）物业费收入

根据项目规划，本项目生产基地及配套用房合计约 58,300 平方米，日常可提供相关物业服务以收取物业费。

池州市贵池区政务中心物业服务项目（第二次）成交结果公告

发布时间：2023-06-12 14:11

- 一、项目编号：CZG32023148
- 二、项目名称：池州市贵池区政务中心物业服务项目（第二次）
- 三、成交信息
- 供应商名称：安徽华宇物业发展有限公司
- 供应商地址：池州市平天湖风景区璞玉天城12幢
- 成交金额：177.6万元

四、主要标的信息

货物类	服务类	工程类
名称： 品牌（如有）： 规格型号： 数量： 单价：	名称：池州市贵池区政务中心物业服务项目（第二次） 服务范围：池州市贵池区政务中心办公区，包括二期景观等范围的物业服务（不含职工食堂内部），具体包括：物业服务区域内的保安、保洁（含垃圾清运）、停车管理、水电管理维护、消防管理（不含维护）、电梯管理维护、监控管理（不含维护）、绿化养护管理、公共会议室卫生保洁及服务。总建筑面积22400㎡，总绿化面积35000㎡。 服务时间：本项目服务期共三年，服务合同采取1+1+1模式，一年一签，合同期满后，业主单位评议服务质量，满意率80%以上，甲乙双方同意，可续签第二年合同，以此类推。 服务标准：完全响应采购文件。	名称： 施工范围： 施工工期： 项目经理： 执业证书信息：

结合项目所在地物业费收取情况，本项目运营第一年预计本项目物业费收费标准为 1.0 元/月/㎡，综合考虑物价上涨等因素，后续收费标准按每 3 年上浮 10% 计算。

基于谨慎性考虑，结合项目出租比例，运营期第一年预计物业费收取负荷率为 75%，第二年预计负荷率为 85%，第三年起均为 95%。

故运营期第一年物业费收入为 75%×58300×1×12=52.47 万元，债券存续期内各



年明细详见下表：

年份	负荷率	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/月）	物业费收入（万元）
2026 年	75.00%	58,300.00	1.00	52.47
2027 年	85.00%	58,300.00	1.00	59.47
2028 年	95.00%	58,300.00	1.00	66.46
2029 年	95.00%	58,300.00	1.10	73.11
2030 年	95.00%	58,300.00	1.10	73.11
2031 年	95.00%	58,300.00	1.10	73.11
2032 年	95.00%	58,300.00	1.21	80.42
2033 年	95.00%	58,300.00	1.21	80.42
2034 年	95.00%	58,300.00	1.21	80.42
2035 年	95.00%	58,300.00	1.33	88.39
2036 年	95.00%	58,300.00	1.33	88.39
2037 年	95.00%	58,300.00	1.33	88.39
2038 年	95.00%	58,300.00	1.46	97.03
2039 年	95.00%	58,300.00	1.46	97.03
2040 年	95.00%	58,300.00	1.46	97.03
2041 年	95.00%	58,300.00	1.61	107.00
2042 年	95.00%	58,300.00	1.61	107.00
2043 年	95.00%	58,300.00	1.61	107.00
2044 年	95.00%	58,300.00	1.77	117.64
2045 年	95.00%	58,300.00	1.77	117.64
合计				1,751.53

### 3）停车位收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 529 个，参考项目区停车收费标准，出于谨慎性考虑，本项目投入运营时停车费按 10 元/天，全年按 360 天计算，综合考虑物价上涨等因素，后续收费按每 3 年上浮 10%计算。

运营期第一年预计负荷率为 75%，第二年预计负荷率为 85%，第三年起均为 95%。

故运营期第一年停车位收入为  $75\% \times 529 \times 10 \times 360 = 142.92$  万元，债券存续期内各年明细详见下表：

年份	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入（万元）
2026 年	75.00%	529.00	10.00	142.92
2027 年	85.00%	529.00	10.00	162.00
2028 年	95.00%	529.00	10.00	181.08
2029 年	95.00%	529.00	11.00	199.19



年份	负荷率	停车位数量	单价（元/日）	停车位收入（万元）
2030 年	95.00%	529.00	11.00	199.19
2031 年	95.00%	529.00	11.00	199.19
2032 年	95.00%	529.00	12.10	219.11
2033 年	95.00%	529.00	12.10	219.11
2034 年	95.00%	529.00	12.10	219.11
2035 年	95.00%	529.00	13.31	241.02
2036 年	95.00%	529.00	13.31	241.02
2037 年	95.00%	529.00	13.31	241.02
2038 年	95.00%	529.00	14.64	265.10
2039 年	95.00%	529.00	14.64	265.10
2040 年	95.00%	529.00	14.64	265.10
2041 年	95.00%	529.00	16.10	291.54
2042 年	95.00%	529.00	16.10	291.54
2043 年	95.00%	529.00	16.10	291.54
2044 年	95.00%	529.00	17.71	320.69
2045 年	95.00%	529.00	17.71	320.69
合计				4,775.26

#### 4) 充电桩收入

根据项目规划，本项目配置落地式直流式充电桩 106 个，分布在各停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kWH/小时，一天按 6 小时，全年按 360 天计算。

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，本项目充电桩服务费参考《省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（皖价商〔2014〕102 号），直流充电桩充电服务费按 0.7 元/kWH，综合考虑物价上涨等因素，后续收费标准按每 3 年上浮 10%计算。

基于谨慎性考虑，运营期第一年预计负荷率为 40%，第二年预计负荷率为 50%，第三年均均为 60%。

故运营期第一年充电桩收入为  $40\% \times 106 \times 0.7 \times 60 \times 6 \times 360 = 384.65$  万元，债券存续期内各年明细详见下表：

年份	负荷率	直流充电桩数量（个）	收费标准（元/kWH）	满负荷充电量（kWH/时）	充电桩收入（万元）
2026 年	40.00%	106.00	0.70	60.00	384.65
2027 年	50.00%	106.00	0.70	60.00	480.82
2028 年	60.00%	106.00	0.70	60.00	576.98



年份	负荷率	直流充电桩数量（个）	收费标准（元/KWH）	满负荷充电量（KWH/时）	充电桩收入（万元）
2029 年	60.00%	106.00	0.77	60.00	634.68
2030 年	60.00%	106.00	0.77	60.00	634.68
2031 年	60.00%	106.00	0.77	60.00	634.68
2032 年	60.00%	106.00	0.85	60.00	700.62
2033 年	60.00%	106.00	0.85	60.00	700.62
2034 年	60.00%	106.00	0.85	60.00	700.62
2035 年	60.00%	106.00	0.94	60.00	774.80
2036 年	60.00%	106.00	0.94	60.00	774.80
2037 年	60.00%	106.00	0.94	60.00	774.80
2038 年	60.00%	106.00	1.03	60.00	848.98
2039 年	60.00%	106.00	1.03	60.00	848.98
2040 年	60.00%	106.00	1.03	60.00	848.98
2041 年	60.00%	106.00	1.13	60.00	931.41
2042 年	60.00%	106.00	1.13	60.00	931.41
2043 年	60.00%	106.00	1.13	60.00	931.41
2044 年	60.00%	106.00	1.24	60.00	1,022.08
2045 年	60.00%	106.00	1.24	60.00	1,022.08
合计					15,158.08

综上，本项目运营收入估算表如下：

单位：万元

年份	租赁收入	物业费收入	停车位收入	充电桩收入	合计
2026 年	548.55	52.47	142.92	384.65	1,128.59
2027 年	621.69	59.47	162.00	480.82	1,323.98
2028 年	694.83	66.46	181.08	576.98	1,519.35
2029 年	764.31	73.11	199.19	634.68	1,671.29
2030 年	764.31	73.11	199.19	634.68	1,671.29
2031 年	764.31	73.11	199.19	634.68	1,671.29
2032 年	840.74	80.42	219.11	700.62	1,840.89
2033 年	840.74	80.42	219.11	700.62	1,840.89
2034 年	840.74	80.42	219.11	700.62	1,840.89
2035 年	924.85	88.39	241.02	774.80	2,029.06
2036 年	924.85	88.39	241.02	774.80	2,029.06
2037 年	924.85	88.39	241.02	774.80	2,029.06
2038 年	1,017.29	97.03	265.10	848.98	2,228.40
2039 年	1,017.29	97.03	265.10	848.98	2,228.40
2040 年	1,017.29	97.03	265.10	848.98	2,228.40



年份	租赁收入	物业费收入	停车位收入	充电桩收入	合计
2041 年	1,118.80	107.00	291.54	931.41	2,448.75
2042 年	1,118.80	107.00	291.54	931.41	2,448.75
2043 年	1,118.80	107.00	291.54	931.41	2,448.75
2044 年	1,230.70	117.64	320.69	1,022.08	2,691.11
2045 年	1,230.70	117.64	320.69	1,022.08	2,691.11
合计	18,324.44	1,751.53	4,775.26	15,158.08	40,009.31

### 3.发债资金支出预测评价

#### (1) 项目投资支出评价

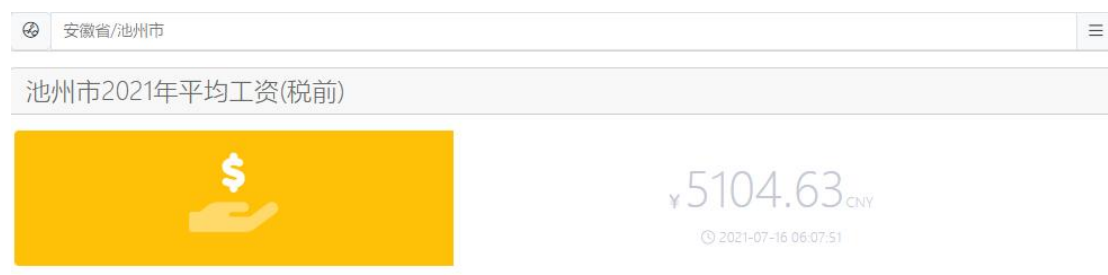
项目总投资 20,315.47 万元，其中工程费用 17,328.44 万元，工程建设其他费 1,506.28 万元，预备费 941.74 万元，建设期利息 539.00 万元。经检查项目可行性研究报告和项目方案。项目投资总额 20,315.47 万元，发行方考虑其偿债能力，申请发债金额 15,400.00 万元，用于项目建设。考虑到总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

#### (2) 项目运营支出评价

本项目收入对应的总成本包括运营成本和债券利息，运营成本包括人员经费、伙食成本、燃料动力费、维修维护费、其他管理费用和税费支出。

##### 1) 人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资等，本项目建成后预计将新增工作人员 12 人。



结合薪酬网发布的滁州市最近一个年度的平均工资，本项目投入运营第一年人均工资按 6.50 万元计算，综合考虑物价上涨等因素，后续按每 3 年上浮 10% 计算。

故运营期第一年人员经费支出为  $12 \times 6.5 = 78.00$  万元。

##### 2) 燃料及动力费



租赁用房的水电费由租户自行承担，本项目燃料及动力费主要为公共区域水电费及电费。

附件 1

安徽电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					基本电价	
	不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏	110 千伏	220 千伏	最大需量 （元/千瓦·月）	变压器容量 （元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.5996	0.5746	0.5496	0.5246	40 30

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金 0.364 分钱；除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金 0.623 分钱；除农业生产和居民生活用电外，均含可再生能源电价附加 1.9 分钱。  
2. 农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低 2 分钱/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低 0.2042 元/千瓦时。  
3. 315 千伏及以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315 千伏及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。原大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

池州市自来水价格表

项目价格用水类别	基本 水价	随水价征收费用				合 计 价 格	用水行业 分类
		价调基 金	水资源费	城市 附加	污水 处理费		
居民 生活用水 (阶梯式水价)	1.31 (第一级)	0.02	0.08		0.6	2.01 (第一级)	居民住宅、福利院、敬老院、学校、幼儿园和部队营房生活用水
	1.97 (第二级)					2.67 (第二级)	
	2.62 (第三级)					3.32 (第三级)	
非居民 生活用水	1.65	0.02	0.08	0.08	1.2	3.03	1、行政事业单位用水：机关、团体、部队、医疗卫生、公共消防、城市园林绿化、公共厕所的非经营性用水； 2、工业生产企业用水：工矿企业、交通运输等企业生产性用水； 3、经营服务类用水：商贸、餐饮、宾馆、旅游、金融保险、经营服务类企业用水
特种 用水	3.20	0.02	0.08	0.12	1.80	5.22	洗车、洗浴、娱乐业、美容美发、游泳池、饮用水生产企业、工程施工用水

结合池州市电费以及水费收费标准，预计经营期第一年年用水量为 4 万吨，用电量为 10 万 kW·h，结合项目所在地水电费收费标准，水费按照 3.2 元/吨，电费按照 0.6 元/kW·h，即运营期第一年本项目公共区域燃料及动力费支出为 4×3.2+10×0.6=18.80 万元，综合考虑物价上涨等因素，后续按每 3 年上浮 10%计算。

3) 维修维护费用

项目建成后，运营期为保障建筑物和充电桩等设备的正常运转，需进行定期维修维护，维修维护费用按工程建设费用的 0.5‰预计，故运营期第一年维修维





护费支出为  $17,328.44 \times 0.5\% = 8.66$  万元，综合考虑物价上涨等因素，后续按每 3 年上浮 10% 计算。

#### 4) 其他管理费用

其他管理费用包括办公费等其他日常管理费用，按照上述 1-3 项的 10% 计取。

#### 5) 税费支出

本项目租赁收入、停车位收入增值税销项税按照其收入的 9% 计算，充电桩服务费增值税销项税按其收入的 13% 计算，物业费收入增值税按其收入的 6% 计算，进项税按投资估算中工程费用的 9% 计算，附加税按增值税的 10% 计算（城建税 5%、教育费附加及地方教育费附加 5%），房产税按房产租赁收入的 12% 计算。

#### 6) 债券利息

债券存续期内债券利息按 3.5% 计算。

#### 7) 发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的 0.11% 计算，发行费用已计入总投资，此处不在计算。

综上，本项目成本汇总如下：



单位：万元

年份	人员经费	燃料及动力费	维修维护费用	其他管理费用	税费支出	经营成本小计	财务成本	总成本合计
2026 年	78.00	18.80	8.66	10.55	60.39	176.40	539.00	715.40
2027 年	78.00	18.80	8.66	10.55	68.44	184.45	539.00	723.45
2028 年	78.00	18.80	8.66	10.55	76.50	192.51	539.00	731.51
2029 年	85.80	20.68	9.53	11.60	84.14	211.75	539.00	750.75
2030 年	85.80	20.68	9.53	11.60	84.14	211.75	539.00	750.75
2031 年	85.80	20.68	9.53	11.60	84.14	211.75	539.00	750.75
2032 年	94.38	22.75	10.48	12.76	92.56	232.93	539.00	771.93
2033 年	94.38	22.75	10.48	12.76	92.56	232.93	539.00	771.93
2034 年	94.38	22.75	10.48	12.76	92.56	232.93	539.00	771.93
2035 年	103.82	25.03	11.53	14.04	142.14	296.56	539.00	835.56
2036 年	103.82	25.03	11.53	14.04	303.91	458.33	539.00	997.33
2037 年	103.82	25.03	11.53	14.04	303.91	458.33	539.00	997.33
2038 年	114.20	27.53	12.68	15.44	333.85	503.70	539.00	1,042.70
2039 年	114.20	27.53	12.68	15.44	333.85	503.70	539.00	1,042.70
2040 年	114.20	27.53	12.68	15.44	333.85	503.70	539.00	1,042.70
2041 年	125.62	30.28	13.95	16.99	366.88	553.72	539.00	1,092.72
2042 年	125.62	30.28	13.95	16.99	366.88	553.72	539.00	1,092.72
2043 年	125.62	30.28	13.95	16.99	366.88	553.72	539.00	1,092.72
2044 年	138.18	33.31	15.35	18.68	403.25	608.77	539.00	1,147.77
2045 年	138.18	33.31	15.35	18.68	403.25	608.77	260.75	869.52
合计	2,081.82	501.83	231.19	281.50	4,394.08	7,490.42	10,501.75	17,992.17



### （三）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，经测算项目预计收入远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.项目平衡性预测

单位：万元

年份/项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								
1.经营活动产生的现金	-	-	1,128.59	1,323.98	1,519.35	1,671.29	1,671.29	1,671.29
经营收入	-	-	1,128.59	1,323.98	1,519.35	1,671.29	1,671.29	1,671.29
2.经营活动支付的现金	-	-	176.40	184.45	192.51	211.75	211.75	211.75
3.经营活动产生现金流小计	-	-	952.19	1,139.53	1,326.84	1,459.54	1,459.54	1,459.54
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								
1.支付项目建设资金	2,957.19	17,063.09						
2.投资活动产生现金流小计	-2,957.19	-17,063.09						
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								
1.项目资本金	2,457.74	2,457.73						
2.债券融资款	500.00	14,900.00						
3.债券发行费	0.55	16.39	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金								
5.支付债券利息	-	278.25	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00
6.融资活动产生现金流合计	2,957.19	17,063.09	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00
<b>四、现金流总计</b>								
1.期初现金	-	-	-	413.19	1,013.72	1,801.56	2,722.10	3,642.64
2.期内现金变动	-	-	413.19	600.53	787.84	920.54	920.54	920.54
3.期末现金	-	-	413.19	1,013.72	1,801.56	2,722.10	3,642.64	4,563.18



续：

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>								
1.经营活动产生的现金	1,840.89	1,840.89	1,840.89	2,029.06	2,029.06	2,029.06	2,228.40	2,228.40
经营收入	1,840.89	1,840.89	1,840.89	2,029.06	2,029.06	2,029.06	2,228.40	2,228.40
2.经营活动支付的现金	232.93	232.93	232.93	296.56	458.33	458.33	503.70	503.70
3.经营活动产生现金流小计	1,607.96	1,607.96	1,607.96	1,732.50	1,570.73	1,570.73	1,724.70	1,724.70
<b>二、投资活动产生的现金流</b>								
1.支付项目建设资金								
2.投资活动产生现金流小计								
<b>三、融资活动产生的现金流</b>								
1.项目资本金								
2.债券融资款								
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金								
5.支付债券利息	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00
6.融资活动产生现金流合计	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00
<b>四、现金流总计</b>								
1.期初现金	4,563.18	5,632.14	6,701.10	7,770.06	8,963.56	9,995.29	11,027.02	12,212.72
2.期内现金变动	1,068.96	1,068.96	1,068.96	1,193.50	1,031.73	1,031.73	1,185.70	1,185.70
3.期末现金	5,632.14	6,701.10	7,770.06	8,963.56	9,995.29	11,027.02	12,212.72	13,398.42



续：

年份/项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
<b>一、经营活动产生的现金流</b>							-
1.经营活动产生的现金	2,228.40	2,448.75	2,448.75	2,448.75	2,691.11	2,691.11	40,009.31
经营收入	2,228.40	2,448.75	2,448.75	2,448.75	2,691.11	2,691.11	40,009.31
2.经营活动支付的现金	503.70	553.72	553.72	553.72	608.77	608.77	7,490.42
3.经营活动产生现金流小计	1,724.70	1,895.03	1,895.03	1,895.03	2,082.34	2,082.34	32,518.89
<b>二、投资活动产生的现金流</b>							-
1.支付项目建设资金							20,020.28
2.投资活动产生现金流小计							-20,020.28
<b>三、融资活动产生的现金流</b>							-
1.项目资本金							4,915.47
2.债券融资款							15,400.00
3.债券发行费	-	-	-	-	-	-	16.94
4.偿还债券本金					500.00	14,900.00	15,400.00
5.支付债券利息	539.00	539.00	539.00	539.00	539.00	260.75	10,780.00
6.融资活动产生现金流合计	-539.00	-539.00	-539.00	-539.00	-1,039.00	-15,160.75	-5,881.47
<b>四、现金流总计</b>							-
1.期初现金	13,398.42	14,584.12	15,940.15	17,296.18	18,652.21	19,695.55	
2.期内现金变动	1,185.70	1,356.03	1,356.03	1,356.03	1,043.34	-13,078.41	
3.期末现金	14,584.12	15,940.15	17,296.18	18,652.21	19,695.55	6,617.14	



年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	运营收入	运营成本	项目运营收益
2024 年		-	-	-	-	-
2025 年		278.25	278.25	-	-	-
2026 年		539.00	539.00	1,128.59	176.40	952.19
2027 年		539.00	539.00	1,323.98	184.45	1,139.53
2028 年		539.00	539.00	1,519.35	192.51	1,326.84
2029 年		539.00	539.00	1,671.29	211.75	1,459.54
2030 年		539.00	539.00	1,671.29	211.75	1,459.54
2031 年		539.00	539.00	1,671.29	211.75	1,459.54
2032 年		539.00	539.00	1,840.89	232.93	1,607.96
2033 年		539.00	539.00	1,840.89	232.93	1,607.96
2034 年		539.00	539.00	1,840.89	232.93	1,607.96
2035 年		539.00	539.00	2,029.06	296.56	1,732.50
2036 年		539.00	539.00	2,029.06	458.33	1,570.73
2037 年		539.00	539.00	2,029.06	458.33	1,570.73
2038 年		539.00	539.00	2,228.40	503.70	1,724.70
2039 年		539.00	539.00	2,228.40	503.70	1,724.70
2040 年		539.00	539.00	2,228.40	503.70	1,724.70
2041 年		539.00	539.00	2,448.75	553.72	1,895.03
2042 年		539.00	539.00	2,448.75	553.72	1,895.03
2043 年		539.00	539.00	2,448.75	553.72	1,895.03
2044 年	500.00	539.00	1,039.00	2,691.11	608.77	2,082.34
2045 年	14,900.00	260.75	15,160.75	2,691.11	608.77	2,082.34
合计	15,400.00	10,780.00	26,180.00	40,009.31	7,490.42	32,518.89
债务本息偿付保障倍数	1.24					

上述项目资金测算平衡表显示，项目预计带来可供还本付息净收益金额 32,518.89 万元，能够覆盖债券本息金额 26,180.00 万元，项目本息保障倍数为 1.24，有较高的偿还利息的能力。综上，本项目产生的收入能较好保障还本付息的需要。

2.项目平衡性评价

根据皖财债〔2023〕109 号《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债券项目储备工作的通知》（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

根据本项目实施方案及项目资金平衡分析，债券存续期间各年度累计现金净流量为正，本项目专项债到期时，在偿还债券到期的本息后，将仍有 6,617.14 万



元的累计现金结余，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，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息的可偿债收益金额为 32,518.89 万元，能够覆盖债券本息 26,180.00 万元，债券本息偿付保障倍数 1.24 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

(四) 项目收益抗压能力测试

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及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收益减少 5%、减少 10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目收益与融资敏感性测算见表如下：

单位：万元

收支费用	项目收益总额	偿债本息总额	偿债覆盖倍数
项目收益合计（正常情况）	32,518.89	26,180.00	1.24
项目收益合计（减少 5%）	30,892.95	26,180.00	1.18
项目收益合计（减少 10%）	29,267.00	26,180.00	1.12

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

二、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。





### 三、使用限制

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

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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





# 营业执照

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”，  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码  
413401605970950138(1-1)

(副本)

此件仅供业务报  
告专用复印无效

名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所	成立日期	2012年06月06日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	/ 长期
负责人	吕勇军	营业场所	安徽省合肥市长江西路687号拓基城市广 场金座B4楼

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报  
告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报  
告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨  
询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。



登记机关

2019 年 10 月 21 日



证书序号: 5003425

## 说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

此件仅供业务报告专用复印无效

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 大华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负责人: 吕勇军

经营场所: 安徽省合肥市长江西路687号  
拓基城市广场金座B4楼

分所执业证书编号: 110101483412

批准执业文号: 财会〔2012〕851号

批准执业日期: 2012年6月4日

发证机关:



二〇一二年十一月六日

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

任冬琳

会员编号 110101480440

最后年检时间

2023年09月

年检结果

年检通过

### 历年记录

2022年

2022-07-20

通过

姓名 Full name 任冬琳  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1987-11-22  
工作单位 Working unit 大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所  
身份证号码 Identity card No. 340102198711224020



此件仅供业务报  
告专用复印无效



任冬琳的年检二维码

## 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:  
No. of Certificate

110101480440

批准注册协会:

Authorized Institute of CPA 安徽省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2018 年 /y 06 /m 14 /d

2021 年 /y 11 /m 30 /d

年检历史查询

## 年检凭证

中国注册会计师协会

周华伦

会员编号 340800270001

最后年检时间

2023年09月

年检结果

年检通过

### 历年记录

2022年

2022-07-20

通过

姓名 Full name 周华伦  
性别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1962-05-20  
工作单位 Working unit 大华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所  
身份证号码 Identity card No. 342101620520221



此件仅供业务报  
告专用复印无效



周华伦的年检二维码

### 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:  
No. of Certificate

340800270001

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

1996-04-30  
年 月 日  
/ /

2021 年 11 月 30 日  
/ /