

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

CAC 皖专字【2024】0164 号

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



CAC 皖专字【2024】0164 号

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套 建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

我们接受委托，对全椒县住房和城乡建设局的大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的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。

我们的审核依据是《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》。相关单位对该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。

本次评价仅供本次发行大墅产业新城现代物流产业园及基础设

施配套建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、债券应付本息情况

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目拟发行专项债券 44,000.00 万元，分三年发行，其中：2022 年 6 月已发行金额为 3,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.91%），2023 年 7 月已发行金额为 4,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.74%），2024 年拟发行金额为 37,000.00 万元（本批次发行 2,000.00 万元，剩余金额于下半年批次发行，假设融资利率 3.50%），每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2022 年	—	3,000.00	—	3,000.00	2.91%	43.65
2023 年	3,000.00	4,000.00	—	7,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	87.30
2024 年	7,000.00	37,000.00	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	231.90
2025 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2026 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2027 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2028 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2029 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2030 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2031 年	44,000.00	—	—	44,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,491.90
2032 年	44,000.00	—	3,000.00	41,000.00	2.91%/2.74%/3.50%	1,448.25
2033 年	41,000.00	—	4,000.00	37,000.00	2.74%/3.50%	1,404.60
2034 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2035 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2036 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2037 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00

2038 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2039 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2040 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2041 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2042 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2043 年	37,000.00	—	—	37,000.00	3.50%	1,295.00
2044 年	37,000.00	—	37,000.00	—	3.50%	1,260.00
合 计	44,000.00	44,000.00	—	—	—	27,869.00

本期债券还本付息总额为 71,869.00 万元。

二、项目经营产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、发行人制定的大墅产业新城现代物流产业园的租金计划、停车费收入计划能够顺利执行实现，无重大变化；

5、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；

6、本期债券募集资金投资项目现金流入通过大墅产业新城现代物流产业园的租金收入、停车费收入实现。通过查询同地段或相近地段租金价格来确认大墅产业新城现代物流产业园租金。根据滁州市近几年 GDP 增速，此次预测按照 6.50%作为合理增速计算产业园内电商综合楼、展示中心及洽谈楼、仓库及加工用房、停车场收入及人员成本、工程维护费成本的增长。

（二）项目运营期产生的净现金流入

本项目建设时间拟为 2022 年 2 月-2025 年 2 月。本次发行专项债券拟为弥补项目建设的资金缺口，预计自 2025 年 3 月开始正式运营，产生收益，设定运营期为 18 年零 10 个月，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

经营收益	发行成本费用	项目运营期净收益	备注
96,055.28	48.40	96,006.88	按项目运营期收益的 100%，测算专项债券资金平衡相关收益
91,252.48		91,204.08	按项目运营期收益的 95%，测算专项债券资金平衡相关收益
86,449.77		86,401.37	按项目运营期收益的 90%，测算专项债券资金平衡相关收益

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括电商综合楼、展示中心及洽谈楼、仓库及加工用房、停车场收入产生的现金净流入。

（一）按项目运营期收益的 100%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	43.65	43.65	—	—	3.30	-3.30
2023 年	—	87.30	87.30	—	—	4.40	-4.40
2024 年	—	231.90	231.90	—	—	40.70	-40.70
2025 年	—	1,491.90	1,491.90	2,049.15	531.09	—	1,518.06
2026 年	—	1,491.90	1,491.90	2,878.00	641.45	—	2,236.55

2027 年	—	1,491.90	1,491.90	3,739.54	732.24	—	3,007.30
2028 年	—	1,491.90	1,491.90	3,961.55	732.24	—	3,229.31
2029 年	—	1,491.90	1,491.90	4,493.28	830.51	—	3,662.77
2030 年	—	1,491.90	1,491.90	4,493.28	830.51	—	3,662.77
2031 年	—	1,491.90	1,491.90	5,096.39	941.99	—	4,154.40
2032 年	3,000.00	1,448.25	4,448.25	5,096.39	941.99	—	4,154.40
2033 年	4,000.00	1,404.60	5,404.60	5,780.46	1,068.43	—	4,712.03
2034 年	—	1,295.00	1,295.00	5,780.46	1,068.43	—	4,712.03
2035 年	—	1,295.00	1,295.00	6,556.34	1,211.84	—	5,344.50
2036 年	—	1,295.00	1,295.00	6,556.34	1,211.84	—	5,344.50
2037 年	—	1,295.00	1,295.00	7,436.37	1,374.50	—	6,061.87
2038 年	—	1,295.00	1,295.00	7,436.37	1,374.50	—	6,061.87
2039 年	—	1,295.00	1,295.00	8,434.51	1,559.00	—	6,875.51
2040 年	—	1,295.00	1,295.00	8,434.51	1,559.00	—	6,875.51
2041 年	—	1,295.00	1,295.00	9,566.64	1,768.25	—	7,798.39
2042 年	—	1,295.00	1,295.00	9,566.64	1,768.25	—	7,798.39
2043 年	—	1,295.00	1,295.00	10,850.72	2,005.59	—	8,845.13
2044 年	37,000.00	1,260.00	38,260.00	—	—	—	—
合计	44,000.00	27,869.00	71,869.00	118,206.94	22,151.66	48.40	96,006.88
本息覆盖倍数						1.34	

(二) 按项目运营期收益的 95%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	43.65	43.65	—	—	3.30	-3.30
2023 年	—	87.30	87.30	—	—	4.40	-4.40
2024 年	—	231.90	231.90	—	—	40.70	-40.70
2025 年	—	1,491.90	1,491.90	1,946.69	504.54	—	1,442.16
2026 年	—	1,491.90	1,491.90	2,734.10	609.37	—	2,124.73
2027 年	—	1,491.90	1,491.90	3,552.56	695.63	—	2,856.94
2028 年	—	1,491.90	1,491.90	3,763.47	695.63	—	3,067.85

2029 年	—	1,491.90	1,491.90	4,268.62	788.99	—	3,479.63
2030 年	—	1,491.90	1,491.90	4,268.62	788.99	—	3,479.63
2031 年	—	1,491.90	1,491.90	4,841.57	894.89	—	3,946.68
2032 年	3,000.00	1,448.25	4,448.25	4,841.57	894.89	—	3,946.68
2033 年	4,000.00	1,404.60	5,404.60	5,491.44	1,015.01	—	4,476.42
2034 年	—	1,295.00	1,295.00	5,491.44	1,015.01	—	4,476.42
2035 年	—	1,295.00	1,295.00	6,228.52	1,151.25	—	5,077.27
2036 年	—	1,295.00	1,295.00	6,228.52	1,151.25	—	5,077.27
2037 年	—	1,295.00	1,295.00	7,064.55	1,305.78	—	5,758.77
2038 年	—	1,295.00	1,295.00	7,064.55	1,305.78	—	5,758.77
2039 年	—	1,295.00	1,295.00	8,012.78	1,481.05	—	6,531.74
2040 年	—	1,295.00	1,295.00	8,012.78	1,481.05	—	6,531.74
2041 年	—	1,295.00	1,295.00	9,088.31	1,679.84	—	7,408.47
2042 年	—	1,295.00	1,295.00	9,088.31	1,679.84	—	7,408.47
2043 年	—	1,295.00	1,295.00	10,308.18	1,905.31	—	8,402.87
2044 年	37,000.00	1,260.00	38,260.00	—	—	—	—
合计	44,000.00	27,869.00	71,869.00	112,296.59	21,044.08	48.40	91,204.11
本息覆盖倍数						1.27	

(三) 按项目运营期收益的 90%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	43.65	43.65	—	—	3.30	-3.30
2023 年	—	87.30	87.30	—	—	4.40	-4.40
2024 年	—	231.90	231.90	—	—	40.70	-40.70
2025 年	—	1,491.90	1,491.90	1,844.24	477.98	—	1,366.26
2026 年	—	1,491.90	1,491.90	2,590.20	577.30	—	2,012.90
2027 年	—	1,491.90	1,491.90	3,365.59	659.01	—	2,706.58
2028 年	—	1,491.90	1,491.90	3,565.40	659.01	—	2,906.39
2029 年	—	1,491.90	1,491.90	4,043.95	747.46	—	3,296.49
2030 年	—	1,491.90	1,491.90	4,043.95	747.46	—	3,296.49

2031 年	—	1,491.90	1,491.90	4,586.75	847.79	—	3,738.96
2032 年	3,000.00	1,448.25	4,448.25	4,586.75	847.79	—	3,738.96
2033 年	4,000.00	1,404.60	5,404.60	5,202.41	961.59	—	4,240.82
2034 年	—	1,295.00	1,295.00	5,202.41	961.59	—	4,240.82
2035 年	—	1,295.00	1,295.00	5,900.71	1,090.66	—	4,810.05
2036 年	—	1,295.00	1,295.00	5,900.71	1,090.66	—	4,810.05
2037 年	—	1,295.00	1,295.00	6,692.73	1,237.05	—	5,455.68
2038 年	—	1,295.00	1,295.00	6,692.73	1,237.05	—	5,455.68
2039 年	—	1,295.00	1,295.00	7,591.06	1,403.10	—	6,187.96
2040 年	—	1,295.00	1,295.00	7,591.06	1,403.10	—	6,187.96
2041 年	—	1,295.00	1,295.00	8,609.98	1,591.43	—	7,018.55
2042 年	—	1,295.00	1,295.00	8,609.98	1,591.43	—	7,018.55
2043 年	—	1,295.00	1,295.00	9,765.65	1,805.03	—	7,960.62
2044 年	37,000.00	1,260.00	38,260.00	—	—	—	—
合计	44,000.00	27,869.00	71,869.00	106,386.26	19,936.49	48.40	86,401.37
本息覆盖倍数						1.20	

附件：项目收益及现金流入预测说明

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙) 安徽分所

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



刘剑军
刘丽丽

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测，以大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目为基础，结合项目的建设期、同地段或相近地段租金收入情况、GDP 的增速等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的大墅产业新城现代物流产业园的租金计划、停车费收入计划能够顺利执行实现，无重大变化；

（五）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；

（六）本期债券募集资金投资项目现金流入通过大墅产业新城现代物流产业园的租金收入、停车费收入实现。通过查询同地段或相近地段租金价格来确认大墅产业新城现代物流产业园租金。根据滁州市近几年 GDP 增速，此次预测按照 6.50%作为合理增速计算产业园内

电商综合楼、展示中心及洽谈楼、仓库及加工用房、停车场收入及人员成本、工程维护费成本的增长。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目承办单位

单位名称：全椒县住房和城乡建设局

（二）项目概况

1、项目位置

项目位于滁州市全椒县大墅镇，大墅产业新城现代物流产业园包括物流电商园区和仓库及加工用房区，物流电商园区位于章辉路与彭林路交口，仓库及加工用房区位于贸昌路与章辉路交口。

2、建设内容及规模

（1）建设规模

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目规划总占地面积 174.39 亩，主要为电商物流园区和仓储物流区，项目将为大墅产业新城发展提供完善的物流基础设施配套。

（2）建设内容

大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目规划总占地面积 174.39 亩，其中电商物流园区总建筑面积 78439.5 平方米，包括电商物流园综合楼 40256.3 平方米，展示中心、洽谈楼等 20753.2 平方米，管理用房及其他用房 350 平方米，室外配套大通路等路网工程、给排水、变配电、绿化等基础设施；物流仓储区总建筑面积 103700 平方米，包括仓库及加工用房 103592 平方米，综合配套用房 108 平

方米，室外配套道路、给排水、变配电、绿化等基础设施。电商物流园区设置停车位 960 个，物流仓储区设置机动车停车位 550 个。

表 1-1 主要建设内容明细表

项目名称	单位	规模	备注
电商物流园区			
总占地面积	m ²	37595.20	56.39 亩
总建筑面积	m ²	78439.5	
地上建筑面积	m ²	61359.5	
计容面积	m ²	61009.5	
电商物流园综合楼	m ²	40256.3	
展示中心、洽谈楼等	m ²	20753.2	
门卫（不计容）	m ²	50	
设备用房（不计容）	m ²	100	
配电房（不计容）	m ²	200	
地下建筑面积	m ²	17080	
地下车库	m ²	12784.835	
人防工程	m ²	4295.165	
容积率		1.62	
建筑占地面积	m ²	11920.00	
建筑密度	%	31.71	
绿地率	%	15	
机动车停车位	个	960	
地上	个	122	
地下	个	838	
非机动车停车位	个	1234	
广告位（牌）	个	1600	
物流仓储基地区			
总占地面积		78667.06	约 118 亩
总建筑面积	m ²	103700	
仓储及加工用房	m ²	103592	
综合配套用房	m ²	108	
机动车停车位	个	550	
非机动车停车位	个	150	

绿地率	%	12.6	
容积率		1.30	

3、项目建设工期

本项目建设时间为3年，2022年2月-2025年2月。

4、投资估算与资金筹措方式

项目总投资90,203.00万元，其中工程费用71,665.51万元，工程建设其他费用9,784.08万元，预备费6,433.41万元，建设期利息2,320.00万元。

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额（万元）	占比
1	建设总投资	90,203.00	100.00%
1.1	工程费用	71,665.51	79.45%
1.2	工程建设及其他费用	9,784.08	10.85%
1.3	预备费	6,433.41	7.13%
1.4	建设期利息	2,320.00	2.57%

根据全椒县住房和城乡建设局《大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目专项债券实施方案》，项目资金来源如下：项目资本金为46,203.00万元（约占项目建设总投资的51.22%），由县财政统筹，剩余资金通过发行专项债券方式筹措44,000.00万元（约占项目总投资的48.78%）。专项债券分三年发行，其中：2022年6月已发行金额为3,000.00万元（发行债券实际利率为2.91%），2023年7月已发行金额为4,000.00万元（发行债券实际利率为2.74%），2024年拟发行金额为37,000.00万元（本批次发行2,000.00万元，剩余金额于下半年批次发行，假设融资利率3.50%），每半年支付一次

利息，到期偿还本金。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1、项目收入的预测

（1）收入项目的分类

项目收入包括产业园内电商综合楼、展示中心及洽谈楼、仓库及加工用房、停车场收入。

（2）运营期各类经营收入单价预测

收费项目	说明
电商综合楼收入	根据《大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租电商综合楼面积合计为 40,256.30 m ² ，根据滁州市办公楼出租单价，预计电商综合楼 2025 年租金价格 28 元/m ² /月（不含税），以此为基础，按每年 6.50%增长率预测项目运营期内电商综合楼租金单价，每两年调整一次；预计 2025 年出租率为 60%，2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年-2043 年出租率为 85%
展示中心及洽谈楼收入	根据《大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租展示中心及洽谈楼面积合计为 20,753.20 m ² ，根据滁州市类似用途出租单价，预计展示中心及洽谈楼 2025 年租金价格 28 元/m ² /月（不含税），以此为基础，按每年 6.50%增长率预测项目运营期内展示中心及洽谈楼租金单价，每两年调整一次；预计 2025 年出租率为 60%，2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年-2043 年出租率为 85%
仓库及加工用房收入	根据《大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租仓库及加工用房面积合计为 103,592.00 m ² ，根据滁州市仓库出租单价，预计仓库及加工用房 2025 年租金价格 15.00 元/m ² /月（不含税），以此为基础，按每年 6.50%增长率预测项目运营期内仓库及加工用房租金单价，每两年调整一次；预计 2025 年出租率为 60%，2026 年出租率为 70%，2027 年出租率为 80%，2028 年-2043 年出租率为 85%

停车场收入	根据《大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 1,510.00 个停车位，结合同地区类似停车位收费标准，预计 2025 年单价 5 元/位/天，以此为基础，按每年 6.50% 增长率预测项目运营期内停车位收费单价，每两年调整一次；预计 2025 年停车率为 40%，2026 年停车率为 50%，2027 年-2043 年停车率为 60%，全年按 365 天计
-------	---

(3) 经营收入预测

项目自 2025 年 3 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2024 年发行，2044 年偿还本金，故 2044 年暂不考虑收益，设定运营期为 18 年零 10 个月，项目运营期经营收入预测如下：

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1、电商综合楼出租收入										
可出租面积 (m²)	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
单价 (元/m²/月) 两年调整一次	28.00	28.00	31.76	31.76	36.02	36.02	40.86	40.86	46.34	46.34
小计	676.31	946.83	1,227.33	1,304.04	1,479.08	1,479.08	1,677.60	1,677.60	1,902.78	1,902.78
2、展示中心及洽谈楼收入										
可出租面积 (m²)	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
单价 (元/m²/月) 两年调整一次	28.00	28.00	31.76	31.76	36.02	36.02	40.86	40.86	46.34	46.34
小计	348.65	488.12	632.72	672.27	762.50	762.50	864.85	864.85	980.93	980.93
3、仓库及加工用房出租收入										
可出租面积 (m²)	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
单价 (元/m²/月) 两年调整一次	15.00	15.00	17.01	17.01	19.30	19.30	21.89	21.89	24.82	24.82
小计	932.33	1,305.26	1,691.95	1,797.70	2,038.99	2,038.99	2,312.68	2,312.68	2,623.10	2,623.10
4、停车场收入										
可使用停车位 (个)	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00
停车率	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
单价 (元/天) 两年调整一次	5.00	5.00	5.67	5.67	6.43	6.43	7.30	7.30	8.27	8.27
小计	91.86	137.79	187.54	187.54	212.71	212.71	241.26	241.26	273.65	273.65
合计	2,049.15	2,878.00	3,739.54	3,961.55	4,493.28	4,493.28	5,096.39	5,096.39	5,780.46	5,780.46

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计

1、电商综合楼出租收入												
可出租面积 (m ²)	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	40,256.30	—
出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	—
单价 (元/m ² /月) 两年调整一次	52.56	52.56	59.61	59.61	67.62	67.62	76.69	76.69	86.99	86.99	86.99	—
小计	2,158.18	2,158.18	2,447.86	2,447.86	2,776.43	2,776.43	3,149.10	3,149.10	3,571.78	3,571.78	38,908.35	—
2、展示中心及洽谈楼收入												
可出租面积 (m ²)	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	20,753.20	—
出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	—
单价 (元/m ² /月) 两年调整一次	52.56	52.56	59.61	59.61	67.62	67.62	76.69	76.69	86.99	86.99	86.99	—
小计	1,112.60	1,112.60	1,261.94	1,261.94	1,431.32	1,431.32	1,623.44	1,623.44	1,841.35	1,841.35	20,058.27	—
3、仓库及加工用房出租收入												
可出租面积 (m ²)	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	103,592.00	—
出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	—
单价 (元/m ² /月) 两年调整一次	28.16	28.16	31.94	31.94	36.22	36.22	41.09	41.09	46.60	46.60	46.60	—
小计	2,975.18	2,975.18	3,374.53	3,374.53	3,827.47	3,827.47	4,341.22	4,341.22	4,923.92	4,923.92	53,637.50	—
4、停车场收入												
可使用停车位 (个)	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	—
停车率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	—
单价 (元/天) 两年调整一次	9.39	9.39	10.65	10.65	12.07	12.07	13.70	13.70	15.53	15.53	15.53	—
小计	310.38	310.38	352.04	352.04	399.29	399.29	452.88	452.88	513.67	513.67	5,602.82	—
合计	6,556.34	6,556.34	7,436.37	7,436.37	8,434.51	8,434.51	9,566.64	9,566.64	10,850.72	10,850.72	118,206.94	—

2、项目成本及税金预测

(1) 营运成本及费用预测

序号	项目名称	说明
1	人员成本	根据《大墅产业新城现代物流产业园及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，项目建成后预计配置人员 20 人。结合《滁州市 2023 年统计年鉴》2022 年居民服务、修理和其他服务业人均工资标准，预计 2025 年人均人员成本支出为 8.00 万元/人，以此为基础，按每年 6.50% 预测运营期内人均人员成本支出，每两年调整一次
2	工程维护费成本	本项目工程维护费成本按照工程费用（70,939.61 万元）的 6.00% 预计 2025 年工程维护费成本为 425.64 万元，以此为基础，按预测运营期内工程维护费成本，每两年调整一次
3	综合管理费	按照人员成本与工程维护费成本之和的 6% 计算
4	停车场成本	按照停车位收入的 15% 测算成本
5	燃料动力成本	承租产业园产生的水电等动力费用由各承租人员自行承担

项目自 2025 年 3 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2024 年发行，2044 年偿还本金，故 2044 年暂不考虑收益，设定运营期为 18 年零 10 个月，项目运营期经营成本费用预测如下：

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1、人员成本										
人员数量	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均人员成本（万元/人）	8.00	8.00	9.07	9.07	10.29	10.29	11.67	11.67	13.24	13.24
小计	133.33	160.00	181.48	181.48	205.83	205.83	233.46	233.46	264.80	264.80
2、工程维护费成本										
工程维护费（两年调整一次）	425.64	425.64	482.77	482.77	547.57	547.57	621.07	621.07	704.43	704.43
小计	354.70	425.64	482.77	482.77	547.57	547.57	621.07	621.07	704.43	704.43
3、综合管理费	29.28	35.14	39.86	39.86	45.20	45.20	51.27	51.27	58.15	58.15
4、停车场成本	13.78	20.67	28.13	28.13	31.91	31.91	36.19	36.19	41.05	41.05
5、燃料动力成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	531.09	641.45	732.24	732.24	830.51	830.51	941.99	941.99	1,068.43	1,068.43

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
1、人员成本										
人员数量	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	—
人均人员成本（万元/人）	15.02	15.02	17.03	17.03	19.32	19.32	21.91	21.91	24.85	—
小计	300.34	300.34	340.66	340.66	386.38	386.38	438.24	438.24	497.06	5,492.77
2、工程维护费成本										
工程维护费（两年调整一次）	798.98	798.98	906.23	906.23	1,027.87	1,027.87	1,165.83	1,165.83	1,322.32	—
小计	798.98	798.98	906.23	906.23	1,027.87	1,027.87	1,165.83	1,165.83	1,322.32	14,612.16
3、综合管理费	65.96	65.96	74.81	74.81	84.85	84.85	96.24	96.24	109.16	1,206.26
4、停车场成本	46.56	46.56	52.81	52.81	59.89	59.89	67.93	67.93	77.05	840.44
5、燃料动力成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	1,211.84	1,211.84	1,374.51	1,374.51	1,558.99	1,558.99	1,768.24	1,768.24	2,005.59	22,151.63

(2) 发行费用成本

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本次发行成本费用为 48.40 万元，为 2022 年发行专项债券 3,000.00 万元，2023 年发行专项债券 4,000.00 万元，2024 年发行专项债券 37,000.00 万元的发行费用。

3、项目净收益的预测

项目收入扣除相关成本后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。收益及成本费用预测情况如下：

项 目	运营收入	运营成本及费用	发行成本费用	可用于偿还债券本息的收益
2022 年	—	—	3.30	-3.30
2023 年	—	—	4.40	-4.40
2024 年	—	—	40.70	-40.70
2025 年	2,049.15	531.09	—	1,518.06
2026 年	2,878.00	641.45	—	2,236.55
2027 年	3,739.54	732.24	—	3,007.30
2028 年	3,961.55	732.24	—	3,229.31
2029 年	4,493.28	830.51	—	3,662.77
2030 年	4,493.28	830.51	—	3,662.77
2031 年	5,096.39	941.99	—	4,154.40
2032 年	5,096.39	941.99	—	4,154.40
2033 年	5,780.46	1,068.43	—	4,712.03
2034 年	5,780.46	1,068.43	—	4,712.03
2035 年	6,556.34	1,211.84	—	5,344.50
2036 年	6,556.34	1,211.84	—	5,344.50
2037 年	7,436.37	1,374.50	—	6,061.87
2038 年	7,436.37	1,374.50	—	6,061.87
2039 年	8,434.51	1,559.00	—	6,875.51
2040 年	8,434.51	1,559.00	—	6,875.51
2041 年	9,566.64	1,768.25	—	7,798.39

2042 年	9,566.64	1,768.25	—	7,798.39
2043 年	10,850.72	2,005.59	—	8,845.13
合计	118,206.94	22,151.66	48.40	96,006.88

4、平衡方案现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项 目	2022-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	2,049.15	2,878.00	3,739.54	3,961.55	4,493.28	4,493.28	5,096.39
经营活动流出小计	531.09	641.45	732.24	732.24	830.51	830.51	941.99
经营活动净流量	1,518.06	2,236.55	3,007.30	3,229.31	3,662.77	3,662.77	4,154.40
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	87,883.00	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-87,883.00	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	90,203.00	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,903.15	1,491.90	1,491.90	1,491.90	1,491.90	1,491.90	1,491.90
筹资活动净流量	88,299.85	-1,491.90	-1,491.90	-1,491.90	-1,491.90	-1,491.90	-1,491.90
四、现金及现金等价物年增加额	1,934.91	744.65	1,515.40	1,737.41	2,170.87	2,170.87	2,662.50
五、年初现金结余	—	1,934.91	2,679.56	4,194.96	5,932.38	8,103.24	10,274.11
六、期末资金	1,934.91	2,679.56	4,194.96	5,932.38	8,103.24	10,274.11	12,936.61

(续上表)

金额单位：人民币万元

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	5,096.39	5,780.46	5,780.46	6,556.34	6,556.34	7,436.37	7,436.37
经营活动流出小计	941.99	1,068.43	1,068.43	1,211.84	1,211.84	1,374.50	1,374.50
经营活动净流量	4,154.40	4,712.03	4,712.03	5,344.50	5,344.50	6,061.87	6,061.87
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—

三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—				
筹资活动流出小计	4,448.25	5,404.60	1,295.00	1,295.00	1,295.00	1,295.00	1,295.00
筹资活动净流量	-4,448.25	-5,404.60	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00
四、现金及现金等价物年增加额	-293.85	-692.57	3,417.03	4,049.50	4,049.50	4,766.87	4,766.87
五、年初现金结余	12,936.61	12,642.76	11,950.19	15,367.22	19,416.71	23,466.21	28,233.08
六、期末资金	12,642.76	11,950.19	15,367.22	19,416.71	23,466.21	28,233.08	32,999.94

(续上表)

金额单位：人民币万元

项 目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生现金流						
经营活动流入小计	8,434.51	8,434.51	9,566.64	9,566.64	10,850.72	—
经营活动流出小计	1,559.00	1,559.00	1,768.25	1,768.25	2,005.59	—
经营活动净流量	6,875.51	6,875.51	7,798.39	7,798.39	8,845.13	—
二、投资活动产生现金流						
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流						
筹资活动流入小计						
筹资活动流出小计	1,295.00	1,295.00	1,295.00	1,295.00	1,295.00	38,260.00
筹资活动净流量	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00	-1,295.00	-38,260.00
四、现金及现金等价物年增加额	5,580.51	5,580.51	6,503.39	6,503.39	7,550.13	-38,260.00
五、年初现金结余	32,999.94	38,580.46	44,160.97	50,664.36	57,167.75	64,717.88
六、期末资金	38,580.46	44,160.97	50,664.36	57,167.75	64,717.88	26,457.88

根据测算,按预测增速 6.50%增长率计算运营期每年电商综合楼、展示中心及洽谈楼、仓库及加工用房、停车场收入及人员成本、工程维护费成本的情况下,报告预测期项目累计净现金流量大于 0,能够实现自求平衡。根据全椒县住房和城乡建设局《大墅产业新城现代物

流产业园及基础设施配套建设项目专项债券实施方案》如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

5、现金流覆盖还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目相关收益在债券存续期内可以全部按计划实现。

(1) 按项目运营期收益的 100%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	43.65	43.65	—	—	3.30	-3.30
2023 年	—	87.30	87.30	—	—	4.40	-4.40
2024 年	—	231.90	231.90	—	—	40.70	-40.70
2025 年	—	1,491.90	1,491.90	2,049.15	531.09	—	1,518.06
2026 年	—	1,491.90	1,491.90	2,878.00	641.45	—	2,236.55
2027 年	—	1,491.90	1,491.90	3,739.54	732.24	—	3,007.30
2028 年	—	1,491.90	1,491.90	3,961.55	732.24	—	3,229.31
2029 年	—	1,491.90	1,491.90	4,493.28	830.51	—	3,662.77
2030 年	—	1,491.90	1,491.90	4,493.28	830.51	—	3,662.77
2031 年	—	1,491.90	1,491.90	5,096.39	941.99	—	4,154.40
2032 年	3,000.00	1,448.25	4,448.25	5,096.39	941.99	—	4,154.40
2033 年	4,000.00	1,404.60	5,404.60	5,780.46	1,068.43	—	4,712.03
2034 年	—	1,295.00	1,295.00	5,780.46	1,068.43	—	4,712.03
2035 年	—	1,295.00	1,295.00	6,556.34	1,211.84	—	5,344.50
2036 年	—	1,295.00	1,295.00	6,556.34	1,211.84	—	5,344.50
2037 年	—	1,295.00	1,295.00	7,436.37	1,374.50	—	6,061.87
2038 年	—	1,295.00	1,295.00	7,436.37	1,374.50	—	6,061.87

2039 年	—	1,295.00	1,295.00	8,434.51	1,559.00	—	6,875.51
2040 年	—	1,295.00	1,295.00	8,434.51	1,559.00	—	6,875.51
2041 年	—	1,295.00	1,295.00	9,566.64	1,768.25	—	7,798.39
2042 年	—	1,295.00	1,295.00	9,566.64	1,768.25	—	7,798.39
2043 年	—	1,295.00	1,295.00	10,850.72	2,005.59	—	8,845.13
2044 年	37,000.00	1,260.00	38,260.00	—	—	—	—
合计	44,000.00	27,869.00	71,869.00	118,206.94	22,151.66	48.40	96,006.88
本息覆盖倍数						1.34	

(2) 按项目运营期收益的 95%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	43.65	43.65	—	—	3.30	-3.30
2023 年	—	87.30	87.30	—	—	4.40	-4.40
2024 年	—	231.90	231.90	—	—	40.70	-40.70
2025 年	—	1,491.90	1,491.90	1,946.69	504.54	—	1,442.16
2026 年	—	1,491.90	1,491.90	2,734.10	609.37	—	2,124.73
2027 年	—	1,491.90	1,491.90	3,552.56	695.63	—	2,856.94
2028 年	—	1,491.90	1,491.90	3,763.47	695.63	—	3,067.85
2029 年	—	1,491.90	1,491.90	4,268.62	788.99	—	3,479.63
2030 年	—	1,491.90	1,491.90	4,268.62	788.99	—	3,479.63
2031 年	—	1,491.90	1,491.90	4,841.57	894.89	—	3,946.68
2032 年	3,000.00	1,448.25	4,448.25	4,841.57	894.89	—	3,946.68
2033 年	4,000.00	1,404.60	5,404.60	5,491.44	1,015.01	—	4,476.42
2034 年	—	1,295.00	1,295.00	5,491.44	1,015.01	—	4,476.42
2035 年	—	1,295.00	1,295.00	6,228.52	1,151.25	—	5,077.27
2036 年	—	1,295.00	1,295.00	6,228.52	1,151.25	—	5,077.27
2037 年	—	1,295.00	1,295.00	7,064.55	1,305.78	—	5,758.77
2038 年	—	1,295.00	1,295.00	7,064.55	1,305.78	—	5,758.77
2039 年	—	1,295.00	1,295.00	8,012.78	1,481.05	—	6,531.74
2040 年	—	1,295.00	1,295.00	8,012.78	1,481.05	—	6,531.74

2041 年	—	1,295.00	1,295.00	9,088.31	1,679.84	—	7,408.47
2042 年	—	1,295.00	1,295.00	9,088.31	1,679.84	—	7,408.47
2043 年	—	1,295.00	1,295.00	10,308.18	1,905.31	—	8,402.87
2044 年	37,000.00	1,260.00	38,260.00	—	—	—	—
合计	44,000.00	27,869.00	71,869.00	112,296.59	21,044.08	48.40	91,204.11
本息覆盖倍数						1.27	

(3) 按项目运营期收益的 90%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2022 年	—	43.65	43.65	—	—	3.30	-3.30
2023 年	—	87.30	87.30	—	—	4.40	-4.40
2024 年	—	231.90	231.90	—	—	40.70	-40.70
2025 年	—	1,491.90	1,491.90	1,844.24	477.98	—	1,366.26
2026 年	—	1,491.90	1,491.90	2,590.20	577.30	—	2,012.90
2027 年	—	1,491.90	1,491.90	3,365.59	659.01	—	2,706.58
2028 年	—	1,491.90	1,491.90	3,565.40	659.01	—	2,906.39
2029 年	—	1,491.90	1,491.90	4,043.95	747.46	—	3,296.49
2030 年	—	1,491.90	1,491.90	4,043.95	747.46	—	3,296.49
2031 年	—	1,491.90	1,491.90	4,586.75	847.79	—	3,738.96
2032 年	3,000.00	1,448.25	4,448.25	4,586.75	847.79	—	3,738.96
2033 年	4,000.00	1,404.60	5,404.60	5,202.41	961.59	—	4,240.82
2034 年	—	1,295.00	1,295.00	5,202.41	961.59	—	4,240.82
2035 年	—	1,295.00	1,295.00	5,900.71	1,090.66	—	4,810.05
2036 年	—	1,295.00	1,295.00	5,900.71	1,090.66	—	4,810.05
2037 年	—	1,295.00	1,295.00	6,692.73	1,237.05	—	5,455.68
2038 年	—	1,295.00	1,295.00	6,692.73	1,237.05	—	5,455.68
2039 年	—	1,295.00	1,295.00	7,591.06	1,403.10	—	6,187.96
2040 年	—	1,295.00	1,295.00	7,591.06	1,403.10	—	6,187.96
2041 年	—	1,295.00	1,295.00	8,609.98	1,591.43	—	7,018.55
2042 年	—	1,295.00	1,295.00	8,609.98	1,591.43	—	7,018.55

2043 年	—	1,295.00	1,295.00	9,765.65	1,805.03	—	7,960.62
2044 年	37,000.00	1,260.00	38,260.00	—	—	—	—
合计	44,000.00	27,869.00	71,869.00	106,386.26	19,936.49	48.40	86,401.37
本息覆盖倍数						1.20	

刘 剑 辉 (注册会计师证书)

	
姓 名	刘剑辉
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1977-11-17
Date of birth	
工 作 单 位	中审华会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所
Working unit	
身 份 证 号 码	340104197711171510
Identity card No.	
	



刘剑辉 340101350018

证书编号: 340101350018
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: 2001-11-20
Date of Issuance

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘剑辉

会员编号 340101350018

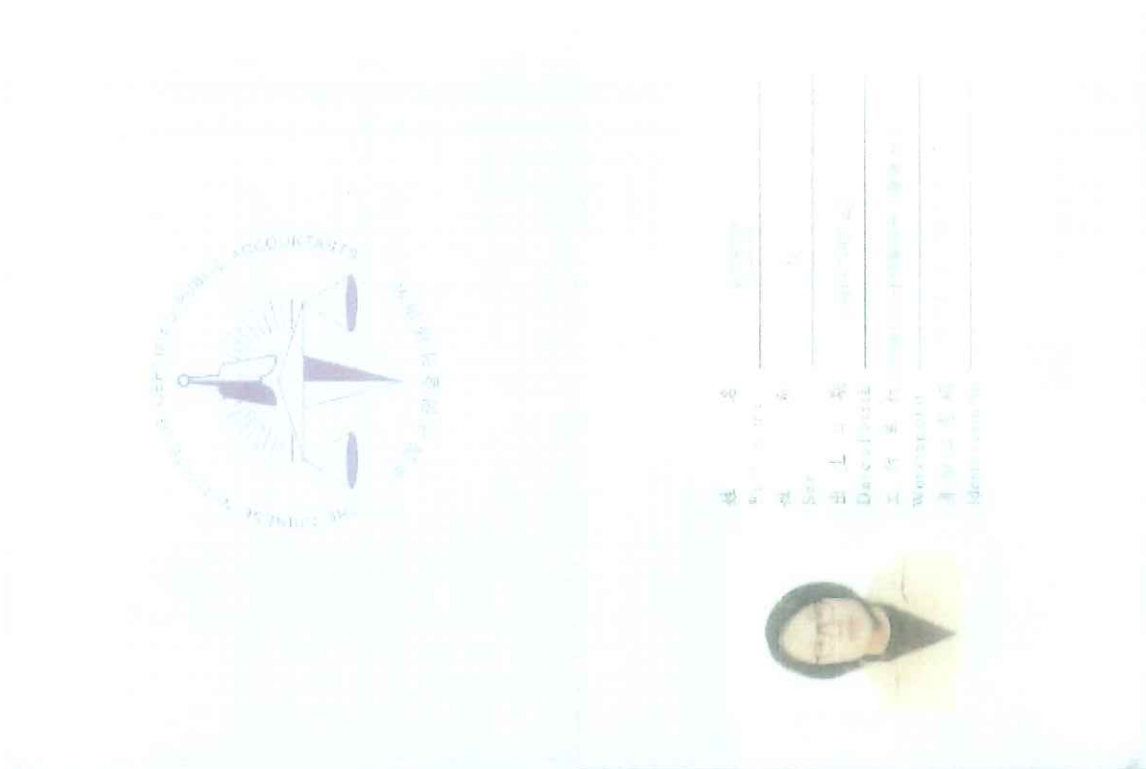
最后年检时间 2023年09月

年检结果 年检通过

历年记录

2022年	通过
2022-07-22	
2014年	通过
2014-03-28	

刘 丽 丽 (注册会计师证书)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340104083691213C(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、监
管、许可、监
管信息。



名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所

类型 非公司私营企业

负责人 刘剑辉

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，出具有关的报告；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；法律、法规规定的其他业务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

成立日期 2013年11月28日

营业期限 2013年11月28日至2033年11月27日

营业场所 安徽省合肥市政务区潜山路188号蔚蓝商务港F座608-609

登记机关



2019年 08月 20日



会计师事务所分所 执业证书



名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：刘剑辉

经营场所：安徽省合肥政务区潜山路188号
蔚蓝商务港F座608-609

分所执业证书编号：120100113401

批准执业文号：财会〔2013〕1641号

批准执业日期：2013-10-17

证书序号：5003414

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》。

发证机关：安徽省财政厅
二〇一九年九月十三日

中华人民共和国财政部制