

含山经济开发区智能制造产业园二期项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

安徽安联信达会计师事务所有限公司

二〇二五年四月十六日



目录

目录	1
财务评价报告	1
评价说明	3
一、本次项目评价背景	3
二、项目概况及投融资计划	3
(一) 建设背景	3
(二) 项目概况	3
(三) 投资估算	4
(四) 资金来源	16
(五) 资金使用计划	16
(六) 项目债券融资计划及单位自筹资金投入计划	16
(七) 债券还本付息计划	16
三、评价内容	17
(一) 项目收益与支出预测评价	17
(二) 项目收益与融资自求平衡性评价	47
(三) 项目收益抗压能力测试	50
四、总体评价结论	51
五、使用限制	51
财务评价报告附件	52



含山经济开发区智能制造产业园二期项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 财务评价报告

皖安联信达核字（2025）061 号

含山经济开发区建设投资有限公司：

我们接受委托，对含山经济开发区智能制造产业园二期项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目实施方暨项目业主方含山经济开发区建设投资有限公司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，认为含山经济开发区智能制造产业园二期项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资



金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.33，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

综上所述，通过发行含山经济开发区智能制造产业园二期项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足含山经济开发区智能制造产业园二期项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

安徽安联信达会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 16 日



评价说明

一、本次项目评价背景

为拓展地方政府专项债券资金使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，加快地方政府债券发行使用进度，根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）等有关规定，安徽省财政厅就做好2025年5月安徽省政府专项债券发行前期准备工作下发了通知，要求地方政府就非标专项债项目尽快提供发行申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

二、项目概况及投融资计划

（一）建设背景

为了深入贯彻习近平总书记关于推动长三角高质量一体化发展重要指示批示精神，认真贯彻安徽省委十届九次全体会议部署，全面落实《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》和《安徽省实施长江三角洲区域一体化发展规划纲要行动计划》以及《安徽含山经济开发区国民经济和社会发展“十四五”规划》和园区工作计划，解决安徽含山经济开发区产业发展现有基础设施薄弱以及产业结构发展滞后等问题，增强长三角一体化承接能力，提升园区经济发展动力，2023年4月，由含山经济开发区建设投资有限公司提出申请，含山县发展和改革委员会出具《关于同意含山经济开发区智能制造产业园二期项目建议书的批复》（含发改投资[2023]54号）文件，同意含山经济开发区建设投资有限公司进行“含山经济开发区智能制造产业园二期项目”的建设。通过标准化厂房建设、园区企业生活服务配套设施、开发区道路改造提升等基础设施建设，实现开发区产业化发展目标，全面贯彻落实《关于加快推进开发区高质量发展的实施意见》要求，将含山县打造成为皖江城市带承接长三角区域产业转移的前沿门户，马鞍山市的现代制造业高地，城市发展的重要增长极，争当安徽排头兵。

（二）项目概况

- 1、项目名称：含山经济开发区智能制造产业园二期项目；
- 2、项目建设地点：位于安徽含山经济开发区。
- 3、项目建设规模及内容：

本项目主要包含标准化厂房工程、综合配套服务中心工程、园区道路工程，

具体建设内容及规模如下：

（1）标准化厂房工程

新建精品制造产业园，规划总用地面积约 150 亩，总建筑面积约 10.25 万平方米；新建汽车零配件产业园标准化厂房，规划总用地面积约 60 亩，总建筑面积约 5.1 万平方米；新建食品产业园标准化厂房，分二个地块建设，规划用地面积约 51.50 亩，总建筑面积约 3.7 万平方米。配套建设场地道路、停车位、供配电、给排水、消防安全等附属设施。

（2）综合配套服务中心工程

新建数字产业园二期工程，规划总用地面积约 10 亩，总建筑面积约 9271.95 平方米；新建职工公寓楼，规划总用地面积约 49.7 亩，总建筑面积约 8.2 万平方米，包含职工公寓以及配套生活服务等附属建筑；配套建设场地道路、停车位、供配电、给排水、消防安全等附属设施。

（3）园区道路工程

本道路工程包含经一路西延伸段提升改造 382.90 米；新建爱柯迪北侧支路 682 米；新建创业园小康路 500 米；对环城东路、官山路、夏桥路、仁盛路、纺织南路升级改造，道路总长度合计 4130.65 米。

4、项目建设工期：根据项目建设规模，建设期为 32 个月（施工期计算），2023 年 5 月开工建设，2025 年 12 月竣工验收，2026 年 1 月投入使用。

5、项目现状：目前已经完成立项、可行性研究报告编制及批复、项目用地审查、环境影响登记备案等前期工作，其中本项目的子项工程——精品制造产业园已办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证，并于 2023 年 5 月开工建设，其他工程也将陆续开工。

（三）投资估算

根据含山县发展和改革委员会《关于同意含山经济开发区智能制造产业园二期项目可行性研究报告的复函》（含发改投资[2023]78 号）文件和该项目的可行性研究报告，该项目建设总投资合计为 86,700.00 万元，其中工程费用 75,233.19 万元、工程建设其他费用 3,281.09 万元、预备费 7,140.72 万元、建设期利息 1,045.00 万元，具体的项目投资概算如下：

项目投资估算表（金额单位：人民币万元）

序号	项目名称	单位	数量	综合单价 (元)	建筑工程 费	设备购置及 安装费	其他费 用	合计	占总投资额比 例
一	标准化厂房工程	万元			36630.08	484.2	3138	40252.28	46.43%
(一)	精品制造产业园标准化厂房				19244.22	184	1800	21228.22	24.48%
1	土建工程				12180			12180	14.05%
1.1	厂房	m ²	80000	1200	9600			9600	11.07%
1.2	仓库	m ²	15000	1000	1500			1500	1.73%
1.3	生活办公楼	m ²	6000	1500	900			900	1.04%
1.4	配套用房	m ²	1500	1200	180			180	0.21%
2	装修工程				2230			2230	2.57%
2.1	厂房	m ²	80000	200	1600			1600	1.85%
2.2	仓库	m ²	15000	200	300			300	0.35%
2.3	生活办公楼	m ²	6000	500	300			300	0.35%
2.4	配套用房	m ²	1500	200	30			30	0.03%
3	安装工程				3165			3165	3.65%
3.1	电气系统	m ²	102500	150	1537.5			1537.5	1.77%
3.2	给排水、消防系统	m ²	102500	100	1025			1025	1.18%
3.3	暖通系统	m ²	6000	150	90			90	0.10%
3.4	弱电系统	m ²	102500	50	512.5			512.5	0.59%
4	室外工程				1658.5			1658.5	1.91%
4.1	管线工程	m	2500	500	125			125	0.14%
4.2	场地清理	m ²	100000.5	10	100			100	0.12%
4.3	变配电工程	项	1	5000000	500			500	0.58%
4.4	围墙	m	2200	500	110			110	0.13%
4.5	场地道路硬化	m ²	20000.1	350	700			700	0.81%
4.6	停车位	m ²	1375	200	27.5			27.5	0.03%

序号	项目名称	单位	数量	综合单价 (元)	建筑工程 费	设备购置及 安装费	其他费 用	合计	占总投资额比 例
4.7	绿化	m²	8000.04	120	96			96	0.11%
5	设备购置				10.72	184		194.72	0.22%
5.1	充电桩车位	辆	20	2000	1.72	4		5.72	0.01%
5.2	电梯设备	项	3	100000	1.5	30		31.5	0.04%
5.3	行车设备	项	5	200000	5	100		105	0.12%
5.4	环保设备	项	1	500000	2.5	50		52.5	0.06%
6	土地及征迁费用	亩	150	12			1800	1800	2.08%
(二)	汽车零部件产业园标准化 厂房				9829.37	112	720	10661.37	12.30%
1	土建工程				6250			6250	7.21%
1.1	厂房	m²	45000	1200	5400			5400	6.23%
1.2	综合楼	m²	5000	1500	750			750	0.87%
1.3	配套用房	m²	1000	1000	100			100	0.12%
2	装修工程				1220			1220	1.41%
2.1	厂房	m²	45000	200	900			900	1.04%
2.2	综合楼	m²	5000	600	300			300	0.35%
2.3	配套用房	m²	1000	200	20			20	0.02%
3	安装工程				1605			1605	1.85%
3.1	电气系统	m²	51000	150	765			765	0.88%
3.2	给排水、消防系统	m²	51000	100	510			510	0.59%
3.3	暖通系统	m²	5000	150	75			75	0.09%
3.4	弱电系统	m²	51000	50	255			255	0.29%
4	室外工程				747.15			747.15	0.86%
4.1	管线工程	m	1200	500	60			60	0.07%
4.2	场地清理	m²	40000.2	10	40			40	0.05%
4.3	变配电工程	项	1	3000000	300			300	0.35%
4.4	围墙	m	1000	550	55			55	0.06%

序号	项目名称	单位	数量	综合单价 (元)	建筑工程 费	设备购置及 安装费	其他费 用	合计	占总投资额比 例
4.5	场地道路硬化	m²	8000.04	300	240			240	0.28%
4.6	停车位	m²	687.5	200	13.75			13.75	0.02%
4.7	绿化	m²	3200.016	120	38.4			38.4	0.04%
5	设备购置				7.22	112		119.22	0.14%
5.1	充电桩车位	辆	10	2000	1.72	2		3.72	0.00%
5.2	电梯设备	项	2	100000	1	20		21	0.02%
5.3	行车设备	项	3	200000	3	60		63	0.07%
5.4	环保设备	项	1	300000	1.5	30		31.5	0.04%
6	土地及征迁费用	亩	60	12			720	720	0.83%
(三)	食品产业园标准化厂房				7556.48	188.2	618	8362.68	9.65%
	地块一				4773.05	112	414	5299.05	6.11%
1	土建工程				3000			3000	3.46%
1.1	生产厂房	m²	20000	1200	2400			2400	2.77%
1.2	生活办公	m²	3000	1500	450			450	0.52%
1.3	辅助配套	m²	1500	1000	150			150	0.17%
2	装修工程				610			610	0.70%
2.1	生产厂房	m²	20000	200	400			400	0.46%
2.2	生活办公	m²	3000	600	180			180	0.21%
2.3	辅助配套	m²	1500	200	30			30	0.03%
3	安装工程				780			780	0.90%
3.1	电气系统	m²	24500	150	367.5			367.5	0.42%
3.2	给排水、消防系统	m²	24500	100	245			245	0.28%
3.3	暖通系统	m²	3000	150	45			45	0.05%
3.4	弱电系统	m²	24500	50	122.5			122.5	0.14%
4	室外工程				375.83			375.83	0.43%
4.1	管线工程	m	700	500	35			35	0.04%
4.2	场地清理	m²	23000	10	23			23	0.03%

序号	项目名称	单位	数量	综合单价 (元)	建筑工程 费	设备购置及 安装费	其他费 用	合计	占总投资额比 例
4.3	变配电工程	项	1	1000000	100			100	0.12%
4.4	围墙	m	800	550	44			44	0.05%
4.5	场地道路硬化	m²	4600	300	138			138	0.16%
4.6	停车位	m²	687.5	200	13.75			13.75	0.02%
4.7	绿化	m²	1840	120	22.08			22.08	0.03%
5	设备购置				7.22	112		119.22	0.14%
5.1	充电桩车位	辆	10	2000	1.72	2		3.72	0.00%
5.2	货梯设备	项	3	100000	1.5	30		31.5	0.04%
5.3	行车设备	项	3	200000	3	60		63	0.07%
5.4	环保设备	项	1	200000	1	20		21	0.02%
6	土地及征迁费用	亩	34.5	12			414	414	0.48%
	地块二				2783.43	76.2	204	3063.63	3.53%
1	土建工程				1475			1475	1.70%
1.1	生产厂房	m²	10000	1200	1200			1200	1.38%
1.2	生活办公	m²	1500	1500	225			225	0.26%
1.3	辅助配套	m²	500	1000	50			50	0.06%
2	装修工程				300			300	0.35%
2.1	生产厂房	m²	10000	200	200			200	0.23%
2.2	生活办公	m²	1500	600	90			90	0.10%
2.3	辅助配套	m²	500	200	10			10	0.01%
3	安装工程				382.5			382.5	0.44%
3.1	电气系统	m²	12000	150	180			180	0.21%
3.2	给排水、消防系统	m²	12000	100	120			120	0.14%
3.3	暖通系统	m²	1500	150	22.5			22.5	0.03%
3.4	弱电系统	m²	12000	50	60			60	0.07%
4	室外工程				620.46			620.46	0.72%
4.1	管线工程	m	450	500	22.5			22.5	0.03%

序号	项目名称	单位	数量	综合单价 (元)	建筑工程 费	设备购置及 安装费	其他费 用	合计	占总投资额比 例
4.2	场地清理	m²	11333.33	10	11.33			11.33	0.01%
4.3	变配电工程	项	1	2000000	200			200	0.23%
4.4	围墙	m	500	550	27.5			27.5	0.03%
4.5	场地道路硬化	m²	11333.33	300	340			340	0.39%
4.6	停车位	m²	412.5	200	8.25			8.25	0.01%
4.7	绿化	m²	906.67	120	10.88			10.88	0.01%
5	设备购置				5.47	76.2		81.67	0.09%
5.1	充电桩车位	辆	6	2000	1.72	1.2		2.92	0.00%
5.2	电梯设备	项	2	100000	1	20		21	0.02%
5.3	行车设备	项	2	200000	2	40		42	0.05%
5.4	环保设备	项	1	150000	0.75	15		15.75	0.02%
6	土地及征迁费用	亩	17	12			204	204	0.24%
									0.00%
二	综合配套服务中心工程	万元			25186.45	773	1362.5	27321.95	31.51%
(一)	数字产业园二期				3741.1	139	120	4000.1	4.61%
1	土建工程				1840.79			1840.79	2.12%
1.1	A区	m²	3000	2000	600			600	0.69%
1.2	B区	m²	3000	2000	600			600	0.69%
1.3	C区	m²	3000	2000	600			600	0.69%
1.4	公建配套	m²	271.95	1500	40.79			40.79	0.05%
2	装修工程				913.6			913.6	1.05%
2.1	A区	m²	3000	1000	300			300	0.35%
2.2	B区	m²	3000	1000	300			300	0.35%
2.3	C区	m²	3000	1000	300			300	0.35%
2.4	公建配套	m²	271.95	500	13.6			13.6	0.02%
3	安装工程				687.24			687.24	0.79%
3.1	电气系统	m²	9271.95	200	185.44			185.44	0.21%

序号	项目名称	单位	数量	综合单价 (元)	建筑工程 费	设备购置及 安装费	其他费 用	合计	占总投资额比 例
3.2	给排水、消防系统	m²	9271.95	150	139.08			139.08	0.16%
3.3	暖通系统	m²	9000	300	270			270	0.31%
3.4	弱电系统	m²	9271.95	100	92.72			92.72	0.11%
4	室外工程				291			291	0.34%
4.1	管线工程	m	900	500	45			45	0.05%
4.2	场地清理	m²	6666.7	9	6			6	0.01%
4.3	变配电工程	项	1	1000000	100			100	0.12%
4.4	围墙	m	850	500	42.5			42.5	0.05%
4.5	场地道路硬化	m²	2000.01	300	60			60	0.07%
4.6	停车位	m²	1375	200	27.5			27.5	0.03%
4.7	绿化	m²	666.67	150	10			10	0.01%
5	设备购置				8.47	139		147.47	0.17%
5.1	充电桩车位	辆	20	2000	1.72	4		5.72	0.01%
5.2	电梯设备	项	6	200000	6	120		126	0.15%
5.3	环保设备	项	1	150000	0.75	15		15.75	0.02%
6	土地及征迁费用	亩	10	12			120	120	0.14%
(二)	职工公寓楼				21445.36	634	1242.5	23321.86	26.90%
1	土建工程				11232			11232	12.96%
1.1	职工公寓一	m²	54900	1700	9333			9333	10.76%
1.2	职工公寓二	m²	7200	1700	1224			1224	1.41%
1.3	职工公寓三	m²	4000	1500	600			600	0.69%
1.4	公建配套	m²	500	1500	75			75	0.09%
1.5	架空面积	m²	6300	1200	756			756	0.87%
1.6	地下建筑	m²	9100	3500	3185			3185	3.67%
2	装修工程				3595			3595	4.15%
2.1	职工公寓一	m²	54900	500	2745			2745	3.17%
2.2	职工公寓二	m²	7200	1000	720			720	0.83%

序号	项目名称	单位	数量	综合单价 (元)	建筑工程 费	设备购置及 安装费	其他费 用	合计	占总投资额比 例
2.3	职工公寓三	m²	4000	300	120			120	0.14%
2.4	公建配套	m²	500	200	10			10	0.01%
2.5	架空面积	m²	6300	100	63			63	0.07%
2.6	地下建筑	m²	9100	200	182			182	0.21%
3	安装工程				5481.5			5481.5	6.32%
3.1	电气系统	m²	82000	200	1640			1640	1.89%
3.2	给排水、消防系统	m²	82000	150	1230			1230	1.42%
3.3	暖通系统	m²	81500	250	2037.5			2037.5	2.35%
3.4	智能化系统	m²	82000	70	574			574	0.66%
4	室外工程				1104.64			1104.64	1.27%
4.1	管线工程	m	1000	600	60			60	0.07%
4.2	场地清理	m²	33133.5	10	33.13			33.13	0.04%
4.3	变配电工程	项	1	3000000	300			300	0.35%
4.4	围墙	m	900	550	49.5			49.5	0.06%
4.5	场地道路硬化	m²	11596.72	300	347.9			347.9	0.40%
4.6	停车位	m²	8250	200	165			165	0.19%
4.7	绿化	m²	9940.05	150	149.1			149.1	0.17%
5	设备购置				32.22	634		666.22	0.77%
5.1	充电桩车位	辆	120	2000	1.72	24		25.72	0.03%
5.2	电梯设备	项	28	200000	28	560		588	0.68%
5.3	环保设备	项	1	500000	2.5	50		52.5	0.06%
6	土地及征迁费用	亩	49.7	25			1242.5	1242.5	1.43%
三	园区道路工程				5997.56	0	1661.4	7658.96	8.83%
(一)	经一路西延伸段				398.22		0	398.22	0.46%
1	土石方工程	m	382.9	500	19.15			19.15	0.02%
2	道路工程	m	382.9	7000	268.03			268.03	0.31%
3	排水工程	m	382.9	1200	45.95			45.95	0.05%

序号	项目名称	单位	数量	综合单价 (元)	建筑工程 费	设备购置及 安装费	其他费 用	合计	占总投资额比 例
4	附属工程				57.44			57.44	0.07%
4.1	交通工程	m	382.9	500	19.15			19.15	0.02%
4.2	照明工程	m	382.9	1000	38.29			38.29	0.04%
5	绿化工程	m	382.9	200	7.66			7.66	0.01%
(二)	爱柯迪北侧支路				837.16		383.55	1220.71	1.41%
1	土石方工程	m	682	625	42.63			42.63	0.05%
2	道路工程	m	682	8750	596.75			596.75	0.69%
3	排水工程	m	682	1200	81.84			81.84	0.09%
4	附属工程				102.3			102.3	0.12%
4.1	交通工程	m	682	500	34.1			34.1	0.04%
4.2	照明工程	m	682	1000	68.2			68.2	0.08%
5	绿化工程	m	682	200	13.64			13.64	0.02%
6	土地及征迁费用	亩	25.57	15			383.55	383.55	0.44%
(三)	创业园小康路				546.5		277.35	823.85	0.95%
1	土石方工程	m	500	330	16.5			16.5	0.02%
2	道路工程	m	500	7700	385			385	0.44%
3	排水工程	m	500	1200	60			60	0.07%
4	附属工程				75			75	0.09%
4.1	交通工程	m	500	500	25			25	0.03%
4.2	照明工程	m	500	1000	50			50	0.06%
5	绿化工程	m	500	200	10			10	0.01%
6	土地及征迁费用	亩	18.49	15			277.35	277.35	0.32%
(四)	道路升级改造				4215.69	0	1000.5	5216.19	6.02%
1	环城东路				2217.6		648	2865.6	3.31%
1.1	土石方工程	m	1920	500	96			96	0.11%
1.2	道路工程	m	1920	7750	1488			1488	1.72%
1.3	排水工程	m	1920	1500	288			288	0.33%

序号	项目名称	单位	数量	综合单价 (元)	建筑工程 费	设备购置及 安装费	其他费 用	合计	占总投资额比 例
1.4	附属工程				249.6			249.6	0.29%
1.4.1	交通工程	m	1920	500	96			96	0.11%
1.4.2	照明工程	m	1920	800	153.6			153.6	0.18%
1.5	绿化工程	m	1920	500	96			96	0.11%
1.6	土地及征迁费用	亩	43.2	15			648	648	0.75%
2	官山路				670.08		141.45	811.53	0.94%
2.1	土石方工程	m	698	300	20.94			20.94	0.02%
2.2	道路工程	m	698	6000	418.8			418.8	0.48%
2.3	排水工程	m	698	1500	104.7			104.7	0.12%
2.4	附属工程				90.74			90.74	0.10%
2.4.1	交通工程	m	698	500	34.9			34.9	0.04%
2.4.2	照明工程	m	698	800	55.84			55.84	0.06%
2.5	绿化工程	m	698	500	34.9			34.9	0.04%
2.6	土地及征迁费用	亩	9.43	15			141.45	141.45	0.16%
3	夏桥路				781.44		164.85	946.29	1.09%
3.1	土石方工程	m	814	300	24.42			24.42	0.03%
3.2	道路工程	m	814	6000	488.4			488.4	0.56%
3.3	排水工程	m	814	1500	122.1			122.1	0.14%
3.4	附属工程				105.82			105.82	0.12%
3.4.1	交通工程	m	814	500	40.7			40.7	0.05%
3.4.2	照明工程	m	814	800	65.12			65.12	0.08%
3.5	绿化工程	m	814	500	40.7			40.7	0.05%
3.6	土地及征迁费用	亩	10.99	15			164.85	164.85	0.19%
4	仁盛路				330.57		46.2	376.77	0.43%
4.1	土石方工程	m	410.65	300	12.32			12.32	0.01%
4.2	道路工程	m	410.65	4750	195.06			195.06	0.22%
4.3	排水工程	m	410.65	1500	61.6			61.6	0.07%

序号	项目名称	单位	数量	综合单价 (元)	建筑工程 费	设备购置及 安装费	其他费 用	合计	占总投资额比 例
4.4	附属工程				53.38			53.38	0.06%
4.4.1	交通工程	m	410.65	500	20.53			20.53	0.02%
4.4.2	照明工程	m	410.65	800	32.85			32.85	0.04%
4.5	绿化工程	m	410.65	200	8.21			8.21	0.01%
4.6	土地及征迁费用	亩	3.08	15			46.2	46.2	0.05%
5	纺织南路				216	0	0	216	0.25%
5.1	道路工程	m	288	4500	129.6			129.6	0.15%
5.2	排水工程	m	288	1500	43.2			43.2	0.05%
5.3	附属工程				37.44			37.44	0.04%
5.3.1	交通工程	m	288	500	14.4			14.4	0.02%
5.3.2	照明工程	m	288	800	23.04			23.04	0.03%
5.4	绿化工程	m	288	200	5.76			5.76	0.01%
四	工程费用合计				67814.1	1257.2	6161.9	75233.19	86.77%
五	工程建设其他费用	万元					3281.09	3281.09	3.78%
1	建设单位管理费						879	879	1.01%
2	建设项目前期工作咨询费						150	150	0.17%
3	勘察设计费						740	740	0.85%
4	监理费						1356	1356	1.56%
5	招标代理服务费用						74.71	74.71	0.09%
6	全过程造价咨询费						81.38	81.38	0.09%
六	合计							78514.28	90.56%
七	不可预见费	万元						7140.72	8.24%
八	建设期利息	万元						1045	1.21%
九	工程估算							86700	100.00%

（四）资金来源

本项目资金来源为实施单位自筹资金和债券融资。其中实施单位自筹资金投入 31,700.00 万元,占总投资的 36.56%;债券融资 55,000.00 万元,占总投资的 63.44%。

（五）资金使用计划

根据项目的工程进度计划,预计 2023 年使用资金 6,852.40 万元,2024 年使用资金 12,848.25 万元,2025 年使用资金 66,999.35 万元,具体的资金使用计划如下表所示:

金额单位:人民币万元

年度/项目	项目资金分年使用计划		
	建设投资	债券利息	合计
2023 年	6,852.40	-	6,852.40
2024 年	12,848.25	-	12,848.25
2025 年	65,954.35	1,045.00	66,999.35
合计	85,655.00	1,045.00	86,700.00

（六）项目债券融资计划及单位自筹资金投入计划

根据本项目的工程进度,计划于 2025 年债券融资 55,000.00 万元,用于支付工程进度款及各类费用。项目分年度融资计划及单位自筹资金投入情况如下表所示:

金额单位:人民币万元

年度/项目	资金筹措				
	单位自筹资金	占投资比重	发债资金	占投资比重	合计
2023 年	6,852.40	100.00%	-	0.00%	6,852.40
2024 年	12,848.25	100.00%	-	0.00%	12,848.25
2025 年	11,999.35	17.91%	55,000.00	82.09%	66,999.35
合计	31,700.00	36.56%	55,000.00	63.44%	86,700.00

（七）债券还本付息计划

本项目计划通过债券融资 55,000.00 万元,根据工程项目的进度情况,计划于 2025 年获得债券融资 55,000.00 万元(其中参与本次债券发行 6,100.00 万元)。根据本次项目的具体情况,债券的期限按照 15 年,每半年付息一次,到期一次还本。债券的利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.8%进行测算,建设期及经营期的利息金额总计 31,350.00 万元(其中建设期利息 1,045.00 万元,经营期利息 30,305.00 万元),债券存续期的还本付息总额为 86,350.00 万元,具体的债券还本付息情况详见下表:

金额单位:人民币万元

项目/年度	期初债券余额	本期增加专项债券	本期还本	期末债券余额	利率	利息支出	还本付息合计
-------	--------	----------	------	--------	----	------	--------

项目/年度	期初债券 余额	本期增加 专项债券	本期还本	期末债券 余额	利率	利息支出	还本付息 合计
2025 年	—	55,000.00		55,000.00	3.80%	1,045.00	1,045.00
2026 年	55,000.00	—		55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2027 年	55,000.00	—		55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2028 年	55,000.00	—		55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2029 年	55,000.00	—		55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2030 年	55,000.00	—		55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2031 年	55,000.00	—		55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2032 年	55,000.00	—		55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2033 年	55,000.00	—		55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2034 年	55,000.00	—		55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2035 年	55,000.00	—		55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2036 年	55,000.00	—		55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2037 年	55,000.00	—	—	55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2038 年	55,000.00	—	—	55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2039 年	55,000.00		—	55,000.00	3.80%	2,090.00	2,090.00
2040 年（1-6）	55,000.00	—	55,000.00	—	3.80%	1,045.00	56,045.00
合计	***	55,000.00	55,000.00	***	***	31,350.00	86,350.00

三、评价内容

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与支出预测评价

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

1、数据预测的前提假设及评价

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

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

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

2、收入预测评价

(1) 收入预测分类

项目收入包含各类物业出租收入、停车场及充电桩收入、广告收入、物业管理费收入，具体测算过程如下：

1) 工业厂房及仓库、办公用房、数字产业园用房、辅助配套用房、职工公寓的出租收入

① 出租面积的确定

本项目新建各类物业建筑面积合计 265,871.95 m²，其中工业厂房及仓库 170000 平方米（工业厂房 155000 m²、仓库 15000 m²），办公用房 15500 平方米，数字产业园用房 9000 平方米，辅助配套用房 4771.95 平方米，职工公寓 66600 平方米，该类物业拟全部用于出租，生产用房、生活办公用房建成后租赁用于支持入驻企业的产业落地发展；职工公寓主要用于出租给企业职工生活住宿使用。

② 出租率的确定

本项目建成后，考虑到培育期及间隔空置期，运营期第一年出租率按 80%，第二年按 90%，第三年及以后均按 95%计，运营期最后一年根据发债计划按 6 个月计（以下其他项目同样如此）。

③ 租赁价格的确定

出租单价参照含山周边相同或类似物业的租赁单价，结合本项目区位情况、园区发展程度、个体差异以及时间等因素综合确定，具体如下：

A、标准化厂房（仓库）的租赁单价

(出租) 单层12米层高全新厂房对外出租

高速路口 临近机场 随时入驻 随时可看 价格可面议 更新于2023-05-09 141人已浏览



3.36万/月 0.53元/m²/天 (价格可面议)

2100m² 标准厂房 2100m²
建筑面积 厂房类型 起租面积

区域: 当涂区 - 阳光城
地址: 马鞍山奥克斯智能制造产业园 地图



电话联系TA

在线沟通

(出租) 非中介, 单层, 单层, 单层厂房带院子, 层高10米!

高速路口 雨棚 价格可面议 随时可看 随时入驻 更新于2023-05-04 538人已浏览



2.59万/月 0.5元/m²/天 (价格可面议)

1725m² 标准厂房 1725m²
建筑面积 厂房类型 起租面积

区域: 马鞍山周边区 - 其他
地址: 马鞍山奥克斯智能制造产业园-马鞍山市当涂县 地图



电话联系TA

在线沟通

(出租) 非中介, 当涂单层钢构厂房招租, 205国道旁可办环评

高速路口 雨棚 食堂 宿舍 价格可面议 随时入驻 随时可看 更新于2023-05-04 621人已浏览



5.18万/月 0.5元/m²/天 (价格可面议)

3451m² 标准厂房 1725m²
建筑面积 厂房类型 起租面积

区域: 当涂区 - 翠竹广场
地址: 安徽当涂经济开发区管委会(涂山路1号)-马鞍... 地图



电话联系TA

在线沟通

(出租) 东南大学 办公室 写字楼 厂房 产业园 政策扶持

更新于2023-05-02 137人已浏览



540 万/月 18元/m²/天

10000m²

建筑面积

标准厂房

厂房类型

1000m²

起租面积

区域: 花山区 - 马鞍山东站

地址: 东南大学国家大学科技园马鞍山双创基地-马...

地图



何绵刚 ★★★★★

电话联系TA

在线沟通

(出租) 马鞍山南高速口3公里 1000平砖混结构厂房

价格可面议 随时可看 租金含发票 更新于2023-05-11 44人已浏览



1.8 万/月 0.6元/m²/天 (价格可面议)

1000m²

建筑面积

园区厂房

厂房类型

1000m²

起租面积

区域: 雨山区 - 大学城

地址: 万达广场(太白大道店)



黄山 ★★★★★

电话联系TA

在线沟通

上述查询案例统计结果如下:

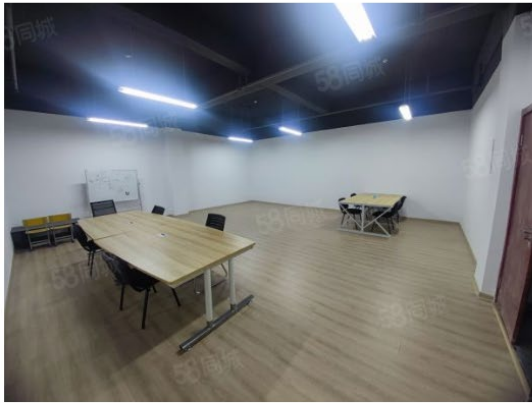
序号	厂房位置	地址	面积 (m²)	租金 (元/月)	单价 (元/m²·月)
1	奥克斯智能制造产业园	当涂县	2100	33,600.00	16.00
2	东南大学国家大学科技园马鞍山双创基础	马鞍山东站(花山区)	1,000.00	18,000.00	18.00
3	奥克斯智能制造产业园	当涂县	1725	25,900.00	15.00
4	翠竹广场	当涂县经开区	3,451.00	51,800.00	15.00
5	雨山区大学城厂房	马鞍山雨山区	1,000.00	15,000.00	15.00
	均价				15.80

根据上述查询案例的租赁概况,并结合本项目区位情况、园区发展程度、个体差异以及时间等因素,确定2026年度的标准化厂房(仓库)的租金为15元/m²·月。

B、办公用房、数字产业园用房的租赁单价

(出租) 高铁东站 86平米精装办公室 办公会议桌椅齐全

商业综合楼 新房 随时可看 随时入驻 可注册 免费车位 更新于2023-05-16 162人已浏览



0.67 元/m²/天 1720元/月

86m²

建筑面积

9~18个

约容纳工位数

简装

装修程度

楼 盘: 马鞍山电子商务产业园

地 址: 花山区 - 马鞍山东站 安徽省马鞍山市花山区...



汪万彪 ★★★★★

马鞍山酷立方智能科技有限公司

营业执照编码: 91340500MA2N0D373R

电话联系TA



在线沟通

(出租) 高铁东站 375平米简装办公室

商业综合楼 新房 随时入驻 随时可看 可注册 免费车位 更新于2023-05-10 44人已浏览



0.67 元/m²/天 7500元/月

375m²

建筑面积

40~81个

约容纳工位数

简装

装修程度

楼 盘: 马鞍山电子商务产业园

地 址: 花山区 - 马鞍山东站 安徽省马鞍山市花山区...



汪万彪 ★★★★★

马鞍山酷立方智能科技有限公司

营业执照编码: 91340500MA2N0D373R

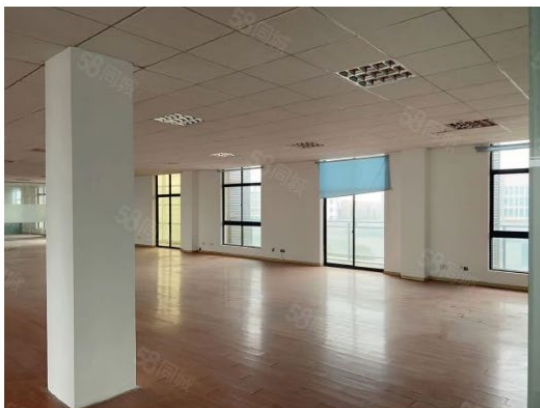
电话联系TA



在线沟通

(出租) 佳达工业园800平大面积办公室整层出租

纯写字楼 价格可面议 随时入驻 随时可看 可注册 可分割 免费车位 更新于2023-05-10 72人已浏览



0.77 元/m²/天 1.81万/月 (价格可面议)

787.57m²

建筑面积

105~210个

约容纳工位数

简装

装修程度

楼 盘: 科技楼

地 址: 雨山区 - 万达广场 马鞍山青年电子商务产业...



汪晨 ★★★★★

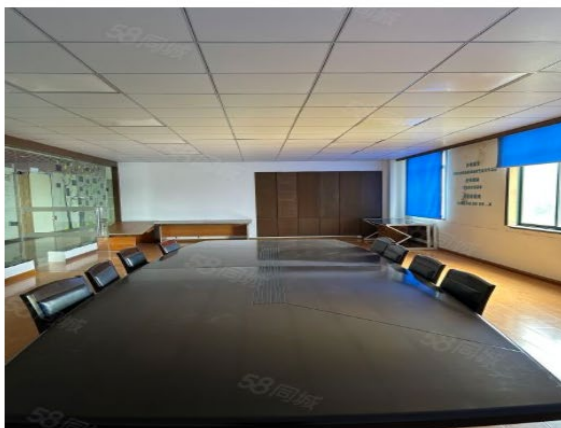
电话联系TA



在线沟通

(出租) 一百平简装办公室出租

纯写字楼 可注册 可分割 免费车位 更新于2023-05-10 28人已浏览



0.73 元/m²/天 2092.2元/月

95.1m²

建筑面积

12~25个

约容纳工位数

简装

装修程度

楼 盘: 综合楼

地 址: 雨山区 - 万达广场 安徽佳达科技工业园-马鞍...



汪晨 ★★☆☆☆

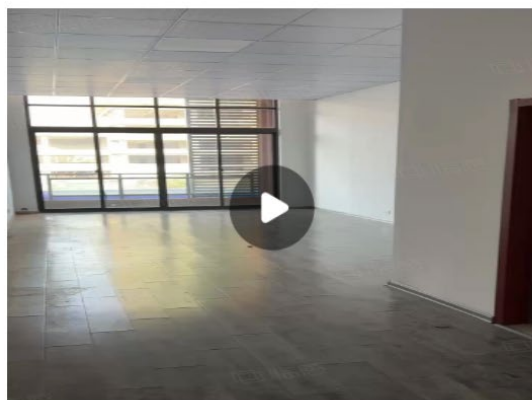
电话联系TA

在线沟通

(出租) 市经开区 万达周边 简装办公室 拎包办公 随时可看 超低月租

生成

商业综合楼 新房 价格可面议 转让费可面议 随时入驻 随时可看 可注册 免费车位 更新于2023-05-08 216人已浏览



0.87 元/m²/天 3380元/月 (费用可面议)

130m²

建筑面积

19~39个

约容纳工位数

简装

装修程度

楼 盘: 众一创意街区

地 址: 雨山区 - 万达广场 众一创意街区-马鞍山市雨...



王程程 ★★★★★

电话联系TA

在线沟通

(出租) 交通方便 大面积办公区会客区

纯写字楼 新房 精装修 可注册 可分割 免费车位 更新于2023-03-13 14人已浏览



0.86 元/m²/天 8500元/月

331m²

建筑面积

49~99个

约容纳工位数

精装修

装修程度

楼 盘: 紫源大厦

地 址: 花山区 - 马鞍山东站 马鞍山市花山区雨山东...



张南
个人
已在58注册5年
 已实名认证

电话联系TA

在线沟通

上述查询案例统计结果如下:

(转让) 新开三个月的美发店，因和合伙人有矛盾所以转让出去

美容美发 临街门面 新房 临街 可明火 更新于2023-04-16 12人已浏览



1000元/月 转让费：3.8万元 询问具体转让内容?

36m² 临街门面 9个月
建筑面积 物业类型 剩余租期

区域：含山区
地址：百合花园 地图

周鑫
个人 已在58注册2年
已实名认证

点击查看电话

在线沟通

上述查询案例统计结果如下：

序号	门面名称	地址	面积（m ² ）	租金（元/月）	单价（元/m ² ·月）
1	顶秀清溪门面	含山清溪镇玉龙公园	50	1,350.00	27
2	逸轩烟酒门面	含山县博物馆附近	55	1,500.00	27
3	百合花园美发店	含山县百合花园	36.00	1,000.00	28
4	餐饮美食小吃店	世纪明珠大酒店	80	2,000.00	25

根据上述查询案例的租赁概况，并结合本项目区位情况、园区发展程度、个体差异以及时间等因素，确定 2026 年度的辅助配套用房的租金为 25 元/m²·月。

D、公寓的租赁单价

(出租) 金湖湾公寓写字楼毛坯

商务公寓 新房 价格可面议 可注册 可分割 更新于2023-03-22 28人已浏览



0.66元/m²/天 1.94万/月 （价格可面议）

980.51m² 106~212个 毛坯
建筑面积 约容纳工位数 装修程度

楼盘：金湖湾公寓
地址：花山区 - 马鞍山东站 安徽省马鞍山市花山区...

章文娟 ★★★★★

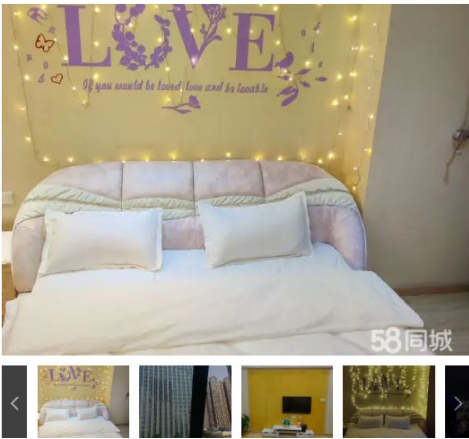
电话联系TA

在线沟通

(出租) 万达公寓。交通方便。地段好。环境好

生成

商务公寓 新房 精装修 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2023-04-27 110人已浏览



0.91 元/m²/天 1500元/月

55m² 建筑面积 **8~17个** 约容纳工位数 **豪华装修** 装修程度

楼 盘: 万达公寓-4号楼

地 址: 雨山区 - 万达广场 马鞍山市雨山区东湖路与...  地图

 张扬
个人
已在58注册4年
 已实名认证

 电话联系TA  在线沟通

(出租) , 环境优美, 居住舒心, , 位子便捷

商务公寓 新房 精装修 可注册 更新于2023-04-10 36人已浏览



0.87 元/m²/天 1300元/月

50m² 建筑面积 **8~16个** 约容纳工位数 **精装修** 装修程度

楼 盘: 伟星时代广场

地 址: 雨山区 安徽省马鞍山市雨山区雨山街道红旗...  地图

 潘晓虎
个人
已在58注册6年
 已实名认证

 电话联系TA  在线沟通

(出租) 嘉恒商业 康佳大景城采秣路办公室出租

商务公寓 新房 价格可面议 转让费可面议 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 办公家具 免费车位 更新于2023-05-10 6人已浏览



0.67 元/m²/天 5000元/月 (费用可面议)

250m² 建筑面积 **37~75个** 约容纳工位数 **精装修** 装修程度

楼 盘: 康佳大景城

地 址: 花山区 - 金鹰天地 康嘉大景城

 朱恒健 ★★☆☆☆

 电话联系TA  在线沟通

上述查询案例统计结果如下:

序号	公寓名称	地址	面积 (m ²)	租金 (元/月)	单价 (元/m ² · 月)
1	金湖湾公寓	马鞍山花山区嵩山路	980.51	19,400.00	20
2	万达公寓	马鞍山市雨山区东湖路与太白大道交口	55	1,500.00	27

序号	公寓名称	地址	面积 (m ²)	租金 (元/ 月)	单价 (元/ m ² ·月)
3	伟星时代广场(商务公寓)	马鞍山市雨山区红旗中路	50.00	1,300.00	26
4	康嘉大景城(商务公寓)	马鞍山市花山区采林路与湖东中路交叉路口	250	5,000.00	20
5	欣明国际商务公寓	马鞍山市花山区江东大道与马濮路交叉口	50.00	1,200.00	24

根据上述查询案例的租赁概况,并结合本项目区位情况、园区发展程度、个体差异以及时间等因素,确定 2026 年度的公寓租金为 18 元/m²·月。

综上,本项目建成后,工业厂房及仓库、办公用房、数字产业园用房、辅助配套用房、职工公寓的起始租赁价格分别为 15 元/m²·月、20 元/m²·月、25 元/m²·月、25 元/m²·月、18 元/m²·月。

根据含山县近年的 GDP 增长率((2019 年为 8.5%,2020 年为 4.0%,2021 年为 12%,2022 年为 7.0%)),基于谨慎性考虑,考虑物价上涨因素,本项目各类物业的租赁价格以后年度按照每年上涨 5%考虑。

④租赁收入的确定

年物业租赁收入=租赁面积*月租赁单价*出租率*月数

根据上述,预计在债券存续期内可取得各类物业的出租收入合计 102,275.18 万元,其中工业厂房及仓库的出租收入为 59,231.40 万元,办公用房的出租收入为 7,200.68 万元,数字产业园用房的出租收入为 5,226.30 万元,辅助配套用房的出租收入为 2,771.07 万元,职工公寓的出租收入为 27,845.73 万元,具体测算过程如下表所示:

物业出租收入测算明细表

年份/项目	工业厂房及仓库租赁收入				办公用房租赁收入				数字产业园用房租赁收入			
	可出租面积 (m²)	收费标准 (元/ m²·月)	出租 率	收入小计 (万元)	可出租面积 (m²)	收费标准 (元/ m²·月)	出租 率	收入小计 (万元)	可出租面 积 (m²)	收费标准 (元/ m²·月)	出租 率	收入小计 (万元)
2026 年	170,000.00	15.00	80%	2,448.00	15,500.00	20.00	80%	297.60	9,000.00	25.00	80%	216.00
2027 年	170,000.00	15.75	90%	2,891.70	15,500.00	21.00	90%	351.54	9,000.00	26.25	90%	255.15
2028 年	170,000.00	16.54	95%	3,204.97	15,500.00	22.05	95%	389.62	9,000.00	27.56	95%	282.79
2029 年	170,000.00	17.36	95%	3,365.22	15,500.00	23.15	95%	409.10	9,000.00	28.94	95%	296.93
2030 年	170,000.00	18.23	95%	3,533.48	15,500.00	24.31	95%	429.56	9,000.00	30.39	95%	311.78
2031 年	170,000.00	19.14	95%	3,710.15	15,500.00	25.53	95%	451.04	9,000.00	31.91	95%	327.37
2032 年	170,000.00	20.10	95%	3,895.66	15,500.00	26.80	95%	473.59	9,000.00	33.50	95%	343.73
2033 年	170,000.00	21.11	95%	4,090.44	15,500.00	28.14	95%	497.27	9,000.00	35.18	95%	360.92
2034 年	170,000.00	22.16	95%	4,294.96	15,500.00	29.55	95%	522.13	9,000.00	36.94	95%	378.97
2035 年	170,000.00	23.27	95%	4,509.71	15,500.00	31.03	95%	548.24	9,000.00	38.78	95%	397.92
2036 年	170,000.00	24.43	95%	4,735.20	15,500.00	32.58	95%	575.65	9,000.00	40.72	95%	417.81
2037 年	170,000.00	25.66	95%	4,971.96	15,500.00	34.21	95%	604.43	9,000.00	42.76	95%	438.70
2038 年	170,000.00	26.94	95%	5,220.55	15,500.00	35.92	95%	634.66	9,000.00	44.90	95%	460.64
2039 年	170,000.00	28.28	95%	5,481.58	15,500.00	37.71	95%	666.39	9,000.00	47.14	95%	483.67
2040 年 (1-6)	170,000.00	29.70	95%	2,877.83	15,500.00	39.60	95%	349.85	9,000.00	49.50	95%	253.93
合计	***	***	***	59,231.40	***	***	***	7,200.68	***	***	***	5,226.30

续上表:

物业出租收入测算明细表

年份/项目	辅助配套用房租赁收入				职工公寓租赁收入				物业租赁收入合计 (万元)
	可出租面积 (m²)	收费标准 (元/m²·月)	出租率	收入小计 (万元)	可出租面积 (m²)	收费标准 (元/m²·月)	出租率	收入小计 (万元)	
2026 年	4,771.95	25.00	80%	114.53	66,600.00	18.00	80%	1,150.85	4,226.97
2027 年	4,771.95	26.25	90%	135.28	66,600.00	18.90	90%	1,359.44	4,993.11
2028 年	4,771.95	27.56	95%	149.94	66,600.00	19.85	95%	1,506.71	5,534.03
2029 年	4,771.95	28.94	95%	157.44	66,600.00	20.84	95%	1,582.05	5,810.74
2030 年	4,771.95	30.39	95%	165.31	66,600.00	21.88	95%	1,661.15	6,101.27
2031 年	4,771.95	31.91	95%	173.58	66,600.00	22.97	95%	1,744.21	6,406.34
2032 年	4,771.95	33.50	95%	182.25	66,600.00	24.12	95%	1,831.42	6,726.65
2033 年	4,771.95	35.18	95%	191.37	66,600.00	25.33	95%	1,922.99	7,062.99
2034 年	4,771.95	36.94	95%	200.93	66,600.00	26.59	95%	2,019.14	7,416.14
2035 年	4,771.95	38.78	95%	210.98	66,600.00	27.92	95%	2,120.09	7,786.94
2036 年	4,771.95	40.72	95%	221.53	66,600.00	29.32	95%	2,226.10	8,176.29
2037 年	4,771.95	42.76	95%	232.61	66,600.00	30.79	95%	2,337.40	8,585.10
2038 年	4,771.95	44.90	95%	244.24	66,600.00	32.33	95%	2,454.27	9,014.36
2039 年	4,771.95	47.14	95%	256.45	66,600.00	33.94	95%	2,576.99	9,465.08
2040 年 (1-6)	4,771.95	49.50	95%	134.64	66,600.00	35.64	95%	1,352.92	4,969.17
合计	***	***	***	2,771.07	***	***	***	27,845.73	102,275.18

2) 光伏发电屋顶租赁收入

①屋顶面积的确定

本项目标准化厂房工程生产用房建筑占地面积约为 103800 平方米，按照 70%可利用屋顶计算，预计约有 72660 平方米厂房和办公楼屋顶面积可出租给光伏发电企业用于安装光伏发电设备。

②收费标准的确定

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

③出租率的确定

项目运行第一年到第二年的出租率分别为 80%、90%，项目运行第三年及以后出租率均为 95%。

④租赁收入的确定

年租赁收入=租赁面积*出租率*月租赁单价*月数

综上，债券存续期内，本项目光伏发电屋顶出租收入合计为 6,891.44 万元，具体测算过程如下表所示：

年份/项目	光伏发电屋顶租赁收入			
	可出租面积 (m ²)	收费标准(元/ m ² ·月)	出租率	收入小计(万元)
2026 年	72,660.00	5.00	80%	348.77
2027 年	72,660.00	5.00	90%	392.36
2028 年	72,660.00	5.00	95%	414.16
2029 年	72,660.00	5.00	95%	414.16
2030 年	72,660.00	5.00	95%	414.16
2031 年	72,660.00	6.00	95%	496.99
2032 年	72,660.00	6.00	95%	496.99
2033 年	72,660.00	6.00	95%	496.99
2034 年	72,660.00	6.00	95%	496.99
2035 年	72,660.00	6.00	95%	496.99
2036 年	72,660.00	6.50	95%	538.41
2037 年	72,660.00	6.50	95%	538.41
2038 年	72,660.00	6.50	95%	538.41
2039 年	72,660.00	6.50	95%	538.41
2040 年(1-6)	72,660.00	6.50	95%	269.21
合计	***	***	***	6,891.44

3) 停车位收费收入

①车位数量的确定

本项目建成后各产业园、职工公寓内合计拥有 930 个机动车停车位，其中小车 800 个（包含充电桩 186 个，新能源车停车充电时段按照不收停车费处理，收费停车位按照 614 个进行计算），大车 130 个。

②停车场收费的确定

参照马鞍山市人民政府办公室《马鞍山市机动车停放服务收费管理实施办法》（马政办〔2014〕14 号），马鞍山市物价局关于印发《马鞍山市机动车停放服务收费管理实施细则》的通知（马价〔2006〕69 号）：收费时段：停车时间不足半小时的免费，超过半小时不足 1 小时的，按 1 小时收费；超过 1 小时不足 2 小时的，按 2 小时收费；超过 12 小时，在 24 小时以内（含 24 小时）的，按 12 小时计收；连续停放超过 24 小时的，超过部分按上述计时收费标准重新计算；载有货物的车辆收费标准加收 50%。

小型车停车费收费标准为每小时 2 元/辆，平均停车时长 2 小时，日周转次数为 5 次，每个停车位日收费按照 20 元（含税）计算。

大型车停车费收费标准为每小时 4 元/辆，平均停车时长 2 小时；日周转次数为 4 次，考虑部分车辆载有货物的情形，每个停车位日收费按照 42 元（含税）计算。

考虑经济发展和物价上涨等因素，停车位收费标准每年按照增长 5%考虑。

③负荷率的确定

运营期第一年负荷率按 80%，第二年按 90%，第三年及以后均按 95%计，年运营天数按照 365 天计算。

④停车费收入的确定

年收费收入=停车位数量*收费标准*负荷率*天数

根据上述，预计在债券存续期内可取得停车费收入合计 11,498.75 万元，其中，小车 7,959.67 万元，大车 3,539.07 万元，具体测算过程如下表所示：

停车费收入测算明细表

年份/项目	停车场收入								
	公共收费停车位 (小车)数量 (个)	收费标准 (元/天)	负荷 率	小车停车位租赁 收入计(万元)	公共停车位数量 (大车)(个)	收费标准 (元/天)	负荷 率	收入小计 (万元)	停车位收费收 入小计(万元)
2026 年	614.00	18.35	80%	328.97	130.00	38.53	80%	146.27	475.24
2027 年	614.00	19.27	90%	388.59	130.00	40.46	90%	172.78	561.37
2028 年	614.00	20.23	95%	430.69	130.00	42.48	95%	191.50	622.19
2029 年	614.00	21.24	95%	452.23	130.00	44.61	95%	201.07	653.30
2030 年	614.00	22.30	95%	474.84	130.00	46.84	95%	211.13	685.96
2031 年	614.00	23.42	95%	498.58	130.00	49.18	95%	221.68	720.26
2032 年	614.00	24.59	95%	523.51	130.00	51.64	95%	232.77	756.27
2033 年	614.00	25.82	95%	549.68	130.00	54.22	95%	244.40	794.09
2034 年	614.00	27.11	95%	577.17	130.00	56.93	95%	256.62	833.79
2035 年	614.00	28.46	95%	606.03	130.00	59.78	95%	269.46	875.48
2036 年	614.00	29.89	95%	636.33	130.00	62.76	95%	282.93	919.26
2037 年	614.00	31.38	95%	668.14	130.00	65.90	95%	297.07	965.22
2038 年	614.00	32.95	95%	701.55	130.00	69.20	95%	311.93	1,013.48
2039 年	614.00	34.60	95%	736.63	130.00	72.66	95%	327.52	1,064.15
2040 年(1-6)	614.00	36.33	95%	386.73	130.00	76.29	95%	171.95	558.68
合计	***	***	***	7,959.67	***	***	***	3,539.07	11,498.75

4) 充电桩收入

安徽省政府办公厅发布《关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》（皖政办[2015]16号），鼓励全省发展新能源汽车。本项目根据《电动汽车充电站及充电桩技术标准》DB34T5075-2017，按20%比例，配置电动汽车充电桩186个。汽车充电桩分交流桩和直流桩两大类；一般交流桩功率为7KW，使用220V单项电源；直流桩的功率有30、60、100、200KW等多个功率等级可选，本项目采用直流充电桩，功率为30KW。

①机动车充电服务费收费标准

新能源汽车充电桩收费为综合电费，由“电费+服务费”组成，其中，充电电费归国家电网（供电公司）收取。目前马鞍山地区的充电桩运营方、收费标准及分布情况如下：

名称	运营方	充电桩数量
马鞍山残联充电站	云快充	4
【地址】安徽省马鞍山市花山区桃源路街道重阳路东岗小区（江东大道中段）		
【收费标准】停车费新能源车不收停车费，综合电费：1.59元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
安徽省马鞍山市花山区国际华城一村东侧停车场充电站	国家电网	6
【地址】安徽省马鞍山市花山区霍里街道慈湖河路		
【收费标准】停车费具体请查看停车场入口收费告示牌（参照停车场实际费用），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
安徽省马鞍山市花山区体育馆东门停车场充电站	国家电网	6
【地址】安徽省马鞍山市花山区沙塘路街道湖东北路196号马鞍山市体育馆		
【收费标准】停车费具体请查看停车场入口告示牌（参照停车场实际费用），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
安徽省马鞍山市花山区雨山东路中石化加油站充电站	国家电网	4
【地址】安徽省马鞍山市花山区霍里街道联运驾驶培训学校中国石化加油站		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
安徽省马鞍山市花山区湖北路停车场充电站	国家电网	4
【地址】安徽省马鞍山市花山区沙塘路街道湖北西路28-9号人民新村		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.63元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
安徽省马鞍山市花山区葛羊路中石化加油站充电站	国家电网	4

名称	运营方	充电桩数量
【地址】安徽省马鞍山市花山区江东街道葛羊路中国石化加油站		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
安徽省马鞍山市花山区慈湖河路中石化联农加油站充电桩	国家电网	6
【地址】：安徽省马鞍山市花山区金家庄工业园慈湖河路中国石化慈湖河联农加油站		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 6 个，交流 0 个		
马鞍山奇瑞新能源电动汽车 4S 店	星星充电	4
【地址】马鞍山红旗南路 1299 号		
【收费标准】停车费暂无信息，以实际收取为准，综合电费：1.62 元/度。		
【充电桩数量】直流 2 个，交流 2 个		
蔚来超充站 马鞍山宁创电气	NIO Power	2
【地址】宁马青年创业谷		
【收费标准】停车费限时免费（仅供参考，具体实际收取为准），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 2 个，交流 0 个		
安徽省马鞍山市档案大厦停车场充电桩	国家电网	4
【地址】马鞍山档案大厦停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.67 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
采石矶景区	云快充	4
【地址】安徽省马鞍山市雨山区采石风景区北大门停车场		
【收费标准】停车费免费，综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 0 个，交流 4 个		
安徽省马鞍山市博望区紫金佳苑小区停车场交流充电桩	国家电网	10
【地址】安徽省马鞍山市博望区博望镇聚星艺术培训中心紫金城花园		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.53 元/度。		
【充电桩数量】直流 0 个，交流 10 个		
安徽省马鞍山市博望区澜山 9 号院小区停车场交流充电桩	国家电网	10
【地址】安徽省马鞍山市博望区博望镇澜山 9 号院		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.53 元/度。		
【充电桩数量】直流 0 个，交流 10 个		
马巢高速太白岛服务区充电桩（马鞍山方向）	国家电网	4
【地址】马巢高速太白岛服务区（马鞍山方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
马巢高速太白岛服务区充电桩（巢湖方向）	国家电网	4
【地址】马巢高速太白岛服务区（巢湖方向）		

名称	运营方	充电桩数量
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
安徽省马鞍山市当涂县当涂供电公司公共快充站	国家电网	4
【地址】马鞍山市当涂县供电公司外部停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
安徽省马鞍山市当涂县姑孰镇碧桂园首府有序充电站	国家电网	10
【地址】安徽省马鞍山市当涂县姑孰镇太平府北路碧桂园首府		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.02 元/度。		
【充电桩数量】直流 0 个，交流 10 个		
宁芜高速太白服务区充电站（芜湖方向）	国家电网	4
【地址】宁芜高速太白服务区充电站（芜湖方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
宁芜高速太白服务区充电站（南京方向）	国家电网	4
【地址】宁芜高速太白服务区充电站（南京方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
国网安徽电动汽车公司应急移动充电桩一	国家电网	2
【地址】安徽省马鞍山市含山县环峰镇望梅路		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.63 元/度。		
【充电桩数量】直流 2 个，交流 0 个		
马巢高速清溪服务区充电站（马鞍山方向）	国家电网	4
【地址】马巢高速清溪服务区充电站（马鞍山方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
马巢高速清溪服务区充电站（巢湖方向）	国家电网	4
【地址】马巢高速清溪服务区充电站（巢湖方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
安徽省马鞍山市和县佳源中央城小区交流充电站	国家电网	20
【地址】安徽省马鞍山市和县历阳镇佳源中央城		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.02 元/度。		
【充电桩数量】直流 0 个，交流 20 个		
安徽省马鞍山市和县佳源中央城小区交流充电站二	国家电网	5

名称	运营方	充电桩数量
【地址】安徽省马鞍山市和县历阳镇佳源中央城		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.02 元/度。		
【充电桩数量】直流 0 个，交流 5 个		
安徽省马鞍山市和县政府大楼停车场交流充电站	国家电网	4
【地址】和县人民政府局（马鞍山市开发区政府大楼）停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 0 个，交流 4 个		
安徽省马鞍山市和县政府大楼停车场快充站	国家电网	3
【地址】和县人民政府局（马鞍山市开发区政府大楼）停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6 元/度。		
【充电桩数量】直流 3 个，交流 0 个		
任我充马鞍山市和县奇瑞新能源充电站	鼎充	2
【地址】安徽省马鞍山市和县通江路金域蓝湾门面房		
【收费标准】停车费暂无信息，以实际收取为准，综合电费：1.18 元/度。		
【充电桩数量】直流 2 个，交流 0 个		
滁马高速香泉服务区充电站（马鞍山方向）	国家电网	4
【地址】滁马高速香泉服务区充电站（马鞍山方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
滁马高速香泉服务区充电站（滁州方向）	国家电网	4
【地址】滁马高速香泉服务区（滁州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		

根据上表，综合电费在 1.02/度-1.8 元/ kwh 之间，不包含电费的服务费大约在 0.4/度-1.2 元/ kwh 之间。

本项目仅考虑充电桩充电服务费收入。充电服务费一般由各地政府规定上限。经梳理全国各地不同充电服务费标准，经济发达地区服务费多在 1 元/kwh 之上，普通二三线城市服务费区间约在 0.6-1 元/kwh，具体如下：

图表 24: 各地服务费标准一览 (元/kwh)

地区	充电服务费 (最高上限)	
	乘用车	公交车
北京	与成品油价挂钩, 不超过本市 92 号汽油每升最高零售价的 15%	
上海	不超过 1.6	
重庆	以电价为计费依据, 不超过执行电价的 50%	
河北省	0.6	1.6
深圳	1	1
广州	1.2	0.8
合肥	0.65	0.75
三亚	1	0.8
济南	0.6	0.6
青岛	0.65	0.6

资料来源: 各地发改委, 国盛证券研究所

电新硬核研究

根据当地的实际情况, 基于谨慎性原则, 本项目充电服务费按 0.6 元/kwh(含税)计算。另外由于本项目运营期较长, 考虑到物价增长等因素, 因此服务费的收取标准每年考虑 5%的增速。

②机动车充电桩年均使用率

本项目机动车充电桩年日均充电时间按 10 小时 (主要是在夜晚充电), 使用率运营期第 1 年 60%、第 2 年 70%、第 3 年及以后 80%, 年使用天数按照 365 天。

③充电桩服务费收入

年服务费收入=充电桩数量*充电桩功率*日均充电时间*收费标准*负荷率*天数

综上, 预计在债券存续期内可取得充电桩服务费收入合计 17,482.32 万元。具体测算过程如下表所示:

年份/项目	充电桩收入					
	充电桩数量 (个)	充电桩功率 (kw)	日均充电时间 (小时/天)	收费标准 (元/kwh)	负荷率	收入小计 (万元)
2026 年	186.00	30.00	10.00	0.53	60%	648.86
2027 年	186.00	30.00	10.00	0.56	70%	794.85
2028 年	186.00	30.00	10.00	0.59	80%	953.82
2029 年	186.00	30.00	10.00	0.61	80%	1,001.52
2030 年	186.00	30.00	10.00	0.65	80%	1,051.59
2031 年	186.00	30.00	10.00	0.68	80%	1,104.17
2032 年	186.00	30.00	10.00	0.71	80%	1,159.38
2033 年	186.00	30.00	10.00	0.75	80%	1,217.35
2034 年	186.00	30.00	10.00	0.78	80%	1,278.22
2035 年	186.00	30.00	10.00	0.82	80%	1,342.13
2036 年	186.00	30.00	10.00	0.86	80%	1,409.23
2037 年	186.00	30.00	10.00	0.91	80%	1,479.69

年份/项目	充电桩收入					
	充电桩数量(个)	充电桩功率(kw)	日均充电时间(小时/天)	收费标准(元/kwh)	负荷率	收入小计(万元)
2038年	186.00	30.00	10.00	0.95	80%	1,553.68
2039年	186.00	30.00	10.00	1.00	80%	1,631.36
2040年(1-6)	186.00	30.00	10.00	1.05	80%	856.47
合计	***	***	***	***	***	17,482.32

5) 广告位收入

根据项目新建工程设计情况，建成后主体建筑外立面及屋顶预留户外广告展示位 20 处，用于企业户外广告宣传使用，经营期第 1 年出租率 80%、第 2 年 90%、第 3 年及以后各年 95%。经营期第 1 年租金按 6 万元/个·年计，以后每年增长率按 5%递增。

年广告位收入=广告位数量*年收费标准*出租率

综上，债券存续期内可获得广告位出租收入为 2,322.80 万元。具体测算过程如下表所示：

年份/项目	广告牌收入			
	广告位数量(个)	收费标准(万元/个·年)	负荷率	收入小计(万元)
2026年	20.00	6.00	80%	96.00
2027年	20.00	6.30	90%	113.40
2028年	20.00	6.62	95%	125.69
2029年	20.00	6.95	95%	131.97
2030年	20.00	7.29	95%	138.57
2031年	20.00	7.66	95%	145.50
2032年	20.00	8.04	95%	152.77
2033年	20.00	8.44	95%	160.41
2034年	20.00	8.86	95%	168.43
2035年	20.00	9.31	95%	176.85
2036年	20.00	9.77	95%	185.69
2037年	20.00	10.26	95%	194.98
2038年	20.00	10.78	95%	204.73
2039年	20.00	11.31	95%	214.96
2040年(1-6)	20.00	11.88	95%	112.86
合计	***	***	***	2,322.80

6) 物业费收入

物业管理费收入主要来自于本项目的出租部分，包括仓库、供应链服务中心，总体拟出租总面积为 265,871.95 m²，可以收费的建筑面积根据各类物业运营期的出租率确定。物业管理费参照目前同类物业的收费水平按照 1.5 元/m²·月的标准收取。

另外由于本项目运营期较长，考虑到物价增长等因素，因此物业费的收取标准每年考虑 5%的增速。

$$\text{年物业费收入} = \text{出租总面积} \times \text{月收费标准} \times \text{出租率} \times \text{月数}$$

综上，预计在债券存续期内可取得物业管理费收入合计 9,263.51 万元，具体测算过程如下表所示：

年份/项目	物业费收入			
	可出租面积 (m²)	收费标准(元/ m²·月)	出租率	收入小计(万元)
2026 年	265,871.95	1.50	80%	382.86
2027 年	265,871.95	1.58	90%	452.25
2028 年	265,871.95	1.65	95%	501.24
2029 年	265,871.95	1.74	95%	526.30
2030 年	265,871.95	1.82	95%	552.62
2031 年	265,871.95	1.91	95%	580.25
2032 年	265,871.95	2.01	95%	609.26
2033 年	265,871.95	2.11	95%	639.73
2034 年	265,871.95	2.22	95%	671.71
2035 年	265,871.95	2.33	95%	705.30
2036 年	265,871.95	2.44	95%	740.56
2037 年	265,871.95	2.57	95%	777.59
2038 年	265,871.95	2.69	95%	816.47
2039 年	265,871.95	2.83	95%	857.29
2040 年(1-6)	265,871.95	2.97	95%	450.08
合计	***	***	***	9,263.51

6) 项目总收入的预测

根据上述，本项目预计在债券存续期内可获得各类收入合 149,734.01 万元，具体情况如下表所示：

项目收入预测汇总表

金额单位：人民币万元

年份/项目	物业租赁收入	停车位收费收入	充电桩收入	广告位收入	物业费收入	收入合计
2026 年	4,575.74	475.24	648.86	96.00	382.86	6,178.70
2027 年	5,385.48	561.37	794.85	113.40	452.25	7,307.35
2028 年	5,948.20	622.19	953.82	125.69	501.24	8,151.14
2029 年	6,224.90	653.30	1,001.52	131.97	526.30	8,537.99
2030 年	6,515.44	685.96	1,051.59	138.57	552.62	8,944.18
2031 年	6,903.33	720.26	1,104.17	145.50	580.25	9,453.51
2032 年	7,223.65	756.27	1,159.38	152.77	609.26	9,901.34
2033 年	7,559.98	794.09	1,217.35	160.41	639.73	10,371.55
2034 年	7,913.13	833.79	1,278.22	168.43	671.71	10,865.28
2035 年	8,283.94	875.48	1,342.13	176.85	705.30	11,383.69
2036 年	8,714.70	919.26	1,409.23	185.69	740.56	11,969.45
2037 年	9,123.51	965.22	1,479.69	194.98	777.59	12,541.00

年份/项目	物业租赁收入	停车位收费收入	充电桩收入	广告位收入	物业费收入	收入合计
2038 年	9,552.77	1,013.48	1,553.68	204.73	816.47	13,141.13
2039 年	10,003.49	1,064.15	1,631.36	214.96	857.29	13,771.26
2040 年（1-6）	5,238.37	558.68	856.47	112.86	450.08	7,216.45
合计	109,166.62	11,498.75	17,482.32	2,322.80	9,263.51	149,734.01

（2）收入预测数据评价

通过查阅项目可研报告、相关文件，并依据上述文件制定的参考标准、确定的数量、单价等内容，重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

3、资金支出预测评价

（1）项目投资支出评价

根据含山县发展和改革委员会《关于同意含山经济开发区智能制造产业园二期项目可行性研究报告的复函》（含发改投资[2023]78号）文件和该项目的可行性研究报告，该项目建设总投资合计为 86,700.00 万元，其中工程费用 75,233.19 万元、工程建设其他费用 3,281.09 万元、预备费 7,140.72 万元、建设期利息 1,045.00 万元，。

经检查有关批复、可研报告及文件等，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

（2）项目成本预测及评价

本项目成本包括经营成本、相关税费、折旧摊销、财务成本和债券发行费用。

1) 经营成本的预测

项目建成后，每年的经营成本主要包括燃料动力费，工资及福利费，日常维护费用和其他费用。

①燃料动力费

本项目在建设完工后，采用对外出租方式运营，承租方在租赁期间所有水电费均由承租方承担，本项目的水电费用主要是公共设施能耗，年最大耗电量为 200 万 kwh，物业管理年耗水量为 2 万 m³。

根据《安徽省物价局关于调整电价有关问题的通知》（皖价商[2016]82号），并结合项目实际能源消耗情况（高、低峰用电），确定本项目用电按照工业用电价格结算，统一按 0.80 元/度计。用水价格按照工业用水价格，统一按 3.25 元/吨计。水

电价格每年按照上涨 5% 计算。综上，本项目运营期间能耗费用约为 3,037.98 万元。

②工资福利费：本项目建成后，为了对项目各产业园区内建筑物业进行管理和维护，需要配置 40 名工作人员，其中管理人员 5 名，安保环卫人员 35 名，按照含山县平均工资水平每人每年 5.5 万元进行测算，并考虑 5% 的工资增长率，债券存续期内，人员开支费合计为 4,529.49 万元。

③日常维护费用：本项目建成后，为保证建筑物的完好和设备正常运转，每年需进行维修维护，根据项目的规模，按正常年份固定资产折旧费用的 10% 计算，年日常维护费用为 274.95 万元，债券存续期内，该项费用合计为 3,986.71 万元。

④其他费用：主要为出租及管理物业所发生的营销费用及管理费用等，根据项目的规模，按收入的 2% 进行估算，本项目运营期间的其他费用为 2,994.68 万元。

根据上述测算方法，在债券存续期内，本项目的经营成本合计为 14,548.86 万元。具体如下：

项目经营成本测算表（人民币单位：万元）

年度/项目	燃料动力费							工资福利费			日常维护费用	其他费用	经营成本合计
	年用电量 (万 kWh)	价格(元/kWh)	电费小计	年用水量 (万吨)	价格(元/吨)	水费小计	小计	定员 (人)	费用标准 (万元/人.年)	小计			
2026 年	200.00	0.71	141.59	2.00	2.98	5.96	147.56	40.00	5.50	220.00	274.95	123.57	766.08
2027 年	200.00	0.74	148.67	2.00	3.13	6.26	154.93	40.00	5.78	231.00	274.95	146.15	807.03
2028 年	200.00	0.78	156.11	2.00	3.29	6.57	162.68	40.00	6.06	242.55	274.95	163.02	843.20
2029 年	200.00	0.82	163.91	2.00	3.45	6.90	170.81	40.00	6.37	254.68	274.95	170.76	871.20
2030 年	200.00	0.86	172.11	2.00	3.62	7.25	179.36	40.00	6.69	267.41	274.95	178.88	900.60
2031 年	200.00	0.90	180.71	2.00	3.81	7.61	188.32	40.00	7.02	280.78	274.95	189.07	933.12
2032 年	200.00	0.95	189.75	2.00	4.00	7.99	197.74	40.00	7.37	294.82	274.95	198.03	965.53
2033 年	200.00	1.00	199.24	2.00	4.20	8.39	207.63	40.00	7.74	309.56	274.95	207.43	999.57
2034 年	200.00	1.05	209.20	2.00	4.41	8.81	218.01	40.00	8.13	325.04	274.95	217.31	1,035.30
2035 年	200.00	1.10	219.66	2.00	4.63	9.25	228.91	40.00	8.53	341.29	274.95	227.67	1,072.82
2036 年	200.00	1.15	230.64	2.00	4.86	9.71	240.35	40.00	8.96	358.36	274.95	239.39	1,113.04
2037 年	200.00	1.21	242.17	2.00	5.10	10.20	252.37	40.00	9.41	376.27	274.95	250.82	1,154.41
2038 年	200.00	1.27	254.28	2.00	5.35	10.71	264.99	40.00	9.88	395.09	274.95	262.82	1,197.85
2039 年	200.00	1.33	266.99	2.00	5.62	11.24	278.24	40.00	10.37	414.84	274.95	275.43	1,243.45
2040 年 (1-6)	200.00	1.40	140.17	2.00	5.90	5.90	146.08	40.00	10.89	217.79	137.47	144.33	645.67
合计	***	***	2,915.20	***	***	122.78	3,037.98	***	***	4,529.49	3,986.71	2,994.68	14,548.86

2) 相关税费

本项目涉及的税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费及地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税、所得税。

①增值税：物业的租赁收入、停车费收入、广告位收入的销项税按照收入的9%计算，充电桩收入销项税按照收入的13%计算，物业费收入的销项税按照收入的6%计算。进项税包括固定资产投资形成的进项税和生产经营过程中所形成的进项税，分别根据投资规模及其构成和有关的经营成本进行计算。

②城市维护建设税、教育费及地方教育费附加：分别按照应交增值税的5%、3%和2%计算。

③印花税：财产租赁按照合同收入的1‰计算。

④房产税：根据税法规定，按租赁收入的12%缴纳房产税。

⑤土地使用税：根据项目用地所处的土地等级范围进行计算。

⑥企业所得税：按照应纳税所得额的25%进行计算。

根据上述，本项目的应交增值税7,109.22万元，税金及附加合计15,266.56万元，具体情况如下表所示：

应交增值税测算表

金额单位：人民币万元

项目/年度	进项税额（固定资产投资）	进项税额（经营期）	进项税额合计	销项税额	应交增值税
2026年	515.86	54.69	570.55	570.55	—
2027年	620.25	55.63	675.89	675.89	—
2028年	700.09	56.63	756.72	756.72	—
2029年	735.02	57.67	792.69	792.69	—
2030年	771.69	58.77	830.46	830.46	—
2031年	817.65	59.92	877.58	877.58	—
2032年	858.09	61.13	919.22	919.22	—
2033年	861.27	62.40	923.67	962.94	39.27
2034年	—	63.73	63.73	1,008.85	945.12
2035年	—	65.13	65.13	1,057.06	991.93
2036年	—	66.60	66.60	1,111.40	1,044.80
2037年	—	68.14	68.14	1,164.55	1,096.41
2038年	—	69.76	69.76	1,220.35	1,150.59
2039年	—	71.46	71.46	1,278.95	1,207.49
2040年（1-6）	—	36.63	36.63	670.24	633.61
合计	5,879.93	908.30	6,788.23	13,897.45	7,109.22

税金及附加测算表

金额单位：人民币万元

项目/年度	土地使用税	印花税	房产税	城建税及教育费附加	税金及附加合计
2026 年	149.89	4.58	507.24	—	661.71
2027 年	149.89	5.39	599.17	—	754.45
2028 年	149.89	5.95	664.08	—	819.93
2029 年	149.89	6.22	697.29	—	853.41
2030 年	149.89	6.52	732.15	—	888.56
2031 年	149.89	6.90	768.76	—	925.56
2032 年	149.89	7.22	807.20	—	964.32
2033 年	149.89	7.56	847.56	3.93	1,008.94
2034 年	149.89	7.91	889.94	94.51	1,142.25
2035 年	149.89	8.28	934.43	99.19	1,191.80
2036 年	149.89	8.71	981.15	104.48	1,244.24
2037 年	149.89	9.12	1,030.21	109.64	1,298.87
2038 年	149.89	9.55	1,081.72	115.06	1,356.23
2039 年	149.89	10.00	1,135.81	120.75	1,416.45
2040 年（1-6）	74.95	5.24	596.30	63.36	739.85
合计	2,173.45	109.17	12,273.02	710.92	15,266.56

3）折旧摊销的预测

折旧摊销按照目前的相关会计政策进行测算，建筑物折旧年限为 25 年，净残值率为 5%；设备折旧年限为 15 年，净残值率为 5%；其他资产的摊销年限为 10 年，不考虑残值；土地使用权的摊销年限为 50 年，不考虑残值。正常年份的折旧摊销额为 3,187.21 万元。

4）财务费用

债券的利率参照近期类似地方政府债券的利率按照 3.8%进行测算，建设期及经营期的利息金额总计 31,350.00 万元，其中建设期利息 1,045.00 万元，经营期利息 30,305.00 万元。

5）债券发行费用的预测

本项目债券发行费用参照近期《安徽省财政厅关于发行 2025 年安徽省政府专项债券（十～二十二期）有关事项的通知》（皖财债〔2025〕171 号）之规定，按照融资额的 0.8‰计算，按照融资额的 0.8‰计算，本项目融资额为 55,000.00 万元，则债券发行费用为 55,000.00 万元 × 0.8‰=44.00 万元。

综上，本项目在运营期内项目成本总金额为 104,963.60 万元，其中：经营成本 14,548.86 万元，折旧摊销金额 44,799.18 万元，财务费用 30,305.00 万元，债券发行费用 44.00 万元，税金及附加为 15,266.56 万元。具体情况详见以下的《项目总成本费用测算明细表》：

项目总成本费用测算明细表

金额单位：人民币万元

项目/年度	项目经营成本	折旧摊销	财务费用	发行债券费用	税金及附加	项目成本合计
2025 年				44.00		44.00
2026 年	766.08	3,187.21	2,090.00		661.71	6,704.99
2027 年	807.03	3,187.21	2,090.00		754.45	6,838.69
2028 年	843.20	3,187.21	2,090.00		819.93	6,940.33
2029 年	871.20	3,187.21	2,090.00		853.41	7,001.81
2030 年	900.60	3,187.21	2,090.00		888.56	7,066.36
2031 年	933.12	3,187.21	2,090.00		925.56	7,135.88
2032 年	965.53	3,187.21	2,090.00		964.32	7,207.05
2033 年	999.57	3,187.21	2,090.00		1,008.94	7,285.71
2034 年	1,035.30	3,187.21	2,090.00		1,142.25	7,454.76
2035 年	1,072.82	3,187.21	2,090.00		1,191.80	7,541.83
2036 年	1,113.04	2,872.69	2,090.00		1,244.24	7,319.98
2037 年	1,154.41	2,872.69	2,090.00		1,298.87	7,415.98
2038 年	1,197.85	2,872.69	2,090.00		1,356.23	7,516.77
2039 年	1,243.45	2,872.69	2,090.00		1,416.45	7,622.60
2040 年（1-6）	645.67	1,436.35	1,045.00		739.85	3,866.86
合计）	14,548.86	44,799.18	30,305.00	44.00	15,266.56	104,963.60

通过查阅相关文件并与其他类似项目做比较，并依据可研报告数据重新进行测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差。

4、项目可偿债收益预测

根据上述，债券存续期内，本项目总收入 149,734.01 万元，扣除相关成本费用税金后，项目税前收益 44,770.40 万元，所得税为 11,203.60 万元，项目运营净利润为 33,566.80 万元，项目可偿债收益（净利润+折旧摊销+财务费用+固定资产投资进项税额）为 114,550.91 万元，具体测算情况详见下表：

项目可偿债收益预测表（人民币单位：万元）

年度/项目	项目营业收入	项目经营成本	项目税金及附加	发行债券费用	折旧摊销	财务费用	项目税前收益	所得税	项目净利润	进项税额（固定资产投资）	项目可偿债收益
2025 年	-	-	-	44.00	-	-	-44.00	-	-44.00	-	-44.00
2026 年	6,178.70	766.08	661.71	-	3,187.21	2,090.00	-526.29	-	-526.29	515.86	5,266.78
2027 年	7,307.35	807.03	754.45	-	3,187.21	2,090.00	468.67	-	468.67	620.25	6,366.13
2028 年	8,151.14	843.20	819.93	-	3,187.21	2,090.00	1,210.81	288.30	922.51	700.09	6,899.81
2029 年	8,537.99	871.20	853.41	-	3,187.21	2,090.00	1,536.18	384.04	1,152.13	735.02	7,164.35
2030 年	8,944.18	900.60	888.56	-	3,187.21	2,090.00	1,877.81	469.45	1,408.36	771.69	7,457.26
2031 年	9,453.51	933.12	925.56	-	3,187.21	2,090.00	2,317.63	579.41	1,738.22	817.65	7,833.08
2032 年	9,901.34	965.53	964.32	-	3,187.21	2,090.00	2,694.28	673.57	2,020.71	858.09	8,156.01
2033 年	10,371.55	999.57	1,008.94	-	3,187.21	2,090.00	3,085.84	771.46	2,314.38	861.27	8,452.86
2034 年	10,865.28	1,035.30	1,142.25	-	3,187.21	2,090.00	3,410.52	852.63	2,557.89	-	7,835.10
2035 年	11,383.69	1,072.82	1,191.80	-	3,187.21	2,090.00	3,841.87	960.47	2,881.40	-	8,158.61
2036 年	11,969.45	1,113.04	1,244.24	-	2,872.69	2,090.00	4,649.46	1,162.37	3,487.10	-	8,449.79
2037 年	12,541.00	1,154.41	1,298.87	-	2,872.69	2,090.00	5,125.02	1,281.26	3,843.77	-	8,806.46
2038 年	13,141.13	1,197.85	1,356.23	-	2,872.69	2,090.00	5,624.36	1,406.09	4,218.27	-	9,180.96
2039 年	13,771.26	1,243.45	1,416.45	-	2,872.69	2,090.00	6,148.66	1,537.17	4,611.50	-	9,574.19
2040 年 (1-6)	7,216.45	645.67	739.85	-	1,436.35	1,045.00	3,349.59	837.40	2,512.19	-	4,993.54
合计	149,734.01	14,548.86	15,266.56	44.00	44,799.18	30,305.00	44,770.40	11,203.60	33,566.80	5,879.93	114,550.91

债券存续期内项目可偿债收益总额为 114,550.91 万元，经营期每年的可偿债收益额均大于每年的付息金额，故还息压力较小。

（二）项目收益与融资自求平衡性评价

本项目债券存续期现金总流入 163,631.45 万元（其中营业收入 149,734.01 万元，销项税额 13,897.45 万元），扣除现金总流出 49,080.54 万元后（其中经营成本 14,548.86 万元，经营期进项税额 908.30 万元，发债费用 44.00 万元，应交增值税 7,109.22 万元，税金及附加 15,266.56 万元，所得税 11,203.60 万元），项目的可偿债收益为 113,892.16 万元。

综上，该项目的可偿债收益为 114,550.91 万元，债券存续内累计还本付息金额 86,350.00 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.33，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，具体情况如下表所示：

项目收益与融资平衡测算表（金额单位：人民币万元）

年度/项目	经营活动净现金流量				经营活动净 现金流量净 额	投资活动净现金流量			投资活动净现 金流量净额
	现金流入	现金流出				现金流 入	现金流出		
	营业收入及 销项税	经营成本及 进项税	项目税费 (含应交增 值税)	发行债券费用			建设投资	建设期利息	
2023（7-12）	-	-	-	-	-	-	6,852.40	-	-6,852.40
2024	-	-	-	-	-	-	12,848.25	-	-12,848.25
2025	-	-	-	44.00	-44.00	-	65,954.35	1,045.00	-66,999.35
2026	6,749.25	820.76	661.71	-	5,266.78	-	-	-	-
2027	7,983.24	862.66	754.45	-	6,366.13	-	-	-	-
2028	8,907.85	899.83	1,108.22	-	6,899.81	-	-	-	-
2029	9,330.68	928.87	1,237.45	-	7,164.35	-	-	-	-
2030	9,774.64	959.37	1,358.01	-	7,457.26	-	-	-	-
2031	10,331.08	993.04	1,504.96	-	7,833.08	-	-	-	-
2032	10,820.55	1,026.66	1,637.89	-	8,156.01	-	-	-	-
2033	11,334.49	1,061.96	1,819.67	-	8,452.86	-	-	-	-
2034	11,874.13	1,099.03	2,940.01	-	7,835.10	-	-	-	-
2035	12,440.75	1,137.95	3,144.20	-	8,158.61	-	-	-	-
2036	13,080.85	1,179.65	3,451.41	-	8,449.79	-	-	-	-
2037	13,705.55	1,222.55	3,676.53	-	8,806.46	-	-	-	-
2038	14,361.48	1,267.61	3,912.91	-	9,180.96	-	-	-	-
2039	15,050.21	1,314.92	4,161.11	-	9,574.19	-	-	-	-
2040（1-6）	7,886.69	682.30	2,210.86	-	4,993.54	-	-	-	-
合计	163,631.45	15,457.16	33,579.38	44.00	114,550.91	-	85,655.00	1,045.00	-86,700.00

续上表:

年度/项目	筹资活动净现金流量				筹资活动净 现金流量	净现金流量	累计净现 金流量	累计经营期 经营活动净 现金流量	累计还本 付息金额	覆盖 倍数
	现金流入		现金流出							
	项目资本 金	债券筹资	债券利息	债务本金						
2023（7-12）	6,852.40	-		-	6,852.40	-	-	-	-	**
2024	12,848.25	-		-	12,848.25	-	-	-	-	**
2025	11,999.35	55,000.00		-	66,999.35	-44.00	-44.00	-44.00	1,045.00	**
2026	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	3,176.78	3,132.78	5,222.78	2,090.00	**
2027	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	4,276.13	7,408.91	11,588.91	2,090.00	**
2028	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	4,809.81	12,218.71	18,488.71	2,090.00	**
2029	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	5,074.35	17,293.07	25,653.07	2,090.00	**
2030	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	5,367.26	22,660.33	33,110.33	2,090.00	**
2031	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	5,743.08	28,403.41	40,943.41	2,090.00	**
2032	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	6,066.01	34,469.41	49,099.41	2,090.00	**
2033	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	6,362.86	40,832.27	57,552.27	2,090.00	**
2034	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	5,745.10	46,577.36	65,387.36	2,090.00	**
2035	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	6,068.61	52,645.97	73,545.97	2,090.00	**
2036	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	6,359.79	59,005.76	81,995.76	2,090.00	**
2037	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	6,716.46	65,722.22	90,802.22	2,090.00	**
2038	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	7,090.96	72,813.18	99,983.18	2,090.00	**
2039	-	-	2,090.00	-	-2,090.00	7,484.19	80,297.37	109,557.37	2,090.00	**
2040（1-6）	-	-	1,045.00	55,000.00	-56,045.00	-51,051.46	29,245.91	114,550.91	56,045.00	**
合计	31,700.00	55,000.00	30,305.00	55,000.00	1,395.00	29,245.91	29,245.91	114,550.91	86,350.00	1.33

2、项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预[2017]89号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

债券存续内累计净现金流量 29,245.91 万元，故不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间经营期内共产生可用于还本付息金额的可偿债收益为 114,550.91 万元，能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额 86,350.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.33 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（三）项目收益抗压能力测试

通过本项目的实施，将极大提高含山经济开发区和周边区域发展框架；推进含山县生产制造产业转型升级发展步伐，将改善开发区产业发展环境，提升开发区产业发展面貌，塑造良好的产业投资环境，改善基础设施条件，强化产业的支撑作用，通过承接和发展相关产业聚集生产要素和人气，增强集聚和辐射能力，实现健康、可持续发展，具有较好的经济效益和社会效益。

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体收益变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则及谨慎性原则，对收益波动进行抗压测试，作为衡量项目收益与融资自求平衡的可靠性指标。下面对债券存续期内收益波动进行敏感性分析如下表所示：

项目债券本息偿还能力评估表

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	103,095.82	108,823.37	114,550.91	120,278.46	126,006.00
偿债本金合计	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00
债券还本付息额	86,350.00	86,350.00	86,350.00	86,350.00	86,350.00
资本金偿还建设期利息	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00
经营期偿还的债券本息额	85,305.00	85,305.00	85,305.00	85,305.00	85,305.00
债券存续期债券本息覆盖率	1.19	1.26	1.33	1.39	1.46
经营期债券本息覆盖率	1.21	1.28	1.34	1.41	1.48

由上表所示，当经营净收益降低 5% 时，预测运营期 2026 年 1 月-2040 年 6 月项目可用于资金平衡的累计经营净收益为 108,823.37 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.28 倍。当经营净收益降低 10% 时，预测运营期 2026 年 1-2040 年 6 月项目可用于资金平衡的累计经营净收益为 103,095.82 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.21 倍。

由此可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性，本项目具有一定的抗风险能力，具有较高的安全边际。

四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、使用限制

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

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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

财务评价报告附件

附件一：会计师事务所营业执照、执业证书复印件；

附件二：签字注册会计师资格证明文件复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340100793557748W(1-1)



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

名称 安徽安联信达会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李方亮

注册资本 伍拾万圆整

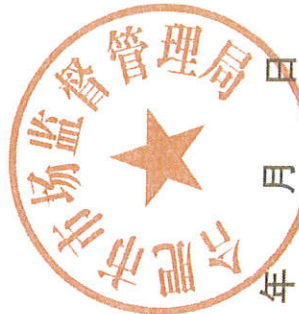
成立日期 2006年09月08日

住所 安徽省合肥市庐阳区濉溪路9号鸿达大厦7楼

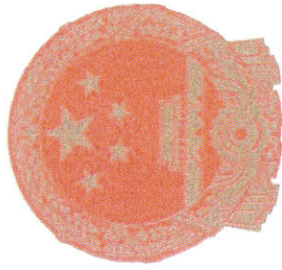
经营范围

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

登记机关



2023 05 10



证书序号: 0011275

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 安徽安联信达会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师: 李方亮

经营场所: 安徽省合肥市濉溪路9号
鸿达大厦7楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 34010202

批准执业文号: 财会〔2006〕962号

批准执业日期: 2006年9月4日



发证机关: 安徽省财政厅

二〇二一年一月二十八日

中华人民共和国财政部制



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李方亮

会员编号 340100650010

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-20

通过

2022年

2022-08-09

通过

2014年

2014-03-28

通过



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

钱泉

会员编号 340102020012

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录