

利辛县冷链物流中心项目
非标专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

久安皖专核字[2025]第 00003 号

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

地址：安徽省合肥市包河区常青街道信松路信达中心 A 座 1210 室

邮编：230000

电话：18909690709

网址：www.jiuan CPA.com





深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL
PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

报 告 书

R E P O R T

目 录

- 一、财务评价报告正文
- 二、评价说明
- 三、评价内容
 - 1、项目收益与支出预测评价
 - 2、项目收益与融资自求平衡性评价
 - 3、项目收益抗压能力测试
- 四、总体评价结论
- 五、使用限制
- 财务评价报告附件

审计单位：深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

地址：安徽省合肥市包河区常青街道宿松路信达中心A座1210室

联系电话：18909690709



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL
PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

利辛县冷链物流中心项目非标专项

债券项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

久安皖专核字[2025]第 00003 号

利辛县交通建设投资有限公司：

我们接受委托，对利辛县冷链物流中心项目收益与融资自求平衡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利辛县交通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，认为利辛县冷链物流中心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。非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.50，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，通过发行利辛县冷链物流中心项目收益与融资自求平衡非标专项债券的方式满足利辛县冷链物流中心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非标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非标专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

（本页无正文，为《深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所关于利辛县冷链物流中心项目收益与融资自求平衡专项债券的财务评价报告》的签署页）

深圳久安会计师事务所
(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：



二〇二五年四月十八日



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL
PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

评价说明

一、本次项目评价背景

为拓展地方政府专项债券资金使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）等有关规定，安徽省财政厅就2023年地方政府非标专项债项目下发了《安徽省财政厅关于开展2023年第四批专项债评审入库工作的通知》（皖财债【2023】109号），要求地方政府就非标专项债项目尽快提供申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

二、项目概况及投融资计划

根据利辛县发展改革委《关于利辛县冷链物流中心项目立项的批复》（利发改产业（2020）45号文），利辛县拟建利辛县冷链物流中心项目。

1. 项目概况

项目占地203.56亩，建筑面积134800平方米，主要建设流通型冷库、冷藏库、大宗交易棚厅、物流仓储用房及辅助用房等，配备建设理货、分拣线等冷链配送设施（含专用冷藏车辆）、生鲜食品低温加工处理中心、检疫检测设备。

2. 投资估算

项目投资估算合计为27,960.74万元，其中工程费用24,787.32万元、其他工程费用1,573.26万元、基本预备费513.19万元、建设期投资债券利息1,065.63万元、申请债券发行费用21.34万元。如下表所示：

序号	项目名称	可研投资金额	占总投资比重	债券投资金额	占总投资比重
1	工程费用	21,082.42	75.21%	21,082.42	75.40%
2	工程建设其他费用	3,504.80	12.50%	3,504.80	12.53%
3	预备费	200.10	0.71%	200.10	0.72%
4	建设期投资贷款利息	24,787.32	88.43%	24,787.32	88.65%
5	债券发行费用	1,573.26	5.61%	1,573.26	5.63%
6	合计	790.82	2.82%	513.19	1.84%



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL
PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

3. 资金来源

项目资金来源为项目资本金和本次债券融资。其中项目资本金 8,560.74 万元，占总投资的 30.62%；债券融资 19,400.00 万元，占总投资的 69.38%。项目资本金为建设单位自有资金。

4. 资金使用计划

本项建设期为 2021 年 7 月-2025 年 12 月，共 54 个月。项目已完成立项审批、可行性研究报告及批复、环境影响登记表、规划选址及用地审查等工作，现正在主体施工准备阶段，预计于 2026 年 1 月开始运营。2021 年及以前计划使用资金 7,000.00 万元、2022 年计划使用资金 1,000.00 万元、2023 年计划使用资金 2,900.00 万元、2024 年计划使用资金 4,560.74 万元、2025 年计划使用资金 12,500.00 万元。

5. 项目债券融资计划

2021 年已发行 5,000.00 万元，2023 调入其他项目的债券资金 1,900.00 万元（其中 2023 年 10 月份调入利辛县城市停车场项目债券 1700 万元，调入西潘楼站周边配套设施建设工程 200 万元），2025 年计划融资 12,500 万元（本次拟发行 4000.00 万元），主要用于支付工程进度款、设备采购及其它支出等。

6. 债券还本付息计划

本年计划通过安徽省政府发行非标专项债券来满足，规模 19,400.00 万元，根据工程项目进展情况，按期进行，其中利辛县城市停车场项目于 2020 年 3 月 31 日发行的专项债券 1,700.00 万元，2023 年调入本项目使用，期限 10 年，利率 2.87%；西潘楼站周边配套设施建设工程于 2022 年 6 月 15 日发行的专项债券 200.00 万元，2023 年调入本项目使用，期限 15 年，利率 3.21%，2021 年已发行 5,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.51%，剩余 12,500.00 万元计划于 2025 年发行（本次拟发行 4000.00 万元），利率按 4%计取，期限 15 年，债券半年付息一次，到期一次性还本。建设期及经营期的利息金额为 10,563.91 万元，还本付息总额为 29963.91 万元，具体如下：



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL
PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

债券还本付息计划表

人民币单位：万元

年份	期初本金 金额	本期发 债 金额	本期偿 还 本金	期末本 金 金额	融资利率	应 付 利 息	应付本 息 合计
2021 年		5,000.00		5,000.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%		
2022 年	5000			5,000.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	175.50	175.5
2023 年	5000	1,900.00		6,900.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	178.71	178.71
2024 年	6900			6,900.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	230.71	230.71
2025 年	19400	12,500.00		31,900.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	480.71	480.71
2026 年	19400			19,400.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	730.71	730.71
2027 年	19400			19,400.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	730.71	730.71
2028 年	19400			19,400.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	730.71	730.71
2029 年	19400			19,400.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	730.71	730.71
2030 年	19400		1,700.00	17,700.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	730.71	2430.71
2031 年	17700			17,700.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	681.92	681.92
2032 年	17700			17,700.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	681.92	681.92
2033 年	17700			17,700.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	681.92	681.92
2034 年	17700			17,700.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	681.92	681.92
2035 年	17700			17,700.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	681.92	681.92
2036 年	17700		5,000.00	12,700.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	681.92	5681.92
2037 年	12700		200.00	12,500.0	3.51%/2.87%/3.21%/4%	503.21	703.21
2038 年	12500			12,500.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	500.00	500
2039 年	12500			12,500.00	3.51%/2.87%/3.21%/4%	500.00	500
2040 年	12500		12,500.00	-		250.00	12750
合计		9,400.00	9,400.00	-		10,563.91	29,963.91



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL
PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

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非标专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、数据预测的前提假设及评价

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

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

（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）发行人预测的冷库出租收入、仓储仓库出租收入、交易棚厅出租收入、配套服务用房出租收入能够顺利执行；



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL
PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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

2、收入预测评价

(1) 收入预测分类

根据对亳州市冷库的租金,并参考阜阳市辖区冷库出租价格,根据谨慎原则,项目达产年运营期冷库出租价格 35 元/㎡/月,仓储仓库出租费用 15 元/平方米/月,交易棚厅按 100 ㎡/个摊位,可供出租 560 个摊位,每个摊位租赁费用为 1,800.00 元/个/月,配套服务用房出租费用 18 元/平方米/月。考虑物价上涨因素,所有租金按每三年上涨 5%进行估算。考虑出租率,按运营期第一年出租 75%,第二年 85%,从第三年开始,按 95%计算,运营期最后一年收入按照半年进行测算。

1) 冷库出租收入

冷库面积为 63400 平方米,出租价格为 35 元/平方米/月,之后按每三年上涨 5%。运营期冷库出租收入 39,600.16 万元。

2) 仓储仓库出租收入

仓储仓库面积为 12400 平方米,出租价格为 15 元/平方米/月,之后按每三年上涨 5%。运营期仓储仓库出租收入 3,319.73 万元。

3) 交易棚厅出租收入

交易棚厅出租面积为 56000 平方米,摊位 560 个,每个摊位租赁费用为 1,800.00 元/个/月,之后按每三年上涨 5%。运营期交易棚厅出租收入 17,987.59 万元。

4) 配套服务用房出租收入

配套服务用房出租面积为 3000 平方米,出租费用为 18 元/平方米/月,之后按每三年上涨 5%。运营期配套服务用房出租 963.71 万元。

综上,本项目债券存续期累计项目收入 67,439.60 60 万元。具体如下表所示:



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期						
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
一	收入(不含税)	61,871.19	3,120.30	3,536.34	3,952.38	4,150.00	4,150.00	4,150.00	4,357.73
1	冷库出租收入	39,600.16	1997.10	2263.38	2529.66	2656.14	2656.14	2656.14	2789.13
	数量（平米）		63400	63400	63400	63400	63400	63400	63400
	单价（元/平米.月）		35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59
	出租月数（月）		12	12	12	12	12	12	12
2	仓储仓库出租收入	3,319.73	167.40	189.72	212.04	222.64	222.64	222.64	233.81
	数量（平米）		12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00
	单价（元/平米.月）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54
	出租月数（月）		12	12	12	12	12	12	12
3	交易棚厅出租收入	17,987.59	907.20	1,028.16	1,149.12	1,206.58	1,206.58	1,206.58	1,266.90
	数量（个）		560	560	560	560	560	560	560
	单价（元/个）		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,984.50
	出租月数（月）		12	12	12	12	12	12	12
4	配套服务用房收入	963.71	48.60	55.08	61.56	64.64	64.64	64.64	67.89
	数量（平米）		3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	单价（元/平米.月）		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85
	出租月数（月）		12	12	12	12	12	12	12
5	销项税	5,568.41	280.83	318.27	355.71	373.50	373.50	373.50	392.20
6	含税销售收入	67,439.60	3,401.13	3,854.61	4,308.09	4,523.50	4,523.50	4,523.50	4,749.93



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

续上表：

序号	项目	经营期							
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	经营负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
一	收入(不含税)	4,357.73	4,357.73	4,575.68	4,575.68	4,575.68	4,804.78	4,804.78	2,402.38
1	冷库出租收入	2789.13	2789.13	2928.62	2928.62	2928.62	3075.34	3075.34	1537.67
	数量（平米）	63400	63400	63400	63400	63400	63400	63400	63400
	单价（元/平米.月）	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52	42.55	42.55	42.55
	出租月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	6
2	仓储仓库出租收入	233.81	233.81	245.54	245.54	245.54	257.84	257.84	128.92
	数量（平米）	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00
	单价（元/平米.月）	16.54	16.54	17.37	17.37	17.37	18.24	18.24	18.24
	出租月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	6
3	交易棚厅出租收入	1,266.90	1,266.90	1,330.25	1,330.25	1,330.25	1,396.77	1,396.77	698.38
	数量（个）	560	560	560	560	560	560	560	560
	单价（元/个）	1,984.50	1,984.50	2,083.73	2,083.73	2,083.73	2,187.92	2,187.92	2,187.92
	出租月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	6
4	配套服务用房收入	67.89	67.89	71.27	71.27	71.27	74.83	74.83	37.41
	数量（平米）	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	单价（元/平米.月）	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88
	出租月数（月）	12	12	12	12	12	12	12	6
	销项税	392.20	392.20	411.81	411.81	411.81	432.43	432.43	216.21
	含税销售收入	4,749.93	4,749.93	4,987.49	4,987.49	4,987.49	5,237.21	5,237.21	2,618.59



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL
PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

（2）收入预测数据评价

通过查阅项目可行性研究报告、参考文件，并依据上述文件制定的参考标准、可研报告中确定的数量、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。

3、资金支出预测评价

（1）项目投资支出评价

项目投资估算合计为 27,960.74 万元，其中工程费用 24,787.32 万元、其他工程费用 1,573.26 万元、基本预备费 513.19 万元、建设期投资债券利息 1,065.63 万元、申请债券发行费用 21.34 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

（2）项目损益预测及评价

1) 项目成本，主要包括经营成本、相关税费、财务费用等。

①经营成本

项目建成后，每年的经营成本主要包括外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费和维护费、其他管理费用等，其中：

a、燃料动力费用：燃料动力费用：外购燃料动力费用：项目的燃料动力消耗主要为用电和用水。项目年用电 128 万 kWh，年用水 2.135 万吨，电费按利辛县工业用电平均价格 0.8 元/kWh，水费按利辛县工业用水均价 3 元/吨计算，燃料动力费预估为 103.37 万元。

b、工资及福利费：项目运营期定员 60 人，管理人员（2 人）、技术人员（3 人）与普通工人（55 人）人均工资分别为 5000、4000、3000 元/月，职工福利费按工资总额的 14% 进行测算。

c、修理费：按固定资产折旧的 10% 进行测算。

d、管理费用：参考同类项目经验按照项目营业收入的 2% 测算。

e、销售费用：参考同类项目经验按照项目营业收入的 2.4% 测算。

f、其他费用：按项目营业收入的 0.6% 测算。

具体如下表：



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项 目	合 计	经营期						
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	燃料及动力	1,466.25	81.62	92.50	103.37	103.37	103.37	103.37	103.37
2	工资及福利费	3,709.39	255.82	255.82	255.82	255.82	255.82	255.82	255.82
3	修理费	1,404.41	98.68	98.68	98.68	98.68	98.68	98.68	98.68
4	其他费用	371.22	18.72	21.22	23.71	24.90	24.90	24.90	26.15
5	管理费用	1,237.42	62.41	70.73	79.05	83.00	83.00	83.00	87.15
6	销售费用	1,484.93	74.89	84.87	94.86	99.60	99.60	99.60	104.59
7	经营成本（不含税）	9,673.62	592.14	623.82	655.49	665.37	665.37	665.37	675.76
8	进项税	190.64	10.61	12.03	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44
9	经营成本（含税）	9,864.26	602.75	635.85	668.93	678.81	678.81	678.81	689.20

续上表：

序号	项 目	经营期							
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	燃料及动力	103.37	103.37	103.37	103.37	103.37	103.37	103.37	51.69
2	工资及福利费	255.82	255.82	255.82	255.82	255.82	255.82	255.82	127.91
3	修理费	98.68	98.68	98.68	98.68	98.68	98.68	81.00	40.50
4	其他费用	26.15	26.15	27.45	27.45	27.45	28.83	28.83	14.41
5	管理费用	87.15	87.15	91.51	91.51	91.51	96.10	96.10	48.05
6	销售费用	104.59	104.59	109.82	109.82	109.82	115.31	115.31	57.66
7	经营成本（不含税）	675.76	675.76	686.65	686.65	686.65	698.11	680.43	340.22
8	进项税	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44	6.72
9	经营成本（含税）	689.20	689.20	700.09	700.09	700.09	711.55	693.87	346.94



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL
PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

债券存续期内项目运营总成本 9,864.26 万元。

通过查阅意向协议，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。

②相关税费

本项目建成后，每年发生的税费明细如下：

人民币单位：万元

序号	项目	税率	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	增值税		2,892.25	-	-	-	-
2	城市建设税	5%	144.61	-	-	-	-
3	教育费附加	3%	86.77	-	-	-	-
4	地方教育费附加	2%	57.84	-	-	-	-
5	房产税		8,381.68	423.11	489.25	539.18	562.89
6	土地使用税		1,200.00	80.00	80.00	80.00	80.00
7	税费合计		12,763.15	503.11	569.25	619.18	642.89

续上表

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	增值税	-	-	-	270.91	378.76
2	城市建设税	-	-	-	13.55	18.94
3	教育费附加	-	-	-	8.13	11.36
4	地方教育费附加	-	-	-	5.42	7.58
5	房产税	562.89	562.89	587.82	587.82	587.82
6	土地使用税	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
7	税费合计	642.89	642.89	667.82	965.82	1,084.45

续上表

序号	项 目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	增值税	398.37	398.37	398.37	418.99	418.99	209.49
2	城市建设税	19.92	19.92	19.92	20.95	20.95	10.47
3	教育费附加	11.95	11.95	11.95	12.57	12.57	6.28
4	地方教育费附加	7.97	7.97	7.97	8.38	8.38	4.19
5	房产税	613.97	613.97	613.97	641.46	641.46	353.18
6	土地使用税	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
7	税费合计	1,132.18	1,132.18	1,132.18	1,182.35	1,182.35	663.62

该项目增值是采用一般计税方法进行纳税，冷库收入、仓储仓库收入、交易棚厅收入、配套服务出租收入适用的增值税率为 9.00%，可抵扣建设成本进项税按照综合 10.00%计算，



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL
PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

可抵扣进项税额合计为 2,485.52 万元，债务存续期 2032 年以前（含 2032 年）销项税额远小于进项税额，不用缴纳增值税及附加。房产税出租部分按照租金收入的 12.00%、自用部分按照资产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%缴纳。土地使用税按照每平方每年 6.00 元缴纳。

③财务费用

存续期内债券利息共 10,563.91 万元，其中建设期债券利息 1,065.63 万元，运营期债券利息 9498.28 万元。

（二）项目收益与融资自求平衡性评价

根据前述测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算，经测算项目预计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



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

项目收益与融资自求平衡预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					运营期		
			2021 年及以前	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	营业活动净现金流量	44,812.18						2,295.26	2,649.51	3,019.98
1.1	现金流入	67,439.60						3,401.13	3,854.61	4,308.09
1.1.1	营业收入	67,439.60						3,401.13	3,854.61	4,308.09
1.2	现金流出	22,627.41						1,105.86	1,205.10	1,288.11
1.2.1	经营成本	9,864.26	-					602.75	635.85	668.93
1.2.2	营业税金及附加	12,763.15	-					503.11	569.25	619.18
2	投资活动净现金流量	-27,960.74	-7,000.00	-1,000.00	-2,900.00	-4,560.74	-12,500.00			
2.1	现金流入	-								
2.2	现金流出	27,960.74	7,000.00	1,000.00	2,900.00	4,560.74	12,500.00			
2.2.1	建设投资	26,873.77	6,994.50	824.50	2,719.20	4,330.03	12,005.54			
2.2.2	建设期利息	1,065.63	-	175.50	178.71	230.71	480.71			
2.2.3	流动资金	-	-	-	-	-	-			
2.2.4	申请债券发行费用	21.34	5.50	-	2.09	-	13.75			
3	筹集活动净现金流量	-937.54	7,000.00	1,000.00	2,900.00	4,560.74	12,500.00	-730.71	-730.71	-730.71
3.1	现金流入	27,960.74	7,000.00	1,000.00	2,900.00	4,560.74	12,500.00	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	8,560.74	2,000.00	1,000.00	1,000.00	4,560.74	-			
3.1.2	发债金额	19,400.00	5,000.00	-	1,900.00	-	12,500.00			
3.2	现金流出	28,898.28						730.71	730.71	730.71
3.2.1	各种利息支出	9,498.28						730.71	730.71	730.71
3.2.2	偿还债务本金	19,400.00						-	-	-
四	净现金流量	15,913.90	-					1,564.55	1,918.80	2,289.27
五	累计净现金流量	15,913.90	-					1,564.55	3,483.35	5,772.62
六	经营期经营活动净现金流量	44,812.18						2,295.26	2,649.51	3,019.98
七	累计经营期经营活动净现金流	44,812.18						2,295.26	4,944.77	7,964.75
八	累计还本付息金额	29,963.91								
九	平均本息覆盖率	1.50								



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

续上表

序号	项目	经营期											
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业活动净现金流量	3,201.80	3,201.80	3,201.80	3,392.90	3,094.90	2,976.27	3,155.22	3,155.22	3,155.22	3,343.31	3,360.99	1,608.03
1.1	现金流入	4,523.50	4,523.50	4,523.50	4,749.93	4,749.93	4,749.93	4,987.49	4,987.49	4,987.49	5,237.21	5,237.21	2,618.59
1.1.1	营业收入	4,523.50	4,523.50	4,523.50	4,749.93	4,749.93	4,749.93	4,987.49	4,987.49	4,987.49	5,237.21	5,237.21	2,618.59
1.2	现金流出	1,321.70	1,321.70	1,321.70	1,357.02	1,655.02	1,773.66	1,832.27	1,832.27	1,832.27	1,893.90	1,876.22	1,010.57
1.2.1	经营成本	678.81	678.81	678.81	689.20	689.20	689.20	700.09	700.09	700.09	711.55	693.87	346.94
1.2.2	营业税金及附加	642.89	642.89	642.89	667.82	965.82	1,084.45	1,132.18	1,132.18	1,132.18	1,182.35	1,182.35	663.62
2	投资活动净现金流量												
2.1	现金流入												
2.2	现金流出												
2.2.1	建设投资												
2.2.2	建设期利息												
2.2.3	流动资金												
2.2.4	申请债券发行费用												
3	筹集活动净现金流量	-730.71	-2,430.71	-681.92	-681.92	-681.92	-681.92	-681.92	-5,681.92	-703.21	-500.00	-500.00	-12,750.00
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入												
3.1.2	发债金额												
3.2	现金流出	730.71	2,430.71	681.92	681.92	681.92	681.92	681.92	5,681.92	703.21	500.00	500.00	12,750.00
3.2.1	各种利息支出	730.71	730.71	681.92	681.92	681.92	681.92	681.92	681.92	503.21	500.00	500.00	250.00
3.2.2	偿还债务本金	-	1,700.00	-	-	-	-	-	5,000.00	200.00	-	-	12,500.00
四	净现金流量	2,471.09	771.09	2,519.88	2,710.98	2,412.98	2,294.35	2,473.30	-2,526.70	2,452.01	2,843.31	2,860.99	-11,141.97
五	累计净现金流量	8,243.70	9,014.79	11,534.66	14,245.64	16,658.63	18,952.98	21,426.28	18,899.58	21,351.58	24,194.89	27,055.88	15,913.90
六	经营期经营活动净现金流量	3,201.80	3,201.80	3,201.80	3,392.90	3,094.90	2,976.27	3,155.22	3,155.22	3,155.22	3,343.31	3,360.99	1,608.03
七	累计经营期经营活动净现金流	11,166.54	14,368.34	17,570.13	20,963.03	24,057.94	27,034.21	30,189.43	33,344.65	36,499.86	39,843.17	43,204.16	44,812.18
八	累计还本付息金额												
九	平均本息覆盖率												



此次项目经营期经营活动净现金流量的现金预计总流入为 44,812.18 万元，建设期及经营期的还本付息总额为 29,963.91 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.50，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。

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。

在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于 0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性能得到充分保障。

（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，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 44,812.18 万元，能够覆盖债券本息金额 29,963.91 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.50 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

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。

当收入下降 10%，相关测试数据如下：

现金预计总流入为 38,901.73 万元，建设期及经营期的还本付息总额为 29,963.91 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.30。

当成本上升 10%，相关测试数据如下：



现金预计总流入为 43,825.76 万元，建设期及经营期的还本付息总额 29,963.91 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.46。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，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非标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。



营业执照

统一社会信用代码
91340100MADHPH9U1U(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
备案、许可、监
管信息。



(副本)

名称 深圳久安会计师事务所(普通合伙)安徽分所

负责人 王平华

类型 非公司私营企业

成立日期 2024年04月19日

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，以相关部门批准文件为准）

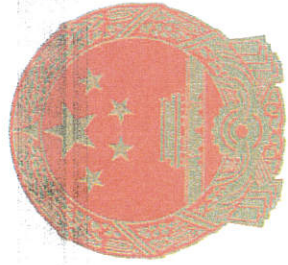
经营场所 安徽省合肥市包河区常青街道宿松路信达中心A座1210室



登记机关

2025年 04月 03日





证书序号: 5006405

说明

- 《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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 《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。
- 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。

会计师事务所分所 执业证书



名称: 深圳久安会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所

负责人: 徐大为

经营场所: 安徽省合肥市高新区天乐社区服务中心
长江西路689号金座B座421

分所执业证书编号: 440300523401

批准执业文号: 皖财会〔2024〕744号

批准执业日期: 2024年7月31日

发证机关: 安徽省财政厅

二〇二四年七月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名	王平华
Sex	男
出生日期	1972-11-05
工作单位	安徽会计师事务所有限公司
身份证号	340101197211050017



年检历史查询

年检凭证

王平华
会员编号 340101790007

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2024年07月 年检通过

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

历年记录

2023年	通过
2023-09-06	
2022年	通过
2022-07-20	



证书编号: 340101790007
No. of Certificate

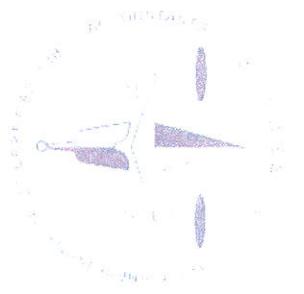
王平华 340101790007

执业注册会计师 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

王平华 (340101790007)
2022年7月年检通过

发证日期: 2007年12月
Date of Issuance





姓名	胡斯
Sex	男
出生日期	1980-01-01
身份证号	340103104521515151
手机号	13801234567
电子邮箱	huss@163.com



年检历史查询

年检凭证

胡斯

会员编号 340801400024

年度检验登记

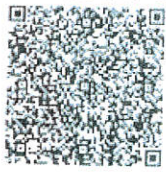
Annual Renewal Registration

2024年07月 年检通过

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

历年记录

2023年 通过
2023-09-06
2022年 通过
2022-07-27



证书编号:
No. of Certificate 340103104521515151

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

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance 2024 07 27