

旌德县旌阳镇农业产业强镇项目  
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

二〇二四年五月十六日



# 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 .....	5
（四）资金来源 .....	11
（五）资金使用计划 .....	11
（六）项目债券融资计划及地方财政资金投入计划 .....	11
（七）债券还本付息计划 .....	11
三、评价内容 .....	12
（一）项目收益与支出预测评价 .....	12
（二）项目收益与融资自求平衡性评价 .....	34
（三）项目收益抗压能力测试 .....	37
四、总体评价结论 .....	38
五、使用限制 .....	38
财务评价报告附件 .....	39



# 旌德县旌阳镇农业产业强镇项目 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（2024）090 号

旌德县旌阳镇人民政府：

我们接受委托，对旌德县旌阳镇农业产业强镇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旌德县旌阳镇人民政府对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为旌德县旌阳镇农业产业强镇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 1.30，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，通过发行旌德县旌阳镇农业产业强镇项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足旌德县旌阳镇农业产业强镇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：



2024 年 5 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2024年6月份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

《旌德县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》纲要提出：实施乡村振兴战略，奋力推进农业农村现代化。坚持以一二三产业融合促进乡村振兴，加快形成工农互促、农旅互融、城乡互补、协调发展、共同繁荣的新型工农城乡关系，推进农业农村现代化。具体包括：1、推动农业产业高质量发展：大力发展精致农业、提高综合生产能力、构建农村现代经营体系、加强农业公用品牌建设、推动农业与二三产融合发展、推进农业数字化转型；2、建设生态宜居美丽乡村：提高农村公共服务水平、加强农村环境整治、建立解决相对贫困的长效机制；3、全面深化农村综合改革。

综上，为了深入贯彻实施上述《纲要》精神，由旌德县旌阳镇人民政府于2023年2月提出申请，旌德县发展和改革委员会出具《关于旌德县旌阳镇农业产业强镇项目建议书的批复》（发改审批[2023]23号）文件，同意旌德县旌阳镇人民政府进行“旌德县旌阳镇农业产业强镇项目”的建设。该项目以旌阳镇农业产业强镇建设为基础，通过完善乡镇基础设施，承载产业转移和发展产业经济；以产业为保障，驱动县域产业升级，以达到产业、城市、人之间有活力、持续向上发展，提高旌德县的承载能力。

### （二）项目概况

- 1、项目名称：旌德县旌阳镇农业产业强镇项目；
- 2、项目建设地点：位于安徽省旌德县旌阳镇。

### 3、项目建设规模及内容:

项目主要建设内容包括农业三产融合发展示范园及农村人居环境整治项目两部分,具体建设内容及规模如下:

#### (1) 农业三产融合发展示范园

##### 1) 汇五电商物流产业园项目

汇五电商物流产业园项目总规划面积 46.03 亩,总建筑面积 45702 m<sup>2</sup>,一期建设厂房 16664 m<sup>2</sup>,二期建设面积为 20800 m<sup>2</sup> (含地下一层车库 4160 m<sup>2</sup>,地上四层,其中一层 1700 m<sup>2</sup>为冷库),三期配套服务用房 8238 m<sup>2</sup> (地下一层 1474 m<sup>2</sup>,地上 6 层)。场地平整 50000 m<sup>3</sup>,挡墙 6000m<sup>3</sup>,道路及停车场 15000 m<sup>2</sup>,绿化 2300 m<sup>2</sup>,给水工程 4000 米,排水工程 3600 米,配套建设强电工程、弱电工程、环卫工程、消防工程、安防工程、冷库设备等。

##### 2) 地理标志农产品保种中试基地

项目规划面积 105.5 亩,总建筑面积 40500 m<sup>2</sup>,其中建设中试车间 24000 m<sup>2</sup>,保种仓库 15000 m<sup>2</sup>,配套服务用房 1500 m<sup>2</sup>,配套给排水工程、变配电工程、消防工程、道路工程、绿化工程等附属工程。涉及的农产品主要包括旌德灵芝、乔亭小籽花生、旌德天山真香茶、旌德青蔗、旌德梅花鳖、旌德黄牛等地理标志。

##### 3) 高标准农田

项目建设高标准农田 4500 亩 (零碎小田变成大田),主要包括土地平整 (耕作土加厚) 4500 亩、沟渠改造 31500 米、渠系建筑物 11655 米、灌溉站 16 座、机井 30 眼等。推广规模化流转经营,用于一季主粮、一季其他经济作物 (主要为小籽花生、青蔗等) 种植。

##### 4) 林下经济作物培育基地

本次项目面积为 947.41 亩,主要建设林间道路 28422.30 米,配套基地喷淋系统。主要为茶叶、中药材 (如灵芝、黄精等) 培育基地,采取乔、灌、草结合的方式多维度种植。

##### 5) 水产品繁育基地

项目养殖水面总占地面积 327 亩,项目对整个养殖水面进行综合整治整治、清淤 10.9 万立方米、堤坝修复 2000 米等。

#### (2) 农村人居环境整治项目

##### 1) 基础设施建设

主要包括旌阳镇 5 个社区（其中，瑞市、新桥为农村社区），9 个农业村，人口 5.3 万，17695 户，项目对乡村基础设施进行升级改造，其中：新建村庄内部道路 145115 m<sup>2</sup>，新装路灯 2074 盏，新建隙地五小园 178.40 亩，新建公厕 12 座，铺设污水管道（支干管）53400 米，建设小型污水处理站 14 个，铺设自来水管（水表微型制水工程+机井+水表）125000 米，新建村组微型制水工程 31 座，房屋立面改造 14600 m<sup>2</sup>，停车场 33170 m<sup>2</sup>（配套充电桩 130 个）。

## 2) 鳊山村游客服务中心工程

鳊山村位于皖南川藏线南入口，为国家级的摄影村，本项目总占地面积为 1 亩，项目建设游客服务中心 800 m<sup>2</sup>（4 层）、停车场 350 m<sup>2</sup>（20 个车位，含充电桩 3 个）、公厕 40 m<sup>2</sup>等。

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 2 月开始前期工作，2024 年 5 月开工建设，2026 年 12 月竣工验收，2027 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、规划选址及用地预审、项目环评等前期工作，计划于 2024 年 5 月正式开工建设。

## （三）投资估算

根据旌德县发展和改革委员会《关于旌德县旌阳镇农业产业强镇项目可行性研究报告的批复》（发改审批[2023]35 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 43,762.24 万元，其中工程费用 35,923.81 万元、工程建设其他费用 3,365.30 万元、预备费 3,371.13 万元、建设期利息 1,102.00 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	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	建设规模	单价（元）
一	工程费用	30449.67	1164.87	4309.27	0.00	35923.81	详见附表 3-1		
1.1	农业三产融合发展示范园	22088.18	255.27	2351.97	0.00	24695.42			
1.1.1	汇五农产品冷链仓储物流园	10076.40	170.00	1006.00		11252.40			
1.1.2	地理标识农产品保种中试基地	8460.00	0.00	1336.50		9796.50			
1.1.3	高标准农田	2251.90	0.00	0.00		2251.90			
1.1.4	林下经济作物培育基地（茶叶、灵芝）	720.03	85.27	9.47		814.77			
1.1.5	水产品繁育基地（梅花鳖）	579.85	0.00	0.00		579.85	详见附表 3-2		
1.2	农村人居环境整治	8361.49	909.60	1957.30	0.00	11228.39			
1.2.1	基础设施建设	8097.99	896.10	1955.80	0.00	10949.89			
	新建村庄内部道路	4353.45				4353.45			
	新装太阳能路灯	0.00	311.10			311.10			
	新建隙地五小园	107.04				107.04			
	新建公厕	6.00				6.00			
	铺设污水管道（支干管）			640.80		640.80			
	14 个小型处理站	168.00				168.00			
	铺设自来水管道路（水表微型制水工程+机井+水表）			1250.00		1250.00			
	新建村组微型制水工程	775.00				775.00			
	房屋立面改造	730.00				730.00			
	圾收储转运设施设备	300.00				0.00			
	停车场	1658.50				1658.50			
	充电桩（60KW）		585.00	65.00		650.00			
1.2.2	鳊山村游客服务中心	263.50	13.50	1.50	0.00	278.50			
	游客服务中心	240.00				240.00			
	停车场	17.50				17.50			
	充电桩（60KW）		13.50	1.50		0.00			
	公厕	6.00				6.00			
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	3365.30	3365.30			
2.1	土地使用权				1340.24	1340.24			
	征地费用				1220.24	1220.24	亩	152.53	80000



序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	建设规模	单价（元）
	拆迁费用				120.00	120.00	项	1.00	1200000
2.2	前期费用				107.77	107.77			
2.3	建设单位管理费				432.00	432.00			
2.4	勘察设计费				768.00	768.00			
2.5	监理费				666.75	666.75			
2.6	招标费用				50.54	50.54			
三	预备费	0.00	0.00	0.00	3371.13	3371.13			
3.1	基本预备费				3371.13	3371.13	(一+二+三)*8.58%		
3.2	涨价预备费					0.00			
四	建设投资合计	30449.67	1164.87	4309.27	6736.43	42660.24			
五	建设期利息				1102.00	1102.00			
六	总投资	30449.67	1164.87	4309.27	7838.43	43762.24			

附表 3-1 农业三产融合发展示范园工程费用估算表

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	建设规模	单价（元）
1	汇五农产品冷链仓储物流园	10076.40	170.00	1006.00	0.00	11252.40			
1.1	一期标准化厂房	3332.80				3332.80	m <sup>2</sup>	16664.00	2000.00
1.2	二期标准化厂房	4330.00	0.00	0.00	0.00	4330.00	m <sup>2</sup>	20800.00	
	地下停车场	832.00				832.00	m <sup>2</sup>	4160.00	2000.00
	冷库（1层）	510.00				510.00	m <sup>2</sup>	1700.00	3000.00
	厂房	2988.00				2988.00	m <sup>2</sup>	14940.00	2000.00
1.3	三期配套服务用房	1647.60				1647.60	m <sup>2</sup>	8238.00	2000.00
1.4	场地平整	60.00				60.00	m <sup>3</sup>	50000.00	12.00
1.5	挡墙	360.00				360.00	m <sup>3</sup>	6000.00	600.00
1.6	道路及停车场	300.00				300.00	m <sup>2</sup>	15000.00	200.00
1.7	绿化	46.00				46.00	m <sup>2</sup>	2300.00	200.00
1.8	给水工程			200.00		200.00	m	4000.00	500.00
1.9	排水工程			216.00		216.00	m	3600.00	600.00

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	建设规模	单价（元）
1.1	强电工程			350.00		350.00	项	1.00	3500000.00
1.11	弱电工程			120.00		120.00	项	1.00	1200000.00
1.12	环卫工程			20.00		20.00	项	1.00	200000.00
1.13	消防工程			60.00		60.00	项	1.00	600000.00
1.14	安防工程			40.00		40.00	项	1.00	400000.00
1.15	冷库设备		170.00			170.00	m²	1700.00	1000.00
2	地理标志农产品保种中试基地	8460.00	0.00	1336.50	0.00	9796.50			
2.1	土建工程	8250.00	0.00	0.00	0.00	8250.00	m²	40500.00	
2.1.1	中试车间	4800.00				4800.00	m²	24000.00	2000.00
2.1.2	保种仓库	3000.00				3000.00	m²	15000.00	2000.00
2.1.3	配套服务用房	450.00				450.00	m²	1500.00	3000.00
2.2	公用设施	210.00	0.00	1336.50	0.00	1546.50			
2.2.1	给排水工程			405.00		405.00	m²	40500.00	100.00
2.2.2	变配电工程			607.50		607.50	m²	40500.00	150.00
2.2.3	消防工程			324.00		324.00	m²	40500.00	80.00
2.2.4	道路工程	150.00				150.00	m²	5000.00	300.00
2.2.5	绿化工程	60.00				60.00	m²	6000.00	100.00
3	高标准农田	2251.90	0.00	0.00	0.00	2251.90	亩	4500.00	
3.1	土地平整（耕作土加厚）	135.00				135.00	亩	4500.00	300.00
3.2	沟渠改造	472.50				472.50	m	31500.00	150.00
3.3	渠系建筑物	932.40				932.40	m	11655.00	800.00
3.4	灌溉站	640.00				640.00	座	16.00	400000.00
3.5	机井	72.00				72.00	眼	30.00	24000.00
4	林下经济作物培育基地（茶叶、灵芝）	720.03	85.27	9.47	0.00	814.77	亩	947.41	
4.1	林间道路	625.29				625.29	m	28422.30	220.00
4.2	喷淋系统	94.74	85.27	9.47		189.48	亩	947.41	1000.00
5	水产品繁育基地（梅花鳖）	579.85	0.00	0.00	0.00	579.85	亩	327.00	
5.1	水面整治	16.35				16.35	亩	327.00	500.00
5.2	清淤	163.50				163.50	m³	109000.00	15.00

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	建设规模	单价（元）
5.3	堤坝修复	400.00				400.00	米	2000.00	2000.00
	合计	22088.18	255.27	2351.97	0.00	24695.42			

附表 3-2 农村人居环境整治工程费用估算表

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）				合计	主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	建设规模	单价（元）	
一	基础设施建设	8097.99	896.10	1955.80	0.00	10949.89				
1	新建村庄内部道路	4353.45				4353.45	m²	145115.00	300.00	
2	新装太阳能路灯		311.10			311.10	盏	2074.00	1500.00	
3	新建隙地五小园	107.04				107.04	亩	178.40	6000.00	
4	新建公厕	6.00				6.00	座	12.00	5000.00	
5	铺设污水管道（支干管）			640.80		640.80	m	53400.00	120.00	
6	14 个小型处理站	168.00				168.00	座	14.00	120000.00	
7	铺设自来水管（水表微型制水工程+机井+水表）			1250.00		1250.00	m	125000.00	100.00	
8	新建村组微型制水工程	775.00				775.00	座	31.00	250000.00	
9	房屋立面改造	730.00				730.00	m²	14600.00	500.00	
10	圾收储转运设施设备	300.00					项	1.00	3000000.00	
11	停车场	1658.50				1658.50	m²	33170.00	500.00	870 个车位
12	充电桩（60KW）		585.00	65.00		650.00	个	130.00	50000.00	
二	鳧山村游客服务中心	263.50	13.50	1.50	0.00	278.50	亩	1.00		
1	游客服务中心	240.00				240.00	m²	800.00	3000.00	
2	停车场	17.50				17.50	m²	350.00	500.00	20 个车位
3	充电桩（60KW）		13.50	1.50			个	3.00	50000.00	
4	公厕	6.00				6.00	m²	40.00	1500.00	
	合计	8361.49	909.60	1957.30	0.00	11228.39				

#### （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 17,762.24 万元，占总投资的 40.59%；债券融资 26,000.00 万元，占总投资的 59.41%。

#### （五）资金使用计划

根据项目的工程进度计划，预计 2024 年使用资金 3,450.82 万元，2025 年使用资金 20,149.54 万元，2026 年使用资金 20,161.88 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
2024 年	3,412.82	38.00	3,450.82
2025 年	19,845.54	304.00	20,149.54
2026 年	19,401.88	760.00	20,161.88
合计	42,660.24	1,102.00	43,762.24

#### （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 2024 年债券融资 2,000.00 万元，2025 年债券融资 12,000.00 万元，2026 年债券融资 12,000.00 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
2024 年	1,450.82	42.04%	2,000.00	57.96%	3,450.82
2025 年	8,149.54	40.45%	12,000.00	59.55%	20,149.54
2026 年	8,161.88	40.48%	12,000.00	59.52%	20,161.88
合计	17,762.24	40.59%	26,000.00	59.41%	43,762.24

#### （七）债券还本付息计划

本项目计划通过债券融资 26,000.00 万元，根据工程项目的进度情况，按 3 期进行，预计于 2024 年获得债券融资 2,000.00 万元，2025 年获得债券融资 12,000.00 万元，2026 年获得债券融资 12,000.00 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。本次拟发行以及未发行债券的利息遵循不低于参考利率的原则按照 3.8%进行测算，建设期及经营期的利息金额总计 14,820.00 万元（其中建设期利息 1,102.00 万元，经营期利息 13,718.00 万元），债券存续期的还本付息总额为 40,820.00 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	利息支出	还本付息合计
2024 年	-	2,000.00		2,000.00	38.00	38.00
2025 年	2,000.00	12,000.00		14,000.00	304.00	304.00
2026 年	14,000.00	12,000.00		26,000.00	760.00	760.00
2027 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2028 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2029 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2030 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2031 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2032 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2033 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2034 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2035 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2036 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2037 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2038 年	26,000.00	-		26,000.00	988.00	988.00
2039 年	26,000.00	-	2,000.00	24,000.00	950.00	2,950.00
2040 年	24,000.00	-	12,000.00	12,000.00	684.00	12,684.00
2041 年 1-6 月	12,000.00	-	12,000.00	-	228.00	12,228.00
合计	***	26,000.00	26,000.00	***	14,820.00	40,820.00

### 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、补充耕地指标交易收入、高标准农田流转收入、林地及喷淋系统租赁收入、水面发包收入、自来水水费收入、垃圾处理补贴收入, 具体情况如下:

#### 1) 厂房、冷库、配套服务用房的出租收入

##### ①出租面积的确定

本项目新建厂房、冷库、配套服务用房总建筑面积合计为 80,568.00 m<sup>2</sup>, 其中: 厂房建筑面积为 70,604.00 m<sup>2</sup>、冷库建筑面积为 1,700.00 m<sup>2</sup>、配套服务用房建筑面积为 8,264.00 m<sup>2</sup>, 该类物业拟全部用于出租。

##### 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

目前旌德县及周边的平均租赁单价如下:

旌德县及周边地区平均租赁单价调查表

序号	区域名称	厂房用途	月租赁单价(元/m <sup>2</sup> ·月)
1	旌德县经济开发区	普通工业生产	14-16
2	宁国经济开发区	普通工业生产	14-16
3	宁国经济开发区	研发、办公	20-22
4	郎溪县经济开发区	普通工业生产	14-16
5	泾县经济开发区	普通工业生产	13-15
6	泾县经济开发区	研发、办公	18-22
7	旌德县经济开发区	研发、办公	20-22
8	广德市经济开发区	普通工业生产	14-15

数据来源：各开发区管委会

冷库主要有以下 3 种租用收费标准：（1）以每平方米计算，目前大概市场参考价是 1.5~3 元/天/平方米；（2）以货品的每吨计算，大概市场参考价是 2.2~4.5 元/天/吨；（3）以托盘计算。本项目按照每平方米计算。

根据上述，参照旌德当地及周边地区厂房、冷库、办公服务用房等物业出租价格，并考虑项目承办单位预期收益的情况下，合理确定本项目租金价格。

本项目建成后，租金考虑一定增长幅度和符合区域实际水平，本项目厂房、冷库、配套服务用房的起始租赁价格分别为 15 元/m<sup>2</sup>·月、35 元/m<sup>2</sup>·月、20 元/m<sup>2</sup>·月。

根据旌德县近 5 年的 GDP 增长率平均增速 8.66%，基于谨慎性考虑，考虑物价上涨因素，本项目厂房、冷库、配套服务用房的租赁价格以后年度按照每年上涨 3.5% 考虑。

#### ④租赁收入的确定

根据上述，预计在债券存续期内可取得厂房、冷库、配套服务用房的出租收入合计为 26,745.37 万元，其中厂房的出租收入为 22,062.68 万元，冷库的出租收入为 1,239.52 万元，配套服务用房的出租收入为 3,443.17 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	厂房租赁收入				冷库租赁收入				配套服务用房租赁收入				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)	可出租面积 (m²)	收费标准 (元/ m²·月)	出租率	收入小计 (万元)	
2027 年	70,604.00	15.00	80%	1,016.70	1,700.00	35.00	80%	57.12	8,264.00	20.00	80%	158.67	1,232.49
2028 年	70,604.00	15.53	90%	1,183.82	1,700.00	36.23	90%	66.51	8,264.00	20.70	90%	184.75	1,435.08
2029 年	70,604.00	16.07	95%	1,293.32	1,700.00	37.49	95%	72.66	8,264.00	21.42	95%	201.84	1,567.82
2030 年	70,604.00	16.63	95%	1,338.59	1,700.00	38.81	95%	75.20	8,264.00	22.17	95%	208.90	1,622.69
2031 年	70,604.00	17.21	95%	1,385.44	1,700.00	40.16	95%	77.84	8,264.00	22.95	95%	216.22	1,679.49
2032 年	70,604.00	17.82	95%	1,433.93	1,700.00	41.57	95%	80.56	8,264.00	23.75	95%	223.78	1,738.27
2033 年	70,604.00	18.44	95%	1,484.11	1,700.00	43.02	95%	83.38	8,264.00	24.59	95%	231.62	1,799.11
2034 年	70,604.00	19.08	95%	1,536.06	1,700.00	44.53	95%	86.30	8,264.00	25.45	95%	239.72	1,862.08
2035 年	70,604.00	19.75	95%	1,589.82	1,700.00	46.09	95%	89.32	8,264.00	26.34	95%	248.11	1,927.25
2036 年	70,604.00	20.44	95%	1,645.46	1,700.00	47.70	95%	92.45	8,264.00	27.26	95%	256.80	1,994.71
2037 年	70,604.00	21.16	95%	1,703.06	1,700.00	49.37	95%	95.68	8,264.00	28.21	95%	265.78	2,064.52
2038 年	70,604.00	21.90	95%	1,762.66	1,700.00	51.10	95%	99.03	8,264.00	29.20	95%	275.09	2,136.78
2039 年	70,604.00	22.67	95%	1,824.36	1,700.00	52.89	95%	102.50	8,264.00	30.22	95%	284.71	2,211.57
2040 年	70,604.00	23.46	95%	1,888.21	1,700.00	54.74	95%	106.08	8,264.00	31.28	95%	294.68	2,288.97
2041 年 1-6 月	70,604.00	24.28	95%	977.15	1,700.00	56.65	95%	54.90	8,264.00	32.37	95%	152.50	1,184.54
合计	***	***	***	22,062.68	***	***	***	1,239.52	***	***	***	3,443.17	26,745.37



## 2) 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，包括厂房、冷库、配套服务用房，总体拟出租总面积为 80,568.00 m<sup>2</sup>，可以收费的建筑面积根据各类物业运营期的出租率确定。物业管理费参照本地区目前同类物业的收费水平按照 1.5 元/m<sup>2</sup>·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 3.5%的增速。

预计在债券存续期内可取得物业管理费收入合计 2,517.63 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 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	出租率	收入小计 (万元)
2027 年	80,568.00	1.50	80%	116.02
2028 年	80,568.00	1.55	90%	135.09
2029 年	80,568.00	1.61	95%	147.58
2030 年	80,568.00	1.66	95%	152.75
2031 年	80,568.00	1.72	95%	158.10
2032 年	80,568.00	1.78	95%	163.63
2033 年	80,568.00	1.84	95%	169.36
2034 年	80,568.00	1.91	95%	175.28
2035 年	80,568.00	1.98	95%	181.42
2036 年	80,568.00	2.04	95%	187.77
2037 年	80,568.00	2.12	95%	194.34
2038 年	80,568.00	2.19	95%	201.14
2039 年	80,568.00	2.27	95%	208.18
2040 年	80,568.00	2.35	95%	215.47
2041 年 1-6 月	80,568.00	2.43	95%	111.50
合计	***	***	***	2,517.63

## 3) 停车位收费收入

### ① 车位数量的确定

本项目建成后可供提公共停车位 990 个，均为小车停车位。

### ② 停车场收费标准的确定

参考《宣城市人民政府关于市区道路临时停车收费方案》(宣政秘[2013]206)文件规定的收费标准，具体为：20 分钟以内免费，20 分钟-2 小时 3 元，2 小时以后每小时加收 2 元；免费时段为 21:30-次日早 7:30。所有收费道路都安装有收费管理规定及收费标准公示牌。

因此，本项目小车停车位按 20 元/天·个计算停车费收入，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，年运营天数按照 360 天计算。

另外由于本项目运营期较长，考虑到物价增长等因素，因此停车费的收取标准为每年增长 3.50%。

### ③停车费收入的确定

根据上述，预计在债券存续期内可取得停车费收入合计 12,374.40 万元，具体测算过程如下表所示：

年份/项目	停车位收费收入			
	公共停车位数量（个）	收费标准（元/天）	负荷率	停车位收费收入小计（万元）
2027 年	990.00	20.00	80%	570.24
2028 年	990.00	20.70	90%	663.97
2029 年	990.00	21.42	95%	725.39
2030 年	990.00	22.17	95%	750.78
2031 年	990.00	22.95	95%	777.06
2032 年	990.00	23.75	95%	804.25
2033 年	990.00	24.59	95%	832.40
2034 年	990.00	25.45	95%	861.54
2035 年	990.00	26.34	95%	891.69
2036 年	990.00	27.26	95%	922.90
2037 年	990.00	28.21	95%	955.20
2038 年	990.00	29.20	95%	988.63
2039 年	990.00	30.22	95%	1,023.24
2040 年	990.00	31.28	95%	1,059.05
2041 年 1-6 月	990.00	32.37	95%	548.06
合计	***	***	***	12,374.40

### 4) 充电桩收入

本项目设置机动车充电桩 148 个。

#### ①机动车充电服务费收费标准

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

根据旌德县的实际情况, 基于谨慎性原则, 本项目充电服务费按 0.6 元/kwh 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 3.5% 的增速。

#### ② 机动车充电桩年均使用率

本项目机动车充电桩日均充电时间按 6 小时, 充电桩功率为 60KW, 每个充电桩使用率运营期第一年使用率按 50%, 第二年按 60%, 第三年及以后均按 70% 计, 年使用天数按照 360 天。

#### ③ 充电桩服务费收入

综上, 预计在债券存续期内可取得充电桩服务费收入合计 14,543.19 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)
2027 年	148.00	60.00	6.00	0.60	50%	575.42
2028 年	148.00	60.00	6.00	0.62	60%	714.68
2029 年	148.00	60.00	6.00	0.64	70%	862.97
2030 年	148.00	60.00	6.00	0.67	70%	893.18
2031 年	148.00	60.00	6.00	0.69	70%	924.44
2032 年	148.00	60.00	6.00	0.71	70%	956.79
2033 年	148.00	60.00	6.00	0.74	70%	990.28
2034 年	148.00	60.00	6.00	0.76	70%	1,024.94
2035 年	148.00	60.00	6.00	0.79	70%	1,060.81
2036 年	148.00	60.00	6.00	0.82	70%	1,097.94
2037 年	148.00	60.00	6.00	0.85	70%	1,136.37
2038 年	148.00	60.00	6.00	0.88	70%	1,176.14

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)
2039年	148.00	60.00	6.00	0.91	70%	1,217.31
2040年	148.00	60.00	6.00	0.94	70%	1,259.91
2041年1-6月	148.00	60.00	6.00	0.97	70%	652.00
合计	***	***	***	***	***	14,543.19

#### 5) 广告位收入

本项目所有建筑楼顶四周均可以安装广告牌，项目设置大型广告位约80个。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2.5万元/个·年计，以后每年增长率按3.5%递增，则债券存续期内可获得广告位出租收入为3,472.05万元。具体测算过程如下表所示：

年份/项目	广告位收入			
	广告位数量(个)	收费标准(万元/个·年)	负荷率	收入小计(万元)
2027年	80.00	2.50	80%	160.00
2028年	80.00	2.59	90%	186.30
2029年	80.00	2.68	95%	203.53
2030年	80.00	2.77	95%	210.66
2031年	80.00	2.87	95%	218.03
2032年	80.00	2.97	95%	225.66
2033年	80.00	3.07	95%	233.56
2034年	80.00	3.18	95%	241.73
2035年	80.00	3.29	95%	250.19
2036年	80.00	3.41	95%	258.95
2037年	80.00	3.53	95%	268.01
2038年	80.00	3.65	95%	277.39
2039年	80.00	3.78	95%	287.10
2040年	80.00	3.91	95%	297.15
2041年1-6月	80.00	4.05	95%	153.78
合计	***	***	***	3,472.05

#### 6) 补充耕地指标交易收入(新增耕地指标省域内调剂收益)

《安徽省自然资源厅关于进一步保障重大基础设施项目落实耕地占补平衡的通知》(皖自然资〔2020〕46号)文件规定：严格落实占补平衡。坚持以县域自行平衡为主、市域调剂为辅、省级适度统筹为补充的耕地占补平衡原则。各县(市、区)应优先使用本级现有补充耕地指标保障本区域内重大基础设施项目用地需要，做到应保尽保；确不能保障的，可由设区的市政府在市域范围内调剂解决。市域内调剂仍难以满足需要的，可向省自然资源厅申请调剂。符合跨省域补充耕地国家统筹落实耕地占补平衡的重大基础设施项目，可申请国家统筹。

公开交易补充耕地指标：取消有偿调剂补充耕地指标自主协商方式。省自然资源厅在安徽合肥公共资源交易中心建立重大基础设施项目省级补充耕地指标交易平台，组织出让省级补充耕地指标储备库的指标。列入当年重大基础设施项目清单的项目单位或所在地政府，向省自然资源厅申请同意后，方可通过省级补充耕地指标交易平台公开受让补充耕地指标。

补充耕地指标交易价格设置：交易价格参照国家统筹跨省域补充耕地资金标准，按公益性重大基础设施项目和经营性重大基础设施项目区分确定（详见附表）。公益性项目补充耕地指标省级足额保障，不参与市场竞买，交易价格按公益性项目购买补充耕地指标的基准价加产能价确定。经营性项目通过市场竞争购买补充耕地指标，设置起步价和最高限价，起步价参照我省公益性重大基础设施项目购买补充耕地指标价格确定，最高限价参照我省申请国家统筹购买补充耕地指标价格确定。省级统筹补充耕地指标交易价格将参照国家统筹跨省域补充耕地资金标准的调整而适时调整。

安徽省省级统筹补充耕地指标交易价格表

类别	公益性重大基础设施项目购买补充耕地指标价格			经营性重大基础设施项目购买补充耕地指标最高限价		
	基准价	产能价	总价	基准价	产能价	总价
省级统筹补充耕地指标交易价格	6 万元/亩，其中水田 12 万元/亩	补充耕地标准粮食产能每亩每百公斤 1.2 万元	总价 = 基准价 + 产能价	8 万元/亩，其中水田 16 万元/亩	补充耕地标准粮食产能每亩每百公斤 1.6 万元	总价 = 基准价 + 产能价

注：1. 省级统筹补充耕地指标交易价格参照国家跨省域补充耕地资金收取标准制定。  
 2. 公益性重大基础设施项目购买补充耕地指标价格是固定价格，非竞价购买。  
 3. 经营性重大基础设施项目补充耕地指标采取公开竞价方式购买，设最高限价。  
 4. 省级统筹补充耕地指标交易价格将参照国家统筹跨省域补充耕地资金收取标准的调整而适时调整。

综上，本项目实施后的新增耕地面积可形成补充耕地指标，根据《安徽省自然资源厅关于进一步保障重大基础设施项目落实耕地占补平衡的通知》（皖自然资〔2020〕46号）文件规定，补充耕地指标可纳入省级补充耕地指标储备库，在省自然资源厅在安徽合肥公共资源交易中心建立的重大基础设施项目省级补充耕地指标交易平台交易。

#### ①新增耕地面积

本项目通过平整土地、废弃沟塘平填、田埂修筑、耕作层剥离还田、土沟、土

渠清淤开挖以及新建土路等建设，以治水改土为中心，平整土地，改善农机作业条件，从而获取新增耕地指标，项目建成后可新增耕地 135 亩。

### ②交易价格的确定

根据《安徽省自然资源厅关于进一步保障重大基础设施项目落实耕地占补平衡的通知》（皖自然资〔2020〕46号），公益性重大基础设施项目购买补充耕地指标价格由基准价和产能价组成，其中水田基准价为 12 万元/亩，产能价为每亩每百公斤 1.20 万元。旌德县属于北亚热带湿润季风气候，项目区主要为“一稻一麦”，根据历史年度的统计数据，全年稻麦产量合计约 900 公斤/亩，其中水稻产量 550 公斤/亩，小麦产量约 350 公斤/亩，据此可计算本项目补充耕地指标产能价=1.20/亩/百公斤×9 百公斤/亩=10.8 万元/亩。

③综上，经测算在债券存续期内补充耕地指标交易收入合计为 3,078.00 万元，具体如下：

年份/项目	补充耕地指标交易收入			
	出售亩数(亩)	基准价(万元/亩)	产能价(万元/亩)	收入(万元)
2027 年	45.00	12.00	10.80	1,026.00
2028 年	45.00	12.00	10.80	1,026.00
2029 年	45.00	12.00	10.80	1,026.00
合计	135.00	***	***	3,078.00

### 7) 高标准农田流转收入

本项目改造后可供租赁的高标准农田面积约 4635 亩，推广规模化流转经营，用于一季主粮、一季其他经济作物（主要为小籽花生、青蔗、小麦等）种植。根据近期省内公开流转的耕地租金水平情况并结合标的耕地的特点等，每亩地首年的出租的租金按照 600 元计算，以后每年的租金在上一年基础上增加 15 元。运营期第 1 年、第 2 年的出租率按 80%、90%测算，以后每年均按 95%测算，运营期最后一年按半年计算。债券存续期内，可获得高标准农田流转收入合计为 4,422.14 万元，具体的耕地流转租金市场行情及本次的租金测算过程如下表所示：

耕地流转租金市场行情						
序号	土地位置	土地类型	面积(亩)	流转方式	流转年限	租金单价(元/年)
1	安徽省滁州市全椒县	耕地	2053	出租	8	731
2	安徽省六安市金安区	耕地	1890	出租	5	620
3	安徽省安庆市张溪镇	耕地	2700	出租	12	680
	平均					677

年份/项目	高标准农田流转收入
-------	-----------

	农田面积（亩）	价格（元/亩/年）	出租率	收入小计（万元）
2027 年	4,635.00	600.00	80%	222.48
2028 年	4,635.00	615.00	90%	256.55
2029 年	4,635.00	630.00	95%	277.40
2030 年	4,635.00	645.00	95%	284.01
2031 年	4,635.00	660.00	95%	290.61
2032 年	4,635.00	675.00	95%	297.22
2033 年	4,635.00	690.00	95%	303.82
2034 年	4,635.00	705.00	95%	310.43
2035 年	4,635.00	720.00	95%	317.03
2036 年	4,635.00	735.00	95%	323.64
2037 年	4,635.00	750.00	95%	330.24
2038 年	4,635.00	765.00	95%	336.85
2039 年	4,635.00	780.00	95%	343.45
2040 年	4,635.00	795.00	95%	350.06
2041 年 1-6 月	4,635.00	810.00	95%	178.33
合计	***	***	***	4,422.14

#### 8) 林地及喷淋系统租赁收入

本项目改造后可供租赁的林下经济作物培育基地面积约 947.41 亩，出租率按照经营期第一年 80%、第二年 90%、第三年及以后按 95% 计算，林地租赁单价为茶叶 80 元/亩，灵芝 80 元/亩（林下种植）、喷淋系统 50 元/亩，合计租金价格为 210 元/亩。年，收取标准为每年增长 3.50%。债券存续期内，可实现林地及喷淋系统租赁收入合计为 345.39 万元。具体测算过程如下表所示：

年份/项目	林地及喷淋系统租赁收入			
	可发包林地面积（亩）	收费标准（元/年.亩）	负荷率	收入小计（万元）
2027 年	947.41	210.00	80%	15.92
2028 年	947.41	217.35	90%	18.53
2029 年	947.41	224.96	95%	20.25
2030 年	947.41	232.83	95%	20.96
2031 年	947.41	240.98	95%	21.69
2032 年	947.41	249.41	95%	22.45
2033 年	947.41	258.14	95%	23.23
2034 年	947.41	267.18	95%	24.05
2035 年	947.41	276.53	95%	24.89
2036 年	947.41	286.21	95%	25.76
2037 年	947.41	296.23	95%	26.66
2038 年	947.41	306.59	95%	27.59
2039 年	947.41	317.32	95%	28.56
2040 年	947.41	328.43	95%	29.56
2041 年 1-6 月	947.41	339.93	95%	15.30
合计	***	***	***	345.39

#### 9) 水面发包收入

本项目改造后可供租赁的水面面积约 327 亩，出租率按照经营期第一年 80%、第二年 90%、第三年及以后按 95%计算，租赁单价为 250 元/亩·年，收取标准为每年增长 3.50%。债券存续期内，可实现水面发包收入合计为 141.92 万元。具体测算过程如下表所示：

年份/项目	水面发包收入			
	可发包水面面积（亩）	收费标准（元/年·亩）	负荷率	收入小计（万元）
2027 年	327.00	250.00	80%	6.54
2028 年	327.00	258.75	90%	7.62
2029 年	327.00	267.81	95%	8.32
2030 年	327.00	277.18	95%	8.61
2031 年	327.00	286.88	95%	8.91
2032 年	327.00	296.92	95%	9.22
2033 年	327.00	307.31	95%	9.55
2034 年	327.00	318.07	95%	9.88
2035 年	327.00	329.20	95%	10.23
2036 年	327.00	340.72	95%	10.58
2037 年	327.00	352.65	95%	10.96
2038 年	327.00	364.99	95%	11.34
2039 年	327.00	377.77	95%	11.74
2040 年	327.00	390.99	95%	12.15
2041 年 1-6 月	327.00	404.67	95%	6.29
合计	***	***	***	141.92

#### 10）自来水水费收入

本项目自来水管建成后按户收费，覆盖户数约 262 户，每户收费约 200 元·年，债券存续期内，可实现自来水水费收入合计为 141.92 万元。具体测算过程如下表所示：

年份/项目	自来水水费收入		
	户数	收费标准（元/户·年）	收入小计（万元）
2027 年	262.00	200.00	5.24
2028 年	262.00	200.00	5.24
2029 年	262.00	200.00	5.24
2030 年	262.00	200.00	5.24
2031 年	262.00	200.00	5.24
2032 年	262.00	200.00	5.24
2033 年	262.00	200.00	5.24
2034 年	262.00	200.00	5.24
2035 年	262.00	200.00	5.24
2036 年	262.00	200.00	5.24
2037 年	262.00	200.00	5.24
2038 年	262.00	200.00	5.24
2039 年	262.00	200.00	5.24
2040 年	262.00	200.00	5.24
2041 年 1-6 月	262.00	200.00	2.62



年份/项目	自来水水费收入		
	户数	收费标准（元/户·年）	收入小计（万元）
合计	***	***	75.98

#### 11) 垃圾处理补贴收入

本项目垃圾处理设施建设后预计年可处理垃圾 286.89 吨，财政每吨补贴金额为 80 元，债券存续期内，可实现垃圾处理补贴收入 合计为 33.28 万元。具体测算过程如下表所示：

年份/项目	垃圾处理补贴收入		
	年处理垃圾量（吨/年）	补贴标准（元/吨）	收入小计（万元）
2027 年	286.89	80.00	2.30
2028 年	286.89	80.00	2.30
2029 年	286.89	80.00	2.30
2030 年	286.89	80.00	2.30
2031 年	286.89	80.00	2.30
2032 年	286.89	80.00	2.30
2033 年	286.89	80.00	2.30
2034 年	286.89	80.00	2.30
2035 年	286.89	80.00	2.30
2036 年	286.89	80.00	2.30
2037 年	286.89	80.00	2.30
2038 年	286.89	80.00	2.30
2039 年	286.89	80.00	2.30
2040 年	286.89	80.00	2.30
2041 年 1-6 月	286.89	80.00	1.15
合计	***	***	33.28

#### 12) 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 67,749.35 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	补充耕地指标交易收入	高标准农田流转收入	林地及喷淋系统租赁收入	水面发包收入	自来水水费收入	垃圾处理补贴收入	收入合计
2027 年	1,232.49	570.24	575.42	160.00	116.02	1,026.00	222.48	15.92	6.54	5.24	2.30	3,932.64
2028 年	1,435.08	663.97	714.68	186.30	135.09	1,026.00	256.55	18.53	7.62	5.24	2.30	4,451.34
2029 年	1,567.82	725.39	862.97	203.53	147.58	1,026.00	277.40	20.25	8.32	5.24	2.30	4,846.81
2030 年	1,622.69	750.78	893.18	210.66	152.75	—	284.01	20.96	8.61	5.24	2.30	3,951.17
2031 年	1,679.49	777.06	924.44	218.03	158.10	—	290.61	21.69	8.91	5.24	2.30	4,085.86
2032 年	1,738.27	804.25	956.79	225.66	163.63	—	297.22	22.45	9.22	5.24	2.30	4,225.03
2033 年	1,799.11	832.40	990.28	233.56	169.36	—	303.82	23.23	9.55	5.24	2.30	4,368.85
2034 年	1,862.08	861.54	1,024.94	241.73	175.28	—	310.43	24.05	9.88	5.24	2.30	4,517.46
2035 年	1,927.25	891.69	1,060.81	250.19	181.42	—	317.03	24.89	10.23	5.24	2.30	4,671.05
2036 年	1,994.71	922.90	1,097.94	258.95	187.77	—	323.64	25.76	10.58	5.24	2.30	4,829.78
2037 年	2,064.52	955.20	1,136.37	268.01	194.34	—	330.24	26.66	10.96	5.24	2.30	4,993.84
2038 年	2,136.78	988.63	1,176.14	277.39	201.14	—	336.85	27.59	11.34	5.24	2.30	5,163.41
2039 年	2,211.57	1,023.24	1,217.31	287.10	208.18	—	343.45	28.56	11.74	5.24	2.30	5,338.68
2040 年	2,288.97	1,059.05	1,259.91	297.15	215.47	—	350.06	29.56	12.15	5.24	2.30	5,519.85
2041 年 1-6 月	1,184.54	548.06	652.00	153.78	111.50	—	178.33	15.30	6.29	2.62	1.15	2,853.57
合计	26,745.37	12,374.40	14,543.19	3,472.05	2,517.63	3,078.00	4,422.14	345.39	141.92	75.98	33.28	67,749.35

## （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

根据旌德县发展和改革委员会《关于旌德县旌阳镇农业产业强镇项目可行性研究报告的批复》（发改审批[2023]35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43,762.24万元，其中工程费用35,923.81万元、工程建设其他费用3,365.30万元、预备费3,371.13万元、建设期利息1,102.00万元。

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，日常维护费用和管理费用。

##### 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，包括：室外和道路停车场照明、门卫、苗木养护产生的水电消耗，年耗电量约为65.06万kwh，年耗水量约为0.07万m<sup>3</sup>。

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0.70元/度计。用水价格按旌德县工业用水价格，统一按3.50元/吨计。水电价格每年按照上涨3.5%计算。综上，本项目运营期间能耗费用约为846.43万元。

②工资福利费：本项目工作人员按照劳动定员15人计算，平均年工资福利费按5万元/人计。根据旌德县近3年的CPI增长率，基于谨慎性考虑，费用标准于2027年及以后年度的增长率确定为3.5%，综合以上，债券存续期内，人员开支费合计为

1,386.48 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 145.49 万元，债券存续期内，该项费用合计为 2,109.65 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 1% 进行估算，本项目运营期间的其他费用约为 677.49 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 5,020.05 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			
2027 年	65.06	0.70	45.54	0.07	3.50	0.25	45.79	15.00	5.00	75.00	145.49	39.33	305.61
2028 年	65.06	0.72	47.14	0.07	3.62	0.25	47.39	15.00	5.18	77.63	145.49	44.51	315.02
2029 年	65.06	0.75	48.79	0.07	3.75	0.26	49.05	15.00	5.36	80.34	145.49	48.47	323.35
2030 年	65.06	0.78	50.49	0.07	3.88	0.27	50.76	15.00	5.54	83.15	145.49	39.51	318.92
2031 年	65.06	0.80	52.26	0.07	4.02	0.28	52.54	15.00	5.74	86.06	145.49	40.86	324.96
2032 年	65.06	0.83	54.09	0.07	4.16	0.29	54.38	15.00	5.94	89.08	145.49	42.25	331.20
2033 年	65.06	0.86	55.98	0.07	4.30	0.30	56.28	15.00	6.15	92.19	145.49	43.69	337.66
2034 年	65.06	0.89	57.94	0.07	4.45	0.31	58.25	15.00	6.36	95.42	145.49	45.17	344.34
2035 年	65.06	0.92	59.97	0.07	4.61	0.32	60.29	15.00	6.58	98.76	145.49	46.71	351.26
2036 年	65.06	0.95	62.07	0.07	4.77	0.33	62.40	15.00	6.81	102.22	145.49	48.30	358.41
2037 年	65.06	0.99	64.24	0.07	4.94	0.35	64.59	15.00	7.05	105.79	145.49	49.94	365.81
2038 年	65.06	1.02	66.49	0.07	5.11	0.36	66.85	15.00	7.30	109.50	145.49	51.63	373.47
2039 年	65.06	1.06	68.82	0.07	5.29	0.37	69.19	15.00	7.56	113.33	145.49	53.39	381.40
2040 年	65.06	1.09	71.23	0.07	5.47	0.38	71.61	15.00	7.82	117.30	145.49	55.20	389.60
2041 年 1-6 月	65.06	1.13	36.86	0.07	5.67	0.20	37.06	15.00	8.09	60.70	72.75	28.54	199.04
合计	***	***	841.90	***	***	4.53	846.43	***	***	1,386.48	2,109.65	677.49	5,020.05

## 2) 相关税费

本项目部分为农业自产自销项目,根据国家相关税费政策,免征增值税、房产税、土地使用税、企业所得税等。

本项目涉税项目主要为物业租赁收入、停车费收入、充电桩收入、广告位收入、物业费收入,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、印花税和企业所得税,其中本项目的物业租赁主要用于农副产品的批发,根据国家相关税费政策,经营农产品的房产、土地,暂免征收房产税和城镇土地使用税。

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(涉税部分的资产)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。

根据上述,本项目的应交增值税4,436.10万元,税金及附加合计470.36万元(其中城建税及教育费附加443.61万元,印花税26.75万元),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
2027年	243.74	14.67	258.41	258.41	-
2028年	291.81	14.88	306.69	306.69	-
2029年	330.65	15.10	345.75	345.75	-
2030年	336.19	15.32	351.51	357.85	6.34
2031年	-	15.55	15.55	370.37	354.83
2032年	-	15.79	15.79	383.34	367.55
2033年	-	16.03	16.03	396.75	380.72
2034年	-	16.29	16.29	410.64	394.35
2035年	-	16.55	16.55	425.01	408.46
2036年	-	16.83	16.83	439.89	423.06
2037年	-	17.11	17.11	455.28	438.17
2038年	-	17.41	17.41	471.22	453.81
2039年	-	17.71	17.71	487.71	470.00
2040年	-	18.02	18.02	504.78	486.76
2041年1-6月	-	9.17	9.17	261.22	252.05

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
合计	1,202.40	236.43	1,438.83	5,874.94	4,436.10

### 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 2,128.08 万元。

### 4) 财务费用

本次拟发行以及未发行债券的利息遵循不低于参考利率的原则按照 3.8% 进行测算，建设期及经营期的利息金额总计 14,820.00 万元，其中建设期利息 1,102.00 万元，经营期利息 13,718.00 万元。

### 5) 债券发行费用的预测

本项目债券发行费用参照安徽省财政厅《关于发行 2022 年安徽省政府专项债券（一～六期）有关事项的通知》（皖财债[2022]7 号）之规定，按照融资额的 0.8‰ 计算，本项目融资额为 26,000.00 万元，则债券发行费用为 26,000.00 万元 × 0.8‰ = 20.80 万元。

综上，本项目在运营期内项目成本总金额为 47,177.79 万元，其中：经营成本 5,020.05 万元，折旧摊销金额 27,948.59 万元，财务费用 13,718.00 万元，债券发行费用 20.80 万元，税金及附加为 470.36 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
2023 年				1.60	—	1.60
2024 年				9.60	—	9.60
2025 年				9.60	—	9.60
2026 年	305.61	2,128.08	988.00		1.23	3,422.92
2027 年	315.02	2,128.08	988.00		1.44	3,432.53
2028 年	323.35	2,128.08	988.00		1.57	3,441.00
2029 年	318.92	2,128.08	988.00		2.26	3,437.26
2030 年	324.96	2,128.08	988.00		37.16	3,478.20
2031 年	331.20	2,128.08	988.00		38.49	3,485.77

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
2032 年	337.66	2,128.08	988.00		39.87	3,493.61
2033 年	344.34	2,128.08	988.00		41.30	3,501.72
2034 年	351.26	2,128.08	988.00		42.77	3,510.11
2035 年	358.41	2,128.08	988.00		44.30	3,518.79
2036 年	365.81	1,481.73	988.00		45.88	2,881.43
2037 年	373.47	1,481.73	988.00		47.52	2,890.72
2038 年	381.40	1,481.73	950.00		49.21	2,862.34
2039 年	389.60	1,481.73	684.00		50.96	2,606.30
2040 年 1-6 月	199.04	740.87	228.00		26.39	1,194.30
合计	5,020.05	27,948.59	13,718.00	20.80	470.36	47,177.79

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，本项目总收入为 67,749.35 万元，扣除相关成本费用税金后，项目税前收益为 20,571.55 万元，所得税（涉税项目）为 10,440.09 万元，项目运营净利润为 10,131.46 万元，项目可偿债收益（净利润+折旧摊销+财务费用+涉税固定资产投资进项税额）为 53,000.45 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
2024 年	-	-	-	1.60	-	-	-1.60	-	-1.60	-	-1.60
2025 年	-	-	-	9.60	-	-	-9.60	-	-9.60	-	-9.60
2026 年	-	-	-	9.60	-	-	-9.60	-	-9.60	-	-9.60
2027 年	3,932.64	305.61	1.23	-	2,128.08	988.00	509.72	343.41	166.31	243.74	3,526.13
2028 年	4,451.34	315.02	1.44	-	2,128.08	988.00	1,018.81	462.69	556.12	291.81	3,964.02
2029 年	4,846.81	323.35	1.57	-	2,128.08	988.00	1,405.81	554.90	850.91	330.65	4,297.64
2030 年	3,951.17	318.92	2.26	-	2,128.08	988.00	513.91	585.84	-71.93	336.19	3,380.34
2031 年	4,085.86	324.96	37.16	-	2,128.08	988.00	607.66	608.30	-0.64	-	3,115.44
2032 年	4,225.03	331.20	38.49	-	2,128.08	988.00	739.26	640.24	99.02	-	3,215.10
2033 年	4,368.85	337.66	39.87	-	2,128.08	988.00	875.24	673.30	201.94	-	3,318.02
2034 年	4,517.46	344.34	41.30	-	2,128.08	988.00	1,015.75	707.51	308.23	-	3,424.31
2035 年	4,671.05	351.26	42.77	-	2,128.08	988.00	1,160.94	742.93	418.02	-	3,534.10
2036 年	4,829.78	358.41	44.30	-	2,128.08	988.00	1,310.99	779.58	531.41	-	3,647.49
2037 年	4,993.84	365.81	45.88	-	1,481.73	988.00	2,112.41	879.77	1,232.64	-	3,702.38
2038 年	5,163.41	373.47	47.52	-	1,481.73	988.00	2,272.68	919.03	1,353.65	-	3,823.38
2039 年	5,338.68	381.40	49.21	-	1,481.73	950.00	2,476.34	963.33	1,513.00	-	3,944.74
2040 年	5,519.85	389.60	50.96	-	1,481.73	684.00	2,913.56	1,031.01	1,882.55	-	4,048.28
2041 年 1-6 月	2,853.57	199.04	26.39	-	740.87	228.00	1,659.27	548.25	1,111.02	-	2,079.89
合计	67,749.35	5,020.05	470.36	20.80	27,948.59	13,718.00	20,571.55	10,440.09	10,131.46	1,202.40	53,000.45

涉税项目所得税测算表（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
2024 年	-	-	-	0.62	-	-	-0.62	-
2025 年	-	-	-	3.70	-	-	-3.70	-
2026 年	-	-	-	3.70	-	-	-3.70	-
2027 年	2,654.17	117.73	1.23	-	780.95	380.62	1,373.64	343.41
2028 年	3,135.11	121.36	1.44	-	780.95	380.62	1,850.75	462.69
2029 年	3,507.30	124.57	1.57	-	780.95	380.62	2,219.60	554.90
2030 年	3,630.06	122.86	2.26	-	780.95	380.62	2,343.37	585.84
2031 年	3,757.11	125.19	37.16	-	780.95	380.62	2,433.19	608.30
2032 年	3,888.61	127.59	38.49	-	780.95	380.62	2,560.95	640.24
2033 年	4,024.71	130.08	39.87	-	780.95	380.62	2,693.19	673.30
2034 年	4,165.57	132.66	41.30	-	780.95	380.62	2,830.05	707.51
2035 年	4,311.37	135.32	42.77	-	780.95	380.62	2,971.71	742.93
2036 年	4,462.27	138.08	44.30	-	780.95	380.62	3,118.32	779.58
2037 年	4,618.44	140.93	45.88	-	531.95	380.62	3,519.07	879.77
2038 年	4,780.09	143.88	47.52	-	531.95	380.62	3,676.13	919.03
2039 年	4,947.39	146.93	49.21	-	531.95	365.98	3,853.32	963.33
2040 年	5,120.55	150.09	50.96	-	531.95	263.51	4,124.05	1,031.01
2041 年 1-6 月	2,649.89	76.68	26.39	-	265.97	87.84	2,193.01	548.25
合计	59,652.64	1,933.94	470.36	8.01	10,203.22	5,284.76	41,752.34	10,440.09

债券存续期内项目可偿债收益总额为 53,000.45 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 73,624.28 万元(其中营业收入 67,749.35 万元,销项税额 5,874.94 万元),扣除现金总流出 20,623.83 万元后(其中经营成本 5,020.05 万元,经营期进项税额 236.43 万元,发债费用 20.80 万元,应交增值税 4,436.10 万元,税金及附加 470.36 万元,所得税 10,440.09 万元),项目的可偿债收益为 53,000.45 万元。

综上,该项目的可偿债收益为 53,000.45 万元,债券存续内累计还本付息金额 40,820.00 万元,专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.30,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	
2024	-	-	-	1.60	-1.60	-	3,412.82	38.00	-3,450.82
2025	-	-	-	9.60	-9.60	-	19,845.54	304.00	-20,149.54
2026	-	-	-	9.60	-9.60	-	19,401.88	760.00	-20,161.88
2027	4,191.05	320.28	344.64	-	3,526.13	-			
2028	4,758.04	329.90	464.12	-	3,964.02	-	-	-	-
2029	5,192.56	338.45	556.47	-	4,297.64	-	-	-	-
2030	4,309.02	334.24	594.44	-	3,380.34	-	-	-	-
2031	4,456.23	340.51	1,000.29	-	3,115.44	-	-	-	-
2032	4,608.37	346.99	1,046.28	-	3,215.10	-	-	-	-
2033	4,765.60	353.69	1,093.89	-	3,318.02	-	-	-	-
2034	4,928.11	360.63	1,143.16	-	3,424.31	-	-	-	-
2035	5,096.07	367.81	1,194.16	-	3,534.10	-	-	-	-
2036	5,269.67	375.24	1,246.94	-	3,647.49	-	-	-	-
2037	5,449.12	382.93	1,363.82	-	3,702.38	-	-	-	-
2038	5,634.63	390.88	1,420.36	-	3,823.38	-	-	-	-
2039	5,826.39	399.11	1,482.55	-	3,944.74	-	-	-	-
2040	6,024.63	407.62	1,568.73	-	4,048.28	-	-	-	-
2041.01-06	3,114.79	208.22	826.69	-	2,079.89	-	-	-	-
合计	73,624.28	5,256.48	15,346.55	20.80	53,000.45	-	42,660.24	1,102.00	-43,762.24

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						
2024	1,450.82	2,000.00		-	3,450.82	-1.60	-1.60	-1.60	38.00	**
2025	8,149.54	12,000.00		-	20,149.54	-9.60	-11.20	-11.20	304.00	**
2026	8,161.88	12,000.00			20,161.88	-9.60	-20.80	-20.80	760.00	**
2027			988.00	-	-988.00	2,538.13	2,517.33	3,505.33	988.00	**
2028	-	-	988.00	-	-988.00	2,976.02	5,493.35	7,469.35	988.00	**
2029	-	-	988.00	-	-988.00	3,309.64	8,802.99	11,766.99	988.00	**
2030	-	-	988.00	-	-988.00	2,392.34	11,195.32	15,147.32	988.00	**
2031	-	-	988.00	-	-988.00	2,127.44	13,322.77	18,262.77	988.00	**
2032	-	-	988.00	-	-988.00	2,227.10	15,549.87	21,477.87	988.00	**
2033	-	-	988.00	-	-988.00	2,330.02	17,879.89	24,795.89	988.00	**
2034	-	-	988.00	-	-988.00	2,436.31	20,316.20	28,220.20	988.00	**
2035	-	-	988.00	-	-988.00	2,546.10	22,862.29	31,754.29	988.00	**
2036	-	-	988.00	-	-988.00	2,659.49	25,521.79	35,401.79	988.00	**
2037	-	-	988.00	-	-988.00	2,714.38	28,236.16	39,104.16	988.00	**
2038	-	-	988.00	-	-988.00	2,835.38	31,071.55	42,927.55	988.00	**
2039	-	-	950.00	2,000.00	-2,950.00	994.74	32,066.29	46,872.29	2,950.00	**
2040	-	-	684.00	12,000.00	-12,684.00	-8,635.72	23,430.57	50,920.57	12,684.00	**
2041.01-06	-	-	228.00	12,000.00	-12,228.00	-10,148.11	13,282.45	53,000.45	12,228.00	**
合计	17,762.24	26,000.00	13,718.00	26,000.00	4,044.24	13,282.45	13,282.45	53,000.45	40,820.00	1.30

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 13,282.45 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 53,000.45 万元，能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额 40,820.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.30 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，有利于加快旌阳镇现代农业经济的发展，有利于改善农村人居环境，有利于加快城镇化进程，有利于带动中小企业的成长，为旌德县增加了一个新的经济增长点，有利于当地工业结构的合理调整，能够有效地拉动周边地区相关产业的发展，间接维护社会稳定，具有显著的社会效益、经济效益、生态效益。

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	47,700.41	50,350.43	53,000.45	55,650.47	58,300.50
偿债资金合计	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
债券还本付息额	40,820.00	40,820.00	40,820.00	40,820.00	40,820.00
资本金偿还建设期利息	1,102.00	1,102.00	1,102.00	1,102.00	1,102.00
经营期偿还的债券本息额	39,718.00	39,718.00	39,718.00	39,718.00	39,718.00
债券存续期债券本息覆盖率	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43
经营期债券本息覆盖率	1.20	1.27	1.33	1.40	1.47

由上表所示，当经营净收益降低 5% 时，预测运营期 2027 年 1 月-2041 年 6 月项目可用于资金平衡的累计经营净收益为 50,350.43 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.27 倍。当经营净收益降低 10% 时，预测运营期 2027 年 1-2041 年 6 月项目可用于资金平衡的累计经营净收益为 47,700.41 万元，收益覆盖运营期债券本息倍数为 1.20 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

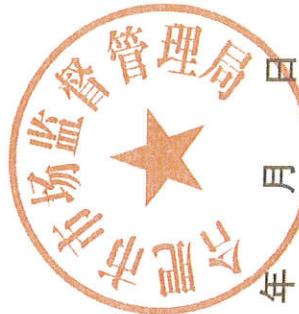
成立日期 2006年09月08日

住所 安徽省合肥市庐阳区濉溪路9号鸿达大厦7楼

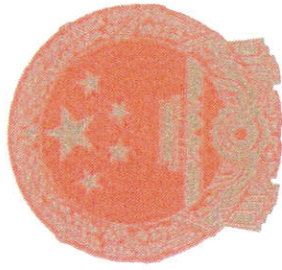


经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：工程造价咨询业务；资产评估；房地产评估；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；招投标代理服务；商务代理代办服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

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







		姓名	钱泉
Sex	男	出生日期	1972-11-02
Working unit	安徽安联信达会计师事务所	身份证号码	320111197211021276
Identity card No.			




		<h3>年度检验登记</h3> <p>Annual Renewal Registration</p>	
证书编号: 340102020012 No. of Certificate		本证书经检验合格, 继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs			
发证日期: 2023-12-04 Date of Issuance		年 /y	月 /m
			日 /d

4 5