

长三角农产品供应链中心项目（一期）
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

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）长三角农产品供应链中心项目概况	3
（三）长三角农产品供应链中心项目（一期）概况	4
（三）投资估算	5
（四）资金来源	9
（五）资金使用计划	9
（六）项目债券融资计划及自筹资金投入计划	9
（七）债券还本付息计划	9
三、评价内容	10
（一）项目收益与支出预测评价	11
（二）项目收益与融资自求平衡性评价	20
（三）项目收益抗压能力测试	24
四、总体评价结论	25
五、使用限制	25
财务评价报告附件	26



长三角农产品供应链中心项目（一期） 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）091 号

宣城现代服务业产业园区管理委员会：

我们接受委托，对长三角农产品供应链中心项目（一期）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宣城现代服务业产业园区管理委员会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，认为长三角农产品供应链中心项目（一期）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 1.74，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，通过发行长三角农产品供应链中心项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券的方式满足长三角农产品供应链中心项目（一期）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

宣城现代服务业产业园区原名为宣城市双桥物流园区，于2010年10月经宣城市人民政府批准成立，园区规划范围21.2平方公里，其中一期规划10.9平方公里，起步区规划4.9平方公里。宣城现代服务业产业园区目前处于起步阶段，现状产业以“商贸物流”为主，规模较小，且产业类型较为低端；现阶段园区产业发展面临调整升级，迫切需要明确产业发展方向，构建完善的产业发展体系及开发建设模式。

为了贯彻和落实中共中央、国务院《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》、《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》等相关文件精神，搞活农村经济、促进蔬菜、水果等农产品产业的发展，解决本地区农产品“卖难”的问题，促进本地区农村经济的发展，加快长江经济带建设，进一步完善城市整体功能，提升宣城市作为皖南地区核心城市的辐射作用，宣城市发展和改革委员会于2020年4月22日下发了《关于长三角农产品供应链中心项目（一期）项目建议书的批复》（发改审批[2020]152号）文件，同意宣城现代服务业产业园区管理委员会进行该项目的建设。

（二）长三角农产品供应链中心项目概况

长三角农产品供应链中心项目集农产品存储、加工、运输、销售为一体，是宣城市搭建“全市农产品产销体系，集散中转、分拣分装农产品，直供直销长三角城

市商超和社区，实现农产品交易品牌、数据和金融宣城化”的主要平台。项目拟整合园区农批市场、农批物流园、皖江冷链、联邦物流等建成（在建）项目资源并续建，开拓农产品产供基地，完成宣城市中心城区“农改超”和社区配送网络建设，并新建农产品市场交易区、农产品仓配和加工区、冷链仓配和加工区、电商及大数据运营区、快递物流和云仓区。项目核心区规划用地约 133.74 公顷，本项目规划净用地面积约 38.045 公顷（约 570.675 亩），分两期建设，其中：一期工程项目概况见下述的“长三角农产品供应链中心项目（一期）概况”，二期工程项目拟整合中国农批、农批物流园、皖江冷链、联邦物流等建成（在建）项目资源并续建，建设电商及大数据运营区、智能立体云仓；并在园区外择址建设一座家禽家畜屠宰场，用地面积约 200 亩，配套 5 万吨级冷库、屠宰设施和加工场所。

（三）长三角农产品供应链中心项目（一期）概况

- 1、项目名称：长三角农产品供应链中心项目（一期）。
- 2、建设地点：位于宣城现代服务业产业园区，南漪湖大道、宛陵东路、里仁街、鸿泰街（东段）、大有街、宣大祥街、汇通街、鸿泰街（西段）合围区域。
- 3、建设规模及建设内容：

长三角农产品供应链中心项目拟打造集农产品存储、加工、运输、销售为一体长三角农产品供应链中心，通过整合中国农批、农批物流园、皖江冷链、联邦物流等建成（在建）项目资源并续建，开拓农产品产供基地，完成宣城市中心城区“农改超”和社区配送网络建设，搭建宣城市农产品产销体系；同时，新建一批冷链、仓配、加工、电商及大数据运营功能区，集散中转、分拣分装农产品，直供直销长三角城市商超和社区，实现农产品交易品牌、数据和金融宣城化。

项目一期工程拟建设冷链仓配和加工区，规划净用地面积约 20.65 公顷（约 309.75 亩），总建筑面积 326636 m²，其中：农副产品加工中央厨房 42810 m²，15 万吨级冷库 147532 m²，农副产品仓配加工区 116334 m²，电商及大数据运营区 19660 m²。项目拟开拓部分农产品产供基地，搭建宣城市农产品产销体系，拟租赁商业建筑约 15000 m²，改造标准化商超（农改超）并建设社区店。配套建设两个地块停车场、道路、绿化、供配电、给排水等内容。具体如下：

项目建设规模及内容一览表

序号	区域	净用地 (公顷)	建筑名称	建筑面积 (m ²)	层数	位置	备注
----	----	-------------	------	---------------------------	----	----	----

序号	区域	净用地 (公顷)	建筑名称	建筑面积 (m²)	层数	位置	备注
1	冷链仓配和加工区	9.56	农副产品加工中央厨房	42810	2F	宛陵东路与勤业街交叉	北侧地块
			冷库	147532	4F		
	小计 1			190342			
2	冷链仓配和加工区	11.09	农副产品仓配加工区 1	41754	3F	宣大祥街与勤业街交叉口西南角	南侧地块
			农副产品仓配加工区 2	40035	3F		
			农副产品仓配加工区 3	25443	3F		
			农副产品仓配加工区 4	9102	3F		
			电商及大数据运营区	19960	2F		
	小计 2			136294			
	合计	20.65		326636			

4、项目建设期：本项目计划建设期 4 年（施工期算起），2020 年 8 月完成前期工作，2020 年 9 月开始建设至 2024 年 8 月完成建设，2024 年 9 月正式投入使用。

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、用地预审、环境影响登记备案等前期工作，已完成前期市场调研、设计招标、征迁、土地报批、土地平整等工作，目前正在建设过程中。

（三）投资估算

根据宣城市发展和改革委员会《关于长三角农产品供应链中心项目（一期）项目建议书的批复》（发改审批[2020]152 号）文件、《关于长三角农产品供应链中心项目（一期）可行性研究报告的批复》（发改审批[2020]157 号）文件和该项目的《可行性研究报告》，该项目建设投资费用合计为 112,820.38 万元，其中工程费用 87,684.37 万元、工程建设其它费用 3,049.33 万元、预备费 4,536.68 万元、土地费用 12,390.00 万元和建设期利息 5,160.00 万元。

本项目拟采用债券融资方式进行。根据测算，预计建设期利息 3,829.92 万元，发行债券费用 66.20 万元，则经过建设期利息、预备费调整及包含债券发行费用后的总投资额为 113,202.05 万元，其中工程费用 87,684.37 万元、工程建设其它费用 3,049.33 万元、预备费 6,182.23 万元、土地费用 12,390.00 万元、建设期利息 3,829.92 万元，发行债券费用 66.20 万元。具体的项目投资概算如下：

长三角农产品供应链中心项目（一期）投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	规模 (m²)	估算指标 (元/ m²)
第一部分：工程费用		82,684.37	5,000.00	—	87,684.38		
1	建筑工程	78,369.38	5,000.00	—	83,369.38		
1.1	农副产品加工中央厨房	8,947.29			8,947.29		
1.1.1	建筑工程	6,421.50			6,421.50	42810	1500
1.1.2	装饰工程	856.20			856.20	42810	200
1.1.3	电气工程	513.72			513.72	42810	120
1.1.4	给排水工程	342.48			342.48	42810	80
1.1.5	暖通工程	171.24			171.24	42810	40
1.1.6	消防工程	214.05			214.05	42810	50
1.1.7	建筑智能化	428.10			428.10	42810	100
1.2	冷库	38,800.92	5,000.00		43,800.92		
1.2.1	建筑工程	26,555.76			26,555.76	147532	1800
1.2.2	装饰工程	5,901.28			5,901.28	147532	400
1.2.3	电气工程	2,950.64			2,950.64	147532	200
1.2.4	给排水工程	1,180.26			1,180.26	147532	80
1.2.5	消防工程	737.66			737.66	147532	50
1.2.6	建筑智能化	1,475.32			1,475.32	147532	100
1.2.7	冷库设备工程		5,000.00		5,000.00		
1.3	农副产品仓配加工区	24,313.81			24,313.81		
1.3.1	建筑工程	17,450.10			17,450.10	116334	1500
1.3.2	装饰工程	2,326.68			2,326.68	116334	200
1.3.3	电气工程	1,396.01			1,396.01	116334	120

序号	工程和费用名称	建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	规模 (m ²)	估算指标 (元/ m ²)
1.3.4	给排水工程	930.67			930.67	116334	80
1.3.5	暖通工程	465.34			465.34	116334	40
1.3.6	消防工程	581.67			581.67	116334	50
1.3.7	建筑智能化	1,163.34			1,163.34	116334	100
1.4	电商及大数据运营区	6,307.36			6,307.36		
1.4.1	建筑工程	3,592.80			3,592.80	19960	1800
1.4.2	装饰工程	1,197.60			1,197.60	19960	600
1.4.3	电气工程	558.88			558.88	19960	280
1.4.4	给排水工程	159.68			159.68	19960	80
1.4.5	暖通工程	299.40			299.40	19960	150
1.4.6	消防工程	99.80			99.80	19960	50
1.4.7	建筑智能化	399.20			399.20	19960	200
2	室外工程	2,440.00			2,440.00		
2.1	道路工程	1,680.00			1,680.00	60000	280
2.2	停车场工程	280.00			280.00	10000	280
2.3	绿化工程	240.00			240.00	20000	120
2.4	室外管线工程	240.00			240.00	3000m	800 元/m
3	标准化商超（农改超）	1,875.00	-	-	1,875.00		
3.1	建筑装饰装修	900.00			900.00	15000	600
3.2	电气工程	375.00			375.00	15000	250
3.3	给排水工程	150.00			150.00	15000	100
3.4	暖通工程	300.00			300.00	15000	200
3.5	消防工程	150.00			150.00	15000	100
	第一部分合计	82,684.38	5,000.00	-	87,684.38		
	第二部分：其他费用			3,049.33	3,049.33		

序号	工程和费用名称	建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	规模 (m ²)	估算指标 (元/ m ²)
1	建设单位管理费			658.37	658.37		
2	前期工作咨询费			50.00	50.00		
3	勘察设计费			1,115.39	1,115.39		
4	监理费			876.71	876.71		
5	招标代理服务费用			175.37	175.37		
6	场地准备及临时设施费			61.95	61.95		
7	施工图审查费			111.54	111.54		
第一、二部分之和		82,684.37	5,000.00	3,049.33	90,733.70		
第三部分：预备费				6,182.23	6,182.23		
1	基本预备费			6,182.23	6,182.23		
2	涨价预备费(0%)			—	—		
第四部分：土地费用				12,390.00	12,390.00		
1	土地出让费用			12,390.00	12,390.00	309.75 亩	40 万元/亩
建设投资					109,305.93		
建设期利息				3,829.92	3,829.92		
发债费用				66.20	66.20		
投资总额					113,202.05		

（四）资金来源

项目资金来源为资本金和债券融资。其中资本金由单位自筹，金额为 34,202.05 万元，占总投资的 30.21%；债券融资 79,000.00 万元，占总投资的 69.79%。

（五）资金使用计划

根据项目的工程进度计划，预计 2020 年使用资金 12,034.65 万元，2021 年使用资金 22,384.69 万元，2022 年使用资金 14,774.80 万元，2023 年使用资金 20,005.37 万元，2024 年 1-8 月使用资金 44,002.54 万元。具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	项目资金分年使用计划					
	2020	2021	2022	2023	2024.01-08	合计
建设投资	12,023.65	21,861.19	13,663.24	18,582.01	43,175.84	109,305.93
建设期利息	—	507.50	1,105.48	1,412.96	803.98	3,829.92
发行债券费用	11.00	16.00	6.08	10.40	22.72	66.20
合计	12,034.65	22,384.69	14,774.80	20,005.37	44,002.54	113,202.05

（六）项目债券融资计划及自筹资金投入计划

根据本项目的工程进度，2020 年已债券融资 10,000.00 万元、2021 年已债券融资 20,000.00 万元、2022 年已债券融资 7,600.00 万元，2023 年已债券融资 13,000.00 万元，2024 年拟债券融资 28,400.00 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自筹资金投入情况如下表所示：

项目	资金筹措					
	2020	2021	2022	2023	2024.01-08	合计
含利息支出等投资总额	12,034.65	22,384.69	14,774.80	20,005.37	44,002.54	113,202.05
其中：自有资金投入	2,034.65	2,384.69	7,174.80	7,005.37	15,602.54	34,202.05
专项债券投入	10,000.00	20,000.00	7,600.00	13,000.00	28,400.00	79,000.00
其中：自有资金投入占比	16.91%	10.65%	48.56%	35.02%	35.46%	30.21%
专项债券投入占比	83.09%	89.35%	51.44%	64.98%	64.54%	69.79%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

（七）债券还本付息计划

本项目计划通过债券融资 79,000.00 万元。2020 年已债券融资 10,000.00 万元、2021 年已分 3 次债券融资 20,000.00 万元、2022 年已债券融资 7,600.00 万元，2023 年已债券融资 13,000.00 万元，2024 年拟债券融资 28,400.00 万元（其中

已于 2 月份债券融资 7,700.00 万元，拟参与本次专项债券发行 5,000.00 万元)，债券的期限均为 10 年，每半年付息一次，到期一次还本。已发行债券的利息按照实际利率 3.37%、3.41%、3.14%、3.16%、2.96%、3.00%、2.53%进行测算，本次拟发行及未发行的债券利息遵循不低于参考利率的原则按照 3%进行测算。建设期及经营期的利息金额总计 24,237.70 万元（其中建设期利息 3,829.92 万元，经营期利息 20,407.78 万元），债券存续期的还本付息总额为 103,237.70 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

序号	项目/年度	合计	2020	2021	2022	2023	2024.01-08
1	期初债券余额	-	-	10,000.00	30,000.00	37,600.00	50,600.00
2	本期专项债券申请资金	79,000.00	10,000.00	20,000.00	7,600.00	13,000.00	28,400.00
3	利息支出	24,237.70	-	507.50	1,105.48	1,412.96	803.98
4	本期还款	103,237.70	-	507.50	1,105.48	1,412.96	803.98
5	其中：还本	79,000.00					
6	付息	24,237.70	-	507.50	1,105.48	1,412.96	803.98
7	期末专项债券余额		10,000.00	30,000.00	37,600.00	50,600.00	79,000.00

续上表：

序号	项目/年度	2024.09-12	2025	2026	2027	2028
1	期初债券余额	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00
2	本期专项债券申请资金					
3	利息支出	1,211.89	2,423.77	2,423.77	2,423.77	2,423.77
4	本期还款	1,211.89	2,423.77	2,423.77	2,423.77	2,423.77
5	其中：还本					
6	付息	1,211.89	2,423.77	2,423.77	2,423.77	2,423.77
7	期末专项债券余额	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00

续上表：

序号	项目/年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034.01-08
1	期初债券余额	79,000.00	79,000.00	69,000.00	49,000.00	41,400.00	28,400.00
2	本期专项债券申请资金						
3	利息支出	2,423.77	2,423.77	1,916.27	1,318.29	1,010.81	407.91
4	本期还款	2,423.77	12,423.77	21,916.27	8,918.29	14,010.81	28,807.91
5	其中：还本		10,000.00	20,000.00	7,600.00	13,000.00	28,400.00
6	付息	2,423.77	2,423.77	1,916.27	1,318.29	1,010.81	407.91
7	期末专项债券余额	79,000.00	69,000.00	49,000.00	41,400.00	28,400.00	-

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）发行人预测的农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区、冷库等物业的租售收入，农产品商超、社区店的自营收入，物业管理收入等能够顺利执行；

（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

项目收入包含农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区、冷库等物业的租售收入，农产品商超、社区店的自营收入，物业管理收入。其中：

1）农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区的出售收入

A、出售价格

本次长三角农产品供应链中心项目的建设，各个物业的内部空间布局、装饰装修、供配电线路、水电管网敷设、安防工程、电梯等配套工程按照入驻企业类型进行施工，省去了入驻企业在土建这一块的费用。

同时，本项目位于宣城市东部，紧邻宣杭铁路和宣广高速，是宣城东出口的交通节点，地理位置十分优越，交通运输快捷便利，功能布局科学合理，具有发展现代物流的独特优势，是专业市场发展的黄金地带，是商贸服务业发展的核心区域。综合以上分析，基地内软硬件环境俱佳，是一般物业无法比拟的。

本项目销售价格参照项目所在地区类似物业的当前售价并根据其差异确定，其中农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区的销售价格按照 6,500.00 元/m²，电商及大数据运营区的销售价格按照 11,000.00 元/m²。

B、出售面积

农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区的建筑面积分别为 42,810.00 m²、116,334.00 m²、19,960.00 m²，本次拟出售该部分物业的一半，剩余一半用于出租，即本次拟出售的农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区的建筑面积分别为 21,405.00 m²、58,167.00 m²、9,980.00 m²，拟在经营期的第一年至第五年分别出售其中的 20%、20%、20%、20%、20%。经计算该部分物业的出售不含税收入为 62,699.80 万元。具体情况参见后附的《项目收入预测明细表》。

2) 农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区、冷库出租收入

A、租赁价格

本项目的租金参照项目所在地区类似物业的当前租金水平并根据其差异性确定，其中农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区的租金按照 360.00 元/m²·a，电商及大数据运营区的租金价格按照 600.00 元/m²·a，冷库的租金价格按照 105 元/m²·月。

B、可供出租建筑面积

农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区、冷库的建筑面积分别为 42,810.00 m²、116,334.00 m²、19,960.00 m²、147,532.00，农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区一半用于销售，剩余一半用于出租，冷库全部用于出租。本次拟出售的农副产品加工中央厨房、农副

产品仓配加工区、电商及大数据运营区拟在经营期的第一年至第五年分别出售其中的 20%、20%、20%、20%、20%，尚未销售部分暂时用于出租。经计算该部分物业在经营期的出租不含税收入为 209,497.60 万元。具体情况参见后附的《项目收入预测明细表》。

3) 农产品商超、社区店自营收入

本次通过整合、改扩建农产品商超、社区店 100 个，每个门店每年的收入平均按照 60 万元进行测算。则在经营期的自营不含税收入为 60,000.00 万元。

4) 物业管理收入

长三角农产品供应链中心一期项目的总建筑面积为 326,636.00 m²，物业管理费按照 3 元/m²·月的标准收取，经计算在经营期的物业管理不含税收入为 11,758.90 万元。

综上，本项目债券运营期累计项目不含税收入合计为 343,956.29 万元，具体的收入测算情况如下表所示：

长三角农产品供应链中心项目（一期）收入测算明细表

序号	收入类别			运营期										
				2024 (9-12)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 (1-8)
1	出售	农副产品加工中央厨房	可出售面积(年初)	21,405.00	17,124.00	12,843.00	8,562.00	4,281.00						
2			当年销售面积（年初）	4,281.00	4,281.00	4,281.00	4,281.00	4,281.00						
3			出售单价（元/平方米）	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00						
4			出售收入（万元）	2,782.65	2,782.65	2,782.65	2,782.65	2,782.65						
5		农副产品仓配加工区	可出售面积(平方米, 年初)	58,167.00	46,533.60	34,900.20	23,266.80	11,633.40						
6			当年销售面积（平方米, 年初）	11,633.40	11,633.40	11,633.40	11,633.40	11,633.40						
7			出售单价（元/平方米）	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00						
8			出售收入（万元）	7,561.71	7,561.71	7,561.71	7,561.71	7,561.71						
9		电商及大数据运营区	可出售面积(平方米, 年初)	9,980.00	7,984.00	5,988.00	3,992.00	1,996.00						
10			当年销售面积（平方米, 年初）	1,996.00	1,996.00	1,996.00	1,996.00	1,996.00						
11			出售单价（元/平方米）	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00						
12			出售收入（万元）	2,195.60	2,195.60	2,195.60	2,195.60	2,195.60						
13	出租	农副产品加工中央厨房	可出租面积(平方米, 年初)	38,529.00	34,248.00	29,967.00	25,686.00	21,405.00	21,405.00	21,405.00	21,405.00	21,405.00	21,405.00	21,405.00
14			出租单价（元/年·平方米）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
15			出租率	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
16			出租收入（万元）	369.88	1,047.99	970.93	878.46	732.05	732.05	732.05	732.05	732.05	732.05	488.03
17		农副产品仓配加工区	可出租面积（平方米）	104,700.60	93,067.20	81,433.80	69,800.40	58,167.00	58,167.00	58,167.00	58,167.00	58,167.00	58,167.00	58,167.00
18			出租单价（元/年·平方米）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
19			出租率	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
20			出租收入（万元）	1,005.13	2,847.86	2,638.46	2,387.17	1,989.31	1,989.31	1,989.31	1,989.31	1,989.31	1,989.31	1,326.21
21		电商及大数据运营区	可出租面积（平方米）	17,964.00	15,968.00	13,972.00	11,976.00	9,980.00	9,980.00	9,980.00	9,980.00	9,980.00	9,980.00	9,980.00
22				600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
23			出租率	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
24			出租收入（万元）	287.42	814.37	754.49	682.63	568.86	568.86	568.86	568.86	568.86	568.86	379.24
25		冷库	建筑面积	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00	147,532.00
26			出租单价（元/月·平方	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00

序号	收入类别			运营期										
				2024 (9-12)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 (1-8)
			米)											
27			出租率	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
28			出租收入 (万元)	4, 957. 08	15, 800. 68	16, 730. 13	17, 659. 58	17, 659. 58	17, 659. 58	17, 659. 58	17, 659. 58	17, 659. 58	17, 659. 58	11, 773. 05
29	自管	农产品商超、社区店	门店数量 (个)	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00
30			每年收入 (万元/年)	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00	60. 00
31			门店收入	2, 000. 00	6, 000. 00	6, 000. 00	6, 000. 00	6, 000. 00	6, 000. 00	6, 000. 00	6, 000. 00	6, 000. 00	6, 000. 00	4, 000. 00
32	物业管理	全部物业	建筑面积	326, 636. 00	326, 636. 00	326, 636. 00	326, 636. 00	326, 636. 00	326, 636. 00	326, 636. 00	326, 636. 00	326, 636. 00	326, 636. 00	326, 636. 00
33			收费标准 (元/月 · 平方米)	3. 00	3. 00	3. 00	3. 00	3. 00	3. 00	3. 00	3. 00	3. 00	3. 00	3. 00
34			物业管理收入 (万元)	391. 96	1, 175. 89	1, 175. 89	1, 175. 89	1, 175. 89	1, 175. 89	1, 175. 89	1, 175. 89	1, 175. 89	1, 175. 89	783. 93
35	收入合计			21, 551. 43	40, 226. 74	40, 809. 85	41, 323. 70	40, 665. 65	28, 125. 69	28, 125. 69	28, 125. 69	28, 125. 69	28, 125. 69	18, 750. 46

项目收入估算汇总表 (人民币单位: 万元)

序号	收入类型	运营期											合计
		2024 (9-12)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 (1-8)	
1	出售收入	12,539.96	12,539.96	12,539.96	12,539.96	12,539.96	-	-	-	-	-	-	62,699.80
2	出租收入	6,619.50	20,510.89	21,094.00	21,607.85	20,949.80	20,949.80	20,949.80	20,949.80	20,949.80	20,949.80	13,966.54	209,497.60
3	自营收入	2,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	4,000.00	60,000.00
4	物业管理收入	391.96	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	1,175.89	783.93	11,758.90
5	合计	21,551.43	40,226.74	40,809.85	41,323.70	40,665.65	28,125.69	28,125.69	28,125.69	28,125.69	28,125.69	18,750.46	343,956.29

（2）收入预测数据评价

通过查阅项目可行性研究报告、相关收费文件，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；收入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

根据宣城市发展和改革委员会《关于长三角农产品供应链中心项目（一期）项目建议书的批复》（发改审批[2020]152号）文件、《关于长三角农产品供应链中心项目（一期）可行性研究报告的批复》（发改审批[2020]157号）文件和该项目的《可行性研究报告》，该项目建设投资费用合计为 112,820.38 万元，其中工程费用 87,684.37 万元、工程建设其它费用 3,049.33 万元、预备费 4,536.68 万元、土地费用 12,390.00 万元和建设期利息 5,160.00 万元。

本项目拟采用债券融资方式进行。根据测算，预计建设期利息 3,829.92 万元，发行债券费用 66.20 万元，则经过建设期利息、预备费调整及包含债券发行费用后的总投资额为 113,202.05 万元，其中工程费用 87,684.37 万元、工程建设其它费用 3,049.33 万元、预备费 6,182.23 万元、土地费用 12,390.00 万元、建设期利息 3,829.92 万元，发行债券费用 66.20 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、财务成本。

1) 经营成本的预测

项目建成后，每年的经营成本主要包括租赁办公、冷库制冷剂、物业等成本，商超成本，水电费用，工资及福利费，修理及维护费、管理及销售费用。

①租赁办公、冷库制冷剂、物业等成本：根据项目的规模，正常年份的该项费用按 791.69 万元估算。

②商超成本：根据该行业的平均毛利水平，按照收入的 75%进行估算，正常年份的该项费用为 4,500.00 万元。

③水电费用：主要为日常水、电消耗，根据项目的规模，正常年份的该项费用

按 1,667.50 万元估算。

④工资福利费：按当地工资水平，按 6 万元/人•年计算。满负荷年共需职工 150 人，主要为物业及管理人员，首年的年工资及福利费用为 300.00 万元（按照 4 个月计算），以后年度按照 5%的增长率进行估算。

⑤修理及维护费：按照固定资产折旧摊销额的 5%计算。

⑥营销宣传费用：主要为租售物业所发生的营销费用及管理费用，根据项目的规模，按收入的 3%估算。

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 93,423.82 万元。具体如下：

人民币单位：万元

序号	项目	合计	2024 (9-12)	2025	2026	2027	2028
1	租赁办公、冷库制冷剂、物业等成本	7,916.90	263.90	791.69	791.69	791.69	791.69
2	商超成本	45,000.00	1,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
3	水电费用	16,675.00	555.83	1,667.50	1,667.50	1,667.50	1,667.50
4	工资及福利费	11,697.44	300.00	945.00	992.25	1,041.86	1,093.96
5	修理及维护费	1,815.79	60.53	181.58	181.58	181.58	181.58
6	管理及销售费用	10,318.69	646.54	1,206.80	1,224.30	1,239.71	1,219.97
7	经营成本	93,423.82	3,326.80	9,292.57	9,357.31	9,422.34	9,454.69

续上表

序号	项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034 (1-8)
1	租赁办公、冷库制冷剂、物业等成本	791.69	791.69	791.69	791.69	791.69	527.79
2	商超成本	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	3,000.00
3	水电费用	1,667.50	1,667.50	1,667.50	1,667.50	1,667.50	1,111.67
4	工资及福利费	1,148.65	1,206.09	1,266.39	1,329.71	1,396.20	977.34
5	修理及维护费	181.58	181.58	181.58	181.58	181.58	121.05
6	管理及销售费用	843.77	843.77	843.77	843.77	843.77	562.51
7	经营成本	9,133.19	9,190.63	9,250.93	9,314.25	9,380.74	6,300.36

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。

2) 相关税费

该项目的收入主要包括农副产品加工中央厨房、农副产品仓配加工区、电商及大数据运营区、冷库等物业的出租、出售收入，农产品商超、社区店的自营收入和

物业管理收入等，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、土地使用税和土地增值税。

①增值税：不动产租售的销项税按照收入的 9%计算，物业管理销项税按照收入的 6%计算；农产品商超、社区店的收入免征增值税。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 7%、3%和 2%计算。

③印花税：财产租赁按照合同收入的 1‰计算，产权转移的按照合同收入的 0.5‰计算。

④房产税：根据税法规定，对出租房产按收入 12%缴纳房产税，对自持未出租房产按房产原值 70%余值计提缴纳房产税，税率为 1.2%。

⑤土地使用税：该项目地处宣城市二级工业用地，对应土地使用税的税率为每年 12 元/m²。

⑥土地增值税：根据土地增值税的相关规定，对转让房产所取得的收入，根据增值额按照四级超率累进税率进行测算。

综上，税金及附加合计为 48,301.66 万元，各种税费具体的测算结果如下：

人民币单位：万元

序号	项目	2024（9-12）	2025	2026	2027	2028	2029
1	应交增值税	-	-	-	2,805.36	2,876.16	1,747.56
1.1	销项税额	1,747.87	3,045.13	3,097.61	3,143.86	3,084.63	1,956.04
1.2	进项税额合计	1,747.87	3,045.13	3,097.61	338.50	208.47	208.47
1.2.1	进项税额（固定资产投资）	1,678.38	2,836.66	2,889.14	130.03	-	-
1.2.2	进项税额（经营期）	69.49	208.47	208.47	208.47	208.47	208.47
2	城市维护建设税	-	-	-	196.38	201.33	122.33
3	教育费及地方教育费附加	-	-	-	140.27	143.81	87.38
4	印花税	12.89	26.78	27.36	27.88	27.22	20.95
5	房产税	1,025.05	3,117.02	3,150.57	3,175.82	3,060.43	3,060.43
7	土地使用税	78.07	220.62	207.04	193.45	179.86	179.86
8	土地增值税	2,684.22	2,684.22	2,684.22	2,684.22	2,684.22	-
9	税金及附加合计	3,800.23	6,048.64	6,069.19	6,418.00	6,296.87	3,470.95

续上表：

序号	项目	2030	2031	2032	2033	2034 (1-8)	合计
1	应交增值税	1,747.56	1,747.56	1,747.56	1,747.56	1,165.04	15,584.39
1.1	销项税额	1,956.04	1,956.04	1,956.04	1,956.04	1,304.02	25,203.30
1.2	进项税额合计	208.47	208.47	208.47	208.47	138.98	9,618.91
1.2.1	进项税额（固定资产投资）	-	-	-	-	-	7,534.20
1.2.2	进项税额（经营期）	208.47	208.47	208.47	208.47	138.98	2,084.71
2	城市维护建设税	122.33	122.33	122.33	122.33	81.55	1,090.91
3	教育费及地方教育费附加	87.38	87.38	87.38	87.38	58.25	779.22
4	印花税	20.95	20.95	20.95	20.95	13.97	240.85
5	房产税	3,060.43	3,060.43	3,060.43	3,060.43	2,040.29	30,871.33
7	土地使用税	179.86	179.86	179.86	179.86	119.91	1,898.26
8	土地增值税	-	-	-	-	-	13,421.10
9	税金及附加合计	3,470.95	3,470.95	3,470.95	3,470.95	2,313.97	48,301.66

3) 财务费用

本项目已发行债券的利息按照实际利率 3.37%、3.41%、3.14%、3.16%、2.96%、3.00%、2.53%进行测算，本次拟发行及未发行的债券利息遵循不低于参考利率的原则按照 3%进行测算。建设期及经营期的利息金额总计 24,237.70 万元，其中建设期利息 3,829.92 万元，经营期利息 20,407.78 万元。

4、项目损益预测

项目建成后，总成本费用包括每年发生的上述经营成本、相关税费、财务成本外，还包含房屋的出售成本、折旧摊销费用。

(1) 房屋出售成本：按照房屋的出售面积和单位建造成本进行测算。

(2) 项目的折旧及摊销费计算：建筑物折旧年限为 20 年，净残值率为 10%；设备折旧年限为 10 年，净残值率为 5%；无形资产-土地使用权摊销年限为 47 年，不考虑残值。

则债券存续期内的项目损益情况如下：

债券存续期内项目损益表

人民币单位：万元

序号	项目	2024. 09-12	2025	2026	2027	2028	2029
----	----	-------------	------	------	------	------	------

序号	项目	2024. 09-12	2025	2026	2027	2028	2029
1	经营收入	21,551.43	40,226.74	40,809.85	41,323.70	40,665.65	28,125.69
2	税金及附加	3,800.23	6,048.64	6,069.19	6,418.00	6,296.87	3,470.95
3	总成本费用	10,764.26	20,362.97	20,427.72	20,492.74	20,525.09	15,188.54
3.1	其中：房屋出售建安成本	5,015.05	5,015.05	5,015.05	5,015.05	5,015.05	-
3.2	经营成本	3,326.80	9,292.57	9,357.31	9,422.34	9,454.69	9,133.19
3.3	折旧	1,146.75	3,440.24	3,440.24	3,440.24	3,440.24	3,440.24
3.4	摊销	63.78	191.34	191.34	191.34	191.34	191.34
3.5	利息支出	1,211.89	2,423.77	2,423.77	2,423.77	2,423.77	2,423.77
4	利润总额	6,986.93	13,815.12	14,312.94	14,412.95	13,843.69	9,466.20
5	所得税	1,746.73	3,453.78	3,578.24	3,603.24	3,460.92	2,366.55
6	净利润	5,240.20	10,361.34	10,734.71	10,809.71	10,382.77	7,099.65
7	息前折旧摊销前净收益	12,677.66	21,431.74	21,805.11	21,880.11	21,453.17	13,155.00

续上表：

序号	项目	2030	2031	2032	2033	2034 (1-8)	合计
1	经营收入	28,125.69	28,125.69	28,125.69	28,125.69	18,750.46	343,956.29
2	税金及附加	3,470.95	3,470.95	3,470.95	3,470.95	2,313.97	48,301.66
3	总成本费用	15,245.98	14,798.78	14,264.12	14,023.13	9,129.32	175,222.65
3.1	其中：房屋出售建安成本	-	-	-	-	-	25,075.25
3.2	经营成本	9,190.63	9,250.93	9,314.25	9,380.74	6,300.36	93,423.82
3.3	折旧	3,440.24	3,440.24	3,440.24	3,440.24	2,293.49	34,402.38
3.4	摊销	191.34	191.34	191.34	191.34	127.56	1,913.43
3.5	利息支出	2,423.77	1,916.27	1,318.29	1,010.81	407.91	20,407.78
4	利润总额	9,408.77	9,855.96	10,390.62	10,631.62	7,307.17	120,431.98
5	所得税	2,352.19	2,463.99	2,597.66	2,657.90	1,826.79	30,108.00
6	净利润	7,056.58	7,391.97	7,792.97	7,973.71	5,480.38	90,323.99
7	息前折旧摊销前净收益	13,111.93	12,939.82	12,742.84	12,616.10	8,309.34	172,122.82

债券存续内，项目息前税后折旧摊销前总收益为 172,122.82 万元，且每年的息前税后折旧摊销前收益均大于年应付利息，故还息压力较小，正常运营无任何风险。

（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

本项目债券存续期现金总流入 369,159.59 万元（其中营业收入 343,956.29 万元，销项税额 25,203.30 万元），扣除现金总流出 189,502.57 万元后（其中经营成本 93,423.82 万元，经营期进项税 2,084.71 万元，应交增值税 15,584.39 万元，税金及附加 48,301.66 万元，所得税 30,108.00 万元），项目的营业活动净现金流量为 179,657.02 万元。

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 179,657.02 万元，债券存续内累计还本付息金额 103,237.70 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.74，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。

项目收益与融资平衡测算表(金额单位: 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)			建设投资	建设期利息	发债 费用	
2020	-	-	-	-	-	12,023.65	-	11.00	-12,034.65
2021	-	-	-	-	-	21,861.19	507.50	16.00	-22,384.69
2022	-	-	-	-	-	13,663.24	1,105.48	6.08	-14,774.80
2023	-	-	-	-	-	18,582.01	1,412.96	10.40	-20,005.37
2024（1-8）	-	-	-	-	-	43,175.84	803.98	22.72	-44,002.54
2024（9-12）	23,299.30	3,396.29	5,546.96	14,356.04	-				-
2025	43,271.87	9,501.04	9,502.43	24,268.40	-				-
2026	43,907.46	9,565.79	9,647.43	24,694.25	-				-
2027	44,467.55	9,630.81	12,826.60	22,010.14	-				-
2028	43,750.28	9,663.17	12,633.95	21,453.17	-				-
2029	30,081.73	9,341.66	7,585.06	13,155.00	-				-
2030	30,081.73	9,399.10	7,570.71	13,111.93	-				-
2031	30,081.73	9,459.40	7,682.50	12,939.82	-				-
2032	30,081.73	9,522.72	7,816.17	12,742.84	-				-
2033	30,081.73	9,589.21	7,876.42	12,616.10	-				-
2034（1-8）	20,054.49	6,439.34	5,305.80	8,309.34	-				-
合计	369,159.59	95,508.53	93,994.04	179,657.02	-	109,305.93	3,829.92	66.20	-113,202.05

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						
2020	2,034.65	10,000.00			12,034.65	-	-	-	-	**
2021	2,384.69	20,000.00			22,384.69	-	-	-	507.50	**
2022	7,174.80	7,600.00			14,774.80	-	-	-	1,105.48	**
2023	7,005.37	13,000.00			20,005.37	-	-	-	1,412.96	**
2024 (1-8)	15,602.54	28,400.00			44,002.54	-	-	-	803.98	**
2024 (9-12)			1,211.89	-	-1,211.89	13,144.16	13,144.16	14,356.04	1,211.89	**
2025			2,423.77	-	-2,423.77	21,844.63	34,988.79	38,624.44	2,423.77	**
2026			2,423.77	-	-2,423.77	22,270.48	57,259.27	63,318.69	2,423.77	**
2027			2,423.77	-	-2,423.77	19,586.37	76,845.63	85,328.83	2,423.77	**
2028			2,423.77	-	-2,423.77	19,029.40	95,875.03	106,782.00	2,423.77	**
2029			2,423.77	-	-2,423.77	10,731.23	106,606.26	119,937.00	2,423.77	**
2030			2,423.77	10,000.00	-12,423.77	688.16	107,294.42	133,048.92	12,423.77	**
2031			1,916.27	20,000.00	-21,916.27	-8,976.45	98,317.97	145,988.74	21,916.27	**
2032			1,318.29	7,600.00	-8,918.29	3,824.55	102,142.52	158,731.58	8,918.29	**
2033			1,010.81	13,000.00	-14,010.81	-1,394.71	100,747.81	171,347.68	14,010.81	**
2034 (1-8)			407.91	28,400.00	-28,807.91	-20,498.57	80,249.24	179,657.02	28,807.91	**
合计	34,202.05	79,000.00	20,407.78	79,000.00	13,794.27	80,249.24	80,249.24	179,657.02	103,237.70	1.74

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。

债券存续期内累计净现金流量 80,249.24 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净经营性现金流入 179,657.02 万元，能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额 103,237.70 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.74 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，有利于提高宣城市的农产品质量安全水平，能够带动当地农业产业化发展，能够引导农民积极参与市场竞争，提高市场竞争能力，有利于增加就业，美化城市环境，进一步改善宣城市的投资环境，增强其招商引资能力，更好地促进本地区的经济发展和繁荣，具有显著的社会效益和经济效益和环境效益。

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：

预计经营性净现金流量为 162,490.82 万元，债券存续期内累计还本付息金额为 103,237.70 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.57。

当成本上升 10%，相关测试数据如下：

预计经营性净现金流量为 173,578.10 万元，债券存续期内累计还本付息金额为 103,237.70 万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.68。

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

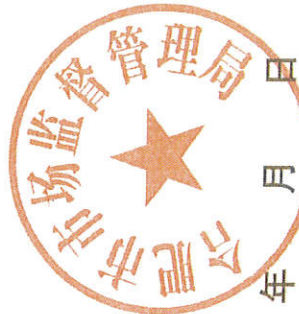
成立日期 2006年09月08日

住所 安徽省合肥市庐阳区濉溪路9号鸿达大厦7楼

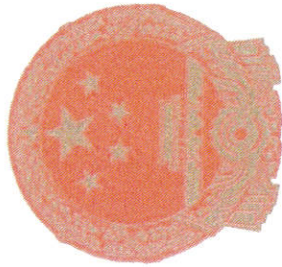


经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：工程造价咨询业务；资产评估；房地产评估；税务服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；招投标代理服务；商务代理代办服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

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
姓	Full name	性别	男
Sex	出生日期	1972-11-02	
Date of birth	工作单位	安徽安联信达会计师事务所	
Working unit	身份证号码	320111197211021276	
Identity card No.			




年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 340102020012
 No. of Certificate

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

发证日期: 2023-12-04 月 日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d