

新兴产业研发中心项目专项债券
项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

徽瑞咨报字(2023)010027号



审计机构：安徽徽瑞会计师事务所（普通合伙）

报告提交日期： 2025年2月20日

安徽徽瑞会计师事务所（普通合伙）

ANHUI HUIRUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

中国·安徽·芜湖星隆国际九号楼五层

电话 Tel: 0553-3837903

新兴产业研发中心项目专项债券项目收益与融资自求平衡 财务评价报告

徽瑞咨报字(2023)010027 号

安徽大龙湾开发有限责任公司：

我们接受委托，对新兴产业研发中心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》。安徽大龙湾开发有限责任公司对新兴产业研发中心项目的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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和安徽大龙湾开发有限责任公司管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在安徽大龙湾开发有限责任公司对新兴产业研发中心项目的收益预测及其所依据的各项假设前提

下，本次评价的新兴产业研发中心项目专项债券项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本财务评价报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告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。

附件：新兴产业研发中心项目评价说明

安徽徽瑞会计师事务所

(普通合伙)



中国·芜湖

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二零二五年二月二十日

附件

评 价 说 明

一、评价内容

2018 年财政部公布《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 号文）。《通知》提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一） 实施单位：安徽大龙湾开发有限责任公司

名称	安徽大龙湾开发有限责任公司
统一社会信用代码	913402005592451563
法定代表人	王俊
注册资本	448568 万元
成立日期	2010 年 08 月 03 日
经营范围	许可项目：房地产开发经营（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：土地整治服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；

	公共事业管理服务；市政设施管理；工程管理服务；物业管理；酒店管理；商业综合体管理服务；小微型客车租赁经营服务；劳务服务（不含劳务派遣）；建筑材料销售（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）
--	---

（二）项目概况：本项目总投资 200,000.00 万元，实施单位为安徽大龙湾开发有限责任公司；项目位于皖江江北新兴产业集中区大龙湾片区，实施范围北至楚江大道、南至长安大道、东至和谐大道南延伸段、西至西湾路；本项目拟征地 470 亩，拆迁约 130 户，主要建设内容为：（1）新兴产业研发中心项目 149500 m²；（2）研发中心配套 132000 m²；（3）主干路网及部分支路共计 7.6 公里；（4）生态停车场 120000 m²；（5）户外立体广告牌 35 个。

（三）项目建设计划：本项目施工工期拟定为 2020 年 4 月至 2027 年 11 月底。

（四）本项目总投资 200,000.00 万元，由资本金和债券融资两部分组成。其中：自有资本金 50,000.00 万元由安徽大龙湾开发有限责任公司自筹，占比 25.00%；余下 150,000.00 万元通过发行政府专项债券融资解决，专项债券融资资金占投资总额 75.00%。

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资（专项债券）
新兴产业研发中心项目	200,000.00	200,000.00	50,000.00	150,000.00

（五）项目总投资200,000.00万元，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	工程费用	其他费用	预备费	建设期利息	建设项目总投资
新兴产业研发中心项目	144,140.31	30,909.21	8,752.48	16,198.00	200,000.00
合计	144,140.31	30,909.21	8,752.48	16,198.00	200,000.00

（六）项目融资计划

1、本项目专项债券计划发行金额 150,000.00 万元，2022 年已发行 35,000.00 万元（其中：5,000.00 万元实际发行利率 3.29%，30,000.00 万元实际发行利率 3.13%），2023 年已发行 11,000.00 万元（其中：5,000.00 万元实际发行利率为 3.06%，6,000.00 万元实际发行利率为 3.09%），2024 年已发行 8,400.00 万元（已参与发行 3500.00 万元实际利率 2.85%，已参与发行 2500.00 万元实际利率 2.53%，已参与发行 2400.00 万元实际利率 2.34%）；2025 年拟发行 34,200.00 万元（已发行 5000.00 万元实际利率 2.01%，本次参与发行 1600.00 万元），2026 年计划发行 15,000.00 万元，2027 年计划

发行 46,400.00 万元，期限 20 年。假设债券利率 3.63%，每半年付息一次，到期一次还本，累计债券本息测算如下：

还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年 1-6 月		5,000.00		5,000.00	82.25	82.25
2022 年 7-12 月	5,000.00	30,000.00		35,000.00		
2023 年	35,000.00	11,000.00		46,000.00	1,272.70	1,272.70
2024 年	46,000.00	8,400.00		54,400.00	1,523.40	1,523.40
2025 年	54,400.00	34,200.00		88,600.00	2,241.29	2,241.29
2026 年	88,600.00	15,000.00		103,600.00	3,093.77	3,093.77
2027 年	103,600.00	46,400.00		150,000.00	4,208.18	4,208.18
2028 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2029 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2030 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2031 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2032 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2033 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2034 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34

2035 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2036 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2037 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2038 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2039 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2040 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2041 年	150,000.00			150,000.00	5,050.34	5,050.34
2042 年	150,000.00		35,000.00	115,000.00	4,968.09	39,968.09
2043 年	115,000.00		11,000.00	104,000.00	3,777.64	14,777.64
2044 年	104,000.00		8,400.00	95,600.00	3,526.94	11,926.94
2045 年	95,600.00		34,200.00	61,400.00	2,809.05	37,009.05
2046 年	61,400.00		15,000.00	46,400.00	1,956.57	16,956.57
2047 年	46,400.00		46,400.00		842.16	47,242.16
合计		150,000.00	150,000.00		101,006.80	251,006.80

2、发行安排：本次专项债券期限结构为20年，本次专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，按每半年付息，到期一次性还本。

（七）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的经营收入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化;

(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) 发行人预测的溢价销售收入能够顺利执行;

(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) 研发中心租赁收入

本项目建设研发中心建筑面积约149,500.00m²,建成后,租赁给园区企业从事研发、培训、测试检测等。项目建设完成进入运营期时,租赁单价按40元/m²/月计算,根据发展现状及趋势,

预估单价将每5年递增10%；正式运营后，第一年运转负荷为60%，第二年运转负荷为70%，以后年度运转负荷均按95%估算。

（2）停车场收入

①停车位收入：本项目建设经营性停车位共计 4000 个，参考芜湖市地区停车场收费标准，取停车费3元/小时，平均单个车位停8小时/天；预估单价每5年将递增10%。正式运营后，第一年运转负荷为60%，第二年运转负荷为70%，以后年度停车场运转负荷均按95%估算。

②充电桩收入：本项目建设经营性停车位共计1500个，参考芜湖市地区停车场收费标准，取停车费4元/小时，平均单个车位停车9小时/天；预估收费单价每5年将递增10%。正式运营后，第一年运转负荷为60%，第二年运转负荷为70%，以后年度停车场运转负荷均按95%估算。

（3）广告位租赁收入

①商业广告牌租赁收入：本项目共建设商业广告位牌35个，出租价格按年8万元/年估算，预估租赁单价每5年将递增10%。项目正式运营后，第一年运转负荷为60%，第二年运转负荷为70%，第三年及以后年度运转负荷均按95%估算。

②公交站牌广告位租赁收入：本项目共建设公交站12个公交站，预计每个公交站设有4个公交站牌广告位，出租价格按年4万元/年/个估算，预估租赁收费单价每5年将递增10%。项目正式运营后，第一年运转负荷为60%，第二年运转负荷为70%，第三年

及以后年度运转负荷均按95%估算。

（4）研发中心商业配套

①配套服务中心：本项目为研发中心配套建设服务中心 57300m²，租赁给第三方企业、园区企业等办公，促进企业间信息交流、资源共享，构建研发中心服务体系。根据发展现状及趋势，项目正式运营后，租赁单价按28元/m²/月计算，预估租赁单价将每5年递增10%；项目正式运营后，第一年运转负荷为60%，第二年运转负荷为70%，第三年及以后年度运转负荷均按95%估算。

②配套综合楼：本项目为研发中心配套建设综合楼 28500 m²，主要租赁给园区企业、科研服务机构等从事生产经营，实现资源集聚，促进企业沟通效率的提高，共同推动产业发展。根据发展现状及趋势，项目正式运营后，租赁单价按30元/m²/月计算，预估租赁单价将每5年递增10%；项目正式运营后，第一年运转负荷为60%，第二年运转负荷为70%，第三年及以后年度运转负荷均按95%估算。

③配套商业中心：本项目为研发中心配套建设商业中心 46200m²，租赁给企业从事商业活动，从而为园区提供生活保障服务，以方便周边研发中心可研人员及生活人员。根据发展现状及趋势，项目正式运营后，租赁单价按35元/m²/月计算，预估租赁单价将每5年递增10%；项目正式运营后，第一年运转负荷为60%，第二年运转负荷为70%，第三年及以后年度运转负荷均按95%

估算。

（5）物业费收入

本项目计划将研发中心、实训楼及其配套设施的物业服务以服务外包的形式外包给专业的物业单位，由物业单位进行经营、提供服务。承包物业的单位按单价1.20元/m²/月向本单位进行缴纳承包费用。预估收取物业公司承包费的单价将每5年递增10%；项目正式运营后，第一年运转负荷为60%，第二年运转负荷为70%，第三年及以后年度运转负荷均按95%估算。

说明：本项目因受施工进度影响预计2027年11月竣工，2027年12月进入试运营期，出于谨慎性考虑2028年开始正式运营。

具体预测情况如下表所示：

运营收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	经营收入	11,007.02	12,841.53	17,427.79	17,427.79	17,427.79
1	研发中心及实训中心租赁收入	4,305.60	5,023.20	6,817.20	6,817.20	6,817.20
	总面积 (m ²)	149,500.00	149,500.00	149,500.00	149,500.00	149,500.00
	单价 (元/m ² /月)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	运转负荷	60%	70%	95%	95%	95%
2	停车场收入	3,240.00	3,780.00	5,130.00	5,130.00	5,130.00
2.1	停车位收入	2,073.60	2,419.20	3,283.20	3,283.20	3,283.20
	车位数	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	收费标准 (元/天/个)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	运转负荷	60%	70%	95%	95%	95%
2.2	充电桩收入	1,166.40	1,360.80	1,846.80	1,846.80	1,846.80

	车位数	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	收费标准（元/天/个）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	运转负荷	60%	70%	95%	95%	95%
3	广告牌收入	283.20	330.40	448.40	448.40	448.40
3.1	公交站牌广告位收入	115.20	134.40	182.40	182.40	182.40
	出租个数	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	收费标准（万元/个/年）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	运转负荷	60%	70%	95%	95%	95%
3.2	商业广告牌出租收入	168.00	196.00	266.00	266.00	266.00
	出租个数	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	收费标准（万元/个/年）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	运转负荷	60%	70%	95%	95%	95%
4	研发中心配套	2,935.01	3,424.18	4,647.10	4,647.10	4,647.10
4.1	研发中心配套服务中心	1,155.17	1,347.70	1,829.02	1,829.02	1,829.02
	总面积（m ² ）	57,300.00	57,300.00	57,300.00	57,300.00	57,300.00
	单价（元/m ² /月）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00

	运转负荷	60%	70%	95%	95%	95%
4.2	研发中心配套综合楼	615.60	718.20	974.70	974.70	974.70
	总面积 (m ²)	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00
	单价 (元/m ² /月)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	运转负荷	60%	70%	95%	95%	95%
4.3	研发中心配套商业中心	1,164.24	1,358.28	1,843.38	1,843.38	1,843.38
	总面积 (m ²)	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00
	单价 (元/m ² /月)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	运转负荷	60%	70%	95%	95%	95%
5	物业费	243.22	283.75	385.09	385.09	385.09
	面积 (m ²)	281,500.00	281,500.00	281,500.00	281,500.00	281,500.00
	单价 (元/m ² /月)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	运转负荷	60%	70%	95%	95%	95%

(续上表)

序号	项目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	经营收入	19,170.57	19,170.57	19,170.57	19,170.57	19,170.57	21,087.62	21,087.62	21,087.62	21,087.62
1	研发中心及实训中心租赁收入	7,498.92	7,498.92	7,498.92	7,498.92	7,498.92	8,248.81	8,248.81	8,248.81	8,248.81
	总面积 (m ²)	149,500.00	149,500.00	149,500.00	149,500.00	149,500.00	149,500.00	149,500.00	149,500.00	149,500.00
	单价 (元/m ² /月)	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	48.40	48.40	48.40	48.40
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	停车场收入	5,643.00	5,643.00	5,643.00	5,643.00	5,643.00	6,207.30	6,207.30	6,207.30	6,207.30
2.1	停车位收入	3,611.52	3,611.52	3,611.52	3,611.52	3,611.52	3,972.67	3,972.67	3,972.67	3,972.67
	车位数	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	收费标准 (元/天/个)	26.40	26.40	26.40	26.40	26.40	29.04	29.04	29.04	29.04
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.2	充电桩收入	2,031.48	2,031.48	2,031.48	2,031.48	2,031.48	2,234.63	2,234.63	2,234.63	2,234.63
	车位数	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

	收费标准（元/天/个）	39.60	39.60	39.60	39.60	39.60	43.56	43.56	43.56	43.56
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	广告牌收入	493.24	493.24	493.24	493.24	493.24	542.56	542.56	542.56	542.56
3.1	公交站牌广告位收入	200.64	200.64	200.64	200.64	200.64	220.70	220.70	220.70	220.70
	出租个数	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	收费标准（万元/个/年）	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.84	4.84	4.84	4.84
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3.2	商业广告牌出租收入	292.60	292.60	292.60	292.60	292.60	321.86	321.86	321.86	321.86
	出租个数	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	收费标准（万元/个/年）	8.80	8.80	8.80	8.80	8.80	9.68	9.68	9.68	9.68
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	研发中心配套	5,111.81	5,111.81	5,111.81	5,111.81	5,111.81	5,622.99	5,622.99	5,622.99	5,622.99
4.1	研发中心配套服务中心	2,011.92	2,011.92	2,011.92	2,011.92	2,011.92	2,213.11	2,213.11	2,213.11	2,213.11
	总面积（m ² ）	57,300.00	57,300.00	57,300.00	57,300.00	57,300.00	57,300.00	57,300.00	57,300.00	57,300.00
	单价（元/m ² /月）	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	33.88	33.88	33.88	33.88
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

4.2	研发中心配套综合楼	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,179.39	1,179.39	1,179.39	1,179.39
	总面积（m²）	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00
	单价（元/m²/月）	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30	36.30	36.30
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4.3	研发中心配套商业中心	2,027.72	2,027.72	2,027.72	2,027.72	2,027.72	2,230.49	2,230.49	2,230.49	2,230.49
	总面积（m²）	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00
	单价（元/m²/月）	38.50	38.50	38.50	38.50	38.50	42.35	42.35	42.35	42.35
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	物业费	423.60	423.60	423.60	423.60	423.60	465.96	465.96	465.96	465.96
	面积（m²）	281,500.00	281,500.00	281,500.00	281,500.00	281,500.00	281,500.00	281,500.00	281,500.00	281,500.00
	单价（元/m²/月）	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.45	1.45	1.45	1.45
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

（续上表）

序号	项目	运营期						
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
一	经营收入	21,087.62	23,196.39	23,196.39	23,196.39	23,196.39	23,196.39	393,404.80

1	研发中心及实训中心租赁收入	8,248.81	9,073.69	9,073.69	9,073.69	9,073.69	9,073.69	
	总面积 (m ²)	149,500.00	149,500.00	149,500.00	149,500.00	149,500.00	149,500.00	
	单价 (元/m ² /月)	48.40	53.24	53.24	53.24	53.24	53.24	
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2	停车场收入	6,207.30	6,828.03	6,828.03	6,828.03	6,828.03	6,828.03	
2.1	停车位收入	3,972.67	4,369.94	4,369.94	4,369.94	4,369.94	4,369.94	
	车位数	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
	收费标准 (元/天/个)	29.04	31.94	31.94	31.94	31.94	31.94	
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2.2	充电桩收入	2,234.63	2,458.09	2,458.09	2,458.09	2,458.09	2,458.09	
	车位数	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
	收费标准 (元/天/个)	43.56	47.92	47.92	47.92	47.92	47.92	
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3	广告牌收入	542.56	596.82	596.82	596.82	596.82	596.82	
3.1	公交站牌广告位收入	220.70	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	
	出租个数	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	

	收费标准（万元/个/ 年）	4.84	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3.2	商业广告牌出租收入	321.86	354.05	354.05	354.05	354.05	354.05	
	出租个数	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
	收费标准（万元/个/ 年）	9.68	10.65	10.65	10.65	10.65	10.65	
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
4	研发中心配套	5,622.99	6,185.28	6,185.28	6,185.28	6,185.28	6,185.28	
4.1	研发中心配套服务中心	2,213.11	2,434.42	2,434.42	2,434.42	2,434.42	2,434.42	
	总面积（m ² ）	57,300.00	57,300.00	57,300.00	57,300.00	57,300.00	57,300.00	
	单价（元/m ² /月）	33.88	37.27	37.27	37.27	37.27	37.27	
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
4.2	研发中心配套综合楼	1,179.39	1,297.33	1,297.33	1,297.33	1,297.33	1,297.33	
	总面积（m ² ）	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	28,500.00	
	单价（元/m ² /月）	36.30	39.93	39.93	39.93	39.93	39.93	
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
4.3	研发中心配套商业中心	2,230.49	2,453.54	2,453.54	2,453.54	2,453.54	2,453.54	

	总面积 (m ²)	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00	46,200.00	
	单价 (元/m ² /月)	42.35	46.59	46.59	46.59	46.59	46.59	
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
5	物业费	465.96	512.56	512.56	512.56	512.56	512.56	
	面积 (m ²)	281,500.00	281,500.00	281,500.00	281,500.00	281,500.00	281,500.00	
	单价 (元/m ² /月)	1.45	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	
	运转负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	

3、运营期成本费用预测

（1）人员工资及福利费用

主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。本项目定员 10 人，依据往年数据人均 7 万元/年，按每 5 年递增 10% 计算。

（2）管理费用

管理费用：本项目的管理费用主要包括水电费、办公费、差旅费、咨询费、审计费及印刷费、邮寄费、会议费等其他杂费。本项目管理费用根据国家发改委、建设部联合颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）标准，按经营收入的 2% 计算。

（3）其他费用

其他费用：本项目其他费用包含是为园区做宣传，为招商引资做准备的相关支出和修理费等相关费用。其他费用按经营收入的 1% 计算。

（4）税费

项目运营期间，本项目主要税率是：增值税 9%，城市维护建设税率为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%。

3、折旧费用

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，计算时先扣除残值（残值率 10%）。各类固定资产计算折旧年限如下：房屋和建筑物等：20 年；仪器设备：15 年。

具体预测情况如下表所示：

经营成本测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	运营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	人员工资	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	77.00	77.00
	人员数量：人	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单位：万元/年	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.70	7.70
2	管理费用	220.14	256.83	348.56	348.56	348.56	383.41	383.41
3	其他费用	110.07	128.42	174.28	174.28	174.28	191.71	191.71
4	税费	1,084.99	1,265.82	1,717.90	1,717.90	1,717.90	1,889.69	1,889.69
	合计	1,485.20	1,721.07	2,310.74	2,310.74	2,310.74	2,541.81	2,541.81

（续上表）

序号	项目	运营期													
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1	人员工资	77.00	77.00	77.00	84.70	84.70	84.70	84.70	84.70	93.17	93.17	93.17	93.17	93.17	1,624.35

	人员 数量： 人	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	单 位： 万元 /年	7.70	7.70	7.70	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	9.32	9.32	9.32	9.32	9.32	
2	管理 费用	383.41	383.41	383.41	421.75	421.75	421.75	421.75	421.75	463.93	463.93	463.93	463.93	463.93	7,868.10
3	其他 费用	191.71	191.71	191.71	210.88	210.88	210.88	210.88	210.88	231.96	231.96	231.96	231.96	231.96	3,934.05
4	税费	1,889.69	1,889.69	1,889.69	2,078.66	2,078.66	2,078.66	2,078.66	2,078.66	2,286.53	2,286.53	2,286.53	2,286.53	2,286.53	38,778.96
	合计	2,541.81	2,541.81	2,541.81	2,795.99	2,795.99	2,795.99	2,795.99	2,795.99	3,075.59	3,075.59	3,075.59	3,075.59	3,075.59	52,205.46

(八) 项目收益与融资自求平衡性评价

1、融资平衡情况

根据测算，本项目债券存续期间内，项目可用于还款金额为341,199.34万元，还本付息为251,006.80万元，其中债券存续期间利息支出总计101,006.80万元，还本150,000.00万元。该项目收入完全可以覆盖本息支出。具体按下表所示：

自求平衡测试表

金额单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计	经营收入	项目经营成本	可用于还款资金
2022年1-6月		82.25	82.25	-	-	-
2022年7-12月				-	-	-
2023年		1,272.70	1,272.70	-	-	-
2024年		1,523.40	1,523.40	-	-	-
2025年		2,241.29	2,241.29	-	-	-
2026年		3,093.77	3,093.77	-	-	-
2027年		4,208.18	4,208.18	-	-	-
2028年		5,050.34	5,050.34	11,007.02	1,485.20	9,521.82
2029年		5,050.34	5,050.34	12,841.53	1,721.07	11,120.46
2030年		5,050.34	5,050.34	17,427.79	2,310.74	15,117.05
2031年		5,050.34	5,050.34	17,427.79	2,310.74	15,117.05
2032年		5,050.34	5,050.34	17,427.79	2,310.74	15,117.05
2033年		5,050.34	5,050.34	19,170.57	2,541.81	16,628.76
2034年		5,050.34	5,050.34	19,170.57	2,541.81	16,628.76
2035年		5,050.34	5,050.34	19,170.57	2,541.81	16,628.76
2036年		5,050.34	5,050.34	19,170.57	2,541.81	16,628.76
2037年		5,050.34	5,050.34	19,170.57	2,541.81	16,628.76

2038 年		5,050.34	5,050.34	21,087.62	2,795.99	18,291.63
2039 年		5,050.34	5,050.34	21,087.62	2,795.99	18,291.63
2040 年		5,050.34	5,050.34	21,087.62	2,795.99	18,291.63
2041 年		5,050.34	5,050.34	21,087.62	2,795.99	18,291.63
2042 年	35,000.00	4,968.09	39,968.09	21,087.62	2,795.99	18,291.63
2043 年	11,000.00	3,777.64	14,777.64	23,196.39	3,075.59	20,120.79
2044 年	8,400.00	3,526.94	11,926.94	23,196.39	3,075.59	20,120.79
2045 年	34,200.00	2,809.05	37,009.05	23,196.39	3,075.59	20,120.79
2046 年	15,000.00	1,956.57	16,956.57	23,196.39	3,075.59	20,120.79
2047 年	46,400.00	842.16	47,242.16	23,196.39	3,075.59	20,120.79
合计	150,000.00	101,006.80	251,006.80	393,404.80	52,205.46	341,199.34
债券存续期本息覆盖倍数				1.36		

根据前述对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现金流为 341,199.34 万元，能够覆盖债券本息金额 251,006.80 万元，债务本息偿付保障倍数 1.36 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目自筹资金比例或发行新一期专项债券保障还本。

2、偿债能力分析

（1）利息备付率

$$\begin{aligned} \text{利息备付率} &= \text{可用于付息的资金} / \text{利息支出} \\ &= 341,199.34 / 101,006.80 = 3.38 \end{aligned}$$

（2）偿债备付率

$$\text{偿债备付率} = \text{可用于还本付息的资金} / (\text{债务本金} + \text{利息支出})$$

$$=341,199.34/251,006.80 =1.36$$

经测算，项目利息备付率和偿债备付率均大于 1，说明项目偿债能力较强，债券存续期内完全有能力偿还所有本息。

3、敏感性分析（压力测试）

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，对项目收益进行敏感性分析。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
可用于还款资金（万元）	307,079.40	324,139.37	341,199.34	358,259.30	394,085.24
债券还本付息额（万元）	251,006.80	251,006.80	251,006.80	251,006.80	251,006.80
债券本息覆盖倍数（倍）	1.22	1.29	1.36	1.43	1.57

当可用于还款资金下降5%时，本息覆盖倍数为1.29倍；当可用于还款资金下降10%时，本息覆盖倍数为1.22倍；由此可见本项目具有较强抗风险能力。

二、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，在预测情况未发生重大变化的前提下，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。

三、使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、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会计师事务所及注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码
91340202793553229N(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 安徽瑞德会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2007年03月13日

类型 普通合伙企业

合伙期限 2007年03月13日至2033年12月31日

执行事务合伙人 汪重楠

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出
具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计
业务、出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代
理记帐、会计咨询、税务咨询、税务代理、涉税服务、
管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(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)

主要经营场所 芜湖市镜湖区星隆国际九号楼5层



登记机关

2022年02月28日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：安徽徽瑞会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：汪重楠

主任会计师：

经营场所：芜湖市镜湖区

星隆国际九号楼5层

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34030173

批准执业文号：财会〔2006〕892号

批准执业日期：2006年8月24日

证书序号：0011367

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》。



发证机关：安徽省财政厅

二〇二二年三月三十一日

中华人民共和国财政部制



姓名	汪重楠
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1968-03-30
Date of birth	
工作单位	安徽徽瑞会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	340202196803302512
Identity card No.	



年度检验登记 Annual Renewal Registration

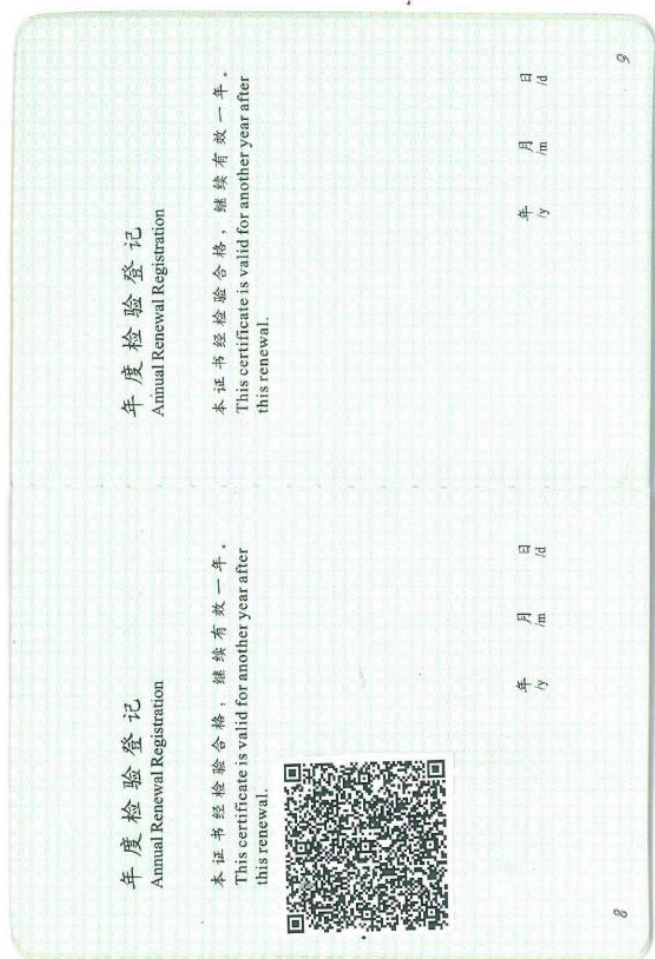
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 340300140014
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: 2006-02-28
Date of Issuance 年 /y 月 /m 日 /d





16:05 81%

cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

汪重楠

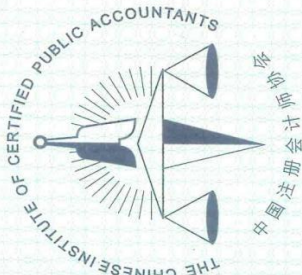
会员编号 340300140014

最后年检时间 2024年07月

年检结果 年检通过

历年记录

2023年	2023-09-19	通过
2022年	2022-07-20	通过
2014年	2014-06-27	通过



姓名	严群
性别	女
出生日期	1968-12-02
工作单位	安徽徽瑞会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	340204196812021520
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: 340300120022
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: 2006-02-28
Date of Issuance 年 月 日
 /y /m /d



