

智能装备产业园及配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

安徽国鉴会计师事务所(普通合伙)

2025年02月21日





智能装备产业园及配套基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告



皖国鉴咨字[2025]018号

安徽大龙湾开发有限责任公司：

我们接受委托，对智能装备产业园及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目的预测数据及资金平衡方案按照商定程序进行复核及财务评价，这些程序经安徽大龙湾开发有限责任公司同意，其充分性和适当性由安徽大龙湾开发有限责任公司负责。我们的责任是按照《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》和安徽大龙湾开发有限责任公司的要求执行商定程序，并报告执行程序结果。本业务的目的是为申请智能装备产业园及配套基础设施建设项目建设专项债券对应项目情况及资金平衡方案提供财务评价。

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的基础。而且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，根据评价报告中的评价结果显示本次评价的智能装备产业园及配套基础设施建设项目（以下简称“本期债券对应项目”），预期专项收入可合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目拟于2020年-2025年，分6年发行安徽省地方政府非标专项债券人民币150,000.00万元，其中2020年9月已发行15,000.00万元，发行年利率为3.93%，2021年7月已发行15,000.00万元，发行年利率为3.87%，2022年1月已发行5,000.00万元，发行年利率为3.29%，2022年10月已发行26,600.00万元，发行年利率为3.13%，2023年5月已发行10,000.00万元，发行年利率为3.06%，2023年9月已发行19,000.00万元，发行年利率为3.09%，2024年5月已发行4,000.00万元，年利率按2.85%测算，2024年6月已发行2,500.00万元，年利率按2.53%测算，2024年8月发行4,600.00万元，年利率按2.78%测算，2025年计划发行48,300.00万元（其中：2025年1月发行5,500.00万元，年利率按2.43%测算，本批次计划发行2,000.00万元，预计利率2.36%测算）。债券期限均为20年，利息按每半年支付，到期一次还本。



以上可得，本项目到期还本付息金额合计为 257,603.00 万元。

二、专项收入产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

智能装备产业园及配套基础设施建设项目主要收入主要包括标准化厂房、仓储用房、商务办公区、公共餐厅、员工宿舍整体 对外出租相关的租金收入、物业服务收入以及停车位收入、充电桩收入。各项产品单价按照政府相关指导价，并参照结合周边类似产品项目确定。基于谨慎性及合理性原则，以近期情况预测未来收入增长幅度，同时依据项目运营期成本及税费等，最终估算项目净现金流入。

（二）项目运营期产生的净现金流入

智能装备产业园及配套基础设施建设项目，根据项目实施单位提供的相关财务资料以及项目实施方案的审核，按后附“项目实施方案的预测数据及资金平衡方案财务评价说明”中项目收益预测数据计算，项目计算期内累计可用于还本付息的金额为 396,677.00 万元。

三、预期专项收入偿还融资本金和利息情况

本期债券融资项目相关收益为项目收入扣除成本后的现金净流入，依据安徽大龙湾开发有限责任公司提供的预测信息，基于谨慎性及合理性原则预测项目收益，项目累计需还本付息总额 257,603.00 万元，项目计算期内累计可用于还本付息的金额为 396,677.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.54。符合项目收益与融资自求平衡的条件，本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下（单位：万元）：

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 可用于偿还本息的收益 |
|--------|--------|----------|----------|------------|
| | 本金 | 利息费用 | 本息合计 | |
| 2020 年 | - | - | - | - |
| 2021 年 | - | 590.00 | 590.00 | - |
| 2022 年 | - | 1,252.00 | 1,252.00 | |
| 2023 年 | - | 2,320.00 | 2,320.00 | 2,366.00 |
| 2024 年 | - | 3,149.00 | 3,149.00 | 4,090.00 |
| 2025 年 | - | 5,072.00 | 5,072.00 | 4,626.00 |
| 2026 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 13,972.00 |
| 2027 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 15,155.00 |
| 2028 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 16,750.00 |
| 2029 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 18,065.00 |
| 2030 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 18,065.00 |
| 2031 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 19,542.00 |
| 2032 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 19,542.00 |
| 2033 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 17,796.00 |
| 2034 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 18,138.00 |



| 年度 | 借贷本息支付 | | | 可用于偿还本息的收益 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| | 本金 | 利息费用 | 本息合计 | |
| 2035 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 18,138.00 |
| 2036 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 19,413.00 |
| 2037 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 19,413.00 |
| 2038 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 20,083.00 |
| 2039 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 20,476.00 |
| 2040 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 20,476.00 |
| 2041 年 | 15,000.00 | 5,015.00 | 20,015.00 | 21,837.00 |
| 2042 年 | 15,000.00 | 4,347.00 | 19,347.00 | 21,689.00 |
| 2043 年 | 31,600.00 | 3,649.00 | 35,249.00 | 22,294.00 |
| 2044 年 | 29,000.00 | 2,660.00 | 31,660.00 | 22,479.00 |
| 2045 年 | 59,400.00 | 1,877.00 | 61,277.00 | 22,272.00 |
| 合计 | 150,000.00 | 107,603.00 | 257,603.00 | 396,677.00 |
| 本息覆盖倍数 | 1.54 | | | |

四、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，并根据我们对智能装备产业园及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目的预测数据及资金平衡方案的计算结果的验算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的债券项目，预期专项收入可合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

综上所述，通过申请发行地方政府专项债券能够满足智能装备产业园及配套基础设施建设项目部分资金的需求，应是现阶段最优的资金解决方案。

附件：项目实施方案的预测数据及资金平衡方案财务评价说明



(本页无正文, 为《智能装备产业园及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案财务评价报告》签署页)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 02 月 21 日



项目实施方案的预测数据及资金平衡方案

财务评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目预期专项收入为基础，结合项目的建设期、近几年收费情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券对应项目专项收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）实施单位基本情况

实施单位：安徽大龙湾开发有限责任公司

项目名称：智能装备产业园及配套基础设施建设项目

（二）项目概况

1、项目地址及主要内容

项目主要实施范围：大龙湾片区实施范围北至板桥路（暂用名）、南至前湾南路（暂用名）、西至江北大道、东至前湾东路（暂用名）；沈巷片区实施范围北至皖江路、南至皖兴路、西至 G347 国道、东至上海路。

本项目建设包括以下部分内容：

（1）建设内容

智能装备产业园及配套基础设施建设项目系国家重点建设项目在库项目。项目总用地面积 379.7 亩，拟建总建筑面积 419247.28 m²。项目主要建设内容包括新建智能装备总部经济园 6 6000 m²、江北新区家电产业园 160000 m²、清洁能源装备制造产业园 71420 m²和园区道路及相关配套设施等；计划对天门山双创产业园进行改造，改造总建筑面积 121827.28 m²；新建江北大道、前湾南路和板桥路，建设长度共 29250m；建设生态停车场 30000 m²。

（2）建设内容和规模



①智能装备总部经济园

规划总用地面积 50 亩，总建筑面积约 66000 m²，包括新建标准化钢结构厂房 30000 m²、孵化中心办公楼 30000 m²、员工宿舍、食堂 6000 m²及厂区道路及其他相关配套设施等。

②江北新区家电产业园

规划占地面积 200 亩，总建筑面积 160000 m²，包括新建标准化钢结构厂房 102000 m²、企业 办公研发楼 24000 m²、倒班宿舍、食堂 18000 m²、仓库、配电房 16000 m²；建设厂区道路及其他 相关配套设施等。

③清洁能源装备制造产业园

规划总用地面积 84.7 亩，总建筑面积 71420 m²，包括新建清洁能源标准化钢结构厂房 4800 0 m²、办公及研发用房 9500 m²、员工宿舍、食堂 8000 m²、仓库及配电房 5920 m²；建设厂区内道路等。

④天门山双创产业园改造升级

总建筑面积 121827.28 m²，包括对厂房建筑外立面进行改造，沿街立面亮化，厂房内部空间分割，室外道路、绿化环境改造工程。

⑤环境提升工程

拟配套建设与园区直接相关的江北大道、前湾南路和板桥路三条道路，总长度 29250m。

⑥生态停车场

规划占地 45 亩，建筑面积 30000 m²，配置 1200 辆停车位和 460 座充电桩，配套建设路网、 电力、排水等基础设施。

2、投资估算及资金来源

本项目总投资估算 200,000.00 万元，其中：工程费用 150,105.85 万元，占总投资估算的 75.05%；工程建设其他费用 24,179.86 万元，占总投资估算的 12.09%；预备费 8,714.29 万元，占总投资估算的 4.36%；建设期利息 17,000.00 万元，占总投资估算的 8.50%。

3、资金筹措方式

本项目总投资估算 200,000.00 万元，其中，项目资本金为 50,000.00 万元，占项目总投资 25.00%，由安徽省江北产业集中区财政部门统筹安排。满足国家发改委（国发〔2019〕26 号 文）关于各行业固定资产投资最低资本金比例的要求，剩余 150,000.00 万元（占项目总投资的 75.00%）通过发行安徽省地方政府非标专项债券的方式筹措。

4、资金平衡

本期债券对应项目形成的专项收入按照《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）等文件要求，用于偿还本期债券对应项目



债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1、项目收入

（1）基础数据的选取

财务评价依据的主要基础数据与参数选取及假设如下：

①项目计算期为 26 年，其中建设期 6 年（2020 年-2025 年），运营期 20 年（2026 年-2045 年 12 月）。

②项目营业税金及附加按 12%、所得税按 25%进行估算；

③已发行债券按实际利率测算，本次计划发行债券按指导利率测算，拟发行债券按年利率 2.43%估算，发行费率按 1‰。

④项目运营负荷在运营期前三年按 70%、80%和 90%估算，自第四年按 100%测算。

（2）收入测算

该项目收入来源主要为标准化厂房、仓储用房、商务办公区、公共餐厅、员工宿舍整体对外出租相关的租金收入、物业服务收入以及停车位收入、充电桩收入。

①租金收入

项目标准化厂房、配套办公等建筑面积为 419,247.28 m²，其中智能装备总部经济园 66,000.00 m²，江北新区家电产业园 160,000.00 m²，清洁能源装备制造产业园 71,420.00 m²，天门山双创产业园 121,827.28 m²。出租率在运营期前三年按 70%、80%和 90%估算，自第四年按 100%测算。依据项目可行性研究报告，项目标准化厂房及办公配套出租价格，按 30.00 元/ m² · 月估算，以后年度考虑通货膨胀因素，按每五年增长 15%估算。

经测算，项目运营期 20 年内，可实现租赁收入合计为 399,794.84 万元，其中智能装备总部经济园 57,899.20 万元，江北新区家电产业园 140,361.60 万元，清洁能源装备制造产业园 71,646.66 万元，天门山双创产业园 129,886.38 万元。

②物业服务收入

项目服务面积为 419,247.28 m²，根据项目可行性研究报告，建成后首年取 1.8 元/月 · m²，以后年度考虑通货膨胀因素，按每五年增长 15%进行估算。

经测算，项目运营期 20 年内，可实现物业服务收入合计为 23,992.40 万元。

③停车位收入

本项目配备停车位 1200 个，根据项目可行性研究中的调研，参照当地停车位收费标准，建成后首年每个车位小时收费价格取 3.00 元/小时，以后年度按每五年上涨 15%估算，平均单个车位停车 8 小时/天，运营后停车场运转负荷为 80%，全年按 360 天计。

经测算，项目运营期 20 年内，可实现停车位出租收入合计为 20,722.20 万元。

④广告位收入



项目规划建设 50 个广告位，根据项目可行性研究中的调研，按年 80,000.00 元/个的价格 对外出租，以后年度按每五年上涨 15%估算。前三年运营负荷分别按 70%、80%、90%估算，自 第四年按 100%。

经测算，项目运营期 20 年内，可实现广告位收入合计为 9,746.75 万元。

⑤ 充电桩收入

项目规划建设 460 个充电桩，根据项目可行性研究中的调研，充电桩收入建成后首年按 4.00 元/小时计算，以后年度按每五年上涨 15%进行估算。平均单个充电桩充电 10 小时/天。前三年运营期分别按 70%、80%、90%估算，自第四年按 100%估算。

经测算，项目运营期 20 年内，可实现充电桩收入合计为 16,361.84 万元。

综上所述，项目运营期 20 年内，可实现各类收入合计为 470,618.00 万元，其中出租收入为 399,795.00 万元，物业服务收入 23,992.00 万元，停车位收入 20,722.00 万元，充电桩收入 16,362.00 万元，广告位收入 9,747.00 万元。



项目经营收入测算表（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 建设期(两个先建成的园区有租金收入) | | | | | | 运营期 | | | |
|-----|-------------|--------------------|--------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
| 1 | 租金收入 | | | | 3,070.00 | 5,308.00 | 6,004.00 | 12,395.00 | 13,466.00 | 14,937.00 | 16,136.00 |
| 1.1 | 智能装备总部经济园 | | | | | | | 1,663.20 | 1,900.80 | 2,138.40 | 2,376.00 |
| | 出租率(%) | | | | | | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% |
| | 月租金标准 | | | | | | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 |
| | 建筑面积 | | | | | | | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 |
| 1.2 | 江北新区家电产业园 | | | | | | | 4,032.00 | 4,608.00 | 5,184.00 | 5,760.00 |
| | 出租率(%) | | | | | | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% |
| | 月租金标准 | | | | | | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 |
| | 建筑面积 | | | | | | | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 |
| 1.3 | 清洁能源装备制造产业园 | | | | | 1,799.78 | 2,056.90 | 2,314.01 | 2,571.12 | 2,571.12 | 2,956.79 |
| | 出租率(%) | | | | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 月租金标准 | | | | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 34.50 |
| | 建筑面积 | | | | | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 |
| 1.4 | 天门山双创产业园 | | | | 3,070.05 | 3,508.63 | 3,947.20 | 4,385.78 | 4,385.78 | 5,043.65 | 5,043.65 |
| | 出租率(%) | | | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 月租金标准 | | | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 34.50 | 34.50 |
| | 建筑面积 | | | | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 |
| 2 | 充电桩收入 | | | | | | | 470.00 | 537.00 | 604.00 | 672.00 |
| | 出租率(%) | | | | | | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% |
| | 小时收费标准 | | | | | | | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 |
| | 每天充电时数 | | | | | | | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| | 天数 | | | | | | | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 |
| | 数量(个) | | | | | | | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 |



| | | | | | | | | | | | |
|-----|-------------|--|--|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 3 | 广告位收入 | | | | | | | 280.00 | 320.00 | 360.00 | 400.00 |
| | 出租率(%) | | | | | | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% |
| | 单价(元/年) | | | | | | | 80,000.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | 80,000.00 |
| | 数量(个) | | | | | | | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| 4 | 物业服务收入 | | | | 184.00 | 319.00 | 360.00 | 744.00 | 808.00 | 896.00 | 968.00 |
| 4.1 | 智能装备总部经济园 | | | | | | | 99.79 | 114.05 | 128.30 | 142.56 |
| | 服务覆盖率 | | | | | | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% |
| | 物业费标准 | | | | | | | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 |
| | 建筑面积 | | | | | | | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 |
| 4.2 | 江北智能家电配套产业园 | | | | | | | 241.92 | 276.48 | 311.04 | 345.60 |
| | 服务覆盖率 | | | | | | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% |
| | 物业费标准 | | | | | | | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 |
| | 建筑面积 | | | | | | | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 |
| 4.3 | 清洁能源装备制造产业园 | | | | | 107.99 | 123.41 | 138.84 | 154.27 | 154.27 | 177.41 |
| | 服务覆盖率 | | | | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 物业费标准 | | | | | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 2.07 |
| | 建筑面积 | | | | | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 |
| 4.4 | 天门山双创产业园 | | | | 184.20 | 210.52 | 236.83 | 263.15 | 263.15 | 302.62 | 302.62 |
| | 服务覆盖率 | | | | 70.00% | 80.00% | 90.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 物业费标准 | | | | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 2.07 | 2.07 |
| | 建筑面积 | | | | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 |
| 5 | 停车位收入 | | | | | | | 829.00 | 829.00 | 829.00 | 829.00 |
| | 使用率(%) | | | | | | | 80% | 80% | 80% | 80% |
| | 停车位数 | | | | | | | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 |
| | 每天使用小时数 | | | | | | | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 |
| | 全年天数 | | | | | | | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 |



| | | | | | | | | | | | |
|--|--------|--|--|--|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 小时收费标准 | | | | | | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| | 合计 | | | | 3,254.00 | 5,627.00 | 6,364.00 | 14,718.00 | 15,960.00 | 17,626.00 | 19,005.00 |

续上表:

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | |
|-----|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| 1 | 租金收入 | 16,136.00 | 17,357.00 | 17,357.00 | 18,114.00 | 18,558.00 | 18,558.00 | 19,963.00 | 19,963.00 | 20,833.00 |
| 1.1 | 智能装备总部经济园 | 2,376.00 | 2,732.40 | 2,732.40 | 2,732.40 | 2,732.40 | 2,732.40 | 3,142.66 | 3,142.66 | 3,142.66 |
| | 出租率 (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 月租金标准 | 30.00 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 39.68 | 39.68 | 39.68 |
| | 建筑面积 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 |
| 1.2 | 江北新区家电产业园 | 5,760.00 | 6,624.00 | 6,624.00 | 6,624.00 | 6,624.00 | 6,624.00 | 7,618.56 | 7,618.56 | 7,618.56 |
| | 出租率 (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 月租金标准 | 30.00 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 39.68 | 39.68 | 39.68 |
| | 建筑面积 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 |
| 1.3 | 清洁能源装备制造产业园 | 2,956.79 | 2,956.79 | 2,956.79 | 2,956.79 | 3,400.73 | 3,400.73 | 3,400.73 | 3,400.73 | 3,400.73 |
| | 出租率 (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 月租金标准 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 39.68 | 39.68 | 39.68 | 39.68 | 39.68 |
| | 建筑面积 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 |
| 1.4 | 天门山双创产业园 | 5,043.65 | 5,043.65 | 5,043.65 | 5,800.93 | 5,800.93 | 5,800.93 | 5,800.93 | 5,800.93 | 6,670.77 |
| | 出租率 (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 月租金标准 | 34.50 | 34.50 | 34.50 | 39.68 | 39.68 | 39.68 | 39.68 | 39.68 | 45.63 |
| | 建筑面积 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 |
| 2 | 充电桩收入 | 672.00 | 772.00 | 772.00 | 772.00 | 772.00 | 772.00 | 888.00 | 888.00 | 888.00 |
| | 出租率 (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 小时收费标准 | 4.00 | 4.60 | 4.60 | 4.60 | 4.60 | 4.60 | 5.29 | 5.29 | 5.29 |



| | | | | | | | | | | |
|-----|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 每天充电时数 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |
| | 天数 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 |
| | 数量（个） | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 |
| 3 | 广告位收入 | 400.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 529.00 | 529.00 | 529.00 |
| | 出租率（%） | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 单价（元/年） | 80,000.00 | 92,000.00 | 92,000.00 | 92,000.00 | 92,000.00 | 92,000.00 | 105,800.00 | 105,800.00 | 105,800.00 |
| | 数量（个） | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| 4 | 物业服务收入 | 968.00 | 1,041.00 | 1,041.00 | 1,087.00 | 1,113.00 | 1,113.00 | 1,197.00 | 1,197.00 | 1,250.00 |
| 4.1 | 智能装备总部经济园 | 142.56 | 163.94 | 163.94 | 163.94 | 163.94 | 163.94 | 188.50 | 188.50 | 188.50 |
| | 服务覆盖率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 物业费标准 | 1.80 | 2.07 | 2.07 | 2.07 | 2.07 | 2.07 | 2.38 | 2.38 | 2.38 |
| | 建筑面积 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 |
| 4.2 | 江北智能家电配套产业园 | 345.60 | 397.44 | 397.44 | 397.44 | 397.44 | 397.44 | 456.96 | 456.96 | 456.96 |
| | 服务覆盖率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 物业费标准 | 1.80 | 2.07 | 2.07 | 2.07 | 2.07 | 2.07 | 2.38 | 2.38 | 2.38 |
| | 建筑面积 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 |
| 4.3 | 清洁能源装备制造产业园 | 177.41 | 177.41 | 177.41 | 177.41 | 203.98 | 203.98 | 203.98 | 203.98 | 203.98 |
| | 服务覆盖率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 物业费标准 | 2.07 | 2.07 | 2.07 | 2.07 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 |
| | 建筑面积 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 |
| 4.4 | 天门山双创产业园 | 302.62 | 302.62 | 302.62 | 347.94 | 347.94 | 347.94 | 347.94 | 347.94 | 400.57 |
| | 服务覆盖率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 物业费标准 | 2.07 | 2.07 | 2.07 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.38 | 2.74 |
| | 建筑面积 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 |
| 5 | 停车位收入 | 829.00 | 954.00 | 954.00 | 954.00 | 954.00 | 954.00 | 1,098.00 | 1,098.00 | 1,098.00 |
| | 使用率（%） | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% |



| | | | | | | | | | | |
|--|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 停车位 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 |
| | 每天使用小时数 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 |
| | 全年天数 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 |
| | 小时收费标准 | 3.00 | 3.45 | 3.45 | 3.45 | 3.45 | 3.45 | 3.97 | 3.97 | 3.97 |
| | 合计 | 19,006.00 | 20,584.00 | 20,584.00 | 21,387.00 | 21,858.00 | 21,858.00 | 23,675.00 | 23,675.00 | 24,598.00 |

续上表:

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | 合计 |
|-----|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | |
| 1 | 租金收入 | 21,343.00 | 21,343.00 | 22,956.00 | 22,956.00 | 23,956.00 | 24,542.00 | 24,542.00 | 399,795.00 |
| 1.1 | 智能装备总部经济园 | 3,142.66 | 3,142.66 | 3,613.90 | 3,613.90 | 3,613.90 | 3,613.90 | 3,613.90 | 57,899.20 |
| | 出租率 (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| | 月租金标准 | 39.68 | 39.68 | 45.63 | 45.63 | 45.63 | 45.63 | 45.63 | |
| | 建筑面积 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | |
| 1.2 | 江北新区家电产业园 | 7,618.56 | 7,618.56 | 8,760.96 | 8,760.96 | 8,760.96 | 8,760.96 | 8,760.96 | 140,361.60 |
| | 出租率 (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| | 月租金标准 | 39.68 | 39.68 | 45.63 | 45.63 | 45.63 | 45.63 | 45.63 | |
| | 建筑面积 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | |
| 1.3 | 清洁能源装备制造产业园 | 3,910.67 | 3,910.67 | 3,910.67 | 3,910.67 | 3,910.67 | 4,496.89 | 4,496.89 | 71,647.66 |
| | 出租率 (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| | 月租金标准 | 45.63 | 45.63 | 45.63 | 45.63 | 45.63 | 52.47 | 52.47 | |
| | 建筑面积 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | |
| 1.4 | 天门山双创产业园 | 6,670.77 | 6,670.77 | 6,670.77 | 6,670.77 | 7,670.73 | 7,670.73 | 7,670.73 | 129,886.38 |
| | 出租率 (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| | 月租金标准 | 45.63 | 45.63 | 45.63 | 45.63 | 52.47 | 52.47 | 52.47 | |
| | 建筑面积 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | |
| 2 | 充电桩收入 | 888.00 | 888.00 | 1,021.00 | 1,021.00 | 1,021.00 | 1,021.00 | 1,021.00 | 16,362.00 |



| | | | | | | | | | |
|-----|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| | 出租率 (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| | 小时收费标准 | 5.29 | 5.29 | 6.08 | 6.08 | 6.08 | 6.08 | 6.08 | |
| | 每天充电时数 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | |
| | 天数 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | |
| | 数量 (个) | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | 460.00 | |
| 3 | 广告位收入 | 529.00 | 529.00 | 608.00 | 608.00 | 608.00 | 608.00 | 608.00 | 9,747.00 |
| | 出租率 (%) | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| | 单价 (元/年) | 105,800.00 | 105,800.00 | 121,670.00 | 121,670.00 | 121,670.00 | 121,670.00 | 121,670.00 | |
| | 数量 (个) | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | |
| 4 | 物业服务收入 | 1,281.00 | 1,281.00 | 1,378.00 | 1,378.00 | 1,438.00 | 1,474.00 | 1,474.00 | 23,992.00 |
| 4.1 | 智能装备总部经济园 | 188.50 | 188.50 | 217.01 | 217.01 | 217.01 | 217.01 | 217.01 | 3,474.51 |
| | 服务覆盖率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| | 物业费标准 | 2.38 | 2.38 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | |
| | 建筑面积 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | 66,000.00 | |
| 4.2 | 江北智能家电配套产业园 | 456.96 | 456.96 | 526.08 | 526.08 | 526.08 | 526.08 | 526.08 | 8,423.04 |
| | 服务覆盖率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| | 物业费标准 | 2.38 | 2.38 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | |
| | 建筑面积 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | 160,000.00 | |
| 4.3 | 清洁能源装备制造产业园 | 234.83 | 234.83 | 234.83 | 234.83 | 234.83 | 269.97 | 269.97 | 4,299.82 |
| | 服务覆盖率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| | 物业费标准 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 3.15 | 3.15 | |
| | 建筑面积 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | 71,420.00 | |
| 4.4 | 天门山双创产业园 | 400.57 | 400.57 | 400.57 | 400.57 | 460.51 | 460.51 | 460.51 | 7,795.03 |
| | 服务覆盖率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| | 物业费标准 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 2.74 | 3.15 | 3.15 | 3.15 | |
| | 建筑面积 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | 121,827.28 | |



| | | | | | | | | | |
|---|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 5 | 停车位收入 | 1,098.00 | 1,098.00 | 1,264.00 | 1,264.00 | 1,264.00 | 1,264.00 | 1,264.00 | 20,722.00 |
| | 使用率(%) | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | 80% | |
| | 停车位数 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | |
| | 每天使用小时数 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | 8.00 | |
| | 全年天数 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | |
| | 小时收费标准 | 3.97 | 3.97 | 4.57 | 4.57 | 4.57 | 4.57 | 4.57 | |
| | 合计 | 25,138.00 | 25,138.00 | 27,227.00 | 27,227.00 | 28,287.00 | 28,909.00 | 28,909.00 | 470,618.00 |



2、项目成本

(1) 项目投资支出

本项目总投资估算 200,000.00 万元，其中工程费用 150,105.85 万元，工程建设其他费用 24,179.86 万元，预备费 8,714.29 万元，建设期利息 17,000.00 万元。

(2) 项目预期成本支出

①外购燃料和动力费

依据项目可行性研究报告，项目物业出租后，水电费主要是承租人自行负担，本项目外购燃料和动力费主要是充电桩用电和部分公共照明用水用电。依据项目可行性研究报告，年度燃料和动力费支出按充电桩营业收入的 12%进行估算。

经测算，项目运营期 20 年内，外购燃料和动力费合计为 1,963.00 万元。

②资与福利费用

本项目运营组织计划需要人员 10 人，其中管理人员 4 人，普通员工 6 人。管理人员工资按 4000 元/月，普通员工工资按 3000 元/月，福利费按照工资 14%计取，以后年度，考虑通货膨胀因素，按每 5 年增长 15%进行估算。

经测算，项目运营期 20 年内，工资福利费用支出合计为 1,161.00 元。

③维护费

依据项目可行性研究报告，项目维护费主要包含停车场维护费、充电桩维修费及广告牌维护费。维护费按停车场收入、充电桩收入及广告位收入总和的 12%计取，以后年度随相关收入的增长而同步增长。

经测算，项目运营期 20 年内，维护费支出合计为 5,620.00 万元。

④折旧及摊销费

采用年限平均法进行分类计提。项目运营后开始计算折旧费，计算时先扣除残值（残值率 5%）。房屋和建筑物折旧年限为 40 年，设备折旧年限为 15 年，土地摊销年限为 30 年。经测算，项目运营期 20 年内，折旧摊销费用合计为 94,860.00 万元

⑤财务费用

本项目拟发行安徽省地方政府非标专项债券融资 150,000.00 万元，其中 2020 年 9 月已发行 15,000.00 万元，发行年利率为 3.93%，2021 年 7 月已发行 15,000.00 万元，发行年利率为 3.87%，2022 年 1 月已发行 5,000.00 万元，发行年利率为 3.29%，2022 年 10 月已发行 26,600.00 万元，发行年利率为 3.13%，2023 年 5 月已发行 10,000.00 万元，发行年利率为 3.06%，2023 年 9 月已发行 19,000.00 万元，发行年利率为 3.09%，2024 年 5 月已发行 4,000.00 万元，年利率按 2.85%测算，2024 年 6 月已发行 2,500.00 万元，年利率按 2.53%测算，2024 年 8 月发行 4,600.00 万元，年利率按 2.78%测算，2025 年计划发行 48,300.00 万元（其中：2025 年 1 月发行 5,500.00 万元，年利率按 2.43%测算，本批次计划发行 2000 万元，预计利率 2.36%测算），债券期限均为 20 年，利息按每半年支付，到



期一次还本。

经测算，项目运营期 20 年内，财务费用金额合计为 96,154.00 万元。

⑥宣传费用

依据项目可行性研究报告，宣传费用按项目经营收入的 1% 预估。经测算，项目运营期内，宣传费用金额合计为 4,706.00 万元。

⑦其他费用

其他费用是在管理费用和财务费用中扣除工资及福利费、折旧费、利息支出以后的费用，结合项目实际情况，按每年经营收入的 1% 计算估算，随收入的增长而同步增长。

经测算，项目运营期内，其他费用金额合计为 4,706.00 万元。

经以上测算，项目运营期内（含清洁能源装备制造产业园、天门山双创产业园提前投入运营涉及的项目整体运营期），总成本费用金额合计为 209,171.00 万元，其中，经营成本总额为 18,157.00 万元。



总成本费用估算表（单位：万元）

| 序号 | 项目 | 建设期 | | | | | | 运营期 | | |
|----|------------|------|------|------|-------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
| 1 | 外购燃料及动力费 | | | | | | | 56.41 | 64.47 | 72.53 |
| 2 | 工资及福利 | | | | | | | 46.51 | 46.51 | 46.51 |
| 3 | 维护修理费 | | | | | | | 189.55 | 202.41 | 215.27 |
| 4 | 折旧摊销费 | | | | | | | 4,539.01 | 4,539.01 | 4,539.01 |
| 5 | 财务费用 | | | | | | | 5,210.96 | 5,210.96 | 5,210.96 |
| 6 | 宣传费用 | | | | 32.54 | 56.27 | 63.64 | 147.18 | 159.60 | 176.27 |
| 7 | 其他费用（管理费用） | | | | 32.54 | 56.27 | 63.64 | 147.18 | 159.60 | 176.27 |
| 8 | 总成本及费用 | | | | 65.08 | 112.54 | 127.28 | 10,336.80 | 10,382.56 | 10,436.82 |
| 9 | 可变成本 | | | | 65.08 | 112.54 | 127.28 | 397.28 | 430.18 | 471.58 |
| 10 | 固定成本 | | | | - | - | - | 9,939.52 | 9,952.38 | 9,965.24 |
| 11 | 经营成本 | | | | 65.08 | 112.54 | 127.28 | 586.83 | 632.59 | 686.85 |

续上表：

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
| 1 | 外购燃料及动力费 | 80.59 | 80.59 | 92.68 | 92.68 | 92.68 | 92.68 | 92.68 | 106.58 | 106.58 |
| 2 | 工资及福利 | 46.51 | 46.51 | 53.49 | 53.49 | 53.49 | 53.49 | 53.49 | 61.51 | 61.51 |
| 3 | 维护修理费 | 228.12 | 228.12 | 262.34 | 262.34 | 262.34 | 262.34 | 262.34 | 301.78 | 301.78 |
| 4 | 折旧摊销费 | 4,539.01 | 4,925.84 | 4,925.84 | 4,925.84 | 4,925.84 | 4,925.84 | 4,925.84 | 4,925.84 | 4,925.84 |



| | | | | | | | | | | |
|----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 5 | 财务费用 | 5,210.96 | 5,210.96 | 5,210.96 | 5,210.96 | 5,210.96 | 5,210.96 | 5,210.96 | 5,210.96 | 5,210.96 |
| 6 | 宣传费用 | 190.06 | 190.06 | 205.84 | 205.84 | 213.87 | 218.58 | 218.58 | 236.75 | 236.75 |
| 7 | 其他费用（管理费用） | 190.06 | 190.06 | 205.84 | 205.84 | 213.87 | 218.58 | 218.58 | 236.75 | 236.75 |
| 8 | 总成本及费用 | 10,485.31 | 10,872.14 | 10,956.99 | 10,956.99 | 10,973.05 | 10,982.47 | 10,982.47 | 11,080.17 | 11,080.17 |
| 9 | 可变成本 | 507.22 | 507.22 | 557.85 | 557.85 | 573.91 | 583.33 | 583.33 | 641.59 | 641.59 |
| 10 | 固定成本 | 9,978.09 | 10,364.92 | 10,399.14 | 10,399.14 | 10,399.14 | 10,399.14 | 10,399.14 | 10,438.58 | 10,438.58 |
| 11 | 经营成本 | 735.34 | 735.34 | 820.19 | 820.19 | 836.25 | 845.67 | 845.67 | 943.37 | 943.37 |

续上表：

| 序号 | 项目 | 运营期 | | | | | | | | 合计 |
|----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|------------|
| | | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | |
| 1 | 外购燃料及动力费 | 106.58 | 106.58 | 106.58 | 122.50 | 122.50 | 122.50 | 122.50 | 122.50 | 1,963.00 |
| 2 | 工资及福利 | 61.51 | 61.51 | 61.51 | 70.74 | 70.74 | 70.74 | 70.74 | 70.74 | 1,161.00 |
| 3 | 维护修理费 | 301.78 | 301.78 | 301.78 | 347.12 | 347.12 | 347.12 | 347.12 | 347.12 | 5,620.00 |
| 4 | 折旧摊销费 | 4,925.84 | 4,925.84 | 4,925.84 | 4,503.93 | 4,503.93 | 4,503.93 | 4,503.93 | 4,503.93 | 94,860.00 |
| 5 | 财务费用 | 5,210.96 | 5,210.96 | 5,210.96 | 5,210.96 | 4,621.46 | 3,225.07 | 2,890.88 | 2,041.37 | 96,154.00 |
| 6 | 宣传费用 | 245.98 | 251.38 | 251.38 | 272.27 | 272.27 | 282.87 | 289.09 | 289.09 | 4,706.00 |
| 7 | 其他费用（管理费用） | 245.98 | 251.38 | 251.38 | 272.27 | 272.27 | 282.87 | 289.09 | 289.09 | 4,706.00 |
| 8 | 总成本及费用 | 11,098.63 | 11,109.43 | 11,109.43 | 10,799.79 | 10,210.29 | 8,835.10 | 8,513.35 | 7,663.84 | 209,171.00 |
| 9 | 可变成本 | 660.05 | 670.85 | 670.85 | 737.78 | 737.78 | 758.98 | 771.42 | 771.42 | 12,537.00 |
| 10 | 固定成本 | 10,438.58 | 10,438.58 | 10,438.58 | 10,062.01 | 9,472.51 | 8,076.12 | 7,741.90 | 6,892.42 | 196,634.00 |
| 11 | 经营成本 | 961.83 | 972.63 | 972.63 | 1,084.90 | 1,084.90 | 1,106.10 | 1,118.54 | 1,118.54 | 18,157.00 |



3、资金平衡评价

(1) 资金的充足性评估

本期债券融资项目相关收益为项目收入扣除成本后的现金净流入，依据安徽大龙湾开发有限责任公司提供的预测信息，基于谨慎性及合理性原则预测项目收益，项目累计需还本付息总额 257,603.00 万元，项目计算期内累计可用于还本付息的金额为 396,677.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.54。符合项目收益与融资自求平衡的条件，本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下（单位：万元）：

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 可用于偿还本息的收益 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| | 本金 | 利息费用 | 本息合计 | |
| 2020 年 | - | - | - | - |
| 2021 年 | - | 590.00 | 590.00 | - |
| 2022 年 | - | 1,252.00 | 1,252.00 | |
| 2023 年 | - | 2,320.00 | 2,320.00 | 2,366.00 |
| 2024 年 | - | 3,149.00 | 3,149.00 | 4,090.00 |
| 2025 年 | - | 5,072.00 | 5,072.00 | 4,626.00 |
| 2026 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 13,972.00 |
| 2027 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 15,155.00 |
| 2028 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 16,750.00 |
| 2029 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 18,065.00 |
| 2030 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 18,065.00 |
| 2031 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 19,542.00 |
| 2032 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 19,542.00 |
| 2033 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 17,796.00 |
| 2034 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 18,138.00 |
| 2035 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 18,138.00 |
| 2036 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 19,413.00 |
| 2037 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 19,413.00 |
| 2038 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 20,083.00 |
| 2039 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 20,476.00 |
| 2040 年 | - | 5,178.00 | 5,178.00 | 20,476.00 |
| 2041 年 | 15,000.00 | 5,015.00 | 20,015.00 | 21,837.00 |
| 2042 年 | 15,000.00 | 4,347.00 | 19,347.00 | 21,689.00 |
| 2043 年 | 31,600.00 | 3,649.00 | 35,249.00 | 22,294.00 |
| 2044 年 | 29,000.00 | 2,660.00 | 31,660.00 | 22,479.00 |
| 2045 年 | 59,400.00 | 1,877.00 | 61,277.00 | 22,272.00 |
| 合计 | 150,000.00 | 107,603.00 | 257,603.00 | 396,677.00 |
| 本息覆盖倍数 | 1.54 | | | |

(2) 资金的稳定性评估



通过测算发现，运营期各年度均能取得现金流入，年度资金存有结余，不存在资金缺口。我们认为在本项目计算期内资金稳定性可以取得保证。如下所示（单位：万元）：



资金平衡测算表（单位：万元）

| 年份/项目 | 建设期 | | | | | | 运营期 | | | | | |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
| 一、经营活动产生的现金流 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 经营活动产生的现金 | | | | 3,254.00 | 5,627.00 | 6,364.00 | 14,718.00 | 15,960.00 | 17,627.00 | 19,006.00 | 19,006.00 | 20,584.00 |
| 2. 经营活动支付的现金 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 经营税金及附加 | | | | 35.00 | 61.00 | 69.00 | 159.00 | 172.00 | 190.00 | 205.00 | 205.00 | 222.00 |
| 4. 所得税 | | | | 789.00 | 1,363.00 | 1,542.00 | 937.00 | 1,233.00 | 1,632.00 | 1,960.00 | 1,960.00 | 2,330.00 |
| 6. 经营活动产生的现金流小计 | | | | 2,366.00 | 4,090.00 | 4,626.00 | 13,035.00 | 13,922.00 | 15,118.00 | 16,105.00 | 16,105.00 | 17,212.00 |
| 二、投资活动产生的现金流 | | | | 823.66 | 1,424.17 | 1,610.81 | 1,096.29 | 1,405.44 | 1,822.11 | 2,165.74 | 2,165.74 | 2,552.01 |
| 1. 支付项目建设资金 | 21,676.73 | 20,717.99 | 36,600.00 | 44,061.63 | 43,582.27 | 16,361.39 | | | | | | |
| 2. 投资活动产生的现金流小计 | -21,676.73 | -20,717.99 | -36,600.00 | -44,061.63 | -43,582.27 | -16,361.39 | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金流 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 项目资本金 | 5,000.00 | 5,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | | | | | | |
| 2. 债券融资款 | 15,000.00 | 15,000.00 | 31,600.00 | 29,000.00 | 16,600.00 | 42,800.00 | | | | | | |
| 3. 债券发行费 | 15.00 | 15.00 | 31.60 | 29.00 | 16.60 | 42.80 | | | | | | |
| 4. 偿还债券本金 | | | | | | | | | | | | |
| 5. 支付债券利息 | | 590.00 | 1,250.00 | 2,320.00 | 3,149.00 | 5,072.00 | 5,178.00 | 5,178.00 | 5,178.00 | 5,178.00 | 5,178.00 | 5,178.00 |
| 6. 融资活动产生的现金流合计 | 20,015.00 | 20,604.50 | 42,883.85 | 41,349.08 | 29,899.09 | 58,053.76 | -5,178.00 | -5,178.00 | -5,178.00 | -5,178.00 | -5,178.00 | -5,178.00 |
| 四、现金流总计 | 3,308.27 | 3,677.51 | 6,081.66 | -3,320.50 | 27,235.77 | -8,623.57 | 8,625.03 | 8,625.03 | 9,821.01 | 10,807.28 | 10,807.28 | 11,914.94 |
| 1. 期初现金 | 24,985.00 | 28,293.27 | 48,554.18 | 49,672.93 | 72,631.82 | 25,900.74 | 17,277.17 | 17,277.17 | 25,902.20 | 35,723.21 | 46,530.49 | 57,337.77 |
| 2. 期内现金变动 | -21,676.73 | -21,307.49 | -37,852.25 | -46,381.71 | -46,731.08 | -8,623.57 | 8,625.03 | 8,625.03 | 9,821.01 | 10,807.28 | 10,807.28 | 11,914.94 |
| 3. 期末现金 | 3,308.27 | 6,985.78 | 10,701.93 | 3,291.22 | 25,900.74 | 17,277.17 | 25,902.20 | 25,902.20 | 35,723.21 | 46,530.49 | 57,337.77 | 69,252.71 |



(3) 财务风险评估

本项目总投资估算 200,000.00 万元，其中，项目资本金为 50,000.00 万元，占项目总投资 25.00%，由安徽省江北产业集中区财政部门统筹安排。满足国家发改委（国发〔2019〕26 号 文）关于各行业固定资产投资最低资本金比例的要求，剩余 150,000.00 万元（占项目总投资的 75.00%）通过发行安徽省地方政府非标专项债券的方式筹措。

本项目自有资金率 25.00%，债券融资率为 75.00%，外部融资是自有资金的 3.00 倍。可以充分获取财务杠杆带来的收益。

本项目由于财务杠杆的存在，加大了项目的财务风险，通过资金平衡测试我们发现，按照债券发行计划，在整个项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险。

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的债券项目，预期专项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。



统一社会信用代码
91340202MA8P4M9DXG(1-1)

营业执照

(副本)



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 安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 丁琼

经营范围 许可项目：注册会计师业务（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，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：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（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）

出资额 伍佰万圆整

成立日期 2022年06月10日

主要经营场所 安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401



登记机关



2024 年 01 月 15 日



会计师事务所 执业证书

名称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁 琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道
765号保利梧桐语1-401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日



证书序号：0011517

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

二〇二四年四月一日

中华人民共和国财政部制



年检历史查询

年检凭证
中国注册会计师协会

丁琼
会员编号 110100323804

最后年检时间
2024年07月

年检结果
年检通过

历年记录

