

# 安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC  
ACCOUNTANTS

铜陵经开区化工创新材料中试基地项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4174 号

中国. 合肥

HEFEI CHINA

# 目 录

<b>第一部分 报告正文</b>	<b>1</b>
一、应付本息情况	2
二、销售产生的净现金流入	3
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况	3
四、风险分析	3
五、结论	4
<b>第二部分 项目收益及现金流入预测说明</b>	<b>5</b>
一、项目收益及现金流入预测编制基础	6
二、项目收益及现金流入预测假设	6
三、项目收益及现金流入预测编制说明	6
（一）项目建设单位基本情况	6
（二）项目概况	6
（三）项目收益及现金流入预测项目说明	9
四、风险分析	32
五、使用提示和使用限制	32
（一）使用提示	32
（二）使用限制	32

安徽凯吉通会计师事务所

地址：合肥市金寨路 162 号国际商务中  
心 A 座 11 楼

邮政编码：230022

KaJeTon Certified Public Accountants.

Add: 11th Floor, Block A, International Business  
Center No. 162 Hefei City

Post Code: 230022

电话：0551-63639448

Tel: 0551-63612069

传真：0551-63646858

Fax: 0551-63646858

# 铜陵经开区化工新材料中试基地项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4174 号

致：铜陵盈创产业园有限公司

我们接受委托，对铜陵经开区化工新材料中试基地项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《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》。铜陵盈创产业园有限公司（以下简称实施单位）对该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。

由于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。

本次总体评估仅供实施单位申请发行铜陵经开区化工新材料中试基地项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为实施单位申请发行铜陵经开区化工新材料中试基地项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，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“铜陵经开区化工新材料中试基地项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

总体评价结果如下：

### 一、应付本息情况

本本项目发行专项债券融资 23,000.00 万元，拟分 2 年发行，其中 2025 年发行 5,000.00 万元债券，债券期限为 20 年；2026 发行 18,000.00 万元债券，债券期限为 20 年。债券利率按照 3.8% 测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。自发行之日起，还本付息情况如下：

还本付息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	应付本息合计
2024 年	0.00	0.00		0.00	3.80%	0.00	0.00
2025 年	0.00	5,000.00		5,000.00	3.80%	95.00	95.00
2026 年	5,000.00	18,000.00		23,000.00	3.80%	532.00	532.00
2027 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2028 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2029 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2030 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2031 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2032 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2033 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2034 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2035 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2036 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2037 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2038 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2039 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2040 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2041 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2042 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2043 年	23,000.00			23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2044 年	23,000.00		0.00	23,000.00	3.80%	874.00	874.00
2045 年	23,000.00		5,000.00	18000	3.80%	779.00	5,779.00
2046 年	18,000.00		18,000.00	0.00	3.80%	342.00	18,342.00
合计	460,000.00	23,000.00	23,000.00			17,480.00	40,480.00

本期债券还本付息总额为 40,480.00 万元。



## 二、销售产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

(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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(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。

### 2、销售产生的净现金流入

本项目建设计划从 2024 年 9 月至 2026 年 12 月（不含前期准备）。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营性净收益为 50,599.50 万元。

## 三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年即 2027 年开始运营，于 2045 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.25。

## 四、风险分析

本息覆盖倍数测算压力测试情况

## 项目收益本息覆盖倍数压力测试

单位：万元

序号	项目	比预测下降 10%	比预测下降 5%	预测经营性 净现金流量	比预测上升 5%	比预测上升 10%
1	经营性净性现金流 量	42,826.59	46,713.04	50,599.50	54,485.96	58,372.42
2	债券本息支付	40,480.00	40,480.00	40,480.00	40,480.00	40,480.00
3	本息覆盖倍数	1.06	1.15	1.25	1.35	1.44

根据上述分析测算，当收入下降 5%和 10%时，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.15 和 1.06，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

### 五、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证铜陵经开区化工创新材料中试基地项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足铜陵经开区化工创新材料中试基地项目专项债券还本付息要求。

(此 页 无 正 文。)



安徽凯吉通会计师事务所

中国·合肥

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 4 月 17 日

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以铜陵经开区化工创新材料中试基地项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近三年数据的平均值为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）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。

## 三、项目收益及现金流入预测编制说明

### （一）项目建设单位基本情况

#### 1、主管单位

铜陵经济技术开发区管理委员会

#### 2、实施单位

铜陵盈创产业园有限公司

### （二）项目概况

#### 1、项目位置

项目建设地点位于铜陵经开区西部园区（铜陵市循环园绿色化工集中区）。

## 2、项目建设内容与规模

本项目主要建设 11 座中试厂房（甲类 7 座，丁类 4 座）、智慧化平台、公用工程、环保工程、辅助设施、道路及生态等相关设施，建筑面积为 47474m<sup>2</sup>，其中：中试厂房建筑面积为 37392m<sup>2</sup>，仓库 4419m<sup>2</sup>）。同时，该项目周边道路进行维修，设置生态停车场（可提供停车位 115 个）以及基础设施提升改造。

## 3、项目建设期

根据本项目建设规模、资金来源、项目风险等方面综合考虑，制定本项目初步实施进度，时间为 28 个月，即从 2024 年 9 月至 2026 年 12 月（不含前期准备）。项目实施的进度安排如下：

2024 年 9 月前：完成项目建议书、可行性研究报告等审批，实施方案的编制、上报、审批，工程设计（初步、施工）、招标及预算的编审工作；

2024 年 9 月至 2026 年 11 月：工程施工阶段，组织实施工程建设，包括土方开挖、管网改造、设备购置、辅助设施建设、设备安装等；

2026 年 12 月：已完成铜陵经开区化工创新材料中试基地项目进行验收，资料归档，投入使用

## 4、投资估算编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

- （1）《化工投资项目可行性研究报告编制办法》；
- （2）国家发展改革委、建设部发布《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325 号文）；
- （3）《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；
- （4）《安徽省化工中试基地和中试项目管理办法（试行）》；
- （5）《铜陵市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标》；
- （6）《铜陵市城市总体规划》（2016-2030）（2018 版）；

(7) 《铜陵经开化工园区（铜陵市循环园绿色化工集中区） 总体发展规划（2021-2025）》；

(8) 《铜陵经开化工园区（铜陵市循环园绿色化工集中区） 产业发展规划（2021-2025）》；

(9) 《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（建标[2008]162 号）；

(10) 本项目适用的国家及地方标准、规范、法规等；

(11) 建设单位提供的与本工程相关的其他基础性资料。

## 5、投资估算与资金筹措方式

### (1) 投资估算

本项目总投资 38,000.00 万元，其中建设投资 37,350.00 万元，占总投资比例 98.29%；建设期利息 627.00 万元，占总投资比例 1.65%；债券发行费用 23.00 万元，占总投资比例 0.06%。。具体情况如下：

项目总投资构成表

单位：万元

名称	投资金额（万元）	比例
<b>一、建设投资总计</b>	<b>37,350.00</b>	<b>98.29%</b>
工程费用	28,012.43	73.72%
工程建设其他费用	6,624.84	17.43%
预备费	2,712.73	7.14%
<b>二、建设期利息</b>	<b>627.00</b>	<b>1.65%</b>
<b>三、债券发行费用</b>	<b>23.00</b>	<b>0.06%</b>
<b>总投资</b>	<b>38,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### (2) 资金筹措方式及方案

本项目总投资 38,000.0 万元，其中资本金 15,000.00 万元，占总投资的 39.47%，资本金来源于财政统筹。计划发行专项债券融资 23,000.00 万元，占总投资的 60.53%。

资金筹措方案具体情况如下：

## 资金筹措表

单位：万元

资金来源	合计	占比	2024 年	2025 年	2026 年
1、专项债券融资	23,000.00	60.53%	0.00	5,000.00	18,000.00
2、资本金投入	15,000.00	39.47%	633.48	11,968.52	2,398.00
合计	38,000.00	100.00%	633.48	16,968.52	20,398.00

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1、项目建设背景

铜陵经济技术开发区（以下简称“铜陵经开区”）始建于 1992 年 7 月，规划面积 54.27 平方公里（西部园区 40 平方公里，东部园区 14.27 平方公里）；1993 年成为安徽省首批省级开发区；2011 年获批国家级经开区；2015 年跻身安徽省首批战略性新兴产业集聚发展基地。铜陵经开区现有各类企业 1800 余家，其中百亿企业 5 家，主板上市公司 6 家，新三板新四板挂牌企业 72 家，规上工业企业 171 家。

随着世界经济全球化进程的快速推进，我国医药和新材料产业方面的研究开发取得了多项突破性的成果，研发的新材料在很多领域得到了成功的应用并为我国很多行业的发展带来了福音。

《石油和化学工业“十四五”发展指南》中特别强调了要加快化工新材料的发展，提出“十四五”末化工新材料的自给率要达到 75%，占化工行业整体比重超过 10%，新材料创新能力不断提高。

安徽省于 2022 年 5 月 31 日下发《关于印发安徽省化工中试基地和中试项目管理办法（试行）的通知》，旨在推动我省化工行业科技创新，解决科技成果转化中试环节“断链”问题，规范化工中试基地、中试项目的建设和管理。

在上述背景下，铜陵盈创产业园有限公司联合中国科大、中国中化、东华工程、

铜化集团，拟在铜陵经开区西部园区内建设一个创新材料中试基地（以下简称“中试基地”），中试基地拟布局 11 个中试厂房（其中甲类平台 7 座，丁类平台 4 座）：可供实施高性能膜材料、功能化树脂、特种工程塑料、复合纤维、电子化学品、精细化学品、可降解塑料、防火保温材料、涂层材料、先进催化材料、正极材料、生物医用高分子材料等中试项目。中试项目在基地中试成功后，可通过建设产业化装置、知识产权转让或者授权的方式来完成项目孵化。

## 2、项目收益及现金流入预测

### （一）预期收益

#### 1、项目收入

##### （1）项目收入可行性

根据本项目的建设内容，项目收入来源于中试厂房出租收入、仓库出租收入、停车场收入。本项目各项收入均属于专项收入，经营期内收入共计 77729.15 万元。

##### （2）本次项目收益测算基于以下重要假设

- 1) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3) 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

##### （3）项目收入预测

本项目预计于 2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入正式运营。本项目发债期限为 20 年期，最后一年（2046 年）收入、成本以及项目收益均只计算半年。对各项收入分析预测如下：

##### 1) 中试厂房出租收入

根据《安徽省应急管理厅公告》2024 年（第 3 号），根据应急部《2023 年度化工园区安全整治提升工作方案》（应急厅〔2023〕5 号）、省应急厅《2023 年度化工园区安全整治提升实施方案》（皖应急函〔2023〕69 号）、省安委办《关于建立化工园区安全等级提升包保责任制的通知》（皖安办〔2023〕31 号）等文件要求，2023



年底，省安委办组织对有关化工园区安全风险等级进行了省级复核。现将安全风险等级发生变化的淮北临涣等 12 个化工园区的安全风险等级予以公告。根据公告铜陵经开区化工园区是 D 级，为最高分级。同时化工用地是稀缺资源，根据查询相关资料信息显示，社会经济发展方式转变和产业结构转型升级，绿色发展逐渐成为区域经济发展的主流，化工园绿色化、精细化发展成为必然趋势，化工用地是稀缺资源，关系到区域产业布局，也是作为招大引强的重要载体。本项目使用地块性质为化工用地。

本项目规划建设中试厂房 37392.00 平方米，拟全部对外出租经营，基于谨慎性原则，运营期首年出租率按 60%计算，第 2 年按 70%计算，第 3 年按 80%计算，第 4 年及以后出租率按照 90%计算并维持不变。

根据本项目实施单位铜陵盈创产业园有限公司与安徽清科瑞洁新材料有限公司、铜陵菁科生物科技有限公司签订的《租赁意向书》（详情见附件《租赁意向书》），本项目中试厂房租金按照 100.00 元/月/平方米对外出租。基于谨慎性原则，运营期内租金不考虑增长。

中试厂房首年出租收入=中试厂房出租面积\*月租金\*出租率\*12 个月，即 37392.00\*100\*60%\*12=2692.22 万元。

运营期内中试厂房出租收入合计为 76055.39 万元。

(2) 仓库出租收入

本项目建设内容包括 4419.00 平方米的仓库，拟全部对外出租经营，运营期首年出租率按 60%计算，第 2 年按 70%计算，第 3 年按 80%计算，第 4 年及以后出租率按照 90%计算并维持不变。



笔架山下面可做办公室或者仓库

铜官 - 雨润广场 | 铜官区笔架山路与铜都大道中段交叉路口东侧 |

41m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.54元/m<sup>2</sup>/天  
667元/月

王先生 个人房东

电商仓库 物流仓库



私房，，可以做加工厂，小型仓库，

铜官 - 西湖镇 | 铜陵市铜官区翠湖一路铜陵市西湖中心学校东侧约60米 |

50m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.47元/m<sup>2</sup>/天  
700元/月

沙先生 个人房东



家兴隆浴都与淮河大道交汇处商铺仓储

铜官 - 雨润广场 | 安徽省铜陵市铜官区虚镇淮河大道南段395号西南方向110米 |

100m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.67元/m<sup>2</sup>/天  
2000元/月

徐先生 个人房东

数据来源：安居客网站搜索结果

参照安居客仓库出租价格情况，目前项目周边仓库出租价格区间为 14.10-21.00 元/平方米。保守测算，本项目仓库首年出租价格按 12.00 元/平方米测算，在债券存续期内，出租单价按每 5 年增长 10% 测算（年上涨幅度低于 2021 年-2023 年铜陵市平均 GDP 增长率（5.23）的 80%，即 4.19%。）。

仓库首年出租收入=仓库出租面积\*月租金\*首年出租率\*12 个月，即  $4419.00 \times 12.00 \times 60\% \times 12 = 38.18$  万元。

运营期内仓库出租收入合计为 1252.66 万元。

### （3）停车场收入

本项目建设内容包括 115 个停车位，运营期首年使用率按 60% 计算，第 2 年按 70% 计算，第 3 年按 80% 计算，第 4 年及以后使用率按照 90% 计算并维持不变。

参照铜陵市发展和改革委员会《关于调整我市政府定价管理的机动车停放服务收费标准的通知》，其中，其他政府定价管理的停车场中规定根据铜陵市中心城区停车场建设规划，分为核心区、其他区域（包括中心区和外围区）两类。核心区为：西至铜官大道、北至北京中路、东至铜都大道（包括长江东路）、南至金山路。核心区域内小型车停车 1 小时（含 1 小时）以内收费 4 元/辆，以后每小时加收 1 元/辆，累计收费, 不足 1 小时按 1 小时收费。大型车停车 1 小时（含 1 小时）以内收费 8 元/辆，以后每小时加收 2 元/辆，累计收费, 不足 1 小时按 1 小时收费。其他区域内小型车停车位 1 小时（含 1 小时）以内收费 3 元/辆，以后每小时加收 1 元/辆，累计收费, 不足 1 小时按 1 小时收费。大型车停车 1 小时（含 1 小时）以内收费 6 元/辆，以后每小时加收 2 元/辆，累计收费, 不足 1 小时按 1 小时收费。

#### 1、核心区

小型车：1 小时（含 1 小时）以内收费 4 元/辆，以后每小时加收 1 元/辆，累计收费, 不足 1 小时按 1 小时收费。

大型车：1 小时（含 1 小时）以内收费 8 元/辆，以后每小时加收 2 元/辆，累计收费, 不足 1 小时按 1 小时收费。

#### 2、其他区域

小型车：1 小时（含 1 小时）以内收费 3 元/辆，以后每小时加收 1 元/辆，累计收费, 不足 1 小时按 1 小时收费。

大型车：1 小时（含 1 小时）以内收费 6 元/辆，以后每小时加收 2 元/辆，累计收费, 不足 1 小时按 1 小时收费。

参照上述文件收费标准，且基于谨慎性原则，本项目平均收费单价记为 3 元/次（平均考虑停车时长），每日周转 2 次（不计算夜间价格）。假设年运营 360 天。基于谨慎性原则，运营期内停车费不考虑增长。

停车场收入=停车位个数\*收费标准\*周转次数（天）\*年运营天数\*使用率，即  $115*3*2*360*60\%=14.90$  万元。

运营期内停车场收入合计为 421.10 万元。

本项目经营期为 2027 年至 2046 年，经营期内总收入为 77,729.15 万元。

具体测算详见下表：

项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	总收入	77,729.15	2,745.30	3,202.86	3,660.41	4,117.97	4,117.97	4,123.70	4,123.70	4,123.70	4,123.70	4,123.70	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,136.92	4,136.92	4,136.92	4,136.92	2,068.46
1	中试厂房出租收入	76,055.39	2,692.22	3,140.93	3,589.63	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	4,038.34	2,019.17
	出租面积（m²）		37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00	37,392.00
	出租单价（元/月/m²）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租率		0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	仓库出租收入	1,252.66	38.18	44.54	50.91	57.27	57.27	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	69.30	69.30	69.30	69.30	69.30	76.22	76.22	76.22	76.22	38.11
	出租面积（m²）		4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00
	出租单价（元/月/m²）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	14.52	14.52	14.52	14.52	14.52	15.97	15.97	15.97	15.97	15.97
	租金涨幅							0.10					0.10					0.10				
	出租率		0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	停车场收入	421.10	14.90	17.39	19.87	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	22.36	11.18
	停车位个数		115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
	收费标准（元/个/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	周转次数（次/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数（天）		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率		0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90

## 2、项目成本的预测

项目经营期总成本为 46,036.74 万元，其中经营成本总计为 6,681.13 万元，折旧摊销费为 22,502.61 万元，利息支出总计为 16,853.00 万元。

### （1）财务费用

本项目发行专项债券融资 23,000.00 万元，拟分 2 年发行，其中 2025 年发行 5,000.00 万元债券，债券期限为 20 年；2026 发行 18,000.00 万元债券，债券期限为 20 年。债券利率按照 3.8%测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 17,480.00 万元，其中计入建设期利息累计 627.00 万元，计入经营期利息累计 16,853.00 万元。

专项债券还本付息计划详见下表：

项目还本付息计划表

金额单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			经营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	5,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00
2	本年新增债券融资	23,000.00	0.00	5,000.00	18,000.00								
3	本年应计利息	17,480.00	0.00	95.00	532.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00
3.1	应计入建设期利息	627.00	0.00	95.00	532.00								
3.2	应计入经营期利息	16,853.00	0.00			874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00
4	还本付息	40,480.00	0.00	95.00	532.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00
4.1	债券付息	17,480.00	0.00	95.00	532.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00
4.2	债券还本	23,000.00	0.00										
5	年末债券融资本金累计		0.00	5,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00

项目还本付息计划表（续表）

金额单位：万元

序号	项 目	合计	经营期											
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	年初债券融资本金累计		23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	18,000.00
2	本年新增债券融资	23,000.00												
3	本年应计利息	17,480.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	779.00	342.00
3.1	应计入建设期利息	627.00												
3.2	应计入经营期利息	16,853.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	779.00	342.00
4	还本付息	40,480.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	5,779.00	18,342.00
4.1	债券付息	17,480.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	779.00	342.00
4.2	债券还本	23,000.00											5,000.00	18,000.00
5	年末债券融资本金累计		23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	18,000.00	-

## （2）经营成本

### 1）燃料及动力费

本项目出租部分的燃料动力费由承租人负责，公共区域外购燃料动力费主要包括员工工作用水电费等。根据《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》（皖发改价格〔2019〕311号）等收费文件，根据工程建设方案测算，本项目其他公共区域用电量约为 74.24 万 kwh，电费按 0.64 元/kwh 计取；本项目其他公共区域耗水量约为 0.47 万吨，根据铜陵首创水务有限责任公司《铜陵市供水价格表》，按每吨 3.34 元计算。

### 安徽省电网销售电价表

用电分类		电度电价（元/千瓦时）					基本电价	
		不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏	110 千伏	220 千伏	最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电		0.5653	0.5503					
二、农业生产用电		0.5558	0.5408	0.5258				
其中：贫困县农业排灌用电		0.3516	0.3366	0.3216				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898				
	两部制		0.6342	0.6192	0.6042	0.5942	40	30



用户类型			户年用水量 (立方米,吨)	价格（元/立方米、元/吨）			
				基本 水价	代收费用		到户 水价
					水资源费	污水 处理费	
城 镇	居 民 生 活	第一档	1~180	1.36	(0.08, 价内)	0.95	2.31
		第二档	181~300	2.04	(0.08, 价内)		2.99
		第三档	300以上	2.72	(0.08, 价内)		3.67
		非阶梯(合表)	/	1.43	(0.08, 价内)		2.38
	非居民用水		/	1.94	(0.08, 价内)	1.4	3.34
	特种用水		/	3.28	(0.08, 价内)	1.4	4.68
执行时间： 1、基本水价执行日期为2014年1月1日起 2、代收污水处理费新标准执行日期为2017年1月1日起							服务电话： 0562-5880000

1.居民阶梯水价第一级水量基数为每户每月15立方米及以下；第二级水量基数为每户每月15立方米以上至25立方米（含25立方米）；第三级水量基数为每户每月25立方米以上。

2.阶梯水量以一个年度为计量周期，月度滚动使用。第一级水量基数每户用水人口按3人及以下（户口本户籍人数）确定。每增加1人，第一级水量基数增加5立方米。用户需在每年的1月-6月携户口本到我公司客服大厅或网上营业厅办理人口登记手续，如超过登记时间，则当年不享受增加水量基数。

3.本价格执行依据：《关于调整自来水价格的通知》（铜价商〔2013〕148号）、《关于调整污水处理费标准的通知》（铜价商〔2016〕52号）。

运营期首年燃料动力费为：年用电量\*电价+年用水量\*水价，即（74.24 万 kwh\*0.64 元/kwh）+（0.47 万吨\*3.34 元/吨）=47.51 万元。

## 2）工资及福利费用

根据本项目可行性研究报告，项目建成后设计人员定员为 15 人，参考铜陵市统计局官网披露信息，2022 年铜陵市城镇非私营单位就业人员平均工资为 9.87 万元，基于谨慎性原则，本项目员工平均工资按照 10.00 万元/年测算，福利费按工资标准的 14%计提。

### 2022年铜陵市城镇非私营单位就业人员年平均工资98719元

发布时间：2023-06-06 15:57 来源：铜陵市统计局 浏览次数：1554 字体：[大 中 小]

根据安徽省统计局反馈，2022年铜陵市城镇非私营单位就业人员年平均工资为98719元，居全省第4位，比上年增加6747元，名义增长7.3%，增速居全省第3位。

运营期首年工资及福利费为：员工人数\*工资福利水平，即 15\*10\*（1+14%）=171.00 万元。

## 3）其他管理费用

本项目其他管理费一部分用于日常公共支出、办公经费,以及部分不可预见费用,按照工资及福利的 10%测算。

运营期首年其他管理费用为:运营期首年工资及福利 171.00 万元\*10%=17.10 万元。

#### 4) 维护维修费

本项目维护维修费按年折旧摊销的 5%进行测算。

运营期首年维护费用为:经营期年均折旧摊销费用\*5%=57.70 万元。

#### (3) 折旧摊销费

本项目建成后应计提的固定资产原值为 33,770.00 万元,残值按 5%计算,折旧年限取 30 年,年折旧费为 1,069.38 万元。

本项目待摊销的无形资产原值为 4,230.00 万元,残值按 0%计算,折旧年限取 50 年,年折旧费为 84.60 万元。

具体估算表详见下表:

项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	燃料动力费	1,102.51	49.08	49.08	49.08	49.08	49.08	53.69	53.69	53.69	53.69	53.69	59.06	59.06	59.06	59.06	59.06	65.19	65.19	65.19	65.19	32.60
1.1	电费	1,067.15	47.51	47.51	47.51	47.51	47.51	51.97	51.97	51.97	51.97	51.97	57.16	57.16	57.16	57.16	57.16	63.10	63.10	63.10	63.10	31.55
	年耗电量(万kwh)		74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24
	单价(元/kWh)		0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
1.2	水费	35.36	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	2.09	2.09	2.09	2.09	1.05
	年耗量(万吨)		0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
	单价（元/吨）		3.34	3.34	3.34	3.34	3.34	3.67	3.67	3.67	3.67	3.67	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44
2	工资及福利	3,854.25	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	188.10	188.10	188.10	188.10	188.10	206.91	206.91	206.91	206.91	206.91	227.60	227.60	227.60	227.60	113.80
	人数（人）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	工资（万元/年）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31
3	其他管理费用	385.42	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	18.81	18.81	18.81	18.81	18.81	20.69	20.69	20.69	20.69	20.69	22.76	22.76	22.76	22.76	11.38
5	维护维修费	1,338.95	57.70	57.70	57.70	57.70	57.70	63.47	63.47	63.47	63.47	63.47	69.82	69.82	69.82	69.82	69.82	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80
6	经营成本	6,681.13	294.88	294.88	294.88	294.88	294.88	324.07	324.07	324.07	324.07	324.07	356.48	356.48	356.48	356.48	356.48	392.35	392.35	392.35	392.35	234.58
7	折旧摊销费用	22,502.61	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	1,153.98	576.99
8	利息支出	16,853.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	779.00	342.00
9	总成本费用	46,036.74	2,322.86	2,322.86	2,322.86	2,322.86	2,322.86	2,352.05	2,352.05	2,352.05	2,352.05	2,352.05	2,384.46	2,384.46	2,384.46	2,384.46	2,384.46	2,420.33	2,420.33	2,420.33	2,325.33	1,153.57

### 3、相关税费的预测

——增值税：根据财政部、税务总局相关规定，本项目中试厂房出租收入、仓库出租收入、停车场收入适用增值税销项税率为 9%。

——城市建设维护税：增值税款的 7%；

关于城市建设维护税的税率：①纳税人所在地在市区的，税率为 7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是指省人民政府批准的市辖区（含市郊）的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇（区级镇），县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。③纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为 1%。

本项目位于铜陵市本级，城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：出租收入 12%；

——所得税：25%。

项目税金测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	税金及附加	10,072.39	355.37	414.91	474.46	534.02	534.02	534.57	534.57	534.57	534.57	534.57	535.20	535.20	535.20	535.20	535.20	535.86	535.86	535.86	535.86	267.32
1.1	城市维护建设税	463.96	16.17	19.05	21.93	24.82	24.82	24.74	24.74	24.74	24.74	24.74	24.66	24.66	24.66	24.66	24.66	24.56	24.56	24.56	24.56	11.93
1.2	教育费附加	198.85	6.93	8.16	9.40	10.64	10.64	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.57	10.57	10.57	10.57	10.57	10.53	10.53	10.53	10.53	5.11
1.3	地方教育费附加	132.60	4.62	5.44	6.27	7.09	7.09	7.07	7.07	7.07	7.07	7.07	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.02	7.02	7.02	7.02	3.41
1.4	房产税	9,276.98	327.65	382.26	436.86	491.47	491.47	492.16	492.16	492.16	492.16	492.16	492.92	492.92	492.92	492.92	492.92	493.75	493.75	493.75	493.75	246.87
2	增值税	6,628.13	230.98	272.16	313.34	354.52	354.52	353.45	353.45	353.45	353.45	353.45	352.26	352.26	352.26	352.26	352.26	350.90	350.90	350.90	350.90	170.46
2.1	增值税销项税额	6,995.61	247.08	288.26	329.44	370.62	370.62	371.13	371.13	371.13	371.13	371.13	371.70	371.70	371.70	371.70	371.70	372.32	372.32	372.32	372.32	186.16
2.2	增值税进项税额	367.48	16.10	16.10	16.10	16.10	16.10	17.68	17.68	17.68	17.68	17.68	19.44	19.44	19.44	19.44	19.44	21.42	21.42	21.42	21.42	15.70
3	所得税	3,748.00	0.00	7.26	137.44	226.64	226.64	220.91	220.91	220.91	220.91	220.91	214.52	214.52	214.52	214.52	214.52	207.46	207.46	207.46	231.21	119.28

4、项目损益的预测

经营期内，本项目预计营业收入合计 77,729.15 万元，预计可实现净利润 11,243.89 万元。具体损益情况估算见下表：

项目损益情况预测

单位：万元

序号	项 目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入	77,729.15	2,745.30	3,202.86	3,660.41	4,117.97	4,117.97	4,123.70	4,123.70	4,123.70	4,123.70	4,123.70	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,136.92	4,136.92	4,136.92	4,136.92	2,068.46
2	税金及附加	10,072.39	355.37	414.91	474.46	534.02	534.02	534.57	534.57	534.57	534.57	534.57	535.20	535.20	535.20	535.20	535.20	535.86	535.86	535.86	535.86	267.32
3	增值税	6,628.13	230.98	272.16	313.34	354.52	354.52	353.45	353.45	353.45	353.45	353.45	352.26	352.26	352.26	352.26	352.26	350.90	350.90	350.90	350.90	170.46
4	总成本费用	46,036.74	2,322.86	2,322.86	2,322.86	2,322.86	2,322.86	2,352.05	2,352.05	2,352.05	2,352.05	2,352.05	2,384.46	2,384.46	2,384.46	2,384.46	2,384.46	2,420.33	2,420.33	2,420.33	2,325.33	1,153.57
5	利润总额	14,991.89	-163.91	192.93	549.75	906.57	906.57	883.63	883.63	883.63	883.63	883.63	858.08	858.08	858.08	858.08	858.08	829.83	829.83	829.83	924.83	477.11
6	弥补以前年度亏损	163.91		163.91																		
7	应纳税所得额	14,991.89	0.00	29.02	549.75	906.57	906.57	883.63	883.63	883.63	883.63	883.63	858.08	858.08	858.08	858.08	858.08	829.83	829.83	829.83	924.83	477.11
8	所得税	3,748.00	0.00	7.26	137.44	226.64	226.64	220.91	220.91	220.91	220.91	220.91	214.52	214.52	214.52	214.52	214.52	207.46	207.46	207.46	231.21	119.28
9	净利润	11,243.89	-163.91	185.67	412.31	679.93	679.93	662.72	662.72	662.72	662.72	662.72	643.56	643.56	643.56	643.56	643.56	622.37	622.37	622.37	693.62	357.83
10	息税前利润	31,844.89	710.09	1,066.93	1,423.75	1,780.57	1,780.57	1,757.63	1,757.63	1,757.63	1,757.63	1,757.63	1,732.08	1,732.08	1,732.08	1,732.08	1,732.08	1,703.83	1,703.83	1,703.83	1,703.83	819.11

11	息税折 旧摊销 前利润	54,347.50	1,864.07	2,220.91	2,577.73	2,934.55	2,934.55	2,911.61	2,911.61	2,911.61	2,911.61	2,911.61	2,886.06	2,886.06	2,886.06	2,886.06	2,886.06	2,857.81	2,857.81	2,857.81	2,857.81	1,396.10
----	-------------------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

## 5、项目现金流量预测情况

项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 115,729.15 万元，累计资金流出 104,982.65 万元，本项目全部 23,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 10,746.50 万元，期间将不存在任何资金缺口具体资金测算平衡详见下表：



# 现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营活动净现金流量	50,599.50				1,864.07	2,213.65	2,440.29	2,707.91	2,707.91	2,690.70	2,690.70	2,690.70
1.1	现金流入	77,729.15				2,745.30	3,202.86	3,660.41	4,117.97	4,117.97	4,123.70	4,123.70	4,123.70
1.1.1	营业收入	77,729.15				2,745.30	3,202.86	3,660.41	4,117.97	4,117.97	4,123.70	4,123.70	4,123.70
1.1.2	其他流入	-				-							
1.2	现金流出	27,129.65				881.23	989.21	1,220.12	1,410.06	1,410.06	1,433.00	1,433.00	1,433.00
1.2.1	经营成本	6,681.13				294.88	294.88	294.88	294.88	294.88	324.07	324.07	324.07
1.2.2	税金及附加	10,072.39				355.37	414.91	474.46	534.02	534.02	534.57	534.57	534.57
1.2.3	增值税	6,628.13				230.98	272.16	313.34	354.52	354.52	353.45	353.45	353.45
1.2.4	所得税	3,748.00				-	7.26	137.44	226.64	226.64	220.91	220.91	220.91
1.2.5	其他流出	-											
2	投资活动净现金流量	-37,350.00	-633.48	-16,868.52	-19,848.00								
2.1	现金流入	-											
2.2	现金流出	37,350.00	633.48	16,868.52	19,848.00								
2.2.1	建设投资	37,350.00	633.48	16,868.52	19,848.00								
2.2.2	维持运营投资	-											
2.2.3	流动资金	-											

2.2.4	其他流出	-											
3	筹资活动净 现金流量	-2,503.00	633.48	16,868.52	19,848.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00
3.1	现金流入	38,000.00	633.48	16,968.52	20,398.00								
3.1.1	项目资本金 投入	15,000.00	633.48	11,968.52	2,398.00								
3.1.2	建设投资借 款	-											
3.1.3	流动资金借 款	-	-		-								
3.1.4	债券	23,000.00	-	5,000.00	18,000.00								
3.1.5	短期借款	-	-		-								
3.1.6	其他流入	-	-		-								
3.2	现金流出	40,503.00	-	100.00	550.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00
3.2.1	债券利息支 付	17,480.00	-	95.00	532.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00
3.2.2	偿还债务本 金	23,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	债券发行费 用	23.00	-	5.00	18.00								
3.2.4	其他流出	-											
4	净现金流量	10,746.50	-	-	-	990.07	1,339.65	1,566.29	1,833.91	1,833.91	1,816.70	1,816.70	1,816.70
5	累计盈余资 金		-	-	-	990.07	2,329.72	3,896.01	5,729.92	7,563.83	9,380.53	11,197.23	13,013.93

现金流量表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营活动净现金流量	50,599.50	2,690.70	2,690.70	2,671.54	2,671.54	2,671.54	2,671.54	2,671.54	2,650.35	2,650.35	2,650.35	2,626.60	1,276.82
1.1	现金流入	77,729.15	4,123.70	4,123.70	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,136.92	4,136.92	4,136.92	4,136.92	2,068.46
1.1.1	营业收入	77,729.15	4,123.70	4,123.70	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,130.00	4,136.92	4,136.92	4,136.92	4,136.92	2,068.46
1.1.2	其他流入	-												
1.2	现金流出	27,129.65	1,433.00	1,433.00	1,458.46	1,458.46	1,458.46	1,458.46	1,458.46	1,486.57	1,486.57	1,486.57	1,510.32	791.64
1.2.1	经营成本	6,681.13	324.07	324.07	356.48	356.48	356.48	356.48	356.48	392.35	392.35	392.35	392.35	234.58
1.2.2	税金及附加	10,072.39	534.57	534.57	535.20	535.20	535.20	535.20	535.20	535.86	535.86	535.86	535.86	267.32
1.2.3	增值税	6,628.13	353.45	353.45	352.26	352.26	352.26	352.26	352.26	350.90	350.90	350.90	350.90	170.46
1.2.4	所得税	3,748.00	220.91	220.91	214.52	214.52	214.52	214.52	214.52	207.46	207.46	207.46	231.21	119.28
1.2.5	其他流出	-												
2	投资活动净现金流量	-37,350.00												
2.1	现金流入	-												
2.2	现金流出	37,350.00												
2.2.1	建设投资	37,350.00												
2.2.2	维持运营投资	-												

2.2.3	流动资金	-												
2.2.4	其他流出	-												
3	筹资活动净 现金流量	-2,503.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00	-874.00	-5,779.00	-18,342.00
3.1	现金流入	38,000.00												
3.1.1	项目资本金 投入	15,000.00												
3.1.2	建设投资借 款	-												
3.1.3	流动资金借 款	-												
3.1.4	债券	23,000.00												
3.1.5	短期借款	-												
3.1.6	其他流入	-												
3.2	现金流出	40,503.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	5,779.00	18,342.00
3.2.1	债券利息支 付	17,480.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	874.00	779.00	342.00
3.2.2	偿还债务本 金	23,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	18,000.00
3.2.3	债券发行费 用	23.00												
3.2.4	其他流出	-												
4	净现金流量	10,746.50	1,816.70	1,816.70	1,797.54	1,797.54	1,797.54	1,797.54	1,797.54	1,776.35	1,776.35	1,776.35	-3,152.40	-17,065.18
5	累计盈余资 金		14,830.63	16,647.33	18,444.87	20,242.41	22,039.95	23,837.49	25,635.03	27,411.38	29,187.73	30,964.08	27,811.68	10,746.50

## 6、经营净收益覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净收益为 50,599.50 元，对债券本息的覆盖率为 1.25 倍。预计债券存续期内项目经营净收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 经营净收益覆盖还本付息的测算

单位：万元

年份	总收入	总支出					净现金流
		经营成本	增值税	税金和附加	所得税	支出小计	
2027 年	2,745.30	294.88	230.98	355.37	-	881.23	1,864.07
2028 年	3,202.86	294.88	272.16	414.91	7.26	989.21	2,213.65
2029 年	3,660.41	294.88	313.34	474.46	137.44	1,220.12	2,440.29
2030 年	4,117.97	294.88	354.52	534.02	226.64	1,410.06	2,707.91
2031 年	4,117.97	294.88	354.52	534.02	226.64	1,410.06	2,707.91
2032 年	4,123.70	324.07	353.45	534.57	220.91	1,433.00	2,690.70
2033 年	4,123.70	324.07	353.45	534.57	220.91	1,433.00	2,690.70
2034 年	4,123.70	324.07	353.45	534.57	220.91	1,433.00	2,690.70
2035 年	4,123.70	324.07	353.45	534.57	220.91	1,433.00	2,690.70
2036 年	4,123.70	324.07	353.45	534.57	220.91	1,433.00	2,690.70
2037 年	4,130.00	356.48	352.26	535.20	214.52	1,458.46	2,671.54
2038 年	4,130.00	356.48	352.26	535.20	214.52	1,458.46	2,671.54
2039 年	4,130.00	356.48	352.26	535.20	214.52	1,458.46	2,671.54
2040 年	4,130.00	356.48	352.26	535.20	214.52	1,458.46	2,671.54
2041 年	4,130.00	356.48	352.26	535.20	214.52	1,458.46	2,671.54
2042 年	4,136.92	392.35	350.90	535.86	207.46	1,486.57	2,650.35
2043 年	4,136.92	392.35	350.90	535.86	207.46	1,486.57	2,650.35
2044 年	4,136.92	392.35	350.90	535.86	207.46	1,486.57	2,650.35
2045 年	4,136.92	392.35	350.90	535.86	231.21	1,510.32	2,626.60
2046 年	2,068.46	234.58	170.46	267.32	119.28	791.64	1,276.82
合计	77,729.15	6,681.13	6,628.13	10,072.39	3,748.00	27,129.65	50,599.50
本息合计	40,480.00						
本息覆盖倍数	1.25						

## 四、风险分析

本息覆盖倍数测算压力测试情况

### 项目收益本息覆盖倍数压力测试

单位：万元

序号	项目	比预测下降 10%	比预测下降 5%	预测经营性 净现金流量	比预测上升 5%	比预测上升 10%
1	经营性净现金流量	42,826.59	46,713.04	50,599.50	54,485.96	58,372.42
2	债券本息支付	40,480.00	40,480.00	40,480.00	40,480.00	40,480.00
3	本息覆盖倍数	1.06	1.15	1.25	1.35	1.44

根据上述分析测算，当收入下降 5%和 10%时，项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.15 和 1.06，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

## 五、使用提示和使用限制

### （一）使用提示

1、本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

### （二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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估机构及执业注册会计师无关。



# 营业执照

统一社会信用代码  
91340100485003540G(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 安徽凯吉通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月31日

法定代表人 袁骥

营业期限 / 长期

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；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、财务信息咨询；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）



住所 安徽省合肥市包河区金寨路162号国际商务中心A座11楼



登记机关

2020年12月17日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示

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：安徽凯通会计师事务所  
主任会计师：袁 骥  
办 公 场 所：合肥市金寨路162号国际商务中心A座14楼  
组 织 形 式：有限责任  
会计师事务所编号：34010171  
注册资本(出资额)：100万元  
批准设立文号：财会协字[1999]1413号  
批准设立日期：1999-12-27

证书序号：NO. 022716

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一一年一月二十二日

中华人民共和国财政部制



15

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓名: 卞征峰  
Full name: 卞征峰  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1975-07-05  
Date of birth: 1975-07-05  
工作单位: 安徽凯吉通会计师事务所  
Working unit: 安徽凯吉通会计师事务所  
身份证号码: 340103197507053019  
Identity card No.: 340103197507053019



4

5


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: 340101710021  
No. of Certificate: 340101710021

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

发证日期: 2004-05-11  
Date of Issuance: 2004-05-11  
年/月/日  
/y /m /d







卞征峰

会员编号 340101710021

最后年检时间  
2024年07月

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

年检结果  
年检通过

		<p>姓名: 张颖</p> <p>性别: 女</p> <p>出生日期: 1986-10-24</p> <p>工作单位: 安徽凯吉通会计师事务所</p> <p>身份证号码: 342427198610242540</p>	
			
		<p>年度检验登记</p> <p>Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。</p> <p>This certificate is valid for another year after this renewal.</p>	
<p>证书编号: 340101710025</p> <p>No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 安徽省注册会计师协会</p> <p>Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 2018 年 06 月 14 日</p> <p>Date of Issuance</p>		 <p>2019 年 5 月 23 日</p>	



张颖

会员编号 340101710025

最后年检时间

2024年07月

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

年检结果

年检通过