

# 安徽凯吉通会计师事务所

淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目

收益与融资自求平衡

财务评估报告

凯吉通评字（2023）第 009 号

中国•合肥

HEFEI CHINA

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

KaleTon Certified Public Accountants.

Add:11th Flor, BlbckA, International Business Center No.162 Hefei Gty

Post Code:230022

电话：0551-63639448

Tel: 0551-63612069

传真：0551-63646858

Fax: 0551-63646858

## 淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目

### 收益与融资自求平衡

### 财务评估报告

凯吉通评字(2023)第0009号

我们接受淮南市潘集区农业农村局委托，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号等文件的相关规定，对淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评估报告。

#### 一、财务评估声明

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》。发行人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不能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。

#### 二、财务评估使用

本总体评价仅供发行人本次申请发行淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人2023年3月申请发行淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

### 三、财务评估结论

根据实施方案所提供的相关数据，经测算后我们认为本项目非标专项债券发行计划能满足项目建设所需资金需求，本金偿还及利息支付安排合理；非标专项债券还本付息期内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支出较大，运营期归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余；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；项目运营期收益能覆盖项目投资总额。

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，认为淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目建设提供足够的资金支持，保证项目建设的顺利施工。本项目中，淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目等收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目建成后的还本付息要求。

综上所述，本项目通过发行非标专项债券的方式可满足本项目的资金需求，也是现阶段较优的资金解决方案。

附件：财务评估说明书

(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023年2月13日

# 淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目

## 财务评估说明书

### 一、项目概述

1、项目名称：淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目

2、项目单位：淮南市潘集区农业农村局

简介：淮南市潘集区农业农村局统一社会信用代码为11340406003063568X，负责人汤道尧，位于潘集区政务新区民生大厦6楼，正科级国家机关。是潘集区人民政府的组成部门，接受区人民政府的领导。现有公务员5人，其中正科级干部3人、副科级干部1人、科员1人；工勤人员高级工3人。退休人员21人，其中机关5人，事业16人。局属事业农业技术推广机构22个，其中区直事业单位10个，基层农业技术推广机构10个，基层林业工作站2个。下属单位在编在岗干部、职工104人。拥有大专及以上学历专业技术人员95人。区畜牧兽医局参公单位公务员7人，其中副科级干部1人，科员7人；其他事业单位：管理人员6人，高级技术职务11人，中级技术职务32人，初级技术职务33人，工人14人，其中技师1人、高级工4人。淮南市潘集区农业农村局主要职责：宣传贯彻和执行国家、省、市、区有关农业、农村经济管理和农业机械化方面的法律、法规和方针政策。研究制定全区农业的发展战略、中长期规划和年度计划，并组织实施；负责农业产业结构调整、资源配置以及产业间的综合平衡；组织实施农业开发、扶贫开发工作。负责全区农业行政管理和业务指导。负责农业各项专项资金的使用管理，指导监督审计本委所属单位财

务管理，负责委属各单位经管工作。组织实施“科技兴农”规划，开展农业科学研究、农业攻关和农业技术推广工作。负责农业资源保护和管理，负责全区动植物检疫、渔政管理、种子管理、农机管理工作；负责全区农村经济管理和减轻农民负担工作。负责农业系统技术干部和农民技术员职称申报评聘和所属单位组织人事和劳动工资工作。承担区人民政府和上级交办的其他工作。

3、建设地点：项目位于淮南市潘集区。

4、建设内容及规模：

本项目淮南市潘集区乡村振兴建设内容主要分为三块：（1）乡村人居环境提升工程；（2）乡村振兴旅游项目；（3）农村创新、创业项目。具体如下：

（1）乡村人居环境提升工程

包括潘集区农村人居环境整治及产业发展项目、2019年农村饮水安全巩固提升工程改扩建、潘集区污水管线（平圩开发区一顺通污水处理厂段）项目、潘集区农村公路建设项目、潘集区土地质量提升工程项目5个子项。

1）潘集区农村人居环境整治及产业发展项目

主要建设内容包括农村人居环境整治（村庄道路桥涵、沟塘清淤、下水道、公厕和村庄绿化、亮化）、美丽乡村建设和乡村产业振兴等。

2）2019年农村饮水安全巩固提升工程改扩建

包括茨源水厂改扩建工程、高平水厂改扩建工程及袁庄水厂管

网延伸工程三部分。具体如下①淮南市茨源水厂改扩建工程供水规模为8000m<sup>3</sup>/d，采用一根长400m的PE管作为输水管，管径为DN315，接入净水厂新建水处理构筑物，需新铺设配水主管道25.70km；

（de90以上管道）以及自然村内支管及入户工程。②淮南市高平水厂改扩建工程供水规模为5000m<sup>3</sup>/d，采用一根长1500m的PE管作为输水管，管径为DN250，新铺设配水主管道2.66km（de90以上管道）。

③淮南市袁庄水厂管网延伸工程主要内容为配水管网建设，设计覆盖总人口13.75万人，需新铺设配水主管道64.41km（de90及以上管道）以及自然村内支管及入户工程。

### 3）潘集污水管线（平圩开发区一顺通污水处理厂段）项目

项目新建污水管，起点接滨河新村De315污水管，沿淮潘路东侧至淮潘路与孔李路交口北侧现状污水处理厂，管道总长约9800米（其中压力管长约500米）。

### 4）潘集区农村公路建设项目

工程建设主要包括路基工程、路面工程以及配套排水工程、交通工程、照明工程、安保工程等；本次道路为四级公路，道路全长65.148公里，路基面宽度为5.5米，路面宽4.5米，设计时速20Km/h，水泥混凝土路面。

### 5）潘集区土地质量提升工程项目

全区可适合开展“增减挂钩”项目的面积为236.1487公顷，适合开展“开发、复垦”项目的面积为222.4762公顷，合计总面积为458.6249公顷。

## （2）乡村振兴旅游项目

包括架河镇传统文化旅游综合项目1个子项。

架河镇传统文化旅游综合项目：新建①接待中心，建筑面积700 m<sup>2</sup>，地上一层。②青少年体验活动中心，建筑面积4000m<sup>2</sup>。一层800 m<sup>2</sup>，共5层。③民俗、非遗文化馆，建筑面积2000m<sup>2</sup>，一层1000m<sup>2</sup>，共2层。④农耕文化馆，建筑面积1400m<sup>2</sup>，一层700m<sup>2</sup>，共2层。⑤水岸治理，从武庙到苏涂，共600m。⑥景区道路，规划南北主干道长度1.5公里。⑦新建长约10公里生态绿道。

## （3）农村创新、创业项目

潘集区豆制品产业园项目、潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园内道路项目、潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园项目3个子项。

### 1）潘集区豆制品产业园项目

建设内容包括：生产车间、综合楼、热交换站及附属设施等，同时建设供电、给排水、绿化、道路、消防、污水处理设施等必要的公用辅助工程。项目分两期建设，一期主要用于镇区豆制品加工户的安置，一期建设内容位于地块南侧，为2#、3#生产车间及1#综合楼，二期位于地块北侧的4、5、6、7#（综合利用楼）生产车间，按照统一规划、分期实施的原则。

建设规模：项目规划占地面积57311.39m<sup>2</sup>，总建筑面积120601.88m<sup>2</sup>，其中生产车间建筑面积116661.78m<sup>2</sup>，综合楼3781.60 m<sup>2</sup>，热交换站120.00m<sup>2</sup>，门卫38.50m<sup>2</sup>。



## 2) 潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园内道路项目

建设内容：路基工程、路面工程、绿化工程、交通工程、照明工程。配套工程：雨水工程、污水工程、给水工程、供电工程、电信工程等配套管网。

建设规模：本项目道路总用地面积70.08亩，全长2920米，规划道路红线宽16米，为城市支路（兼产业园配套道路），水泥混凝土路面。

## 3) 潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园项目

建设内容：建设创业产业园1栋，共5层，五层框架结构建筑，占地面积5600.00m<sup>2</sup>、建筑面积28000m<sup>2</sup>。配套建设给排水、电气、道路、绿化、停车场等附属工程。

## 5、项目概算

### （1）项目投资估算

经估算，总投资约107,589.81万元，建设工程费用89,483.83万元，工程建设其他费6,947.30万元，工程基本预备费7,225.30万元，建设期利息3,933.38万元。

项目总投资情况表

序号	项目名称	金额（万元）
1	工程费用	89,483.83
2	工程建设其他费用	6,947.30
3	基本预备费	7,225.30

4	建设期利息	3,933.38
	总投资	107,589.81

## （2）资金筹措方案

淮南市潘集区乡村振兴工程项目，项目建设总投资107,589.81万元，自筹资金37,589.81万元，占比34.94%；余下70,000.00万元通过银行贷款或发行政府非标专项债券融资解决，融资资金占比65.06%。

## （3）项目建设计划

淮南市潘集区乡村振兴工程项目已经于2020年1月启动，已于2020年3月开工，预计于2023年12月完工。

## 6、项目自筹资本金到位情况及预期未到位自筹资金来源

淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目预计总投资107,589.81万元，其中自筹资金37,589.81万元，自筹资金来源为地方财政统筹安排，预计于建设期内陆续到位。

# 二、项目所在地经济发展情况

## （一）潘集区基本情况

潘集区位于淮南北部，西与凤台相邻，北与蒙城、怀远接壤，总面积590平方公里，是淮南市国土面积最大的区。潘集于1972年建区，辖9镇1乡1个街道办事处，总人口45万。境内沃野平畴，物产丰富，俗有“走千走万不如淮河两岸”的美誉，耕地45万亩，建立优质粮、精细菜、养殖业、豆制品四大基地和农业科技园。潘集历史文化厚重，“凤台抗日民主政府纪念园”座落在潘集，国家级非物质

文化遗产——花鼓灯艺术被誉为“东方芭蕾”，祁集镇祁圩村被誉为“中国豆腐文化第一村”。潘集是一个煤电大区，境内有7大煤矿、3大电厂和安徽（淮南）现代煤化工产业园、平圩经济开发区2个省级工业园区。

## （二）潘集区经济运行情况

近年来，淮南市全市财政运行总体平稳，收入质量稳步提高。期间，虽然受煤炭支柱产业深幅调整等多种因素影响，财政运行出现较大波动，但目前企稳回升、总体向上的态势已较为明显。

2016年，潘集区全年完成地区生产总值145.7亿元，按可比价格计算，比上年增长8.0%，增幅比全市高1.4个百分点，位居县区第一。在地区生产总值中，第一产业增加值17.4亿元，增长2.4%；第二产业增加值97.9亿元，增长9.4%；第三产业增加值30.4亿元，增长6.7%。三次产业结构由上年的12.4:67.1:20.5调整为12.0:67.1:20.9，服务业在全区经济中的比重比上年提高0.4个百分点。按户籍人口计算，全区人均生产总值达32172元（按2016年底汇率基准价计算约合4638美元）。

2017年，潘集区全年完成地区生产总值174.6亿元，按可比价格计算，比上年增长7.0%，增幅比全市高0.1个百分点，位居县区第三。在地区生产总值中，第一产业增加值17.8亿元，增长3.8%；第二产业增加值123.0亿元，增长7.7%；第三产业增加值33.8亿元，增长6.3%。三次产业结构由上年的12.0:67.1:20.9调整为10.2:70.4:19.4，服务业在全区经济中的比重比上年下降1.5个百分点。按户籍

人口计算，全区人均生产总值达38546元（折合5708美元），比上年增加6374元。

2018全年完成地区生产总值182.35亿元，按可比价格计算，比上年增长8.0%，增幅比全市高3.7个百分点，位居县区第四。在地区生产总值中，第一产业增加值17.88亿元，增长1.0%；第二产业增加值128.36亿元，增长11.0%；第三产业增加值36.11亿元，增长1.4%。三次产业结构由上年的10.2：70.4：19.4调整为9.8：70.4：19.8，服务业在全区经济中的比重比上年提高0.4个百分点。按户籍人口计算，全区人均生产总值达40,067.00元（折合6,054.00美元），比上年增加1,521.00元。

### （三）潘集区财政预算情况

2016年，潘集区全区财政收入79406万元，完成预算的100.1%，同比增长5.1%。其中：地方财政收入52695万元，上划中央收入26711万元。按现行财政体制计算，地方财力收入为52695万元，置换债券收入20017万元，调入资金645万元，加上省市转移支付和补助收入71942万元及上年结转收入1万元，2016年全区可用财力为145300万元。2016年全区公共财政支出145299万元。同比增长26.3%。其中：一般公共服务支出12823万元，国防支出133万元，公共安全支出2899万元，教育支出27740万元，科学技术支出1079万元，文化体育与传媒支出643万元，社会保障与就业支出12135万元，医疗卫生与计划生育支出16746万元，环境保护支出2642万元，城乡社区支出9989万元，农林水支出17642万元，交通运输支出1261万元，资源

勘探信息等支出2882万元，住房保障支出13768万元，其他支出900万元。上解支出4000万元。债务支出18017万元。2016年全区财力收入为145300万元，全区公共财政支出为145299万元，财政收支基本平衡。

2017年，潘集区全区公共财政收入决算64170万元，完成调整预算106.9%。其中：国税收入43136万元，地税收入14890万元，非税收入6144万元。分收入级次看：上划中央收入24775万元，地方公共财政收入39395万元。2017年，地方公共财政收入决算39395万元，加省、市转移支付和补助72602万元，加调入资金4602万元（其中：政府性基金调入1602万元，财政专户盘活存量资金调入3000万元），加债务收入10611万元，加上年结转1万元，财力收入决算127211万元。2017年全区公共财政支出决算115931万元，加上解支出3148万元，加债务还本支出4291万元，预算稳定调节基金3840万元，财政支出决算127210万元。一般公共财政支出决算115931万元，加上解支出3148万元，加补充稳定调节基金3840万元，加债务还本支出4291万元，公共财政支出127210万元。2017年财力收入决算127211万元，公共财政支出决算127210万元，收支相抵结余1万元，为结转下年的农林水事务支出。

2018年，潘集区财政总收入累计完成71372万元，同比增长12%；其中，中央收入28192万元，同比增长14%；区级收入43180万元，同比增长10%；区级收入中非税收入6661万元，同比增长9%。全区财政支出完成130845万元，增长13%。一般公共服务支出15861万元，同

比增长36%。

#### （四）潘集区债务现状

2016年新增债券2000万元，2016年12月份债务余额73062万元，置换债券42485万元，新增债券2000万元，存量债务余额28577万元。2016年债务减少22431万元，其中：债券置换：18017万元，一般预算还款4414万元，2016年债务限额85709万元。

2017年，潘集区全区债务转贷收入10611万元，其中：新增债券6320万元、置换债券4291万元。债务还本支出25825万元，其中：置换一般债券安排的还本支出4291万元；采用其他方式化解的还本支出21534万元。从全区看，一般债务余额在92029万元的限额以内。

截止2018年12月底，潘集区债务余额66852万元。如下：

（1）债券64302万元（一般债券44302万元，其中：置换债券34785万元，新增债券9517万元；专项债券20000万元）。

（2）存量债务2550万元。

### 三、项目收入及成本测算

#### （一）评估测算参数

##### 1、项目建设期

建设期预计时间为2020年1月至2023年12月。

##### 2、债券利率

2020年已发行20,200.00万元，实际年利率为2.87%，2021年4月已发行14,000.00万元，实际利率3.37%，2021年8月已发行3,200.00万元，实际利率3.24%，2022年2月已发行2,000.00万元，实际利率

3.24%，2022年9月已发行600.00万元，实际利率3.20%，2023年2月发行2,700万元，实际利率3.27%，本次发行17300万元，剩余10000万元计划在2023年剩余批次发行，年利率参照同期国债利率上浮0.41%，按3.27%计算。

### 3、债券类型

记账式固定利率附息债。

### 4、债券发行总额

拟发行债券共70,000.00万元。

### 5、发行期限

拟发行7年期非标专项债。

### 6、本金偿还方式

本项目债券本金到期一次性偿还。

### 7、利息支付方式

本期债券采取单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

## （四）评估测算收入及成本

### 1、项目收入

淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目预计2020年开工，本债券发行期限为7年，债券发行后存续期内第1年至第4年为建设期，第4年至第10年为经营期，债券发行后存续期内经营期共计6年（划分建设期与经营期时不考虑前后几个月数的影响，按整年测算）。债券发行后存续期内经营期在以下报告中统称为经营期。

本项目的经济收入主要为潘集区城乡建设用地增减挂钩节余指标有偿调剂收入、潘集区豆制品产业园项目生产车间出售、租赁及物业收入、潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园项目厂房出

售、租赁及物业收入以及架河镇传统文化旅游综合项目旅游收益。以下估算涉及淮南市潘集区乡村振兴非标专项债项目经营期所有收入情况。预计债权发行期可实现含税总收入210,263.56万元，其中增值税销项税额为2,750.82万元，预计可实现不含税收入为207,512.74万元。收入明细如下：

（1）潘集区城乡建设用地增减挂钩节余指标有偿调剂收入

根据《潘集区土地利用规划（2006—2020）》、《潘集区土地整治规划（2006—2020）》，全区可适合开展“增减挂钩”项目的面积为236.1487公顷，适合开展“开发、复垦”项目的面积为222.4762公顷，合计总面积为458.6249公顷；根据《安徽省自然资源厅关于印发安徽省城乡建设用地增减挂钩节余指标有偿调剂管理办法的通知》中国家级、省级扶贫开发工作重点县（以下称贫困县）在省内跨县域有偿调剂节余指标的，适用本办法，其中“第九条：节余指标调剂价格，根据建设用地复垦后土地的类型和质量确定。复垦为一般耕地或其他农用地的每亩30万元左右，复垦为高标准农田的每亩40万元左右。”鉴于潘集区实际情况，本次节余指标调剂价格按25万元/亩，价格低于《通知》的指导价格，经测算，本次节余指标调剂总收入为： $458.6249 \times 15 \times 25 = 171,982.50$ 万元。

（2）潘集区豆制品产业园项目收入

潘集区豆制品产业园项目新建生产车间建筑面积116,661.78m<sup>2</sup>、综合楼3,781.60m<sup>2</sup>，本次收入测算主要包括厂房出售、租赁及物业收入。如下：

1）生产车间出售、租赁以及综合楼租赁收入：根据目前建设单位提供前期招商情况，生产车间按照70%出售30%租赁进行测算，销售价格按照目前淮南市及潘集区市场价格，定价为2500元/m<sup>2</sup>，租赁



价格为10元/m<sup>2</sup>，综合楼按全部租赁考虑，租赁价格为25元/m<sup>2</sup>，销售分2年销售完成，出租率第一年按70%，第二年按90%，第三年及以后按100%考虑，此部分总收益为24,469.88万元；

2) 物业收入依据《淮南市城市物业服务收费管理办法》的通知淮府办〔2018〕29号和市场情况（淮南市高新区(山南新区)标准化厂房物业管理服务项目公开招标物业服务，总建筑面积183,404m<sup>2</sup>，价格148.53万元/年，约8.1元/m<sup>2</sup>），本次物业价格定位1.5元/m<sup>2</sup>，出租率第一年按70%，第二年按90%，第三年及以后按100%考虑，此部分总收益为1,647.68万元。

### (3) 潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园项目

潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园项目建设创业产业园1栋，五层框架结构建筑，建筑面积28,000.00m<sup>2</sup>。收入主要为厂房出售出租及物业收益。如下：

1) 厂房出售及租赁收入：根据目前建设单位提供前期招商情况，生产车间按照70%出售30%租赁进行测算，销售价格按照目前淮南市及潘集区市场价格，定价为2500元/m<sup>2</sup>，租赁价格为10元/m<sup>2</sup>，销售分2年销售完成，出租率第一年按70%，第二年按90%，第三年及以后按100%考虑，此部分总收益为6,815.20万元；

2) 物业收入依据《淮南市城市物业服务收费管理办法》的通知淮府办〔2018〕29号和市场情况（淮南市高新区(山南新区)标准化厂房物业管理服务项目公开招标物业服务，总建筑面积183,404.00m<sup>2</sup>，价格148.53万元/年，约8.1元/m<sup>2</sup>），本次物业价格定位1.5元/m<sup>2</sup>，按出租率情况进行收取，此部分总收益为383.04万元。

### (4) 架河镇传统文化旅游综合项目旅游收益

依据淮南市2017、2018年年国民经济和社会发展统计公报，2017全年接待国内游客2,478.50万人次，增长率为17.3%，旅游总收入136.47亿元，2018年接待国内游客2,790.60万人次，增长率12.6%，旅游总收入187.60亿元；架河镇传统文化旅游综合项目按照《旅游景区质量等级的划分与评定》国家标准与《旅游景区质量等级评定管理办法》并综合考虑旅游景点的建设情况，运营期第一年接待量：8万人次，人均消费定位80元，接待游客率第一年按90%，按每2年增长5%考虑，则架河镇传统文化旅游综合项目旅游收益为4,965.26万元。

# 收入明细表

单位：万元

序号	分类	合计	债权存续期									
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	土地流转收益	171,982.50	34,396.50	68,793.00	68,793.00							
2	架河镇传统文化旅游综合项目旅游收益	4,965.26			576.00	576.00	604.80	604.80	635.04	635.04	666.79	666.79
2.1	旅游收益	4,965.26			576.00	576.00	604.80	604.80	635.04	635.04	666.79	666.792
3	潘集区豆制品产业园项目	26,117.56	10,207.91	10,207.91	525.16	675.20	750.23	750.23	750.23	750.23	750.23	750.23
3.1	生产车间销售收入	20,415.82	10,207.91	10,207.91								
3.2	生产车间租赁收入	3,191.85			293.99	377.98	419.98	419.98	419.98	419.98	419.98	419.98
3.3	综合楼租赁收入	862.21			79.41	102.10	113.45	113.45	113.45	113.45	113.45	113.45
3.4	物业管理收入	1,647.68			151.76	195.12	216.80	216.80	216.80	216.80	216.80	216.8
4	潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园	7,198.24	2,450.00	2,450.00	211.68	272.16	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40
4.1	厂房出售收益	4,900.00	2,450.00	2,450.00								
4.2	厂房出租收益	1,915.20			176.40	226.80	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252
4.3	物业收益	383.04			35.28	45.36	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.4

合计收入（含税）	210,263.5 6	47,054.4 1	81,450.9 1	70,105.8 4	1,523.3 6	1,657.4 3	1,657.4 3	1,687.6 7	1,687.6 7	1,719.4 2	1,719.4 2
增值税	2,750.82	1,045.15	1,045.15	60.84	78.22	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91
合计收入（不含税）	207,512.7 4	46,009.2 6	80,405.7 6	70,045.0 0	1,445.1 4	1,570.5 2	1,570.5 2	1,600.7 6	1,600.7 6	1,632.5 1	1,632.5 1

## 2、项目支出测算

项目支出包括运营期付现成本、相关税费、利息支出、折旧费用。债券存续期预计需发生相关成本费用支出66,581.46万元。

(1) 运营期付现费用：预测共需发生运营期付现成本23,889.65万元，具体为人工成本、水电成本、房产销售费用、利息费用、相关税费，如下所示：

1) 债券存续期间预测需发生人工成本4,907.95万元，测算如下：

架河镇传统文化旅游综合项目、潘集区豆制品产业园项目、潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园项目三个项目总体的建筑面积156,701.88m<sup>2</sup>，经与建设单位沟通，按照面积法初步人员定额估算为：

表1-架河镇传统文化旅游综合项目人员需求

序号	人员性质	人数
1	管理人员	5
1.1	主管	2
1.2	副主管	3
2	财务	2
3	仓管、资料员	3
4	维修员	3
5	绿化员	4
6	保洁员	13
7	保安员	15
8	宣传专员	4
合计：50人		

表2-潘集区豆制品产业园项目人员需求

序号	人员性质	人数
1	管理人员	3
1.1	主管	1
1.2	副主管	2
2	财务	2
3	仓管、资料员	2
4	维修员	3
5	绿化员	5
6	保洁员	5
7	保安员	15

8	招商专员	5
合计：40人		

表3-潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园项目人员需求

序号	人员性质	人数
1	管理人员	3
1.1	主管	1
1.2	副主管	2
2	财务	2
3	仓管、资料员	2
4	维修员	2
5	绿化员	3
6	保洁员	5
7	保安员	6
8	招商专员	2
合计：25人		

管理及办公人员根据项目建设及运营要求逐步到位，架河镇传统文化旅游综合项目第一年预计需要安排管理及办公人数30人，第二年40人，第三年及以后按50人；潘集区豆制品产业园项目第一年预计需要安排管理及办公人员20人，第二年30人，第三年及以后40人；潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园项目第一年预计需要安排管理及办公人数15人，第二年20人，第三年及以后25人；人均单位工资按3.6万元/年，每2年增长5%，年均福利按照年人均收入的14%考虑，则人工成本为4,907.95万元。

2）债券存续期间预测需发生水电费1,251.45万元，如下测算：

本次考虑的水电费主要为投入架河镇传统文化旅游综合项目、潘集区豆制品产业园项目、潘集经济开发区（北区）农民工创业产业园项目管理及办公人员的水电开办费用，目前淮南市办公水费单价为1.88元/吨，电费为0.8084元/吨，根据面积法测算，办公用电100w/m<sup>2</sup>、办公用水150L/p•d、绿化用水2L/m<sup>2</sup>.d，第一年用水约37.10万吨、用电26.0万度，水电总成本约1,251.45万元。

3) 预计需发生销售费用506.32万元，如下测算：经测算经营期共实现厂房销售收入25,315.82万元，按销售收入的2%计提相关销售费用，金额为506.32万元。

4) 利息支出：本期非标专项债券计划发行金额为70,000.00万元，期限为7年期，其中2020年已发行20,200.00万元，实际年利率为2.87%，2021年4月已发行14,000.00万元，实际利率3.37%，2021年8月已发行3,200.00万元，实际利率3.24%，2022年2月已发行2,000.00万元，实际利率3.24%，2022年9月已发行600.00万元，实际利率3.20%，2023年2月发行2,700万元，实际利率3.27%，本次发行17300万元，剩余10000万元计划在2023年剩余批次发行，年利率参照同期国债利率上浮0.41%，按3.27%计算。经营期利息支出累计金额12,040.84万元。

5) 债券存续期附加税及所得税测算：7年债券存续期预测发生相关税费支出330.11万元，具体为附加税330.11万元；

#### (4) 债券存续期期非付现成本

##### 1) 房产销售结转成本

因房产销售按成本价2500元/m<sup>2</sup>测算销售收入，故按销售金额测算应结转的相关成本，故结转成本金额为25,315.82万元。

##### 2) 经营期年折旧

建设投资预测金额为107,589.81万元，扣除销售结转成本部分25,315.82万元，剩余金额82,273.99万元，按30年折旧，年折旧额为2,742.47万元，6年经营期共计提折旧16,454.82万元。

成本费用测算情况见下表：

序号	项 目	合计	债券存续期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一、	经营期付现成本											
1	人工成本	4,907.95	266.76	369.36	495.56	495.56	520.34	520.34	546.35	546.35	573.67	573.67
2	办公水电等成本	1,251.45	91.25	117.32	130.36	130.36	130.36	130.36	130.36	130.36	130.36	130.36
3	销售费用	506.32	253.16	253.16								
3.1	生产车间销售收入	20,415.82	10,207.91	10,207.91								
3.2	厂房出售收益	4,900.00	2,450.00	2,450.00								
3.3	费率	2.00%	2.00%	2.00%								
4	应付税金现金流	330.11	125.42	125.42	7.30	9.39	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43
4.1.1	收到的销项税	2,750.82	1,045.15	1,045.15	60.84	78.22	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91
4.1.2	支付的进项税											
4.1.3	应交增值税	2,750.82	1,045.15	1,045.15	60.84	78.22	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91	86.91
4.2	应交附加税	330.11	125.42	125.42	7.30	9.39	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43
4.3	所得税											
4.4	土地增值税											
	小计	6,995.83	736.59	865.26	633.22	635.31	661.13	661.13	687.14	687.14	714.46	714.46
二、	销售房屋成本结转	25,315.82	12,657.91	12,657.91								
三、	折旧费用	16,454.82					2,742.4	2,742.4	2,742.4	2,742.4	2,742.4	2,742.4



							7	7	7	7	7	7
四、	利息费用	17,801.33	579.74	1,155.22	1,818.96	2,217.49	2,217.49	2,217.49	2,217.49	2,385.58	2,013.60	978.27
	总成本费用合计	66,581.46	13,974.24	14,678.39	2,452.18	2,855.53	5,623.82	5,623.82	5,649.83	5,815.19	5,470.53	4,437.93
	付现成本（含利息）	24,810.81	1,316.33	2,020.48	2,452.18	2,855.53	2,881.35	2,881.35	2,907.36	3,072.72	2,728.06	1,695.46

单位：万元

## （五）项目收益、经营期净经营现金流和融资平衡情况

### 1、项目收益和经营期净经营现金流

项目发债期预计总收入207,512.74万元，总成本66,581.46万元，项目利润为140,931.28万元，不考虑非付现成本结转、折旧及经营期利息支出的影响，项目经营期净经营现金收益为200,516.91万元。

### 2、本期债券应付本息

本期非标专项债券计划发行金额为70,000.00万元，期限为7年期，其中2020年已发行20,200.00万元，实际年利率为2.87%，2021年4月已发行14,000.00万元，实际利率3.37%，2021年8月已发行3,200.00万元，实际利率3.24%，2022年2月已发行2,000.00万元，实际利率3.24%，2022年9月已发行600.00万元，实际利率3.20%，2023年2月发行2,700万元，实际利率3.27%，本次发行17300万元，剩余10000万元计划在2023年剩余批次发行，年利率参照同期国债利率上浮0.41%，按3.27%计算。本期债券应还本付息情况如下表：

单位：万元

年度	期初本金余额	已发行	计划发行	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	本期偿还利息	当年本息合计
2020年		20,200.00			20,200.00	2.87%	579.74	579.74
2021年1-6月	20,200.00	14,000.00			34,200.00	2.87%、3.37%	761.67	761.67
2021年7-12月	34,200.00	3,200.00			37,400.00	2.87%、3.37%、3.24%	393.55	393.55
2022年1-6月	37,400.00	2,000.00			39,400.00	2.87%、3.37%、3.24%	932.28	932.28
2022年7-12月	39,400.00	600.00			40,000.00	2.87%、3.37%、3.24%、3.2%	886.68	886.68
2023年	40,000.00		30,000.00		70,000.00	2.87%、3.37%、3.24%、3.2%、3.27%	2,220.22	2,220.22
2024年	70,000.00				70,000.00	2.87%、3.37%、3.24%、3.2%、3.27%	2,220.22	2,220.22
2025年	70,000.00				70,000.00	2.87%、3.37%、3.24%、3.2%、3.27%	2,220.22	2,220.22
2026年	70,000.00			20,200.00	49,800.00	2.87%、3.37%、3.24%、3.2%、3.27%	2,220.22	22,420.22
2027年1-6月	49,800.00			14,000.00	35,800.00	3.37%、3.24%、3.2%、3.27%	1,310.74	15,310.74
2027年7-12月	35,800.00			3,200.00	32,600.00	3.24%、3.2%、3.27%	1,074.84	4,274.84
2028年1-6月	32,600.00			2,000.00	30,600.00	3.24%、3.2%、3.27%	1,023.00	3,023.00
2028年7-12月	30,600.00			600.00	30,000.00	3.2%、3.27%	990.60	1,590.60
2029年	30,000.00			30,000.00	0.00	3.27%	981.00	30,981.00
合计		40,000.00	30,000.00	70,000.00			17,814.98	87,814.98

### 3、融资平衡情况

债券发行后存续期内项目经营期净经营现金收益（支付债券利息前，不考虑非付现成本折旧的影响）为200,516.91万元，对本期债券本息的覆盖倍数为2.28倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。且项目经营收益为173,242.94万元（扣除项目利息及折旧后），足以覆盖项目本金还款，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

单位：万元

年份	项目收入	项目支出	项目收益	还本付息	覆盖倍数
第1年	46,009.26	736.59	45,272.67	87,814.98	2.28
第2年	63,207.51	865.26	62,342.25		
第3年	52,846.75	633.22	52,213.53		
第4年	35,841.64	635.31	35,206.33		
第5年	1,570.52	661.13	909.39		
第6年	1,570.52	661.13	909.39		
第7年	1,600.76	687.14	913.62		
第8年	1,600.76	687.14	913.62		
第9年	1,632.51	714.46	918.05		
第10年	1,632.51	714.46	918.05		
合计	207,512.74	6,995.83	200,516.91		

(1) 考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

#### 单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
覆盖倍数	2.12	2.17	2.28	2.40	2.45

以上考虑了收入从-7%到7%变动，覆盖倍数为2.12到2.45，能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

(2) 考虑到成本变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

#### 单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
覆盖倍数	2.29	2.29	2.28	2.28	2.28

以上考虑了成本从-7%到7%变动，覆盖倍数为2.28到2.29。总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

#### 四、财务风险分析

本项目自有资金率为34.94%，债券融资率为65.06%，外部融资是自有资金1.86倍。2020年已发行20,200.00万元，实际年利率为2.87%，2021年4月已发行14,000.00万元，实际利率3.37%，2021年8月已发行3,200.00万元，实际利率3.24%，2022年2月已发行2,000.00万元，实际利率3.24%，2022年9月已发行600.00万元，实际利率3.20%，2023年2月发行2,700万元，实际利率3.27%，本次发行17300万元，剩余10000万元计划在2023年剩余批次发行，年利率参照同期国债利率上浮0.41%，按3.27%计算。由于财务杠杆的存在加大了本项目的财务风险，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。根据本项目实施方案及项目资金平衡分析，项目经营期间资金情况，通过测算发现：项目经营期经营净现金流量（项目收益）债券本息覆盖倍数为2.28倍，运营期各年度均能取得现金流入，各年度均有资金结余，不存在资金缺口。我们认为本项目计算期内在资金稳定性方面可以得到保证。

 <h1 style="text-align: center;">营业执照</h1> <p style="text-align: center;">(副本)</p>		<p>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。</p> 	
<p>统一社会信用代码 91340100485003540G(1-1)</p>		<p>登记机关 2020年12月17日</p> 	
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	袁颖	营业期限	/ 长期
经营范围	<p>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、增资、减资、清算等事务，出具相应报告；接受企业委托，代理记账、编制纳税申报表、提供税务咨询；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）</p>		
<p>名称 安徽凯吉通会计师事务所</p>		<p>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</p>	

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

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:

二〇一一年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



## 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: 袁颖

办公场所: 合肥市金湖路162号国际商务中心A座11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: 财企协字[1999]1413号

批准设立日期: 1999-12-27



		姓名: 张颖 性别: 女 出生日期: 1986-10-24 工作单位: 安徽凯甘通会计师事务所 身份证号: 342427198610242540 身份证号码: 342427198610242540
		

证书编号: 340101710025 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: 2018 年 06 月 14 日 Date of Issuance		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.
		

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.	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.
	



		姓名		卡亚峰
		性别	男	
出生日期	1975-07-05	工作单位	安徽凯昌瑞会计师事务所	
身份证号	340103197507053019	身份证号码		



证书编号: No. of Certificate 340101710021 批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会 发证日期: Date of Issuance 2004-05-11 年 月 日		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.  
--	--	--

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.  	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.  年 月 日 2021 年 11 月 30 日
--	--