

芜湖高新区南区就业服务配套提升项目专项债券  
项目收益与融资自求平衡  
财务评价报告

徽瑞咨报字(2023)010016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02月22日

# 目 录

---

一、财务评价报告	1-2页
二、财务评价报告附件	3-16页
1、评价说明	
2、安徽徽瑞会计师事务所（普通合伙）营业执照与资质	

---

安徽徽瑞会计师事务所（普通合伙）

ANHUI HUIRUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

中国·安徽芜湖市镜湖区星隆国际九号楼五层

电话 Tel: 0553-3837903

---

## 芜湖高新区南区就业服务配套提升项目专项债券

### 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

徽瑞咨报字(2023)010016 号

芜湖新马投资有限公司：

我们接受委托，对芜湖高新区南区就业服务配套提升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》。芜湖新马投资有限公司对芜湖高新区南区就业服务配套提升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芜湖新马投资有限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，在芜湖新马投资有限公司对芜湖高新区南区就业服务配套提升项目的收益预测及其所依据的各项

假设前提下，本次评价的芜湖高新区南区就业服务配套提升项目专项债券项目，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：芜湖高新区南区就业服务配套提升项目评价说明

安徽徽瑞会计师事务所  
(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·芜湖

二〇二五年二月二十二日



## 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：芜湖新马投资有限公司

名称	芜湖新马投资有限公司
统一社会信用代码	91340200719929283G
类型	其他有限责任公司
法定代表人	鲍凡
注册资金	陆亿肆仟玖佰柒拾万圆整
住所	安徽省芜湖市芜繁路鲁港新镇 7-10 号
经营范围	芜湖高新技术产业开发区、弋江区基础设施建设投融资及开发经营、土地开发整理、保障房建设及棚户区改造，房地产开发三级（凭许可证经营），国有资产统筹开发、经营，

	产业投资，资产收购、处置。（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）。
--	--

（二）项目概况：芜湖高新区南区就业服务配套提升项目总投资 88,546.68 万元，实施主体芜湖新马投资有限公司，项目建设地点位于芜湖市高新区南区境内，沿江高速以南，南经一路以东，规划水系以北。项目周边地块现状靠近石碇镇镇区。主要建设内容：新建高新区南区人才交流中心、人才公寓、及邻里中心 278,397.98 m<sup>2</sup>等配套工程。

（三）项目建设计划及现状：本项目计划建设期自 2020 年 07 月起至 2025 年 12 月。

（四）本项目总投资 88,546.68 万元，由资本金、债券融资两部分组成。本项目建设投资拟申请 10 年期债券融资 50,000.00 万元，占总投资的 56.47%；其余资金 38,546.68 万元，占总投资的 43.53%，由财政和单位统筹安排。

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）
芜湖高新区南区就业服务配套提升项目	88,546.68	88,546.68	38,546.68	50,000.00

(五) 项目总投资88,546.68万元, 具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

序号	项目名称	工程费用	其他费用	预备费	建设期融资费用	建设项目总投资
1	芜湖高新区南区就业服务配套提升项目	78,452.78	2,471.26	3,922.64	3,700.00	88,546.68
	合计	78,452.78	2,471.26	3,922.64	3,700.00	88,546.68

(六) 项目融资计划

1、项目拟筹集专项债券资金 50,000.00 万元, 2020 已发行 5,000.00 万元, 融资利率 3.37%, 2021 年已发行 2,000.00 万元, 融资利率 3.18%, 2022 年已发行 13,060.00 万元, 融资利率 3.01%、2.95%, 2023 年已发行 14,000.00 万元, 融资利率 3.07%、2.97%、2.76%、2.74%, 2024 年已发行 6,000.00 万元, 融资利率 2.19%, 2025 年计划发行 9,940.00 万元, 本期申请发行 3,000.00 万元, 债券期限为 10 年。假设债券利率为 3.70%, 每半年付息一次, 债券到期后一次偿还本金。应还本付息情况如下:

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
2020 年	-	5,000.00	-	5,000.00	-	-
2021 年	5,000.00	2,000.00	-	7,000.00	168.50	168.50

2022 年	7,000.00	13,060.00	-	20,060.00	426.24	426.24
2023 年	20,060.00	14,000.00	-	34,060.00	725.77	725.77
2024 年	34,060.00	6,000.00	-	40,060.00	1,022.97	1,022.97
2025 年	40,060.00	9,940.00	-	50,000.00	1,338.26	1,338.26
2026 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,522.15	1,522.15
2027 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,522.15	1,522.15
2028 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,522.15	1,522.15
2029 年	50,000.00	-	-	50,000.00	1,522.15	1,522.15
2030 年	50,000.00	-	5,000.00	45,000.00	1,522.15	6,522.15
2031 年	45,000.00	-	2,000.00	43,000.00	1,353.65	3,353.65
2032 年	43,000.00	-	13,060.00	29,940.00	1,095.92	14,155.92
2033 年	29,940.00	-	14,000.00	15,940.00	796.38	14,796.38
2034 年	15,940.00	-	6,000.00	9,940.00	499.18	6,499.18
2035 年	9,940.00	-	9,940.00	-	183.89	10,123.89
合计		50,000.00	50,000.00		15,221.50	65,221.50

2、发行安排：本次专项债券期限结构为10年，本次专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，到期一次性还本。

#### （七）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的运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

本项目还款资金来源主要为人才公寓出租收入、企业集体宿舍出租收入、项目配套幼儿园、农贸市场出租收入、人才公寓定向出售以及部分商业出售收入。收费标准参照项目周边市场房屋租赁进行。本次预测结合浙江路特工程咨询有限公司编制的可行性研究报告中对各项收入的预测情况。

### (1) 人才公寓出租收入

参照弋江区不同小区不同面积的住宅租赁费用，90平方米至160平方米租赁价格位13-18元/平方米/月，按政策性指导意见，仅对高新区入园企业提供出租配套、人才公寓定向出售、低保人

员居住提供服务，出租单价按不低于市场价格30%策略定价，在项目建成后，人才公寓单价按7元/平方米/月测算，出租比例分别按80%、85%、95%、95%、95%、75%、55%、35%、15%综合测算。

## （2）企业集体宿舍出租收入

出租单价按不低于市场价格30%策略定价，在项目建成后，企业集体宿舍出租单价按3元/平方米/月测算，由政府政策性安排，按100%出租比例综合计算。

## （3）幼儿园、农贸市场出租收入

项目配套幼儿园、农贸市场出租单价按不低于市场价格30%策略定价，同时参考周边地区出具价格，项目建成后按35元/平方米/月测算，往后每三年递增10%。

## （4）人才公寓出售收入

为积极惠及和支持人才公寓中的特定高素质来芜工作人群，拟定人才公寓租住五年期后，按每年20%的比例进行定向出售。人才公寓出售单价按低于市场价的4,400元/平方米测算。

## （5）商业出售收入

结合项目入驻率，配套商业按每年10%比例出售，参照周边地区办公配套商业的出售价格以及相关策略定价，按低于市场价的7,000.00元/平方米测算。

具体预测情况如下表所示：



项目运营收入测算表

金额单位：人民币万元

项 目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合 计
1、人才公寓出租收入	1,370.93	1,456.61	1,627.98	1,627.98	1,627.98	1,285.25	942.51	599.78	257.05	128.52	10,924.59
1.1 单价（元/㎡/月）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
1.2 人才公寓总面积（㎡）	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28	
1.3 出租比例	80.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	75.00%	55.00%	35.00%	15.00%	15.00%	
1.4 出租面积（㎡）	163,205.82	173,406.19	193,806.92	193,806.92	193,806.92	153,005.46	112,204.00	71,402.55	30,601.09	30,601.09	
2、人才公寓定向出售收入						17,952.64	17,952.64	17,952.64	17,952.64		71,810.56
2.1 出售单价（元/㎡）						4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00		
2.2 人才公寓总面积（㎡）						204,007.28	204,007.28	204,007.28	204,007.28		
2.3 出售比例						20.00%	20.00%	20.00%	20.00%		
2.4 出售面积（㎡）						40,801.46	40,801.46	40,801.46	40,801.46		
3、商业出售收入	773.29	773.29	773.29	773.29	773.29	773.29	773.29	773.29	773.29	193.32	7,152.93

3.1 出售单价（元/ m <sup>2</sup> ）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	
3.2 商业面积（m <sup>2</sup> ）	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	11,047.00	
3.3 出售比例	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	
3.4 出售面积（m <sup>2</sup> ）	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	1,104.70	552.35	
4、企业集体宿舍出租 收入	183.61	183.61	183.61	183.61	183.61	183.61	183.61	183.61	183.61	91.80	1,744.29
4.1 单价（元/m <sup>2</sup> /月）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
4.2 出租面积（m <sup>2</sup> ）	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	51,001.82	
5、幼儿园、农贸市场 出租收入	212.83	212.83	212.83	234.11	234.11	234.11	257.52	257.52	257.52	141.64	2,255.02
5.1 单价（元/m <sup>2</sup> /月）	35.00	35.00	35.00	38.50	38.50	38.50	42.35	42.35	42.35	46.59	
5.2 出租面积（m <sup>2</sup> ）	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	5,067.38	
收入合计	2,540.66	2,626.34	2,797.71	2,818.99	2,818.99	20,428.90	20,109.57	19,766.84	19,424.11	555.28	93,887.39

### 3、成本费用预测评价

本项目成本主要包括运营成本（包括人员工资及福利费用、物业管理费用以及其他费用）、折旧费用和税费。主要参照往年数据和当前市场价格，结合浙江路特工程咨询有限公司编制的可行性研究报告中对各项收入的预测情况。

#### （1）运营成本

##### 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 6 人，依据往年数据按人均 10 万元/年测算，往后每年按 5%幅度递增。

##### ② 物业管理费用

参照目前周边小区物业管理费用的价格，项目建成后按建筑面积 1.50 元/平方米/月测算。

##### ③ 其他费用

其他费用按照人员工资及福利费用以及物业管理费用的10%计算。

综上，运营成本预测如下表：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合 计
人员工资及福利	60.00	63.00	66.15	69.46	72.93	76.58	80.41	84.43	88.65	46.54	708.15
物业管理费用	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	501.12	250.56	4,760.64
其他费用	56.11	56.41	56.73	57.06	57.41	57.77	58.15	58.56	58.98	29.71	546.89
成本合计	617.23	620.53	624.00	627.64	631.46	635.47	639.68	644.11	648.75	326.81	6,015.68

## （2）折旧费用

本项目建成后形成固定资产，按照项目建设总投资额，按照年限平均法进行摊销，折旧年限 25 年，残值率 5%。计算期内累计折旧费用 28,036.93 万元。

## （3）税费

项目经营期间，项目主要税率是：增值税5%，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%，印花税为0.03%，合计缴纳税费2,731.59万元。

通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案、并依据上述文件制定的收费标准、可研报告中确定相关收费规定，重新进行测算。未发现该项预测收入、成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入、成本的数据存在明显偏差。

## （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，本项目债券存续期内，可用于还款的资金为 85,140.12 万元，还本付息为 65,221.50 万元，其中债券存续期间利息支出总计 15,221.50 万元，还本 50,000.00 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：人民币万元

年度	本期偿还本金	本期偿还利息	本期还本付息合计	运营收入	运营成本	税费	可用于还款资金
----	--------	--------	----------	------	------	----	---------

2020 年	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	168.50	168.50	-	-	-	-
2022 年	-	426.24	426.24	-	-	-	-
2023 年	-	725.77	725.77	-	-	-	-
2024 年	-	1,022.97	1,022.97	-	-	-	-
2025 年	-	1,338.26	1,338.26	-	-	-	-
2026 年	-	1,522.15	1,522.15	2,540.66	617.23	104.45	1,818.98
2027 年	-	1,522.15	1,522.15	2,626.34	620.53	109.04	1,896.77
2028 年	-	1,522.15	1,522.15	2,797.71	624.00	128.84	2,044.87
2029 年	-	1,522.15	1,522.15	2,818.99	627.64	129.98	2,061.37
2030 年	5,000.00	1,522.15	6,522.15	2,818.99	631.46	151.19	2,036.34
2031 年	2,000.00	1,353.65	3,353.65	20,428.90	635.47	546.21	19,247.22
2032 年	13,060.00	1,095.92	14,155.92	20,109.57	639.68	529.08	18,940.81
2033 年	14,000.00	796.38	14,796.38	19,766.84	644.11	510.70	18,612.03
2034 年	6,000.00	499.18	6,499.18	19,424.11	648.75	492.32	18,283.04
2035 年	9,940.00	183.89	10,123.89	555.28	326.81	29.78	198.69
合计	50,000.00	15,221.50	65,221.50	93,887.39	6,015.68	2,731.59	85,140.12
债券存续期本息覆盖倍数				1.31			

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 85,140.12 万元，能够覆盖债券本息金额 65,221.50 万元，债务本息偿付保障倍数 1.31 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、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）	76,626.11	80,883.11	85,140.12	89,397.13	93,654.13
债券还本付息额（万元）	65,221.50	65,221.50	65,221.50	65,221.50	65,221.50
债券本息覆盖倍数（倍）	1.17	1.24	1.31	1.37	1.44

当可用于还款资金下降5%时，本息覆盖倍数为1.24倍；当可用于还款资金下降10%时，本息覆盖倍数为1.17倍；由此可见本项目具有较强抗风险能力。

## 3、偿债能力分析

### ①利息备付率

利息备付率=可用于付息的资金/债券利息和

$$=85,140.12/15,221.50=5.59$$

### ②偿债备付率

偿债备付率=可用于还本付息的资金/（债务本金+利息和）

$$=85,140.12/65,221.50=1.31$$

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。

## 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

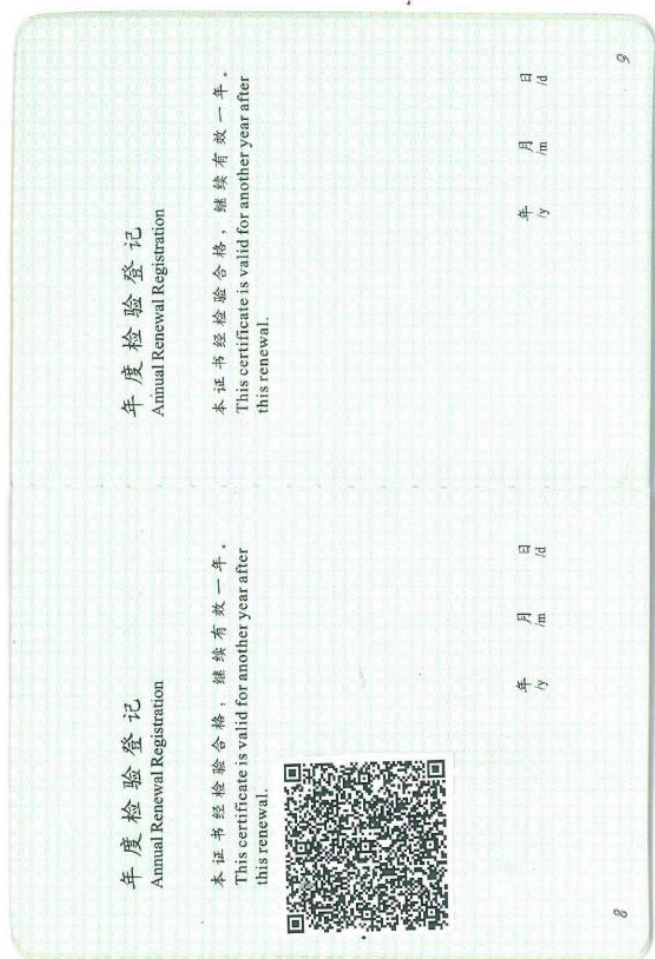
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

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

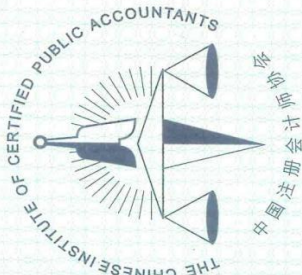
最后年检时间 2024年07月

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

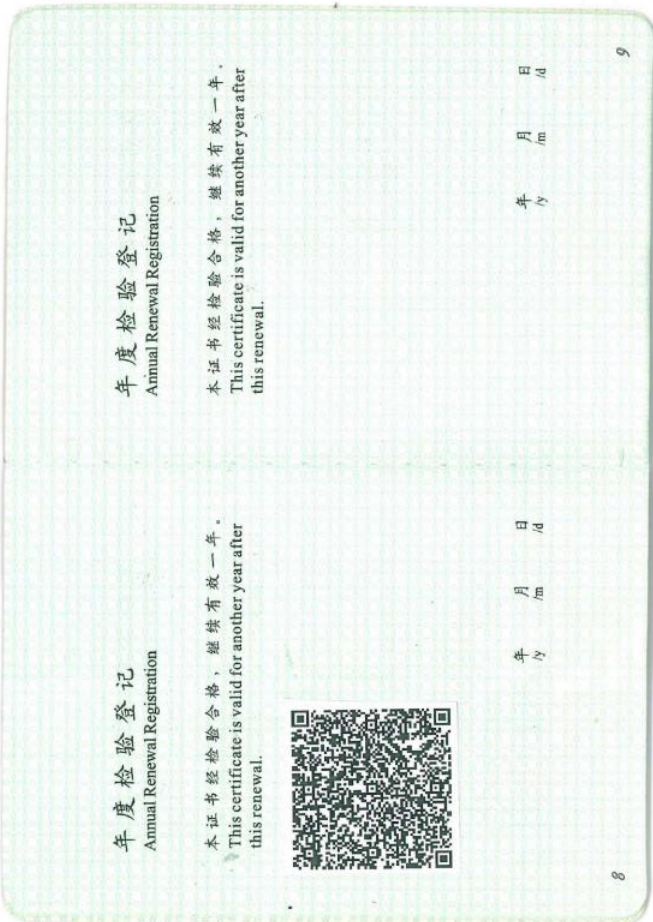
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

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





16:04

80%

×

cmis.cicpa.org.cn

...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

严群

会员编号 340300120022

最后年检时间

2024年11月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-07-28

通过

2014年

2014-06-27

通过