

# 合肥安天诚会计师事务所

HEFEIANTC CERTIFIED PUBLICACCOUNTANTS

安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施

建设项目非标专项债券项目收益与融资

自求平衡财务评价报告

合安咨字【2022】第 1110 号

中国. 合肥

HEFEI CHINA

# 合肥安天诚会计师事务所

合安咨字（2022）1110 号

## 报 告 书

R E P O R T

### 目 录

- 一、 财务评价报告正文
  - 二、 评价说明
  - 三、 评价内容
    - 1、 项目收益与支出预测评价
    - 2、 项目收益与融资自求平衡性评价
    - 3、 项目收益抗压能力测试
  - 四、 总体评价结论
  - 五、 使用限制
- 财务评价报告附件

审计单位：合肥安天诚会计师事务所(普通合伙)

地址：安徽省合肥市庐阳区滩溪路 278 号财富广场 B 座东楼 1401-4

联系电话:0551-62658158

# 安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设 项目收益与融资自求 平衡财务评价报告

合安咨字【2022】第 1110 号

安徽池州大渡口经济开发区（安徽石台经济开发区）管理委员会：

我们接受委托，对安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目收益与融资自求平衡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》。项目实施方安徽池州大渡口经济开发区（安徽石台经济开发区）管理委员会对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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，认为安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.64，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

综上所述，通过发行安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目收益与融资自求平衡非标专项债券的方式满足安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请非标专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行非标专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

(此页无正文)

合肥安天诚会计师事务所



中国 合肥

中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 二〇二五年二月二十日

# 安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目

## 收益及现金流入评价说明

为拓展地方政府专项债券资金使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，根据《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）等有关规定，要求地方政府就非标专项债项目尽快提供申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

### 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、运营期、市场情况等，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。

#### 一、项目收益及现金流入预测假设

1. 国家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；
5. 本次预测的各项参数取得值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

#### 二、项目收益及现金流入预测编制说明

##### （一）实施单位

安徽池州大渡口经济开发区（安徽石台经济开发区）管理委员会

##### （二）项目概况

###### 1、参与主体：

安徽池州大渡口经济开发区（安徽石台经济开发区）管理委员会

###### 2、项目基本情况

①项目名称：安徽池州大渡口经济开发区胜利产业园一期基础设施建设项目。

②项目领域：市政和产业园区基础设施。

③项目性质：新建。

④项目建设地点：

本项目建设场址位于东至县胜利镇胜利工业园区内。

图 1-1 项目地理位置图

⑤项目主要建设内容：

项目总占地面积约 655 亩，分为两期建设，本项目一期总占地面积约 300 亩，主要建设内容包括生产区、仓储区、办公区、配套生活服务区及其他附属用房，总建筑面积约 229800 m<sup>2</sup>，并配套建设道路、室外给排水、供配电工程、安防工程；同时在园区外建设配套道路 14000 m<sup>2</sup>。

### 3. 项目建设期：

项目建设期：23 个月。预计 2023 年 2 月-4 月完成前期准备工作，计划于 2023 年 5 月开工建设，2024 年 12 月工程建成，通过竣工验收交付使用，运营期为 2025 年至 2039 年。因此，本项目取计算期为 2023 年至 2039 年，共 17 年。

### 4. 项目投资：计划投资 68,378.04 万元。

资金筹措方式：本项目计划投资 68,378.04 万元，其中资本金 38,378.04 万元由财政资金解决，发行地方债券资金 30,000.00 万元，其中，工程费用 60,311.68 万元，占总投资 88.20%，工程建设其他费用 4147.40 万元，占总投资比 6.07%，基本预备费 3222.95 万元，占总投资比 4.71%，建设期利息 666.00 万元，占总投资比 0.97%，发债成本 30 万元，占总投资比 0.04%。

专项债券发行期限 15 年，计划分 2 年发行，具体如下：2025 年、2026 年分别计划发行 15,000.00 万元。债券半年付息一次，到期一次性还本。

## 5. 资金平衡

本期债券对应项目形成的专项收入按照《通知》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

#### 1. 收入预测评价

本项目建成后，根据可行性研究报告 2027 年至 2041 年收入合计 93,544.06 万元，经测算各年收入如下表：

单位：万元

年度	租赁收入	物业收入	停车位收入	电动汽车充电桩收入	广告位租赁费	合计
2027 年	2,299.20	211.20	485.74	1,573.80	38.08	4,608.03
2028 年	2,442.90	224.40	516.10	1,530.09	43.52	4,757.01
2029 年	2,586.60	237.60	546.46	1,639.38	48.96	5,059.00
2030 年	2,866.82	263.34	605.66	1,836.10	54.26	5,626.18
2031 年	3,017.70	277.20	637.54	2,065.62	54.26	6,052.32
2032 年	3,017.70	277.20	637.54	2,180.37	56.84	6,169.65
2033 年	3,168.59	291.06	669.41	2,289.39	59.68	6,478.14
2034 年	3,168.59	291.06	669.41	2,289.39	59.68	6,478.14
2035 年	3,168.59	291.06	669.41	2,289.39	59.68	6,478.14
2036 年	3,327.01	305.61	702.88	2,403.86	62.67	6,802.04
2037 年	3,327.01	305.61	702.88	2,403.86	63.62	6,803.00
2038 年	3,327.01	305.61	702.88	2,403.86	63.62	6,803.00
2039 年	3,493.36	320.89	738.03	2,524.06	66.80	7,143.14
2040 年	3,493.36	320.89	738.03	2,524.06	66.80	7,143.14
2041 年	3,493.36	320.89	738.03	2,524.06	66.80	7,143.14
合计	46,197.81	4,243.64	9,760.01	32,477.30	865.30	93,544.06

上述收入主要包括：租赁收入、物业收入、停车位收入、电动汽车充电桩收入、广告位租赁费收入等。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、可行性研究报告中确定项目销售收入进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

#### 2. 发债资金支出预测评价

##### （1）项目投资支出评价

经估算本项目工程总投资额 68,378.04 万元。经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

## （2）项目付现营业成本预测评价

本项目成本费用的估算采用要素成本估算法。项目付现成本费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费及其他管理费用等成本项目。

经测算，2027 至 2041 年各年项目预计运营成本如下表：

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他管理费用	合计
2027 年	266.71	68.00	341.89	46.08	722.68
2028 年	266.71	68.00	341.89	47.57	724.17
2029 年	266.71	68.00	341.89	50.59	727.19
2030 年	266.71	71.40	341.89	56.26	736.26
2031 年	266.71	71.40	341.89	60.52	740.52
2032 年	266.71	71.40	341.89	61.70	741.70
2033 年	266.71	74.97	341.89	64.78	748.35
2034 年	266.71	74.97	341.89	64.78	748.35
2035 年	266.71	74.97	341.89	64.78	748.35
2036 年	266.71	78.72	341.89	68.02	755.34
2037 年	266.71	78.72	341.89	68.03	755.35
2038 年	266.71	78.72	341.89	68.03	755.35
2039 年	266.71	82.65	341.89	71.43	762.68
2040 年	266.71	82.65	341.89	71.43	762.68
2041 年	266.71	82.65	341.89	71.43	762.68
合计	4,000.63	1,127.23	5,128.35	935.43	11,191.65

## （3）财务费用

参照其他债券的发行情况，债券利息按照 2.22%进行测算。存续期内债券利息共 99900.00 万元。

### 3. 相关税费

项目运营期相关税费主要包括城市建设维护税、教育费附加、增值税和所得税，2027 至 2041 年相关税费共计 16650.77 万元。

单位：万元

年度	房产税	城市建设维护税	教育费及附加	增值税	所得税	合计
2027 年	275.90				219.10	495.00



2028 年	293.15				251.66	544.81
2029 年	310.39				322.09	632.49
2030 年	344.02				453.22	797.23
2031 年	362.12				554.16	916.28
2032 年	362.12				583.20	945.32
2033 年	380.23				654.13	1,034.36
2034 年	380.23				654.13	1,034.36
2035 年	380.23				654.13	1,034.36
2036 年	399.24				728.61	1,127.85
2037 年	399.24				915.83	1,315.07
2038 年	399.24				929.08	1,328.32
2039 年	419.20	10.09	10.09	201.75	963.93	1,556.57
2040 年	419.20	26.34	26.34	526.83	904.04	1,902.75
2041 年	419.20	26.34	26.34	526.83	987.29	1,986.00
合计	5,543.74	62.77	62.77	1,255.41	9774.59	16,650.77

#### 4. 项目结余预测

单位：万元

年度	营业收入	付现成本	相关税费	项目结余
2027 年	4,608.03	722.68	495.00	3390.34
2028 年	4,757.01	724.17	544.81	3488.03
2029 年	5,059.00	727.19	632.49	3699.32
2030 年	5,626.18	736.26	797.23	4092.69
2031 年	6,052.32	740.52	916.28	4395.52
2032 年	6,169.65	741.70	945.32	4482.63
2033 年	6,478.14	748.35	1,034.36	4695.43
2034 年	6,478.14	748.35	1,034.36	4695.43
2035 年	6,478.14	748.35	1,034.36	4695.43
2036 年	6,802.04	755.34	1,127.85	4918.86
2037 年	6,803.00	755.35	1,315.07	4732.58
2038 年	6,803.00	755.35	1,328.32	4719.33
2039 年	7,143.14	762.68	1,556.57	4823.90
2040 年	7,143.14	762.68	1,902.75	4477.71
2041 年	7,143.14	762.68	1,986.00	4394.46
合计	93,544.06	11,191.65	16,650.77	65701.64

项目期间实现收入 93, 544. 06 万元，付现成本支出 11, 191. 65 万元，相

关税费 16,650.77 万元，预计 2027 年至 2041 年累计结余 65701.64 万元。

#### **（四）项目收益与融资自求平衡评价**

##### **1. 平衡方案现金流量测算**

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 元，即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目 2025 年至 2039 年现金流量情况如下表：

# 项目资金测算平衡表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	34,189.02	34,189.02	4,608.03	4,757.01	5,059.00	5,626.18	6,052.32	6,169.65
资本金投入	19,189.02	19,189.02						
债务资金流入	15,000.00	15,000.00						
营业收入			4,608.03	4,757.01	5,059.00	5,626.18	6,052.32	6,169.65
现金流出	34,189.02	34,189.02	1,883.68	1,934.98	2,025.68	2,199.49	2,322.80	2,353.02
建设投资	33,992.52	33,689.52						
利息	166.50	499.50	666.00	666.00	666.00	666.00	666.00	666.00
发行费用	30.00							
经营成本			722.68	724.17	727.19	736.26	740.52	741.70
增值税金及附加和房产税			275.90	293.15	310.39	344.02	362.12	362.12
所得税			219.10	251.66	322.09	453.22	554.16	583.20
偿还本金								
净现金流量	0.00	0.00	2,724.34	2,822.03	3,033.32	3,426.69	3,729.52	3,816.63
累计净现金流量	0.00	0.00	2,724.34	5,546.37	8,579.69	12,006.38	15,735.90	19,552.53
可用于偿还本息的经营收益	0.00	0.00	3,390.34	3,488.03	3,699.32	4,092.69	4,395.52	4,482.63

接上表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
现金流入	6,478.14	6,478.14	6,478.14	6,802.04	6,803.00	6,803.00	7,143.14	7,143.14	7,143.14	161,922.10
资本金投入										38,378.04
债务资金流入										30,000.00
营业收入	6,478.14	6,478.14	6,478.14	6,802.04	6,803.00	6,803.00	7,143.14	7,143.14	7,143.14	93,544.06
现金流出	2,448.71	2,448.71	2,448.71	2,549.18	2,736.42	2,749.67	2,985.25	18,164.94	17,915.19	135,544.46
建设投资										67,682.04
利息	666.00	666.00	666.00	666.00	666.00	666.00	666.00	499.50	166.50	9,990.00
发行费用										30.00
经营成本	748.35	748.35	748.35	755.34	755.35	755.35	762.68	762.68	762.68	11,191.65
增值税金及附加 和房产税	380.23	380.23	380.23	399.24	399.24	399.24	592.63	998.71	998.71	6,876.18
所得税	654.13	654.13	654.13	728.61	915.83	929.08	963.93	904.04	987.29	9,774.59
偿还本金								15,000.00	15,000.00	30,000.00
净现金流量	4,029.43	4,029.43	4,029.43	4,252.86	4,066.58	4,053.33	4,157.90	-11,021.79	-10,772.04	26,377.64
累计净现金流量	23,581.96	27,611.39	31,640.81	35,893.67	39,960.25	44,013.58	48,171.47	37,149.68	26,377.64	
可用于偿还本息 的经营收益	4,695.43	4,695.43	4,695.43	4,918.86	4,732.58	4,719.33	4,823.90	4,477.71	4,394.46	65,701.64

本项目现金流入来自两方面：一方面来自项目自有资本金，财政资金解决 38,378.04 万元；另一方面来自项目运营期的经营收入共计 93,544.06 万元。

上述表明，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于 0 元，项目产生收益的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 2. 还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

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金额的经营净现金流入 65701.64 万元，能够覆盖债券本息金额 39990.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.64 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## （五）还本付息的测算

本项目发行期限 15 年。计划分一年发行，具体如下：2025 年、2026 年计划发行 15,000.00 万元。利率 4.00%，债券半年付息一次，到期一次性还本。

2025 年至 2041 年各年融资还款明细如下表：

单位：万元

年份	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2025 年	0	15000.00	15000	2.22%	166.5
2026 年	15000	15000.00	30000	2.22%	499.5
2027 年	30000		30000	2.22%	666
2028 年	30000		30000	2.22%	666
2029 年	30000		30000	2.22%	666
2030 年	30000		30000	2.22%	666
2031 年	30000		30000	2.22%	666
2032 年	30000		30000	2.22%	666
2033 年	30000		30000	2.22%	666
2034 年	30000		30000	2.22%	666
2035 年	30000		30000	2.22%	666
2036 年	30000		30000	2.22%	666
2037 年	30000		30000	2.22%	666
2038 年	30000		30000	2.22%	666
2039 年	30000		30000	2.22%	666
2040 年	30000		15000	2.22%	499.5
2041 年	15000		0	2.22%	166.5
合计		30000.00	15000		9990

## （六）项目收益抗压能力测试

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，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

债券存续期内，考虑项目收益等因素变动，债券本息覆盖率测算见下表：

项目收益的变动比例	项目收益总额	本息合计	债券本息覆盖倍数
不变 0%	65701.64	39990.00	1.64
下降 5%	61024.44	39990.00	1.53
下降 10%	56347.24	39990.00	1.41

由以上分析可见，在本项目实现预计项目收益时，项目债务本息覆盖倍数为 1.64；在预计项目收益下降 5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为 1.53；在预计项目收益下降 10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为 1.41；即项目收益下行波动时，项目预期收益仍可覆盖债券本息，项目能通过压力测试。

综上所述，本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

## 三、 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的专项债券的要求，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，在预测事项未发生重大变化的情况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方式完成资金筹措。

## 四、 使用限制

1. 本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告仅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本会计师事务所及注册会计师无关。

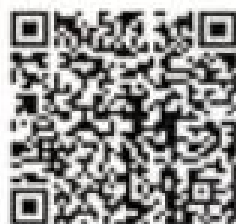


# 营业执照

统一社会信用代码 91340100083666595Y(1-1)

名称 合肥安天诚会计师事务所（普通合伙）  
 类型 合伙企业  
 主要经营场所 合肥市庐阳区淮河路278号财富广场二期B幢1401-4室  
 执行事务合伙人 刘燕  
 成立日期 2013年11月18日  
 合伙期限 2013年11月18日至2033年11月18日

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；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）



登记机关

2019

02 01

年 月 日



每年1月1日至6月30日填报年度报告



## 会计师事务所 执业证书

名称：合肥安天诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘森

主任会计师：

经营场所：合肥市庐阳区濉溪路278号  
财富广场二期B幢1401-4室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010213

批准执业文号：财会〔2013〕1638号

批准执业日期：2013年10月17日

证书序号 0011137

### 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

二〇一三年三月四日

中华人民共和国财政部制







## 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.

### 年检凭证

中国注册会计师协会



刘淼

会员证号 340100650031

2024年07月

年检通过



姓名 刘淼  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1973-11-28  
Date of birth  
工作单位 合肥天诚会计师事务所（普通合伙）  
Working unit  
身份证号码 340104197311283054  
Identity card No.

年 月 日  
/y /m /d



姓名 张龙兵  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1970-07-12  
Date of birth  
工作单位 合肥安天诚会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 340122197007120034  
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.

### 年检凭证

中国注册会计师协会

张龙兵

会员编号 340102050002

2024年07月

年检通过

年 月 日