

池州高新区新材料产业园基础设施建设项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评价报告

安信专审[2022]3 号

安徽安信会计师事务所(普通合伙)



# 目 录

一、财务评价报告.....	1
二、收益及现金流入评价说明.....	3



## 关于池州高新区新材料产业园基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

安信专审[2022]3号

安徽池州高新技术产业开发区管委会：

我们接受委托，对安徽池州高新技术产业开发区管委会（以下简称“贵单位”）的池州高新区新材料产业园基础设施建设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》。贵单位对池州高新区新材料产业园基础设施建设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，包括有关未来事项及贵单位管理层推测性假设，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。

经审核，我们认为，在池州高新区新材料产业园基础设施建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的池州高新区新材料产业园基础设施建设项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请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。

(此页无正文)

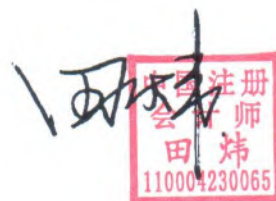
安信会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年 1 月 11日

## 池州高新区新材料产业园基础设施建设项目

### 收益及现金流入评价说明

按照 2017 年财政部公布财预【2017】89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本次预测的编制基础，均是项目实施单位的管理层根据相关资料编制。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

#### 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；
6. 依据《池州高新区新材料产业园基础设施建设项目可行性研究报告》编制。

#### 二、项目收益及现金流入预测编制说明

##### （一）实施单位

安徽池州高新技术产业开发区管委会。

##### （二）项目概况

##### 1、项目基本情况

①项目名称：池州高新区新材料产业园基础设施建设项目。

②项目性质：在建。

③项目建设地点：项目选址位于安徽池州高新技术产业开发区内

④项目主要建设内容：

项目总占地约 225.76 亩，总建筑面积 207,257.00 m<sup>2</sup>，项目建设内容主要包括标准化厂

房 80,000 m²，技术研发中心建设 53,040 m²、综合楼建设 1,585.32 m²、职工宿舍楼 52,631.68 m²，电子信息区基础设施提升改造、园区线路改造，配套建设道路、绿化、亮化、雨水管网、供水提升等附属工程。

2. 项目建设期：项目建设期 43 个月，项目于 2021 年 6 月开启前期工作，计划于 2021 年 11 月开工建设，2024 年 12 月工程建成，通过竣工验收交付使用。

3. 项目投资：计划投资 73,343.58 万元。

资金筹措方式：本项目总投资 73,343.58 万元，拟申请政府非标专项债资金 40,000.00 万元，占比 54.54%；其余 33,343.58 万元为建设单位自筹，占比 45.46%。其中：工程费用 64,396.78 万元，占总投资的 87.80%，工程建设其他费用 3,363.71 万元，占总投资的 4.59%，基本预备费 3,388.02 万元，占总投资的 4.62%，建设期利息 2,155.07 万元，占总投资的 2.94%，发行成本为 40.00 万元，占总投资 0.05%。

4.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，收入主要来源于主要包括标准化厂房出租收入、技术研发中心出租收入、综合楼出租收入、职工宿舍楼出租收入、停车收入、广告位出租收入等，根据可行性研究报告 2025 年至 2039 年收入合计 114,937.61 万元，经测算各年收入如下表：

单位：万元

年度	标准化厂房出租收入	技术研发中心出租收入	综合楼出租收入	职工宿舍楼出租收入	停车收入	广告位出租收入	合计
2025 年	1,209.60	1,336.61	29.30	884.21	662.26	280.00	4,401.97
2026 年	1,382.40	1,527.55	33.48	1,010.53	756.86	320.00	5,030.83
2027 年	1,555.20	1,718.50	37.67	1,136.84	851.47	360.00	5,659.68
2028 年	1,723.68	1,904.67	41.75	1,260.00	943.71	399.00	6,272.81
2029 年	1,809.86	1,999.90	43.84	1,323.00	990.90	418.95	6,586.45
2030 年	1,900.36	2,099.89	46.03	1,389.15	1,040.45	439.90	6,915.77
2031 年	1,995.38	2,204.89	48.33	1,458.61	1,092.47	461.89	7,261.56
2032 年	2,095.14	2,315.13	50.74	1,531.54	1,147.09	484.99	7,624.64
2033 年	2,199.90	2,430.89	53.28	1,608.12	1,204.45	509.24	8,005.87
2034 年	2,309.90	2,552.44	55.95	1,688.52	1,264.67	534.70	8,406.17

2035 年	2,425.39	2,680.06	58.74	1,772.95	1,327.90	561.43	8,826.48
2036 年	2,546.66	2,814.06	61.68	1,861.60	1,394.30	589.50	9,267.80
2037 年	2,673.99	2,954.76	64.76	1,954.68	1,464.01	618.98	9,731.19
2038 年	2,807.69	3,102.50	68.00	2,052.41	1,537.21	649.93	10,217.75
2039 年	2,948.08	3,257.63	71.40	2,155.03	1,614.07	682.43	10,728.64
合计	31,583.23	34,899.47	764.95	23,087.20	17,291.82	7,310.93	114,937.61

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 73,343.58 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主要包括燃料动力、工资福利费用、修理费、管理费用、以及其他费用等成本项目。

经测算，2025 至 2039 年各年项目预计运营成本共计 10,055.25 万元，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	管理费用	其他费用	合计
2025 年	100.42	180.00	139.35	88.04	25.39	533.20
2026 年	100.42	180.00	139.35	100.62	26.02	546.41
2027 年	100.42	180.00	139.35	113.19	26.65	559.61
2028 年	100.42	189.00	139.35	125.46	27.71	581.94
2029 年	100.42	198.45	139.35	131.73	28.50	598.45
2030 年	108.28	208.37	139.35	138.32	29.72	624.04
2031 年	108.28	218.79	139.35	145.23	30.58	642.24
2032 年	108.28	229.73	139.35	152.49	31.49	661.35
2033 年	108.28	241.22	139.35	160.12	32.45	681.42
2034 年	108.28	253.28	139.35	168.12	33.45	702.49
2035 年	119.11	265.94	139.35	176.53	35.05	735.98
2036 年	119.11	279.24	139.35	185.36	36.15	759.21
2037 年	119.11	293.20	139.35	194.62	37.31	783.60

2038 年	119.11	307.86	139.35	204.35	38.53	809.21
2039 年	119.11	323.25	139.35	214.57	39.81	836.10
合计	1,639.05	3,548.34	2,090.29	88.04	25.39	10,055.25

(3) 财务费用

参照其他债券的发行情况，债券利息 2022 年 3 月按照 4.00%进行测算，2022 年 9 月按照 3.04%进行测算，2023 年 3 月按照 3.08%进行测算，2024 年 1 月按照 3.07%进行测算。存续期内债券利息共 20,163.64 万元。

3.相关税费

项目运营期相关税费主要包括增值税、城市建设维护税、教育费附加和所得税，2025 至 2039 年相关税费共计 18,692.12 万元。

单位：万元

年度	城市建设维护税	教育费附加	增值税	所得税	合计
2025 年	23.40	16.72	334.30		374.42
2026 年	26.96	19.26	385.14		431.35
2027 年	30.52	21.80	435.97	191.83	680.12
2028 年	33.98	24.27	485.49	325.67	869.42
2029 年	35.76	25.54	510.81	392.86	964.97
2030 年	37.57	26.84	536.71	461.54	1,062.66
2031 年	39.52	28.23	564.61	535.63	1,168.00
2032 年	41.57	29.70	593.92	613.41	1,278.60
2033 年	43.73	31.23	624.69	695.09	1,394.74
2034 年	45.99	32.85	657.00	780.85	1,516.69
2035 年	48.30	34.50	689.98	868.32	1,641.10
2036 年	50.79	36.28	725.60	962.87	1,775.54
2037 年	53.41	38.15	763.00	993.84	1,848.40
2038 年	56.16	40.11	802.27	1,160.68	2,059.22
2039 年	59.05	42.18	843.51	1,368.27	2,312.99
合计	626.71	447.65	8,952.99	9,350.86	19,378.21

4. 项目收益预测

单位：万元

年度	收入	付现成本	相关税费	项目收益
2025 年	4,401.97	533.20	374.42	3,494.36



2026 年	5,030.83	546.41	431.35	4,053.07
2027 年	5,659.68	559.61	680.12	4,419.95
2028 年	6,272.81	581.94	869.42	4,821.45
2029 年	6,586.45	598.45	964.97	5,023.04
2030 年	6,915.77	624.04	1,062.66	5,229.08
2031 年	7,261.56	642.24	1,168.00	5,451.33
2032 年	7,624.64	661.35	1,278.60	5,684.69
2033 年	8,005.87	681.42	1,394.74	5,929.71
2034 年	8,406.17	702.49	1,516.69	6,186.99
2035 年	8,826.48	735.98	1,641.10	6,449.40
2036 年	9,267.80	759.21	1,775.54	6,733.05
2037 年	9,731.19	783.60	1,848.40	7,099.19
2038 年	10,217.75	809.21	2,059.22	7,349.31
2039 年	10,728.64	836.10	2,312.99	7,579.54
合计	<b>114,937.61</b>	<b>10,055.25</b>	19,378.21	85,504.15

项目期间实现收入 114,937.61 万元，运营成本支出 10,055.25 万元，相关税费 19,378.21 万元，预计 2025 至 2039 年项目收益 85,504.15 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 2021 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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入									
资本金流入	10,672.28	1,684.90	12,787.03	8,159.37					
债券资金流入	0.00	13,000.00	9,200.00	17,800.00					
运营收入					4,401.97	5,030.83	5,659.68	6,272.81	6,586.45
土地出让收入					0.00	0.00	0.00		
现金流入总额	10,672.28	14,684.90	21,987.03	25,959.37	4,401.97	5,030.83	5,659.68	6,272.81	6,586.45
现金流出									
建设资金	10,672.28	14,229.70	21,344.55	24,901.98					
经营成本					533.20	546.41	559.61	581.94	598.45
债券还本付息	0.00	455.20	642.48	1,057.39	1,057.39	1,057.39	1,057.39	1,057.39	1,057.39
发行成本	0.00	13.00	9.20	17.80					
土地出让成本					0.00	0.00	0.00		
税金及附加					374.42	431.35	488.29	543.75	572.11
所得税					0.00	0.00	191.83	325.67	392.86
现金流出总额	10,672.28	14,697.90	21,996.23	25,977.17	1,965.01	2,035.15	2,297.12	2,508.75	2,620.80
净现金流量	0.00	-13.00	-9.20	-17.80	2,436.97	2,995.68	3,362.56	3,764.06	3,965.65
累计现金结余					2,436.97	5,432.64	8,795.20	12,559.27	16,524.91
经营性现金流入	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3,494.36</b>	<b>4,053.07</b>	<b>4,419.95</b>	<b>4,821.45</b>	<b>5,023.04</b>

接上表

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
现金流入											
资本金流入											33,303.58
债券资金流入											40,000.00
运营收入	6,915.77	7,261.56	7,624.64	8,005.87	8,406.17	8,826.48	9,267.80	9,731.19	10,217.75	10,728.64	114,937.61
土地出让收入											0.00
现金流入总额	6,915.77	7,261.56	7,624.64	8,005.87	8,406.17	8,826.48	9,267.80	9,731.19	10,217.75	10,728.64	188,241.19
现金流出											0.00
建设资金											71,148.51
经营成本	624.04	642.24	661.35	681.42	702.49	735.98	759.21	783.60	809.21	836.10	10,055.25
债券还本付息	1,057.39	1,057.39	1,057.39	1,057.39	1,057.39	1,057.39	1,057.39	1,330.62	14,080.22	9,887.68	40,142.27
发行成本											
土地出让成本											0.00
税金及附加	601.11	632.37	665.19	699.65	735.84	772.78	812.67	854.56	898.54	944.73	10,027.35
所得税	461.54	535.63	613.41	695.09	780.85	868.32	962.87	993.84	1,160.68	1,368.27	9,350.86
现金流出总额	2,744.08	2,867.63	2,997.34	3,133.55	3,276.56	3,434.47	3,592.14	3,962.62	16,948.66	13,036.78	140,764.24
净现金流量	4,171.69	4,393.94	4,627.30	4,872.32	5,129.60	5,392.01	5,675.66	5,768.57	-6,730.91	-2,308.14	47,476.95
累计现金结余	20,696.60	25,090.54	29,717.84	34,590.16	39,719.77	45,111.77	50,787.43	56,556.00	49,825.09	47,516.95	
经营性现金流入	<b>5,229.08</b>	<b>5,451.33</b>	<b>5,684.69</b>	<b>5,929.71</b>	<b>6,186.99</b>	<b>6,449.40</b>	<b>6,733.05</b>	<b>7,099.19</b>	<b>7,349.31</b>	<b>7,579.54</b>	<b>85,504.15</b>

本项目现金流入来自两方面：一方面来自项目自有资本金，单位自筹解决 33,343.58 万元；另一方面来自项目运营期的污水处理费收入、垃圾处理费收入、停车位收入、农贸市场出租收入、道路灯箱广告收入，共计 114,937.61 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（项目收益）85,504.15 万元，能够覆盖债券本息及发行费用金额 60,203.64 万元，债务本息偿付保障倍数 1.42 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

拟融资债券结构：2022 年 3 月已发行 11,000.00 万元，利率为 4.00%，2022 年 9 月已发行 2,000.00 万元，利率为 3.04%，2023 年已发行 9,200.00 万元，2024 年 1 月拟发行 2,000.00 万元，剩余部分后续批次申请发行，发行期限 15 年。2022 年至 2039 年各年融资还款明细如下表：

单位：万元

年 度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	发行 费用	应付本息 合计
2022 年	0.00	13,000.00	13,000.00	4%/3.04%	455.20	13	468.20
2023 年	13,000.00	9,200.00	22,200.00	3.08%	642.48	9.2	651.68
2024 年	22,200.00	17,800.00	40,000.00	3.07%	1,057.39	17.8	1,075.19
2025 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2026 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2027 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2028 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2029 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2030 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2031 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2032 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2033 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2034 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2035 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2036 年	40,000.00		40,000.00	3.07%	1,330.62		1,330.62
2037 年	40,000.00		27,000.00	3.07%	1,080.22		14,080.22
2038 年	27,000.00		17,800.00	3.07%	687.68		9,887.68
2039 年	17,800.00		0.00	3.07%	273.23		18,073.23

合 计		40,000.00			20,163.64	40.00	60,203.64
-----	--	-----------	--	--	-----------	-------	-----------

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。在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，预测收入在达到固定收入 100%的情况下偿债覆盖倍数 1.42。

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

91340100566363804D(1-1)

(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 安徽安信会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 王平凡

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、会计培训;法律、法规规定的其他业务。

成立日期 2010年12月01日

合伙期限 / 长期

主要经营场所 安徽省合肥市高新区天元路2号菲特科技综合楼208室

登记机关



2019 12 25

国家市场监督管理总局监制

2019-12-25

国家企业信用信息公示系统网址:



证书序号 0011399

## 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》。



二〇二〇年一月十日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称:安徽安信会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:王平凡

主任会计师:

经营场所:安徽省合肥市高新区天元路2号  
菲特科技综合楼208室

组织形式:普通合伙

执业证书编号:34010025

批准执业文号:财会〔2010〕1940号

批准执业日期:2010年11月23日



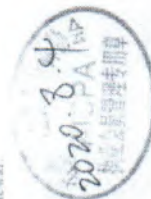
姓名: 王平元  
 Full Name: 王平元  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1970-11-08  
 Date of Birth: 1970-11-08  
 工作单位: 安徽创富会计师事务所 (普通合伙)  
 Working Unit: 安徽创富会计师事务所 (普通合伙)  
 身份证号码: 330402701108093  
 Identity Card No: 330402701108093



### 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: 国斌  
 Full Name: 国斌  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1981-12-25  
 Date of Birth: 1981-12-25  
 工作单位: 瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所  
 Working Unit: 瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所  
 身份证号码: 342423198112250374  
 Identity Card No: 342423198112250374



### 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.

