

淮南市潘集区新材料产业园基础设施建设

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告



安徽九盛会计师事务所

2025年02月23日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

安徽九盛会计师事务所

九盛咨询字〔2025〕第2号

淮南市潘集区新材料产业园基础设施建设项目专项 债券收益与融资自求平衡财务评价报告

淮南潘集经济开发区（北区）管理办公室：

我们接受委托，对淮南市潘集区新材料产业园基础设施建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。淮南潘集经济开发区（北区）管理办公室对淮南市潘集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，包括有关未来事项和淮南潘集经济开发区（北区）管理办公室推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能较大，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，在淮南潘集经济开发区（北区）管理办公室对淮南市潘集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，本次评价的淮南市潘集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。

后附：评价说明



中国·合肥



中国注册会计师：李学



中国注册会计师：李先奎

二〇二五年二月二十三日

评价说明

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）。2019年多部门联合印发《安徽省财政厅 安徽省发展和改革委员会 安徽省审计厅 安徽省地方金融监督管理局 中国人民银行合肥中心支行 中国银保监会安徽监管局关于贯彻落实做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的实施意见》（皖财债[2019]780号）。依据以上文件，安徽省财政厅公布了“安徽省财政厅关于开展2021年专项债项目评审入库工作的通知”（以下简称通知）（皖财债[2021]24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、项目概况

（一）项目名称及建设运营单位

1、项目名称：淮南市潘集区新材料产业园基础设施建设项目。

2、建设运营主体：淮南潘集经济开发区（北区）管理办公室。

（二）建设地点

项目建设地点位于潘集区泥河路东侧、海河路南侧、孔李路西侧、淮南路两侧。

（三）建设内容及规模

本项目占地面积约542亩，总建筑面积303533.00平方米，计容面积542000.00平方米，容积率1.5，配套建设园区道路156939.50平方米。主要建设内容包括标准化厂房、洁净厂房、仓库、研发基地以及园区内公共配套工程。

（四）项目融资本息描述

本项目总投资估算约120271.04万元，其中项目资本金为45271.04万元，约占项目总投资的37.64%，项目资本金为财政资金，剩余75000.00万元，约占项目总投资的

62.36%，拟通过发行专项债券的方式筹措。

本项目专项债券拟作4年发行，拟于2025年发行43000.00万元，2026年发行15000.00万元，2027年发行12000.00万元，2028年发行5000.00万元。债券发行期限均为20年，按半年付息，到期一次还本。按照20年期地方政府债券3.80%的票面利率测算，本项目还本付息金额共计132000.00万元。

融资还本付息情况见下表。

融资还本付息情况表

（单位：万元）

年份	期初本金	本期新增本金	期末本金	利率	本期应付利息	本期应付本金	本期应付本息合计
2025年	0.00	43000	43000.00	3.80%	817.00		817.00
2026年	43000.00	15000	58000.00	3.80%	1919.00		1919.00
2027年	58000.00	12000	70000.00	3.80%	2432.00		2432.00
2028年	70000.00	5000	75000.00	3.80%	2755.00		2755.00
2029年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2030年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2031年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2032年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2033年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2034年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2035年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2036年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2037年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2038年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2039年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2040年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2041年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2042年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2043年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2044年	75000.00		75000.00	3.80%	2850.00		2850.00
2045年	75000.00		32000.00	3.80%	2033.00	43000	45033.00
2046年	32000.00		17000.00	3.80%	931.00	15000	15931.00
2047年	17000.00		5000.00	3.80%	418.00	12000	12418.00
2048年	5000.00		0.00	3.80%	95.00	5000	5095.00
合计					57000.00	75000	132000.00

二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益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：

（一）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。

（二）收入预测评价

本项目投入运营后，主要收入来源为产业园内标准化厂房出租、洁净厂房出租、仓库出租、研发基地出租、物业管理、停车位、充电桩以及广告牌收入。

考虑新建项目投入运营后的实际情况，本项目在测算时考虑达产期；因项目运营期较长，测算时需要考虑到GDP与CPI增长率对本项目收入预期的影响，故项目运营期间考虑增长率。增长率按8.00%计取，项目投入运营后每3年进行一次调整；为匹配专项债券发行年限，运营期最后一年收入、成本均按当年总收入、成本的50%计取。

1、标准化厂房出租收入

本项目建成后，用于出租的标准化厂房面积147433.00平方米。本厂房位于园区内，配套齐全交通便利，在租赁市场优势较大。

预计本项目 2025 年产业园内标准厂房出租单价为 15 元/平方米/月,每 3 年增长 8.00%;假设出租率在运营期第一年和第二年分别按 70%和 80%测算,第三年及以后年度按 90%测算。

2、洁净厂房出租收入

根据可研,本项目建成后,用于出租的洁净厂房面积合计 105740.00 平方米。本洁净厂房为新建厂房,位于园区内,配套齐全交通便利,目前市场需求量大,但是洁净厂房数量很少,因此在租赁市场优势较大。

预计本项目 2025 年产业园内洁净厂房出租单价为 22 元/平方米/月,每 3 年增长 8.00%;假设出租率在运营期第一年和第二年分别按 70%和 80%测算,第三年及以后年度按 90%测算。

3、仓库出租收入

本项目建成后,用于出租的仓库面积合计 17000.00 平方米。本项目位于园区内,配套齐全交通便利,在租赁市场优势较大。

根据当前市场的出租价格,谨慎预测出租单价为 11 元/平方米/月,每 3 年增长 8%;假设负荷率在运营期第一年、第二年分别按 70%和 80%测算,第三年及以后年度按 90%测算。

4、研发基地出租收入

本项目建成后,用于出租的研发中心面积合计 32520.00 平方米。该研发基地位于园区内,配套齐全交通便利,在租赁市场优势较大。

根据当前市场的出租价格,谨慎预测出租单价为 11 元/平方米/月,每 3 年增长 8%;假设负荷率在运营期第一年、第二年分别按 70%和 80%测算,第三年及以后年度按 90%测算。

5、物业费收入

项目建成后,物业管理的总建筑面积约 302693.00 平方米,根据《淮南市城市物业服务收费管理办法》物业服务费实行政府指导价的物业服务收费。参照类似项目物业收费单价,估计 2025 年物业费 1.8 元/平方米/月,以此为基础,按每三年增长 8%,预测项目建成后运营期内单价每 3 年调整一次;预计运营期第一年负荷率为 70%,第二年负荷率为 80%,第三年及以后负荷率为 90%。

6、停车位收入

项目建成后合共 1628 个停车位，其中普通机动车位 1598 个，货车车位 30 个。根据《关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（淮发改商服[2021]28 号）文件收取临时停车管理费。道路停车泊位和政府投资兴建的公共停车场分 A、B 级两个停车区域，30 分钟内免费。道路停车泊位白天实行计时收费，夜间不收费，对于小型车 A 级区域白天首小时内 3 元，之后每增加半小时 1 元。公共停车场 A 级区域 4 小时以内 5 元，4—8 小时 10 元，24 小时以内 15 元。公立医院、公办普通高校、城市交通场站、旅游景点停车场等专用停车场 30 分钟内免费，4 小时以内 5 元/车次，4—8 小时 10 元/车次，24 小时以内 15 元/车次。

对于大型车 A 级区域白天首小时内 4 元，之后每增加半小时 2 元。公共停车场 A 级区域 4 小时以内 7 元，4—8 小时 14 元，24 小时以内 21 元。公立医院、公办普通高校、城市交通场站、旅游景点停车场等专用停车场 30 分钟内免费，4 小时以内 10 元/车次，4—8 小时 15 元/车次，24 小时以内 20 元/车次。

出于谨慎考虑，每个停车位年度运营天数按 365 天计算，每天每个普通机动车车位按 6 元/天收入估算，每天每个货车车位按 8 元/天收入估算，每 3 年增长 8%；假设使用率在运营期第一年、第二年分别按 70%和 80%测算，第三年及以后年度按 90%测算。

7、充电桩收入

根据可研，本项目共建设 320 个充电桩，预计 2025 年充电桩服务费按 0.7 元/Kw·h 计。本项目谨慎预测按 75kwh 测算电池容量，则每次充电服务费为 75kwh*0.70 元/kwh=52.5 元/辆（电费归供电公司收取，不计入本项目收益）。每个充电桩每天平均使用 2 车次。项目运营期内收费单价每三年按 8.00%递增。假设充电桩使用率在运营期第一年、第二年分别按 50%、60%测算，第三年及以后年度按 70%测算。

8、广告位收入

根据可研，项目建成后可在产业园内等周边设置广告位合计 200 个。2025 年按 4000 元/年*个计取，广告租赁费用每 3 年增长 8.00%；假设广告位租赁率在运营期第一年、第二年

分别按 70%、80%测算，第三年及以后年度按 90%测算。

综上所述，运营期内，可实现项目运营收入共计 199138.91 万元，项目运营收入测算详见下表

项目收入测算详见下表。

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	标准化厂房出租收入（万元）				1003.13	2292.88	2579.49	2786.48	2786.48	2786.48	3009.40	3009.40	3009.40	3249.84	3249.84
1.1	单价（元/平方米·月）	15.00	15.00	15.00	16.20	16.20	16.20	17.50	17.50	17.50	18.90	18.90	18.90	20.41	20.41
1.2	面积（平方米）				147433	147433	147433	147433	147433	147433	147433	147433	147433	147433	147433
1.3	负荷率				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	洁净厂房出租收入（万元）				1055.20	2411.89	2713.37	2930.35	2930.35	2930.35	3164.46	3164.46	3164.46	3417.98	3417.98
2.1	单价（元/平方米·月）	22.00	22.00	22.00	23.76	23.76	23.76	25.66	25.66	25.66	27.71	27.71	27.71	29.93	29.93
2.2	面积（平方米）				105740	105740	105740	105740	105740	105740	105740	105740	105740	105740	105740
2.3	负荷率				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	仓库收入（万元）				84.82	193.88	218.12	235.56	235.56	235.56	254.47	254.47	254.47	274.85	274.85
3.1	单价（元/平方米·月）	11.00	11.00	11.00	11.88	11.88	11.88	12.83	12.83	12.83	13.86	13.86	13.86	14.97	14.97
3.2	面积（平方米）				17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000
3.3	负荷率				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	研发基地租赁收入（万元）				162.26	370.88	417.24	450.61	450.61	450.61	486.79	486.79	486.79	525.77	525.77
4.1	单价（元/平方米·月）	11.00	11.00	11.00	11.88	11.88	11.88	12.83	12.83	12.83	13.86	13.86	13.86	14.97	14.97
4.2	面积（平方米）				32520	32520	32520	32520	32520	32520	32520	32520	32520	32520	32520
4.3	负荷率				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	物业费收入（万元）				246.63	563.74	634.20	686.51	686.51	686.51	742.08	742.08	742.08	800.93	800.93
5.1	单价（元/平方米·月）	1.80	1.80	1.80	1.94	1.94	1.94	2.10	2.10	2.10	2.27	2.27	2.27	2.45	2.45
5.2	面积（平方米）				302693	302693	302693	302693	302693	302693	302693	302693	302693	302693	302693
5.3	负荷率				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	普通机动车停车位收入（万元）				132.29	302.37	340.16	367.46	367.46	367.46	396.86	396.86	396.86	428.35	428.35

6.1	数量				1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00
6.2	单个车位（元/天）	6.00	6.00	6.00	6.48	6.48	6.48	7.00	7.00	7.00	7.56	7.56	7.56	8.16	8.16
6.3	天数(年)				365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
6.4	负荷率				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
7	货车停车位收入（万元）				3.31	7.57	8.51	9.19	9.19	9.19	9.93	9.93	9.93	10.73	10.73
7.1	数量				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
7.2	单个车位（元/天）	8.00	8.00	8.00	8.64	8.64	8.64	9.33	9.33	9.33	10.08	10.08	10.08	10.89	10.89
7.3	天数(年)				365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
7.4	负荷率				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
8	充电桩收入（万元）				332.88	798.91	932.06	1005.65	1005.65	1005.65	1091.50	1091.50	1091.50	1177.34	1177.34
8.1	数量				320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
8.2	年工作天数（日）				365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
8.3	天使用次数（次/日）				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
8.4	电池容量（Kw·h）				75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
8.5	充电桩服务费（元/Kw·h）	0.70	0.70	0.70	0.76	0.76	0.76	0.82	0.82	0.82	0.89	0.89	0.89	0.96	0.96
8.6	负荷率				50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
9	广告牌收入（万元）				30.24	34.56	38.88	41.99	41.99	41.99	45.35	45.35	45.35	48.98	48.98
9.1	数量				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
9.2	单个广告位（元/年/个）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4320.00	4320.00	4320.00	4665.60	4665.60	4665.60	5038.85	5038.85	5038.85	5441.96	5441.96
9.3	负荷率				70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计					3050.76	6976.68	7882.03	8513.80	8513.80	8513.80	9200.84	9200.84	9200.84	9934.77	9934.77

续上表

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
1	标准化厂房出租收入（万元）	3249.84	3509.38	3509.38	3509.38	3789.62	3789.62	3789.62	4092.15	4092.15	2046.08	65140.04
1.1	单价（元/平方米·月）	20.41	22.04	22.04	22.04	23.80	23.80	23.80	25.70	25.70	25.70	
1.2	面积（平方米）	147433	147433	147433	147433	147433	147433	147433	147433	147433	147433	
1.3	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2	洁净厂房出租收入（万元）	3417.98	3690.92	3690.92	3690.92	3986.69	3986.69	3986.69	4305.31	4305.31	2152.65	68514.93
2.1	单价（元/平方米·月）	29.93	32.32	32.32	32.32	34.91	34.91	34.91	37.70	37.70	37.70	
2.2	面积（平方米）	105740	105740	105740	105740	105740	105740	105740	105740	105740	105740	
2.3	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3	仓库收入（万元）	274.85	296.88	296.88	296.88	320.57	320.57	320.57	346.27	346.27	173.13	5509.48
3.1	单价（元/平方米·月）	14.97	16.17	16.17	16.17	17.46	17.46	17.46	18.86	18.86	18.86	
3.2	面积（平方米）	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	17000	
3.3	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
4	研发基地租赁收入（万元）	525.77	567.92	567.92	567.92	613.22	613.22	613.22	662.39	662.39	331.20	10539.29
4.1	单价（元/平方米·月）	14.97	16.17	16.17	16.17	17.46	17.46	17.46	18.86	18.86	18.86	
4.2	面积（平方米）	32520	32520	32520	32520	32520	32520	32520	32520	32520	32520	
4.3	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
5	物业费收入（万元）	800.93	866.31	866.31	866.31	934.96	934.96	934.96	1010.15	1010.15	505.07	16062.31
5.1	单价（元/平方米·月）	2.45	2.65	2.65	2.65	2.86	2.86	2.86	3.09	3.09	3.09	
5.2	面积（平方米）	302693	302693	302693	302693	302693	302693	302693	302693	302693	302693	
5.3	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
6	普通机动车停车位收入（万元）	428.35	462.47	462.47	462.47	499.22	499.22	499.22	539.12	539.12	269.56	8585.70
6.1	数量	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	1598.00	
6.2	单个车位（元/天）	8.16	8.81	8.81	8.81	9.51	9.51	9.51	10.27	10.27	10.27	

淮南市潘集区新材料产业园基础设施建设项目专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

6.3	天数(年)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
6.4	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
7	货车停车位收入（万元）	10.73	11.59	11.59	11.59	12.52	12.52	12.52	13.52	13.52	6.76	215.07
7.1	数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
7.2	单个车位（元/天）	10.89	11.76	11.76	11.76	12.70	12.70	12.70	13.72	13.72	13.72	
7.3	天数(年)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
7.4	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
8	充电桩收入（万元）	1177.34	1275.46	1275.46	1275.46	1373.57	1373.57	1373.57	1483.94	1483.94	741.97	23544.26
8.1	数量	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	
8.2	年工作天数（日）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
8.3	天使用次数（次/日）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
8.4	电池容量（Kw·h）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	
8.5	充电桩服务费（元/Kw·h）	0.96	1.04	1.04	1.04	1.12	1.12	1.12	1.21	1.21	1.21	
8.6	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
9	广告牌收入（万元）	48.98	52.90	52.90	52.90	57.13	57.13	57.13	61.70	61.70	61.70	1027.83
9.1	数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
9.2	单个广告位（元/年/个）	5441.96	5877.32	5877.32	5877.32	6347.51	6347.51	6347.51	6855.31	6855.31	6855.31	
9.3	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
合计		9934.77	10733.83	10733.83	10733.83	11587.50	11587.50	11587.50	12514.55	12514.55	6288.12	199138.91

（三）项目成本预测及评价

项目运营期成本主要由人员成本、工程维护费、综合管理费、燃料动力费、其他费用、税金、发行费用和债券利息构成。为匹配专项债券年限，运营期第1年及最后1年成本按50%计取。

1. 人工成本

项目建成运营后，规划定员为25人，人均工资及福利费综合按每年7万元进行测算，每三年增长8.00%。

2. 工程维护费

本项目建成后，为确保设施、设备正常使用，需对场地维护、房屋修缮和其他设备及时更新维修，根据相关设备寿命以及基础设施的小、中修的需求，折合到每年，每年维修费按工程费用的5%计取。

3. 综合管理费

主要系项目运营期间人员管理成本、工程维护管理费，此项费用按估算按人员成本和工程维护费之和的6%计算。

4. 外购燃料动力费

（1）本项目电费按0.5855元/kWh计算，园区公共部分估算项目年耗电量为29.05万kWh。

（2）本项目水费按水3.38元/立方米计算，园区公共部分估算项目用水年消耗量10.52万立方米。

5. 其他费用主要系项目运营期间服务费成本、各项管理费成本以及其他不可预见的费用支出，其他费用估算按运营收入的2%计。

6. 税金及附加

本项目增值税税率按6%计取，城市建设维护税税率按5%计取，教育费附加税率按3%计取，地方教育费附加税率按2%计取。

6. 债券发行费用

债券发行手续费及登记服务费采用费率进行估算，按目前市场发行费率 1%进行测算。

7. 债券利息

本项目计划申请非标专项债券 75000.00 万元，占项目总投资的 62.36%。根据资金使用计划，计划分 4 年发行，发行债券年限 20 年，2025 年发行 43000.00 万元债券，2026 年发行 15000.00 万元债券，2027 年发行 12000.00 万元债券，2028 年发行 5000.00 万元债券。债券利率按照 3.80%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。在运营期（2028 年至 2048 年）内产生的利息为 51832.00 万元。

项目成本测算详见下表。

项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	人员成本				94.50	189.00	189.00	204.00	204.00	204.00	220.25	220.25	220.25	237.75
1.1	人员数（人）				25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
1.2	工资（万元/年）	7.00	7.00	7.00	7.56	7.56	7.56	8.16	8.16	8.16	8.81	8.81	8.81	9.51
2	工程维护费				249.54	499.08	499.08	499.08	499.08	499.08	499.08	499.08	499.08	499.08
2.1	工程费用（万元）	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59
2.2	按工程费用的占比	0.0050	0.0050	0.0050	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
3	综合管理费				20.64	41.28	41.28	42.18	42.18	42.18	43.16	43.16	43.16	44.21
4	燃料动力费				26.28	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56
6	其他成本				61.02	139.53	157.64	170.28	170.28	170.28	184.02	184.02	184.02	198.70
7	税金				189.94	434.41	490.76	530.11	530.11	530.11	572.88	572.88	572.88	618.59
7.1	增值税				172.68	394.91	446.15	481.91	481.91	481.91	520.80	520.80	520.80	562.35
7.2	城建				8.63	19.75	22.31	24.10	24.10	24.10	26.04	26.04	26.04	28.12
7.3	教育				5.18	11.85	13.38	14.46	14.46	14.46	15.62	15.62	15.62	16.87
7.4	地方教育				3.45	7.90	8.92	9.64	9.64	9.64	10.42	10.42	10.42	11.25
8	债券发行费用	43.00	15.00	12.00	5.00									
9	债券利息	817.00	1,919.00	2,432.00	2755.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00
项目运营成本合计		43.00	15.00	12.00	646.92	1355.86	1430.32	1498.21	1498.21	1498.21	1571.95	1571.95	1571.95	1650.89
项目总成本合计		860.00	1,934.00	2,444.00	3401.92	4205.86	4280.32	4348.21	4348.21	4348.21	4421.95	4421.95	4421.95	4500.89

接上表

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
1	人员成本	237.75	237.75	256.75	256.75	256.75	277.25	277.25	277.25	299.50	299.50	149.75	4809.25
1.1	人员数（人）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
1.2	工资（万元/年）	9.51	9.51	10.27	10.27	10.27	11.09	11.09	11.09	11.98	11.98	11.98	
2	工程维护费	499.08	499.08	499.08	499.08	499.08	499.08	499.08	499.08	499.08	499.08	249.54	9981.60
2.1	工程费用（万元）	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	99816.59	
2.2	按工程费用的占比	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	
3	综合管理费	44.21	44.21	45.35	45.35	45.35	46.58	46.58	46.58	47.91	47.91	23.96	887.42
4	燃料动力费	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	26.28	1051.20
6	其他成本	198.70	198.70	214.68	214.68	214.68	231.75	231.75	231.75	250.29	250.29	125.76	3982.82
7	税金	618.59	618.59	668.34	668.34	668.34	721.50	721.50	721.50	779.21	779.21	391.53	12399.32
7.1	增值税	562.35	562.35	607.58	607.58	607.58	655.90	655.90	655.90	708.37	708.37	355.93	11272.03
7.2	城建	28.12	28.12	30.38	30.38	30.38	32.80	32.80	32.80	35.42	35.42	17.80	563.65
7.3	教育	16.87	16.87	18.23	18.23	18.23	19.68	19.68	19.68	21.25	21.25	10.68	338.17
7.4	地方教育	11.25	11.25	12.15	12.15	12.15	13.12	13.12	13.12	14.17	14.17	7.12	225.47
8	债券发行费用												75.00
9	债券利息	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2033.00	931.00	418.00	95.00	57000.00
项目运营成本合计		1650.89	1650.89	1736.76	1736.76	1736.76	1828.72	1828.72	1828.72	1928.55	1928.55	966.82	33186.61
项目总成本合计		4500.89	4500.89	4586.76	4586.76	4586.76	4678.72	4678.72	3861.72	2859.55	2346.55	1061.82	90186.61

(四) 项目预期收益

经测算，本项目预期收益为 165952.30 万元，项目预期收益测算详见下表。

项目预期收益测算表

单位：万元

年度	项目收入	项目成本	项目收益
2025 年	0.00	43.00	-43.00
2026 年	0.00	15.00	-15.00
2027 年	0.00	12.00	-12.00
2028 年	3050.76	661.92	2388.84
2029 年	6976.68	1355.86	5620.82
2030 年	7882.03	1430.32	6451.71
2031 年	8513.80	1498.21	7015.59
2032 年	8513.80	1498.21	7015.59
2033 年	8513.80	1498.21	7015.59
2034 年	9200.84	1571.95	7628.89
2035 年	9200.84	1571.95	7628.89
2036 年	9200.84	1571.95	7628.89
2037 年	9934.77	1650.89	8283.88
2038 年	9934.77	1650.89	8283.88
2039 年	9934.77	1650.89	8283.88
2040 年	10733.83	1736.76	8997.07
2041 年	10733.83	1736.76	8997.07
2042 年	10733.83	1736.76	8997.07
2043 年	11587.50	1828.72	9758.78
2044 年	11587.50	1828.72	9758.78
2045 年	11587.50	1828.72	9758.78
2046 年	12514.55	1928.55	10586.00
2047 年	12514.55	1928.55	10586.00
2048 年	6288.12	966.82	5321.30
合计	199138.91	33186.61	165952.30

(五) 资金测算平衡情况

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生现金流									
经营活动流入小计				3050.76	6976.68	7882.03	8513.80	8513.80	8513.80
经营活动流出小计				646.92	1355.86	1430.32	1498.21	1498.21	1498.21
经营活动净流量				2403.84	5620.82	6451.71	7015.59	7015.59	7015.59
二、投资活动产生现金流									
投资活动流入小计									
投资活动流出小计	47271.04	29000.00	24820.00	15000.00					
投资活动净流量	-47271.04	-29000.00	-24820.00	-15000.00					
三、筹资活动产生现金流									
项目资本金	5271.04	15000.00	15000.00	15000.00					
债券融资款	43000.00	15000.00	12000.00	5000.00					
债券发行费	43.00	15.00	12.00	5.00					
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	817.00	1919.00	2432.00	2755.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00
筹资活动净流量	47411.04	28066.00	24556.00	17245.00	-2850.00	-2850.00	-2850.00	-2850.00	-2850.00
四、期初现金		140.00	-794.00	-1058.00	3590.84	6361.66	9963.37	14128.96	18294.55
五、期内现金变动	140.00	-934.00	-264.00	4648.84	2770.82	3601.71	4165.59	4165.59	4165.59
六、期末现金	140.00	-794.00	-1058.00	3590.84	6361.66	9963.37	14128.96	18294.55	22460.14

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生现金流								
经营活动流入小计	9200.84	9200.84	9200.84	9934.77	9934.77	9934.77	10733.83	10733.83
经营活动流出小计	1571.95	1571.95	1571.95	1650.89	1650.89	1650.89	1736.76	1736.76
经营活动净流量	7628.89	7628.89	7628.89	8283.88	8283.88	8283.88	8997.07	8997.07
二、投资活动产生现金流								
投资活动流入小计								
投资活动流出小计								
投资活动净流量								
三、筹资活动产生现金流								
项目资本金								
债券融资款								
债券发行费								
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00	2850.00
筹资活动净流量	-2850.00	-2850.00	-2850.00	-2850.00	-2850.00	-2850.00	-2850.00	-2850.00
四、期初现金	22460.14	27239.03	32017.92	36796.81	42230.69	47664.57	53098.45	59245.52
五、期内现金变动	4778.89	4778.89	4778.89	5433.88	5433.88	5433.88	6147.07	6147.07
六、期末现金	27239.03	32017.92	36796.81	42230.69	47664.57	53098.45	59245.52	65392.59

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	10733.83	11587.50	11587.50	11587.50	12514.55	12514.55	6288.12
经营活动流出小计	1736.76	1828.72	1828.72	1828.72	1928.55	1928.55	966.82
经营活动净流量	8997.07	9758.78	9758.78	9758.78	10586.00	10586.00	5321.30
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计							
投资活动流出小计							
投资活动净流量							
三、筹资活动产生现金流							
项目资本金							
债券融资款							
债券发行费							
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	43000.00	15000.00	12000.00	5000.00
支付债券利息	2850.00	2850.00	2850.00	2033.00	931.00	418.00	95.00
筹资活动净流量	-2850.00	-2850.00	-2850.00	-45033.00	-15931.00	-12418.00	-5095.00
四、期初现金	65392.59	71539.66	78448.44	85357.22	50083.00	44738.00	42906.00
五、期内现金变动	6147.07	6908.78	6908.78	-35274.22	-5345.00	-1832.00	226.30
六、期末现金	71539.66	78448.44	85357.22	50083.00	44738.00	42906.00	43132.30

注：2025-2028 年需支付的债券利息由建设期利息予以抵扣和由潘集区财政局先为垫付，待项目实现预期收益时予以偿还。

（六）融资平衡情况

本期债券对应项目相关收益为项目收入扣除成本后的现金净流入，依据项目实施单位提供的预测信息，基于谨慎性及合理性原则预测项目收益，计算的本息覆盖倍数为 1.26。考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

本息覆盖倍数测算表

项目净收益（万元）	还本付息（万元）	覆盖倍率
165,952.30	132,000.00	1.26

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净现金流入 165,952.30 万元，能够覆盖债券本息金额 132,000.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.26 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（七）项目净收益压力测试

项目净收益变化影响分析表

GDP 增速比例	项目收益（万元）	还本付息（万元）	覆盖率
100%	165,952.30	132,000.00	1.26
95%	157,654.69	132,000.00	1.19
90%	149,357.07	132,000.00	1.13

从上表可以看出，按预计项目经营收益下降 5%情况下，该项目的本息覆盖倍数为 1.19 > 1.00；按预计项目经营收益下降 10%情况下，该项目的本息覆盖倍数为 1.13 > 1.00。可见，在保守的情况下，本息覆盖倍数仍高于 1.00，说明本项目不能偿还债券本息的风险较低。

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。

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会计师事务所及注册会计师无关。



统一社会信用代码
91340400784945511G(2-5)

营业执照

(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 安徽九盛会计师事务所（普通合伙）

出资额 伍佰万圆整

类型 普通合伙企业

成立日期 2006年03月10日

执行事务合伙人 李学

主要经营场所

安徽省合肥市高新区华佗巷469号品恩科技
园2幢A座18楼

经营范围

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具
体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：社会稳定风险评估（除许可业务外，可自主
依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

登记机关



2024

01月23日

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名 称：安徽九盛会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李 学

主任会计师：

经 营 场 所：安徽省合肥市高新区华佗巷469号

品恩科技园2幢A座18楼

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：34040142

批准执业文号：财会〔2006〕174号

批准执业日期：2006年3月2日

证书序号：0011513

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

二〇二四年三月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名 李学
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-08-18
Date of birth
工作单位 淮南九盛会计师事务所
Working unit
身份证号码 340302196508181215
Identity card No.



单位名称已变更为淮南九盛会计师事务所

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 /y 月 /m 日 /d

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 /y 月 /m 日 /d

16:43

21



cmis.cicpa.org.cn



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李学

会员编号 340401390002

最后年检时间

2024年09月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-07-22

通过

2014年

2014-03-28

通过



姓名 李先生
Full name 李先生
性别 男
Sex 男
出生日期 1978-12-11
Date of birth 1978-12-11
工作单位 安徽九盛会计师事务所(普通合伙)
Working unit 安徽九盛会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 342128197812110517
Identity card No. 342128197812110517



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.



李先生 340401420013

证书编号: 340401420013
No. of Certificate 340401420013

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: 2022-10-11 月 日
Date of Issuance 2022-10-11 /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

16:44

21



cmis.cicpa.org.cn



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李先奎

会员编号 340401420013

最后年检时间

2024年09月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过