

安徽九通会计师事务所

皖九通专审字（2024）第 0005-3 号

明光凹凸棒新材料产业园项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受安徽明光经济开发区管理委员会委托，对明光凹凸棒新材料产业园项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关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价报告。

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》。相关单位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。

本次评价仅供本次发行明光凹凸棒新材料产业园项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的明光凹凸棒新材料产业园项目预计项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、债券应付本息情况

明光凹凸棒新材料产业园项目拟发行专项债券 32,000.00 万元，其中，2022 年已发行 5,000.00 万元、2023 年已发行 5,000.00 万元、2024 年已发行 6,000.00 万元，2025 年拟发行 16,000.00 万元（2025 年 1 月已发行 2,500.00 万元），本次为项目续发行，发行债券资金 1,000.00 万元。假设融资利率 3.5%，期限十五年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初债券本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	利率	本期应付利息
2022 年		5,000.00		5,000.00	3.50%	78.75
2023 年	5,000.00	5,000.00		10,000.00	3.50%	262.50
2024 年	10,000.00	6,000.00		16,000.00	3.50%	495.83
2025 年	16,000.00	16,000.00		32,000.00	3.50%	994.58
2026 年	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00
2027 年	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00
2028 年	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00
2029 年	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00
2030 年	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00
2031 年	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00
2032 年	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00
2033 年	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00
2034 年	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00
2035 年	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00
2036 年	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00
2037 年	32,000.00		5,000.00	27,000.00	3.50%	1,041.25
2038 年	27,000.00		5,000.00	22,000.00	3.50%	857.50
2039 年	22,000.00		6,000.00	16,000.00	3.50%	624.17
2040 年	16,000.00		16,000.00	-	3.50%	125.42
合计		32,000.00	32,000.00			16,800.00

本息债券还本付息总额为 48,800.00 万元。

二、项目经营产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1、国家及地方现行的法规、监督、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、对发行人有影响的法律法规无重大变化。

4、政府制定的转让土地指标计划等能够顺利执行。

5、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。

6、本期债券募集资金投资项目现金流入部分包括土地出让收入和经营性收入，其中经营性收入包括房屋出租收入、物业管理收入、检测收入、污水处理收入、停车位管理收入等，遵循谨慎性原则，我们设定相关收入单价每三年按 5%增长一次。

（二）项目运营期产生的净现金流入

本项目建设期拟为 2022 年 1 月至 2025 年 12 月，2026 年 1 月交付使用。本次发行专项债券拟为弥补项目建设的资金缺口，设定运营期为 15 年，预计运营期可用于专项资金平衡相关收益总额为 62,583.01 万元，详见附件 1。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括项目区域内土地出让收入和经营产生的现金净流入，通过对运营期项目各类收入的估算，在债券存续期内，本期债券对应项目可实现累计现金净收入

62,583.01 万元，能够实现覆盖债券本息 48,800.00 万元，专项债券的本息覆盖倍数为 1.28。

附件 1：项目现金流收益规模分析

附件 2：项目收益和融资平衡方案



中国注册会计师：朱明培

中国注册会计师：郭世平

二零二五年二月二十四日

附件 1:**项目现金流收益规模分析****一、项目现金流收益预测编制基础**

本募投项目收益及现金流入预测以明光凹凸棒新材料产业园项目为基础，结合项目的建设期、近几年 GDP 的增速等，参照同行业参数等，以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目现金流收益预测假设

（一）国家及地方现行的法规、监督、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化。

（四）政府制定的转让土地指标计划等能够顺利执行。

（五）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。

（六）本期债券募集资金投资项目现金流入部分包括土地出让收入和经营性收入，其中经营性收入包括房屋出租收入、物业管理收入、检测收入、污水处理收入、停车位管理收入等。遵循谨慎性原则，我们设定相关收入单价每三年按 5%增长一次。

三、项目现金流收益预测编制说明**（一）项目建设单位基本情况**

单位名称：安徽明光经济开发区管理委员会

单位住所：滁州市明光市祁仓路 98 号

单位性质：政府机关单位

法定代表人：贾宝兵

主要职责范围：贯彻执行国家、省、市有关经济开发区建设的法律、法规和行政规章。在市委、市政府的领导下，统一领导和管理经济开发区范围内的经济和社会事务，协调处理经济开发区建设发展过程中的各类矛盾和问题。在执行城市总体规划的前提下，负责经济开发区范围内控制性详细规划的编制、建设管理，并组织实施。规划和管理开发区的环境保护工作。负责审批或审核经济开发区范围内工业项目的选址定位、对外洽谈等工作。负责对经济开发区范围内土地及其他资源进行统一规划、管理和开发经营。负责审批和管理各类建设工程的规划、设计、施工组织、工程验收等行政事务；负责经济开发区的行政管理和区内公用基础设施的建设和管理。按管理权限，负责经济开发区管理干部的任免和调整。负责经济开发区年度财政计划安排、收支管理。负责完成市委、市政府交办的其他工作。

（二）项目概况

1、项目位置

本项目位于明光市经济开发区。

2、建设内容及规模

该项目建设用地面积 480 亩，主要建设主干道路 12.5 公里；单层及多层标准化厂房 10 万平方米、仓储物流 4.5 万平方米、检验检测中心 0.5 万平方米；供水管网 13 公里、雨水及污水管网 22 公里，绿化面积 31 万平方米，配

套绿化、通讯、停车场及环卫等配套设施；建设1万吨/日污水处理厂一座。

3、项目建设工期

本项目建设周期拟为2022年1月至2025年12月。

二、项目现金流收益预测说明

（一）项目收入的预测

1、收入项目的分类

项目区域内土地出让收入和经营性收入，其中经营性收入包括房屋出租收入、检测收入、物业管理收入、污水处理收入、停车位管理收入等。

2、收入预测

（1）区域内土地地块出让收入

①明光市市场情况

通过查询明光市土地交易中心的土地出让信息，2020年明光市国有建设用地使用权拍卖、挂牌出让具体情况如下：

编号	土地位置	面积（亩）	规划用途	成交价（万元）	成交均价（亩/万元）
(2020)30	明光市化工集中区纬七路与三棵树路交叉口西南角	60	工业	384	6.40
(2020)31	明光市化工集中区三棵树路与纬五路交叉口东南角	46.65	工业	299	6.41
(2020)32	宝塔山路以西、瑞通燃气以南、嘉山大道以北	29.71	工业	190.2	6.40
(2020)35	开放路以南、104国道以西	81.12	工业	519.2	6.40
(2020)40	明光大道与城南大道交口西北角北侧地块	54.55	居住、商业	8900	163.15
(2020)41	明光大道与城南大道交口西北角南侧地块	67.12	居住、商业	10100	150.48

本次测算土地出让价以2020年国有建设用地使用权拍卖、挂牌出让的最低平均成交价作为基准地价，即工业用地按6.4万元/亩、居住（商业）用地150万元/亩。

②项目区土地出让收入预测

考虑土地是稀缺资源，土地出让单价增速按明光市 2019 年至 2021 年全市生产总值的平均增速 5% 计算。根据项目规划及相关部门统筹安排，本项目周边地块可出让土地指标 180 亩（其中工业用地 100 亩、商业用地 80 亩），按照 2025 年出让 80 亩居住（商业）用地，2026 年出让 100 亩工业用地的计划进行，预测可取的土地出让总收入 16,093.30 万元。

根据财政部、国土部（财综〔2004〕49 号）、财综[2006]68 号、财综[2011]62 号等文件规定，土地出让应缴纳国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性住房建设资金、农田水利建设资金、土地出让业务费等，经计算，应缴纳 2,253.06 万元。因此可取的出让净收入为 13,840.24 万元。

单位：万元

序号	项目	运营期					
		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	...
1	可供出让土地面积（亩）			100.00	80.00		
2	土地出让单价（万元/亩）	7.06 165.38	7.41 173.64	7.78 182.33	8.17 191.44	8.58 201.01	
3	土地出让总成交价款（万元）	-	-	777.92	15,315.38	-	
4	土地出让应缴税费（万元）	-	-	108.91	2,144.15	-	
4.1	国有土地收益基金（万元）	-	-	31.12	612.62	-	
4.2	农业土地开发资金（万元）	-	-	15.56	306.31	-	
4.3	保障性住房建设资金（万元）	-	-	15.56	306.31	-	
4.4	农田水利建设资金（万元）	-	-	15.56	306.31	-	
4.5	教育资金支出（万元）	-	-	15.56	306.31	-	
4.6	土地出让业务费支出（万元）	-	-	15.56	306.31	-	
5	土地出让净收入（万元）	-	-	669.01	13,171.23	-	

(2) 房屋出租收入

本目标标准化厂房办公楼等建成后可对外出租可获得收益，其中建成标准化厂房及仓储用房 145000 m²、办公楼 8000 m²，我们根据明光市近年来标准化厂房、办公楼等出租水平，设定 2026 年厂房出租按 14 元/m²/月、

综合服务中心出租按 16 元/m²/月计，出租单价每三年上涨 5%，出租率按第一年 70%、以后每年按 95%计，预计经营期内可取得房屋出租收入 40,133.75 万元。

时间	出租率	标准化厂房及仓储用房 (145000m ²)			办公楼 (8000m ²)		
		出租单价(元/m ² /年)	面积/m ²	出租收入(万元)	出租单价(元/m ² /年)	面积/m ²	出租收入(万元)
2026年	70%	168.00	145000	1,705.20	192.00	8000	107.52
2027年	95%	168.00	145000	2,314.20	192.00	8000	145.92
2028年	95%	168.00	145000	2,314.20	192.00	8000	145.92
2029年	95%	176.40	145000	2,429.91	201.60	8000	153.22
2030年	95%	176.40	145000	2,429.91	201.60	8000	153.22
2031年	95%	176.40	145000	2,429.91	201.60	8000	153.22
2032年	95%	185.22	145000	2,551.41	211.68	8000	160.88
2033年	95%	185.22	145000	2,551.41	211.68	8000	160.88
2034年	95%	185.22	145000	2,551.41	211.68	8000	160.88
2035年	95%	194.48	145000	2,678.98	222.26	8000	168.92
2036年	95%	194.48	145000	2,678.98	222.26	8000	168.92
2037年	95%	194.48	145000	2,678.98	222.26	8000	168.92
2038年	95%	204.21	145000	2,812.92	233.38	8000	177.37
2039年	95%	204.21	145000	2,812.92	233.38	8000	177.37
2040年	95%	204.21	145000	2,812.92	233.38	8000	177.37
合计				37,753.25			2,380.50

(3) 检测收入

本项目规划建设一栋 5000 m²的凹凸棒产品检测中心，检测中心建成后，可为入驻园区凹凸棒生产加工企业提供产品含量、成分等方面的检测服务，根据设计规模，该检测中心建成后，年设计检测能力为 1 万次，结合滁州市其他专业检测机构收费标准，考虑该产业园区具体情况，设定 2026 年收费按 540 元/次，收费标准每三年按 5%增长一次，预计经营期内可取得检测收入 8,400.12 万元。

时间	检测率	设计检测能力 (次/年)	检测单价 (元/次)	检测服务收入 (万元)
2026年	70%	10000	540	378.00
2027年	95%	10000	540	513.00
2028年	95%	10000	540	513.00
2029年	95%	10000	567	538.65
2030年	95%	10000	567	538.65
2031年	95%	10000	567	538.65
2032年	95%	10000	595	565.58
2033年	95%	10000	595	565.58
2034年	95%	10000	595	565.58
2035年	95%	10000	625	593.86
2036年	95%	10000	625	593.86
2037年	95%	10000	625	593.86
2038年	95%	10000	656	623.55
2039年	95%	10000	656	623.55
2040年	95%	10000	689	654.73
合计				8,400.12

(4) 物业管理收入

该项目建成后，房屋对外出租可收取物业管理费，我们根据明光市近年来物业管理收费水平，设定标准化厂房及仓储用房物业费按 1.2 元/m²/月计、办公楼物业费按 2 元/m²/月计，物业费每三年调整一次，增速按 5% 计算。出租率按第一年 70%、以后每年按 95% 计，经营期共计可取得房屋物业管理收入 3,533.56 万元。

时间	出租率	标准化厂房及仓储用房 (145000 m ²)			办公楼 (8000 m ²)		
		服务单价 (元/m ²)	面积/m ²	物业收入 (万元)	服务单价 (元/m ²)	面积/m ²	物业收入 (万元)
2026 年	70%	14.40	145000	146.16	24.00	8000	13.44
2027 年	95%	14.40	145000	198.36	24.00	8000	18.24
2028 年	95%	14.40	145000	198.36	24.00	8000	18.24
2029 年	95%	15.12	145000	208.28	25.20	8000	19.15
2030 年	95%	15.12	145000	208.28	25.20	8000	19.15
2031 年	95%	15.12	145000	208.28	25.20	8000	19.15
2032 年	95%	15.88	145000	218.69	26.46	8000	20.11
2033 年	95%	15.88	145000	218.69	26.46	8000	20.11
2034 年	95%	15.88	145000	218.69	26.46	8000	20.11
2035 年	95%	16.67	145000	229.63	27.78	8000	21.12
2036 年	95%	16.67	145000	229.63	27.78	8000	21.12

2037 年	95%	16.67	145000	229.63	27.78	8000	21.12
2038 年	95%	17.50	145000	241.11	29.17	8000	22.17
2039 年	95%	17.50	145000	241.11	29.17	8000	22.17
2040 年	95%	17.50	145000	241.11	29.17	8000	22.17
合计				3,235.99			297.56

(5) 停车位管理收入

本项目建成后，新建停车场预计新增停车位 193 个，随着本园区企业入驻运营后，该停车场停车位远不能满足园区发展需要，根据有关部门规划，新建园区内 12.38 公里道路两侧可规划临时停车位 300 个，根据《滁州市机动车停放服务收费管理办法（暂行）》（滁价审【2011】122 号）规定，考虑到停车场设施、地理位置、服务条件及社会各方面承受能力和车辆停放的特殊性等因素，并参照明光市周边停车位收费标准，我们设定每日有效停车时间 8 小时，按 2 元/小时收费，负荷率第一年为 70%、以后每年按 80% 计，经营期内可取的管理收入 3,426.15 万元。

年度	停车位	负荷率	收费（万元）	总收入(万元)
2026年	493	70%	0.58	201.54
2027年	493	80%	0.58	230.33
2028年	493	80%	0.58	230.33
2029年	493	80%	0.58	230.33
2030年	493	80%	0.58	230.33
2031年	493	80%	0.58	230.33
2032年	493	80%	0.58	230.33
2033年	493	80%	0.58	230.33
2034年	493	80%	0.58	230.33
2035年	493	80%	0.58	230.33
2036年	493	80%	0.58	230.33
2037年	493	80%	0.58	230.33
2038年	493	80%	0.58	230.33
2039年	493	80%	0.58	230.33
2040年	493	80%	0.58	230.33
合计				3,426.15

(6) 污水处理收入

本项目新建的污水处理厂近期日处理能力为 10000 吨，根据 2018

年5月明光市物价局下发的《关于简化明光市城市供水价格的通知》，非居民用水（行政事业、工业、经营服务）污水处理费1.40元/吨，污水处理厂投入运营后第一年处理率预计为70%，以后年度为90%，考虑到污水处理费的定价需要相关物价部门核准，本着谨慎性原则处理费每五年调整一次，每次按增速5%增长，预计经营期内污水处理收入共计7,146.97万元。

年度	处理能力 (日/吨)	处理率	收费 (元 /吨)	总收入(万元)
2026年	10000	70%	1.40	357.70
2027年	10000	90%	1.40	459.90
2028年	10000	90%	1.40	459.90
2029年	10000	90%	1.40	459.90
2030年	10000	90%	1.40	459.90
2031年	10000	90%	1.47	482.90
2032年	10000	90%	1.47	482.90
2033年	10000	90%	1.47	482.90
2034年	10000	90%	1.47	482.90
2035年	10000	90%	1.47	482.90
2036年	10000	90%	1.54	507.04
2037年	10000	90%	1.54	507.04
2038年	10000	90%	1.54	507.04
2039年	10000	90%	1.54	507.04
2040年	10000	90%	1.54	507.04
合计				7,146.97

综上，在项目运营期内，共可取得项目运营收入 62,640.55 万元，项目区土地出让收入 13,840.24 万元。

（二）项目成本测算

该项目总成本支出主要由经营成本、发行费用和利息支出等构成。经营成本包含固定资产维修（护）费、人员工资及福利费、污水处理药剂费及各项税费等构成，按照相关行业经验及类似项目情况测算成本如下：

1、项目运营期成本费用预测

（1）固定资产维修（护）费

项目建成后为保证建筑物、道路等完好和正常运转，每年需进行维修维护，根据《市政设施养护维修估算指标》，结合光明市人工、材料等市场价格，我们设定固定资产维修（护）费按项目总投资的 0.1% 计算，维修（护）费每三年增长一次，每次按 5% 增长，经营期内固定资产维修（护）费 1,421.85 万元。

（2）人员工资及福利费

本项目运营涉及定员人数 30 人，参考明光市相关部门目前工资待遇，人均人员工资及福利费按照 7.00 万元/年测算，工资及福利费按每三年按 5% 增长一次，经营期内人员工资及福利费 3,481.15 万元。

（3）污水处理药剂费

污水处理药剂主要是 PAM、PAC、无机絮凝剂、醋酸钠等，详见下表。

药剂类目明细表

类目	年消耗量（吨）	单价（元/吨）	小计（万元/年）
PAM	2.00	8500	1.70
PAC	292.00	1500	43.80
石灰	102.40	450	4.61
醋酸钠	171.04	1500	25.66
FeCl ₃ （干粉）	61.28	1800	11.03
合计	628.72		86.79

药剂费单价每三年按 5% 增长一次，预计经营期内污水处理药剂费 1,438.71 万元；

（4）检测成本

检测成本主要包括项目检测中心的人工成本、检测试剂等耗材支

出，项目运营期内检测成本按每年检测收入的 15%计，预计在项目运营期内项目检测成本为 1,260.02 万元。

（5）各项税费

本项目运营期内主要涉及的税种有增值税、城建税、教育附加税、企业所得税等，考虑增值税进销抵扣、资产折旧等因素，每年整体税费按照各项经营收入的 10%进行测算。

债券存续期内经营成本情况如下：

金额单位：万元

年份	经营成本					合计
	资产维修 (护) 费	人员工资 及福利	污水处理 药剂费	检测成本	各项税费	
2026年	85.77	210.00	86.79	56.70	290.96	730.22
2027年	85.77	210.00	86.79	76.95	387.99	847.51
2028年	85.77	210.00	86.79	76.95	387.99	847.51
2029年	90.06	220.50	91.13	80.80	403.94	886.43
2030年	90.06	220.50	91.13	80.80	403.94	886.43
2031年	90.06	220.50	91.13	80.80	406.24	888.73
2032年	94.56	231.53	95.69	84.84	422.99	929.60
2033年	94.56	231.53	95.69	84.84	422.99	929.60
2034年	94.56	231.53	95.69	84.84	422.99	929.60
2035年	99.29	243.10	100.47	89.08	440.57	972.52
2036年	99.29	243.10	100.47	89.08	442.99	974.93
2037年	99.29	243.10	100.47	89.08	442.99	974.93
2038年	104.26	255.26	105.49	93.53	461.45	1,019.99
2039年	104.26	255.26	105.49	93.53	461.45	1,019.99
2040年	104.26	255.26	105.49	98.21	464.57	1,027.78
合计	1,421.85	3,481.15	1,438.71	1,260.02	6,264.06	13,865.78

2、发行费用测算

债券发行成本按照发行债券金额 1‰计算，本次发行成本费用为 32.00 万元，为 2022 年-2025 年发行专项债券 32,000.00 万元的发行费用。

(三) 项目收益的预测

金额单位：万元

项目/年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入				669.01	13,171.23	-	-	-	-	-
房屋出租收入					1,812.72	2,460.12	2,460.12	2,583.13	2,583.13	2,583.13
检测收入					378.00	513.00	513.00	538.65	538.65	538.65
物业管理收入					159.60	216.60	216.60	227.43	227.43	227.43
污水处理收入					357.70	459.90	459.90	459.90	459.90	482.90
停车位管理收入					201.54	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33
运营总成本					730.22	847.51	847.51	886.43	886.43	888.73
债券发行成本	5.00	5.00	6.00	16.00						
项目收益	-5.00	-5.00	-6.00	653.01	15,350.57	3,032.44	3,032.44	3,153.00	3,153.00	3,173.70

(续)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
土地出让收入	-	-	-	-	-	-				13,840.24
房屋出租收入	2,712.28	2,712.28	2,712.28	2,847.90	2,847.90	2,847.90	2,990.29	2,990.29	2,990.29	40,133.75
检测收入	565.58	565.58	565.58	593.86	593.86	593.86	623.55	623.55	654.73	8,400.12
物业管理收入	238.80	238.80	238.80	250.74	250.74	250.74	263.28	263.28	263.28	3,533.56
污水处理收入	482.90	482.90	482.90	482.90	507.04	507.04	507.04	507.04	507.04	7,146.97
停车位管理收入	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33	3,426.15
运营总成本	929.60	929.60	929.60	972.52	974.93	974.93	1,019.99	1,019.99	1,027.78	13,865.78
债券发行成本										32.00
项目收益	3,300.29	3,300.29	3,300.29	3,433.21	3,454.94	3,454.94	3,594.50	3,594.50	3,617.89	62,583.01

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目批复情况

2020 年 9 月 3 日明光凹凸棒新材料产业园项目取得了明光市发展和改革委员会下发的《明光市发展改革委关于明光凹凸棒新材料产业园项目建议书的批复》（明发改审批（2020）476 号）同意，项目总投资 8.58 亿元。建设地点：明光市涧溪镇。项目主要建设内容及规模：该项目建设用地面积 480 亩，主要建设主干道路 12.5 公里；单层及多层标准化厂房 10 万平方米、仓储物流 4.5 万平方米、检验检测中心 0.5 万平方米；供水管网 13 公里、雨水及污水管网 22 公里，绿化面积 31 万平方米，配套绿化、通讯、停车场及环卫等配套设施；建设 1 万吨/日污水处理厂一座。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

项目估算总投资 85,773.50 万元，其中工程费用 72,690.65 万元，工程建设其他费用 6,892.22 万元，预备费 6,190.63 万元。

（二）资金筹措

本项目总投资 85,773.50 万元，其中发行债券 32,000.00 万元，占总投资比例的 37.31%；项目资本金 53,773.50 万元，占总投资比例的 62.69%。专项债券于 2022 年-2025 年发行完毕，融资利率 3.5%，期限十五年，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金，本次发行债券资金 1,000.00 万元。

三、还本付息现金流预测情况

(一) 项目收入对应的收入偿还融资本金和利息情况:

金额单位: 万元

年度	新增债券	偿还债券	利率	本期应付本息	项目收益
2022年	5,000.00		3.50%	78.75	-5.00
2023年	5,000.00		3.50%	262.50	-5.00
2024年	6,000.00		3.50%	495.83	-6.00
2025年	16,000.00		3.50%	994.58	653.01
2026年			3.50%	1,120.00	15,350.57
2027年			3.50%	1,120.00	3,032.44
2028年			3.50%	1,120.00	3,032.44
2029年			3.50%	1,120.00	3,153.00
2030年			3.50%	1,120.00	3,153.00
2031年			3.50%	1,120.00	3,173.70
2032年			3.50%	1,120.00	3,300.29
2033年			3.50%	1,120.00	3,300.29
2034年			3.50%	1,120.00	3,300.29
2035年			3.50%	1,120.00	3,433.21
2036年			3.50%	1,120.00	3,454.94
2037年		5,000.00	3.50%	6,041.25	3,454.94
2038年		5,000.00	3.50%	5,857.50	3,594.50
2039年		6,000.00	3.50%	6,624.17	3,594.50
2040年		16,000.00	3.50%	16,125.42	3,617.89
合计	32,000.00	32,000.00		48,800.00	62,583.01

(二) 现金流量分析

金额单位：万元

项目/年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、现金流入										
1、资本金流入	5,000.00	20,000.00	20,000.00	8,773.50						
2、财政专项拨款流入										
3、债券资金流入	5,000.00	5,000.00	6,000.00	16,000.00						
4、土地出让收入				669.01	13,171.23	-	-	-	-	-
5、厂房租售收入					1,812.72	2,460.12	2,460.12	2,583.13	2,583.13	2,583.13
6、检测收入					378.00	513.00	513.00	538.65	538.65	538.65
7、物业管理收入					159.60	216.60	216.60	227.43	227.43	227.43
8、污水处理收入					357.70	459.90	459.90	459.90	459.90	482.90
9、停车位管理收入					201.54	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33
小计：现金流入总额	10,000.00	25,000.00	26,000.00	25,442.51	16,080.78	3,879.95	3,879.95	4,039.44	4,039.44	4,062.43
二、现金流出										
1、项目成本支出	8,000.00	23,000.00	23,000.00	31,773.50						
2、项目运营支出					730.22	847.51	847.51	886.43	886.43	888.73
3、债券还本付息	78.75	262.50	495.83	994.58	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00
4、债券发行成本	5.00	5.00	6.00	16.00						
小计：现金流出总额	8,083.75	23,267.50	23,501.83	32,784.08	1,850.22	1,967.51	1,967.51	2,006.43	2,006.43	2,008.73
三、现金净流量										
1、当年项目现金净流量	1,916.25	1,732.50	2,498.17	-7,341.57	14,230.57	1,912.44	1,912.44	2,033.00	2,033.00	2,053.70
2、期末项目累计现金结存额	1,916.25	3,648.75	6,146.92	-3,692.82	10,537.75	12,450.19	14,362.63	16,395.63	18,428.64	20,482.34

(续)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、现金流入										
1、资本金流入										53,773.50
2、财政专项拨款流入										-
3、债券资金流入										32,000.00
4、土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,840.24
5、厂房租售收入	2,712.28	2,712.28	2,712.28	2,847.90	2,847.90	2,847.90	2,990.29	2,990.29	2,990.29	40,133.75
6、检测收入	565.58	565.58	565.58	593.86	593.86	593.86	623.55	623.55	654.73	8,400.12
7、物业管理收入	238.80	238.80	238.80	250.74	250.74	250.74	263.28	263.28	263.28	3,533.56
8、污水处理收入	482.90	482.90	482.90	482.90	507.04	507.04	507.04	507.04	507.04	7,146.97
9、停车位管理收入	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33	230.33	3,426.15
小计：现金流入总额	4,229.89	4,229.89	4,229.89	4,405.72	4,429.87	4,429.87	4,614.49	4,614.49	4,645.67	162,254.29
二、现金流出										-
1、项目成本支出										85,773.50
2、项目运营支出	929.60	929.60	929.60	972.52	974.93	974.93	1,019.99	1,019.99	1,027.78	13,865.78
3、债券还本付息	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	6,041.25	5,857.50	6,624.17	16,125.42	48,800.00
4、债券发行成本										32.00
小计：现金流出总额	2,049.60	2,049.60	2,049.60	2,092.52	2,094.93	7,016.18	6,877.49	7,644.16	17,153.20	148,471.28
三、现金净流量										-
1、当年项目现金净流量	2,180.29	2,180.29	2,180.29	2,313.21	2,334.94	-2,586.31	-2,263.00	-3,029.66	-12,507.53	
2、期末项目累计现金结存额	22,662.62	24,842.91	27,023.20	29,336.41	31,671.35	29,085.04	26,822.04	23,792.38	11,284.85	
平均偿债覆盖率										1.28

四、现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟发行专项债券融资 32,000.00 万元，假设专项债融资成本为 3.5%的情况下，融资期内应还本付息金额为 48,800.00 万元。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目相关收益在债券存续期内可以全部按计划实现，可用于专项债券资金平衡的项目收益为 62,583.01 万元，能实现覆盖债券本息 48,800.00 万元，专项债券的本息覆盖率倍数为 1.28，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、资金平衡压力测试

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。

此外，考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

序号	项目/变动因子	经营期合计数		
		土地出让收入、经营性收入等均按预测情况100%实现	各项收入按预测值实现，但营业成本整体上升10%	土地出让收入、经营性收入等均比预测情况下降10%
1	土地出让收入	13,840.24	13,840.24	12,456.22
2	厂房出租收入	40,133.75	40,133.75	36,120.37
3	检测收入	8,400.12	8,400.12	7,560.11
4	物业管理收入	3,533.56	3,533.56	3,180.20
5	污水处理收入	7,146.97	7,146.97	6,432.28
6	停车位管理收入	3,426.15	3,426.15	3,083.54
7	运营总成本	13,865.78	15,252.36	13,239.37
8	债券发行成本	32.00	40.00	40.00
9	债券还本付息	48,800.00	48,800.00	48,800.00
	本息覆盖倍数	1.28	1.25	1.14

根据上述测算表，当经营性成本总体上升 10%，本项目专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.25；当土地出让收入、经营性收入均下降 10%，本项目专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.14。从这个角度看，该项目还本付息能力较强，能承受一定程度不利因素出现带来的资金压力，有较高的安全边际，不能还本付息的风险较小。

六、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，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。



统一社会信用代码

91340100149142656J

营业执照



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 安徽九通会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 疏娟

经营范围 查帐、验资、审计、鉴定经济案件，财产评审，财务管理及财务审计咨询服务。

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 1994年10月08日

营业期限 长期

住所 合肥市包河经济开发区上海路与兰州路交口中建智立方一期8楼

登记机关

合肥市包河区市场监督管理局

2021 年 09 月 08 日

数字签名: MEUCIQDMWjdKek0SEfoirDLObhtKRuDsPAK0e+01HR9faPUenAIgOS2k2FLfqzp6rTUjXGYeFmJC+FT+MfLulvGKHg7kfM0=



姓名	朱明培
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1988-07-19
Date of birth	
工作单位	安徽九通会计师事务所
Working unit	
身份证号码	340828198807196417
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: 340101350050
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: 2015-07-01 月 日
Date of Issuance /y /m /d



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

朱明培

会员编号 340101350050

最后年检时间

2023年09月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-02

通过



朱明培 340101350050

		姓名 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No.	郝世平 男 1973-11-17 安徽九通会计师事务所 340702197311177518

证书编号: No. of Certificate 340101880006	
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 2007-06-14	
年 /y	月 /m
日 /d	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.

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

茆世平

会员编号 340101880006

最后年检时间

2023年09月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-02

通过

2014年

2014-03-28

通过



茆世平 340101880006