

滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评价报告

皖国鉴咨字[2025]080号

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年二月二十日



# 目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告 .....	1
项目收益及现金流入评价说明 .....	3

# 滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评价报告

皖国鉴咨字[2025]080号

青阳县水利局：

我们接受委托，对滁州市琅琊经开区保障性租赁住房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》。青阳县水利局对滁州市琅琊经开区保障性租赁住房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青阳县水利局管理层推测性假设，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，在青阳县水利局对滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目，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发行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，为《滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》（皖国鉴咨字[2025]080号）之签字盖章页）

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年2月20日

项目收益与融资自求平衡总体评价结果

一、应付本息情况

滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目（以下简称“项目”、“本项目”）项目工程总投资 12,605.26 万元，其中项目资本金为 2,605.26 万元，占总投资的 20.67%；拟申请发行专项债券 10,000.00 万元，占总投资的 79.33%。项目当年 后续建设所需资金将按工程资金需求逐步到位。

项目实施计划：2023 年 4 月底以前已取得立项批复、可研批复、建设用地 规划许可、环境保护意见、财政补助资金说明。

项目建设计划：本项目项目建设期 21 个月，即 2023 年 4 月至 2025 年 12 月。2022 年 2 月启动前期工作，2023 年 4 月正式开工，2025 年 12 月底全部竣 工验收并投入使用。

项目实施内容：保障性租赁住房、商业配套用房等主体工程以及相关配 套 的停车位、充电桩、电气、通讯、消防、给排水等配套工程。

债券存续期内债券还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金 额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
2025 年		10,000.00		10,000.00	3.60%	180.00	180.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	3.60%	360.00	360.00
2045 年	10,000.00		10,000.00	-	3.60%	180.00	10,180.00
合计	-	10,000.00	10,000.00			7,200.00	17,200.00

## 二、项目预期收入和成本分析

### （一）项目预期收入

项目收入包括保障性租赁住房租赁收入、配套用房租赁收入、物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入。

1、保障性租赁住房租赁收入：根据批复的可行性研究报告，项目建设完成后，将有 2 栋保障性租赁住房，共计积 24,273.08 平方米可用于出租。根据 2021 年安徽省人民政府办公厅下发的《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》规定“保障性租赁住房租金标准接受城市人民政府指导，租金标准不得高于同地段同品质市场租金的 90%。”参照 58 同城琅琊区周边住房出租价格，本项目保障性租赁住房出租单价按 14.85 元/平方米/月计算（小于周边平均单价的90%即

16.38 元/平方米/月），基于谨慎性考虑每三年价格增长 5%。预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 90%，第三年及之后各年出租率为 95%。

2、配套用房出租收入：根据批复的可行性研究报告，项目建设完成后，将有配套用房 1,075.20 平方米可用于出租。参照 58 同城琅琊区周边商业配套用房出租价格，并基于谨慎性考虑，本项目配套用房出租单价按 31.5 元/平方米/月计算，每三年价格增长 5%。预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 90%，第三年及之后各年出租率为 95%。

3、物业服务费收入：根据批复的可行性研究报告，项目建设完成后，共有 25,348.28 平方米建筑用于出租，其中包含 1,075.20 平方米配套用房，24,273.08 平方米保障租赁性住房，本项目物业费从低适用，参考周边住宅小区物业收费标准，价格为 0.9 元/平方米/月，每三年价格增长 5%。预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 90%，第三年及之后各年出租率为 95%。

4、停车位收入：根据批复的可行性研究报告，本项目规划停车位 255 个。本项目停车费价格参照《滁州市市本级住宅小区物业服务收费管理实施办法》规定，白天临时停车 4 小时以内 3 元/次，4 小时以上 5 元 1 次，夜间临时停车 4 小时以内 4 元/次，4 小时以上 6 元 1 次，全天停车 24 小时 10 元/次。考虑到本项目为保障性租赁住房项目，停车位夜晚需求量较大，因此按照每车夜晚停靠计，则收费价格 6.00 元/天/个，每三年增长 5%后价格取整。预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 90%，第三年及之后各年出租率为 95%。

5、充电桩收入：根据批复的可行性研究报告，本项目共安装直流快充充电桩 77 个，额定功率 60KW。充电桩的使用费分为充电费、服务费：充电费按峰谷电价执行，充电费需要缴纳给电网，属于运营成本，此部分在计算收入时不予考虑。因此，本项目仅计算充电桩的服务费。参考车主指南网站披露周边新能源充电站服务费收取标准：项目建设地周边经营性充电服务费标准为直流电服务费标准为 0.5 元/kwh。一般家用车快充一次时间在 1.5~2 小时（本项目取 1 小时，快充一次按 60 度电计算），每个充电桩日周转次数按 2 次计算，充电服务费取 0.8 元/kwh，基于谨慎性考虑价格每三年增加5%。预计运营期第一年使用率为 80%，第二年使用率为 90%，第三年及之后各年使用率为 95%。

6、财政补贴收入：根据安徽省人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房实施方案》指示精神。为加快发展保障性租赁住房，政府将通过土地、财税、金融等政策给予支持。本项目建成后，滁州市琅琊区财政局为保障滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目的顺利实施，承诺于债券运营期（2025 年-2044 年）拟每年拨付政府性资金 300.00 万元用于该项目债券本息偿还，共计拨付 20 年，累计拨款金额 6,000.00 万元。

8、债券存续期内项目运营收入预测见下表：

序号	项目	合计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>27,272.26</b>	<b>1,068.90</b>	<b>1,165.01</b>	<b>1,213.07</b>	<b>1,267.13</b>	<b>1,267.13</b>	<b>1,267.13</b>	<b>1,322.39</b>	<b>1,322.39</b>	<b>1,322.39</b>
1.1	保障性住房出租收入	9,399.24	346.04	389.29	410.92	431.40	431.40	431.40	452.98	452.98	452.98
1.2	配套用房出租收入	883.24	32.51	36.58	38.61	40.55	40.55	40.55	42.57	42.57	42.57
1.3	停车位收入	1,553.88	44.68	50.26	53.05	61.89	61.89	61.89	70.74	70.74	70.74
1.4	充电桩收入	8,836.85	323.77	364.24	384.48	405.84	405.84	405.84	427.20	427.20	427.20
1.5	物业服务费收入	599.05	21.90	24.64	26.01	27.45	27.45	27.45	28.90	28.90	28.90
1.6	财政补贴收入	6,000.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

（续上表）

序号	项目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>1,378.85</b>	<b>1,378.85</b>	<b>1,378.85</b>	<b>1,436.53</b>	<b>1,436.53</b>	<b>1,436.53</b>	<b>1,495.70</b>	<b>1,495.70</b>	<b>1,495.70</b>	<b>1,561.74</b>	<b>1,561.74</b>
1.1	保障性住房出租收入	475.67	475.67	475.67	499.47	499.47	499.47	524.37	524.37	524.37	550.66	550.66
1.2	配套用房出租收入	44.70	44.70	44.70	46.93	46.93	46.93	49.27	49.27	49.27	51.74	51.74
1.3	停车位收入	79.58	79.58	79.58	88.42	88.42	88.42	97.26	97.26	97.26	106.11	106.11
1.4	充电桩收入	448.56	448.56	448.56	469.92	469.92	469.92	491.28	491.28	491.28	517.98	517.98
1.5	物业服务费收入	30.34	30.34	30.34	31.79	31.79	31.79	33.52	33.52	33.52	35.25	35.25
1.6	财政补贴收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00



## （二）项目预期成本

本项目成本包括经营成本、利息费用、税费及发行费用。其中发行费用已计入总投资；利息费用详见项目还本付息测算表；税费详见相关税费测算表；项目运营成本有燃料动力费、人员工资福利费、修理费及其他费用等，具体如下，

1、能源成本：根据批复的可行性研究报告，项目运营期正常年用电量 30.00 万度，电费单价根据当地价格按 0.62 元/度测算；年用水量 8 万吨，水费单价根据当地价格按 2.75 元/吨。

2、人员工资及福利费：根据批复的可行性研究报告，项目建设完成后，计划用人 20 人，其中管理人员 4 人，维修人员 2 人，安保人员 4 人，保洁人员 4 人，物业及其他职员 6 人。根据安徽省统计局数据显示，滁州市 2020 年城镇非私营单位就业人员年平均工资为 81539 元。本项目管理人员工资及福利费按人均 9 万元/年计计算；维修、安保、保洁、物业及其他职员参考前程无忧招聘网相关岗位薪资水平，取 4500.00 元/月计，即 5.4 万元/年。人均工资每三年增长 5%。

3、修理费用：项目修理费用按固定资产折旧额的 3% 计算。项目固定资产折旧按 20 年平均折旧，固定资产和设备残值率按 5% 考虑。固定资产年折旧费 = 工程费用原值  $\times$  [(1-残值率)/折旧年限] = 9,846.69 万元  $\times$  [(1-5%)/20 年] = 467.72 万元。

4、其他费用：项目其他费用按经营收入的 1% 计。

5、相关税费：根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36 号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）、《中华人民共和国城市维护建设税法》、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发〔2010〕35 号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等相关文件规定，本项目物业服务费适用增值税税率 6%，配套用房、停车位、充电桩收入适用增值税税率 9%，水费成本增值税税率为 9%，电费成本增值税税率为 13%，修理费适用增值税税率 9%；城建税税率 7%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；房产税税率 12%。

根据 2021 年安徽省人民政府办公厅印发的《关于加快发展保障性租赁住房

的实施方案》规定“自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，减按 4%的税率征收房产税。”因此，本项目保障性租赁住房适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，减按 4%的税率征收房产税。

9、债券存续期内项目运营成本预测见下表：

单位：人民币万元

项目	合计	运营期								
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034年
<b>经营成本</b>	<b>4,190.41</b>	<b>187.72</b>	<b>188.68</b>	<b>189.16</b>	<b>195.82</b>	<b>195.82</b>	<b>195.82</b>	<b>202.73</b>	<b>202.73</b>	<b>202.73</b>
燃料及动力费	812.00	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60
工资福利费	2,825.04	122.40	122.40	122.40	128.52	128.52	128.52	134.88	134.88	134.88
修理费用	280.63	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03
其他费用	272.74	10.69	11.65	12.13	12.67	12.67	12.67	13.22	13.22	13.22
<b>税费</b>	<b>695.41</b>	<b>23.55</b>	<b>26.51</b>	<b>27.96</b>	<b>29.36</b>	<b>29.36</b>	<b>29.36</b>	<b>30.84</b>	<b>30.84</b>	<b>30.84</b>
应交增值税	190.59	5.19	5.84	6.16	6.47	6.47	6.47	6.79	6.79	6.79
城建税及附加税	22.85	0.62	0.71	0.73	0.77	0.77	0.77	0.82	0.82	0.82
房产税	481.97	17.74	19.96	21.07	22.12	22.12	22.12	23.23	23.23	23.23
<b>合计</b>	<b>4,885.82</b>	<b>211.27</b>	<b>215.19</b>	<b>217.12</b>	<b>225.18</b>	<b>225.18</b>	<b>225.18</b>	<b>233.57</b>	<b>233.57</b>	<b>233.57</b>

（续上表）

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
<b>经营成本</b>	<b>210.10</b>	<b>210.10</b>	<b>210.10</b>	<b>217.72</b>	<b>217.72</b>	<b>217.72</b>	<b>225.79</b>	<b>225.79</b>	<b>225.79</b>	<b>234.17</b>	<b>234.17</b>
燃料及动力费	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60
工资福利费	141.68	141.68	141.68	148.72	148.72	148.72	156.20	156.20	156.20	163.92	163.92
修理费用	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03
其他费用	13.79	13.79	13.79	14.37	14.37	14.37	14.96	14.96	14.96	15.62	15.62
<b>税费</b>	<b>32.38</b>	<b>32.38</b>	<b>32.38</b>	<b>33.99</b>	<b>33.99</b>	<b>33.99</b>	<b>35.71</b>	<b>35.71</b>	<b>35.71</b>	<b>37.50</b>	<b>93.05</b>

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
应交增值税	7.14	7.14	7.14	7.49	7.49	7.49	7.87	7.87	7.87	8.26	57.86
城建税及附加税	0.85	0.85	0.85	0.89	0.89	0.89	0.95	0.95	0.95	1.00	6.95
房产税	24.39	24.39	24.39	25.61	25.61	25.61	26.89	26.89	26.89	28.24	28.24
合计	242.48	242.48	242.48	251.71	251.71	251.71	261.50	261.50	261.50	271.67	327.22

注：项目建设总周期为 21 个月，建设时间为 2023 年 4 月-2024 年 12 月，建设期末开始运营，无运营成本。

### 三、项目净现金流情况

拟发行债券偿付资金主要来自于保障性租赁住房租赁收入、配套用房租赁收入、物业服务费收入、停车位收入、充电桩收入及财政补贴收入的现金净流量，对项目可行性研究报告中的收入等预测编制基础进行复核，根据现行政策预测项目预期收入现金净流量。具体情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>27,272.26</b>	<b>1,068.90</b>	<b>1,165.01</b>	<b>1,213.07</b>	<b>1,267.13</b>	<b>1,267.13</b>	<b>1,267.13</b>	<b>1,322.39</b>	<b>1,322.39</b>	<b>1,322.39</b>
1.1	保障性住房出租收入	9,399.24	346.04	389.29	410.92	431.40	431.40	431.40	452.98	452.98	452.98
1.2	配套用房出租收入	883.24	32.51	36.58	38.61	40.55	40.55	40.55	42.57	42.57	42.57
1.3	停车位收入	1,553.88	44.68	50.26	53.05	61.89	61.89	61.89	70.74	70.74	70.74
1.4	充电桩收入	8,836.85	323.77	364.24	384.48	405.84	405.84	405.84	427.20	427.20	427.20
1.5	物业服务费收入	599.05	21.90	24.64	26.01	27.45	27.45	27.45	28.90	28.90	28.90
1.6	财政补贴收入	6,000.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>4,885.82</b>	<b>211.27</b>	<b>215.19</b>	<b>217.12</b>	<b>225.18</b>	<b>225.18</b>	<b>225.18</b>	<b>233.57</b>	<b>233.57</b>	<b>233.57</b>
<b>2.1</b>	<b>经营成本</b>	<b>4,190.41</b>	<b>187.72</b>	<b>188.68</b>	<b>189.16</b>	<b>195.82</b>	<b>195.82</b>	<b>195.82</b>	<b>202.73</b>	<b>202.73</b>	<b>202.73</b>
2.1.1	燃料及动力费	812.00	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60
2.1.2	工资福利费	2,825.04	122.40	122.40	122.40	128.52	128.52	128.52	134.88	134.88	134.88
2.1.3	修理费用	280.63	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03
2.1.4	其他费用	272.74	10.69	11.65	12.13	12.67	12.67	12.67	13.22	13.22	13.22
<b>2.2</b>	<b>税费</b>	<b>695.41</b>	<b>23.55</b>	<b>26.51</b>	<b>27.96</b>	<b>29.36</b>	<b>29.36</b>	<b>29.36</b>	<b>30.84</b>	<b>30.84</b>	<b>30.84</b>
2.2.1	应交增值税	190.59	5.19	5.84	6.16	6.47	6.47	6.47	6.79	6.79	6.79
2.2.2	城建税及附加税	22.85	0.62	0.71	0.73	0.77	0.77	0.77	0.82	0.82	0.82

序号	项目	合计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2.2.3	房产税	481.97	17.74	19.96	21.07	22.12	22.12	22.12	23.23	23.23	23.23
<b>3</b>	<b>经营净现金流量</b>	<b>22,386.44</b>	<b>857.63</b>	<b>949.82</b>	<b>995.95</b>	<b>1,041.95</b>	<b>1,041.95</b>	<b>1,041.95</b>	<b>1,088.82</b>	<b>1,088.82</b>	<b>1,088.82</b>

(续上表)

序号	项目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>1,378.85</b>	<b>1,378.85</b>	<b>1,378.85</b>	<b>1,436.53</b>	<b>1,436.53</b>	<b>1,436.53</b>	<b>1,495.70</b>	<b>1,495.70</b>	<b>1,495.70</b>	<b>1,561.74</b>	<b>1,561.74</b>
1.1	保障性住房出租收入	475.67	475.67	475.67	499.47	499.47	499.47	524.37	524.37	524.37	550.66	550.66
1.2	配套用房出租收入	44.70	44.70	44.70	46.93	46.93	46.93	49.27	49.27	49.27	51.74	51.74
1.3	停车位收入	79.58	79.58	79.58	88.42	88.42	88.42	97.26	97.26	97.26	106.11	106.11
1.4	充电桩收入	448.56	448.56	448.56	469.92	469.92	469.92	491.28	491.28	491.28	517.98	517.98
1.5	物业服务费收入	30.34	30.34	30.34	31.79	31.79	31.79	33.52	33.52	33.52	35.25	35.25
1.6	财政补贴收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>242.48</b>	<b>242.48</b>	<b>242.48</b>	<b>251.71</b>	<b>251.71</b>	<b>251.71</b>	<b>261.50</b>	<b>261.50</b>	<b>261.50</b>	<b>271.67</b>	<b>327.22</b>
<b>2.1</b>	<b>经营成本</b>	<b>210.10</b>	<b>210.10</b>	210.10	<b>217.72</b>	<b>217.72</b>	<b>217.72</b>	<b>225.79</b>	<b>225.79</b>	<b>225.79</b>	<b>234.17</b>	<b>234.17</b>
2.1.1	燃料及动力费	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60
2.1.2	工资福利费	141.68	141.68	141.68	148.72	148.72	148.72	156.20	156.20	156.20	163.92	163.92
2.1.3	修理费用	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03
2.1.4	其他费用	13.79	13.79	13.79	14.37	14.37	14.37	14.96	14.96	14.96	15.62	15.62
<b>2.2</b>	<b>税费</b>	<b>32.38</b>	<b>32.38</b>	<b>32.38</b>	<b>33.99</b>	<b>33.99</b>	<b>33.99</b>	<b>35.71</b>	<b>35.71</b>	<b>35.71</b>	<b>37.50</b>	<b>93.05</b>
2.2.1	应交增值税	7.14	7.14	7.14	7.49	7.49	7.49	7.87	7.87	7.87	8.26	57.86
2.2.2	城建税及附加税	0.85	0.85	0.85	0.89	0.89	0.89	0.95	0.95	0.95	1.00	6.95

序号	项目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2.2.3	房产税	24.39	24.39	24.39	25.61	25.61	25.61	26.89	26.89	26.89	28.24	28.24
4	经营净现金流量	1,136.37	1,136.37	1,136.37	1,184.82	1,184.82	1,184.82	1,234.20	1,234.20	1,234.20	1,290.07	1,234.52

#### 四、项目收益和现金流覆盖融资还本金和利息情况

本项目拟发行发债券金额为 10,000.00 万元，利息总额为 7,200.00 万元，本息合计 17,200.00 万元。债券存续期间项目净收益总额为 22,386.44 万元，收益与本息覆盖比为 1.30，表明项目贷款偿还能力较强，项目净现金流能够支持拟融资本金和利息的偿还。

项目本息覆盖倍数表如下：

单位：人民币万元

年度	债券本息支出			运营情况				可用于还本付息金额	本息保障 倍数
	债券本金	债券利息	本息合计	运营收入	运营成本	税费	项目收益		
2025 年	-	180.00	180.00	-	-	-	-	-	1.30
2026 年	-	360.00	360.00	-	-	-	-	-	
2027 年	-	360.00	360.00	1,068.90	187.72	23.55	857.63	857.63	
2028 年	-	360.00	360.00	1,165.01	188.68	26.51	949.82	949.82	
2029 年	-	360.00	360.00	1,213.07	189.16	27.96	995.95	995.95	
2030 年	-	360.00	360.00	1,267.13	195.82	29.36	1,041.95	1,041.95	
2031 年	-	360.00	360.00	1,267.13	195.82	29.36	1,041.95	1,041.95	
2032 年	-	360.00	360.00	1,267.13	195.82	29.36	1,041.95	1,041.95	
2033 年	-	360.00	360.00	1,322.39	202.73	30.84	1,088.82	1,088.82	
2034 年	-	360.00	360.00	1,322.39	202.73	30.84	1,088.82	1,088.82	
2035 年	-	360.00	360.00	1,322.39	202.73	30.84	1,088.82	1,088.82	
2036 年	-	360.00	360.00	1,378.85	210.10	32.38	1,136.37	1,136.37	
2037 年	-	360.00	360.00	1,378.85	210.10	32.38	1,136.37	1,136.37	
2038 年	-	360.00	360.00	1,378.85	210.10	32.38	1,136.37	1,136.37	
2039 年	-	360.00	360.00	1,436.53	217.72	33.99	1,184.82	1,184.82	
2040 年	-	360.00	360.00	1,436.53	217.72	33.99	1,184.82	1,184.82	

年度	债券本息支出			运营情况				可用于还本付息金额	本息保障 倍数
	债券本金	债券利息	本息合计	运营收入	运营成本	税费	项目收益		
2041 年	-	360.00	360.00	1,436.53	217.72	33.99	1,184.82	1,184.82	
2042 年	-	360.00	360.00	1,495.70	225.79	35.71	1,234.20	1,234.20	
2043 年	-	360.00	360.00	1,495.70	225.79	35.71	1,234.20	1,234.20	
2044 年	-	360.00	360.00	1,495.70	225.79	35.71	1,234.20	1,234.20	
2045 年	10,000.00	180.00	10,180.00	1,561.74	234.17	37.50	1,290.07	1,290.07	
合计	10,000.00	7,200.00	17,200.00	27,272.26	4,190.41	695.41	22,386.44	22,386.44	



## 五、项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多影响因素中，项目业务增长速度变动的影响较为明显。出于谨慎，对项目业务增长速度向下波动进行敏感性分析。

经测算，当增速较预测下降 5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 22,229.72 万元，本息覆盖倍数下降为 1.29 倍；当增速较预测下降 10%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 22,083.81 万元，本息覆盖倍数下降为 1.28 倍。本项目具有一定的抗风险能力。

## 六、评估结论

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为滁州市琅琊经开区保障性租赁住房项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，项目能够产生充足、稳定的现金流入，满足拟发行债券的还本付息要求。



统一社会信用代码  
91340202MA8P4M9DXG(1-1)

# 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 安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 丁琼

经营范围 许可项目：注册会计师业务（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，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：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（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）

出资额 伍佰万圆整

成立日期 2022年06月10日

主要经营场所 安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401



登记机关



2024 年 01 月 15 日





# 会计师事务所 执业证书

名称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁 琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道  
765号保利梧桐语1-401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日



证书序号：0011517

## 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

二〇二四年四月一日

中华人民共和国财政部制





## 年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

丁琼

会员编号 110100323804

最后年检时间	年检结果
2024年07月	年检通过
历年记录	



证书编号: 320000060005  
No. of Certificate:  
批准注册机关: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 1995-08-09  
Date of Issuance



姓名: 凌清汇  
Full name:  
性别: 男  
Sex:  
出生日期: 1962-12-12  
Date of birth:  
工作单位: 安徽慧通会计师事务所(普通合伙)  
Working unit:  
身份证号码: 34050419621212061x  
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.



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA



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.



凌清汇 320000060005

2023年12月1日

年检凭证

中国注册会计师协会

凌清汇

会员编号 320000060005

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