

寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

CAC 皖核字【2025】0070 号



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

CAC 皖核字【2025】0070 号

寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

我们接受委托，对寿县住房和城乡建设局的寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目专项债券（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。

本次评价仅供本次发行寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下:

一、债券应付本息情况

寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目计划发行专项债券 18,000.00 万元,分两年发行,其中:2024 年上半年已发行金额为 10,000.00 万元,发行债券实际利率为 2.62%,2025 年上半年计划发行金额为 8,000.00 万元(本批次发行 3,000.00 万元),假设发行利率 3.70%,期限二十年,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:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2024 年	—	10,000.00	—	10,000.00	2.62%	131.00
2025 年	10,000.00	8,000.00	—	18,000.00	2.62%/3.70%	410.00
2026 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2027 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2028 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2029 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2030 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2031 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2032 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2033 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2034 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2035 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2036 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2037 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2038 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2039 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2040 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2041 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2042 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00

2043 年	18,000.00	—	—	18,000.00	2.62%/3.70%	558.00
2044 年	18,000.00	—	10,000.00	8,000.00	2.62%/3.70%	427.00
2045 年	8,000.00	—	8,000.00	—	3.70%	148.00
合 计	18,000.00	18,000.00	—	—		11,160.00

本项目债券还本付息总额为 29,160.00 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、对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

4、项目单位制定的停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入能够顺利执行实现，无重大变化；

5、本期债券募集资金投资项目现金流入通过寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入实现，通过查询类似商铺租金价格来确定寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目租金单价。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，此次预测按照每两年增长 5%作为合理增速计算广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入、人员成本及工程维护费成本的增长；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

（二）项目运营期产生的净现金流入

本项目建设期拟为 2023 年 5 月至 2025 年 4 月，预计自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年上半年发行，2045 年上半年偿还本金，故 2045 年不考虑收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益	备注
60,088.26	22,924.91	19.80	37,143.55	预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算
57,083.84	21,778.68		35,285.36	预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算
54,079.42	20,632.40		33,427.22	预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入产生的现金净流入。

（一）预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	—	131.00	131.00	—	—	11.00	-11.00
2025 年	—	410.00	410.00	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	558.00	558.00	1,591.32	589.22	—	1,002.10
2027 年	—	558.00	558.00	1,890.79	615.70	—	1,275.09
2028 年	—	558.00	558.00	2,278.67	672.48	—	1,606.19
2029 年	—	558.00	558.00	2,589.07	700.28	—	1,888.79
2030 年	—	558.00	558.00	2,821.77	945.88	—	1,875.89

2031 年	—	558.00	558.00	2,821.77	905.03	—	1,916.74
2032 年	—	558.00	558.00	2,939.70	963.96	—	1,975.74
2033 年	—	558.00	558.00	2,939.70	963.96	—	1,975.74
2034 年	—	558.00	558.00	3,112.79	1,034.69	—	2,078.10
2035 年	—	558.00	558.00	3,294.48	1,092.18	—	2,202.30
2036 年	—	558.00	558.00	3,421.77	1,153.40	—	2,268.37
2037 年	—	558.00	558.00	3,421.77	1,293.46	—	2,128.31
2038 年	—	558.00	558.00	3,632.97	1,589.91	—	2,043.06
2039 年	—	558.00	558.00	3,632.97	1,589.91	—	2,043.06
2040 年	—	558.00	558.00	3,773.33	1,669.91	—	2,103.42
2041 年	—	558.00	558.00	3,773.33	1,669.91	—	2,103.42
2042 年	—	558.00	558.00	3,996.12	1,782.08	—	2,214.04
2043 年	—	558.00	558.00	3,996.12	1,782.08	—	2,214.04
2044 年	10,000.00	427.00	10,427.00	4,159.82	1,910.87	—	2,248.95
2045 年	8,000.00	148.00	8,148.00	—	—	—	—
合计	18,000.00	11,160.00	29,160.00	60,088.26	22,924.91	19.80	37,143.55
本息覆盖倍数				1.27			

(二) 预计实现项目运营期收益的 95% 情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	—	131.00	131.00	—	—	11.00	-11.00
2025 年	—	410.00	410.00	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	558.00	558.00	1,511.75	559.76	—	951.99
2027 年	—	558.00	558.00	1,796.25	584.92	—	1,211.33
2028 年	—	558.00	558.00	2,164.74	638.86	—	1,525.88
2029 年	—	558.00	558.00	2,459.62	665.27	—	1,794.35
2030 年	—	558.00	558.00	2,680.68	898.59	—	1,782.09
2031 年	—	558.00	558.00	2,680.68	859.78	—	1,820.90
2032 年	—	558.00	558.00	2,792.72	915.76	—	1,876.96
2033 年	—	558.00	558.00	2,792.72	915.76	—	1,876.96
2034 年	—	558.00	558.00	2,957.15	982.96	—	1,974.19

2035 年	—	558.00	558.00	3,129.76	1,037.57	—	2,092.19
2036 年	—	558.00	558.00	3,250.68	1,095.73	—	2,154.95
2037 年	—	558.00	558.00	3,250.68	1,228.79	—	2,021.89
2038 年	—	558.00	558.00	3,451.32	1,510.41	—	1,940.91
2039 年	—	558.00	558.00	3,451.32	1,510.41	—	1,940.91
2040 年	—	558.00	558.00	3,584.66	1,586.41	—	1,998.25
2041 年	—	558.00	558.00	3,584.66	1,586.41	—	1,998.25
2042 年	—	558.00	558.00	3,796.31	1,692.98	—	2,103.33
2043 年	—	558.00	558.00	3,796.31	1,692.98	—	2,103.33
2044 年	10,000.00	427.00	10,427.00	3,951.83	1,815.33	—	2,136.50
2045 年	8,000.00	148.00	8,148.00	—	—	—	—
合计	18,000.00	11,160.00	29,160.00	57,083.84	21,778.68	19.80	35,285.36
本息覆盖倍数				1.21			

(三) 预计实现项目运营期收益的 90% 情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	—	131.00	131.00	—	—	11.00	-11.00
2025 年	—	410.00	410.00	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	558.00	558.00	1,432.19	530.30	—	901.89
2027 年	—	558.00	558.00	1,701.71	554.13	—	1,147.58
2028 年	—	558.00	558.00	2,050.80	605.23	—	1,445.57
2029 年	—	558.00	558.00	2,330.16	630.25	—	1,699.91
2030 年	—	558.00	558.00	2,539.59	851.29	—	1,688.30
2031 年	—	558.00	558.00	2,539.59	814.53	—	1,725.06
2032 年	—	558.00	558.00	2,645.73	867.56	—	1,778.17
2033 年	—	558.00	558.00	2,645.73	867.56	—	1,778.17
2034 年	—	558.00	558.00	2,801.51	931.22	—	1,870.29
2035 年	—	558.00	558.00	2,965.03	982.96	—	1,982.07
2036 年	—	558.00	558.00	3,079.59	1,038.06	—	2,041.53
2037 年	—	558.00	558.00	3,079.59	1,164.11	—	1,915.48
2038 年	—	558.00	558.00	3,269.67	1,430.92	—	1,838.75

2039 年	—	558.00	558.00	3,269.67	1,430.92	—	1,838.75
2040 年	—	558.00	558.00	3,396.00	1,502.92	—	1,893.08
2041 年	—	558.00	558.00	3,396.00	1,502.92	—	1,893.08
2042 年	—	558.00	558.00	3,596.51	1,603.87	—	1,992.64
2043 年	—	558.00	558.00	3,596.51	1,603.87	—	1,992.64
2044 年	10,000.00	427.00	10,427.00	3,743.84	1,719.78	—	2,024.06
2045 年	8,000.00	148.00	8,148.00	—	—	—	—
合计	18,000.00	11,160.00	29,160.00	54,079.42	20,632.40	19.80	33,427.22
本息覆盖倍数				1.15			

附件：项目收益及现金流入预测说明

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙) 安徽分所



中国注册会计师：



刘剑辉

中国注册会计师：



二〇二五年二月十四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测，以寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目为基础，结合项目的建设期等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目单位制定的停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入能够顺利执行实现，无重大变化；

（五）本期债券募集资金投资项目现金流入通过寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入实现，通过查询类似商铺租金价格来确定寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目租金单价。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，此次预测按照每两年增长 5% 作为合理增速计算广告位出租收入、快递柜出租收入、

配套商铺出租收入、人员成本及工程维护费成本的增长；

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目单位

项目单位：寿县住房和城乡建设局

(二) 项目概况

1、项目位置

本次项目位于淮南市寿县古城内。

2、建设内容及规模

(1) 建设内容

本次项目拟对寿县古城区域老旧小区整治改造计划内的 35 个老旧小区实施改造，主要改造内容包括建筑改造、电气工程、路面工程、环境工程、给排水工程等。对本次提升改造范围内的老旧小区周边配套街巷及沿街店铺进行提升改造，改造面积 40,820.86 平方米。

对寿县古城内原县委大院公共停车场、城东小学公共停车场等共 7 个老旧停车场进行提升改造。

(2) 建设规模

1) 红星社区

红星社区包括老县委大院、净湖园小区、淮春三部小区以及酱品厂小区等共四个老旧小区进行提升改造，改造面积约 61,883 平方米，

涉及住户约 796 户；同时对小区周边钱李巷、北照壁巷等共 5 条老旧街巷进行提升改造，改造街巷长度约 1,500 米，占地面积约 9,660 平方米；对老街巷内部现有配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 15,567.30 平方米；对社区内原县委大院停车场进行改造，改造面积约 6,650 平方米，改造后可设置停车位约 190 个，安装充电桩 57 个。

2) 建设社区

建设社区包括老一中、老二中、小马家巷新村等共 9 个老旧小区进行提升改造，改造面积约 108,290 平方米，涉及住户约 1,014 户；同时对小区周边西大寺巷、小马家巷等共 14 条老旧街巷进行提升改造，改造街巷长度约 4,230 米，占地面积约 20,365 平方米；对社区内老旧配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 10,956.80 平方米；对社区内城东小学停车场、楚都春晓停车场进行改造，改造面积约 21,350 平方米，改造后可设置停车位约 610 个，安装充电桩 183 个。

3) 民主社区

民主社区包括电影院家属区、老住院部小区、幸福居民点小区等共 8 个老旧小区进行提升改造，改造面积约 105,780 平方米，涉及住户约 1,170 户；同时对小区周边沙果巷、许家巷、代台巷等共 11 条老旧街巷进行提升改造，改造街巷长度约 3,380 米，占地面积约 13,190 平方米；对社区内老旧配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 6,416.77 平方米；对社区内知春苑等停车场进行改造，改造面积约 2,100.00 平方米，改造后可设置停车位约 60 个，安装充电桩 18 个。

4) 永青社区

永青社区包括北街观巷寿西湖农场修造厂家属区、西街四建公司家属区、西街保险公司家属区等共 4 个老旧小区进行提升改造,改造面积约 37,500 平方米,涉及住户约 328 户;同时对小区周边观巷、鲍家井巷等共 2 条老旧街巷进行提升改造,改造街巷长度约 750 米,占地面积约 2,750 平方米。

5) 新民社区

新民社区包括烟草别墅、建行、农行家属区、百货公司西仓库等共 10 个老旧小区进行提升改造,改造面积约 102,238 平方米,涉及住户约 1,152 户;同时对小区周边税务巷、大卫巷、毛家巷等共 6 条老旧街巷进行提升改造,改造街巷长度约 1,520 米,占地面积约 4,740 平方米;对社区内老旧配套商铺进行提升改造,改造建筑面积约 7,879.99 平方米;对社区内老党员校停车场、城西小学停车场等停车场进行改造,改造面积约 7,350 平方米,改造后可设置停车位约 210 个,安装充电桩 63 个。

3、项目建设工期

本项目建设期拟为 2023 年 5 月至 2025 年 4 月。

4、投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资约为 34,740.61 万元,其中工程费用为 28,801.41 万元,工程建设及其他费用为 2,159.14 万元,预备费为 3,096.06 万元,建设期利息为 684.00 万元。

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额（万元）	占比
1	建设总投资	34,740.61	100.00%
1.1	工程费用	28,801.41	82.90%
1.2	工程建设其他费用	2,159.14	6.22%
1.3	预备费	3,096.06	8.91%
1.4	建设期利息	684.00	1.97%

根据寿县住房和城乡建设局《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目专项债券实施方案》，项目资金来源如下：项目资本金为16,740.61万元（约占项目建设总投资的48.19%），由财政资金配套。剩余资金通过发行专项债券方式筹措18,000.00万元（约占项目总投资的51.81%），分两年发行，其中：2024年上半年已发行金额为10,000.00万元，发行债券实际利率为2.62%，2025年上半年计划发行金额为8,000.00万元（本批次发行3,000.00万元），假设发行利率3.70%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1、项目收入的预测

（1）项目收入的分类

项目收入为经营收入，包括停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入。

（2）各类项目收入单价预测

1) 停车管理费收入

根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租地面停车位786个，其中：红星社区159

个, 建设社区 427 个, 民主社区 42 个, 新民社区 158 个。经查询当地小区停车收费标准, 预计 2026 年-2031 年每个停车位停车服务费为 60 元/月, 2032 年-2037 年每个停车位停车服务费为 70 元/月, 2038 年-2043 年每个停车位停车服务费为 80 元/月, 2044 年每个停车位停车服务费为 90 元/月; 预计 2026 年出租率为 60%, 2027 年出租率为 70%, 2028 年出租率为 80%, 2029 年-2034 年出租率为 90%, 2035 年-2044 年出租率为 95%。

2) 充电桩服务费收入

根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》, 项目建成后, 可使用充电桩个数约 345 个, 其中: 红星社区 74 个, 建设社区 183 个, 民主社区 18 个, 新民社区 70 个。预计每套充电桩运营 4 小时/天, 每小时耗电 $30\text{kW}\cdot\text{h}$, 每年按 365 天计算。红星社区充电桩年运营满负荷可充 $74 \times 30 \times 4 \times 365 / 10,000 = 324.12$ 万 $\text{kW}\cdot\text{h}$, 建设社区充电桩年运营满负荷可充 $183 \times 30 \times 4 \times 365 / 10,000 = 801.54$ 万 $\text{kW}\cdot\text{h}$, 民主社区充电桩年运营满负荷可充 $18 \times 30 \times 4 \times 365 / 10,000 = 78.84$ 万 $\text{kW}\cdot\text{h}$, 新民社区充电桩年运营满负荷可充 $70 \times 30 \times 4 \times 365 / 10,000 = 306.60$ 万 $\text{kW}\cdot\text{h}$, 经查询充电桩服务收费标准, 预计 2026 年每个充电桩收费 0.5 元/ $\text{kW}\cdot\text{h}$, 以此为基础, 每四年上涨 10%; 预计 2026 年负荷率为 30%, 2027 年负荷率为 40%, 2028 年负荷率为 50%, 2029 年负荷率为 60%, 2030 年-2034 年负荷率为 70%, 2035 年-2044 年负荷率为 75%

3) 广告位出租收入

根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租广告位 227 个，其中，红星社区 52 个，建设社区 83 个，民主社区 33 个，永青社区 8 个，新民社区 51 个。经查询周边地区类似广告位收费标准情况，预计广告位 2026 年单价为 1,000 元/个/月，以此为基础，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2044 年广告位租金单价；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2034 年出租率为 90%，2035-2044 年出租率为 95%。

4) 快递柜出租收入

根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》，项目建成后，新增小区内快递柜共 70 个，其中，红星社区 8 个，建设社区 18 个，民主社区 16 个，永青社区 8 个，新民社区 20 个。经查询类似快递柜服务费收费标准情况，预计 2026 年每个快递柜服务费单价为 3,000 元/年，以此为基础，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2044 年快递柜服务费收费单价。

5) 配套商铺出租收入

根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租配套商铺面积为 40,820.86 m²，其中：红星社区 15,567.30 m²，建设社区 10,956.80 m²，民主社区 6,416.77 m²，新民社区 7,879.99 m²。经查询周边商业出租单价情况，预计 2026 年商铺租金价格 39.00 元/m²/月，以此为基础，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2044 年商铺租金单价；预计 2026 年出租率为 60%，2027

年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年-2034 年出租率为 90%，2035 年-2044 年出租率为 95%。

(3) 项目收入预测

项目自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年上半年发行，2045 年上半年偿还本金，2045 年不考虑收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，项目收入预测如下：

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1. 红星社区										
1.1 停车管理费收入										
车位个数	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00
停靠率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价 (元/个/月)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	70.00	70.00
小计	6.87	8.01	9.16	10.30	10.30	10.30	12.02	12.02	12.02	12.69
1.2 充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万 kW·h)	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12	324.12
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	75.00%
单价 (元/kW·h)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61
小计	48.62	64.82	81.03	97.24	124.79	124.79	124.79	124.79	137.26	147.07
1.3 广告位出租收入										
广告位个数 (个)	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价 (元/个/月)	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51
小计	37.44	43.68	52.42	58.97	61.92	61.92	65.01	65.01	68.26	72.06

19

(续上表)20

21

车位个数	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	—
停靠率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/个/月)	70.00	70.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	90.00	—
小计	34.07	34.07	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94	43.81	624.08
2.2 充电桩服务费收入											
满负荷可充电量(万 kW·h)	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	801.54	—
负荷率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	—
单价 (元/kW·h)	0.61	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	—
小计	363.70	363.70	400.07	400.07	400.07	400.07	400.07	440.08	440.08	440.08	6,306.82
2.3 广告位出租收入											
广告位个数 (个)	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/个/月)	1,276.28	1,276.28	1,340.10	1,340.10	1,407.10	1,407.10	1,407.10	1,477.46	1,477.46	1,551.33	—
小计	120.76	120.76	126.80	126.80	133.14	133.14	133.14	139.80	139.80	146.79	2,124.22
2.4 快递柜服务费收入											
个数	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	—
单价 (元/个/年)	3,828.84	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	—
小计	6.89	6.89	7.24	7.24	7.60	7.60	7.60	7.98	7.98	8.38	127.46
2.5 配套商铺出租收入											
可出租面积 (m²)	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	10,956.80	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/m²/月)	49.77	49.77	52.26	52.26	54.88	54.88	54.88	57.62	57.62	60.50	—
小计	621.73	621.73	652.81	652.81	685.45	685.45	685.45	719.73	719.73	755.71	10,936.23
3.民主社区											
3.1 停车管理费收入											

车位个数	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	—
停靠率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/个/月)	70.00	70.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	90.00	—
小计	3.35	3.35	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	4.31	61.39
3.2 充电桩服务费收入												
满负荷可充电量(万 kW·h)	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	78.84	—
负荷率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	—
单价 (元/kW·h)	0.61	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	0.73	—
小计	35.77	35.77	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	39.35	43.29	43.29	43.29	620.33
3.3 广告位出租收入												
广告位个数 (个)	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/个/月)	1,276.28	1,276.28	1,340.10	1,340.10	1,340.10	1,407.10	1,407.10	1,407.10	1,477.46	1,477.46	1,551.33	—
小计	48.01	48.01	50.41	50.41	50.41	52.94	52.94	52.94	55.58	55.58	58.36	844.55
3.4 快递柜服务费收入												
个数	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	—
单价 (元/个/年)	3,828.84	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	—
小计	6.13	6.13	6.43	6.43	6.43	6.75	6.75	6.75	7.09	7.09	7.45	113.29
3.5 配套商铺出租收入												
可出租面积 (m²)	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	6,416.77	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/m²/月)	49.77	49.77	52.26	52.26	52.26	54.88	54.88	54.88	57.62	57.62	60.50	—
小计	364.11	364.11	382.32	382.32	382.32	401.43	401.43	401.43	421.50	421.50	442.58	6,404.75
4. 永青社区												
4.1 广告位出租收入												

个数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	—
单价 (元/个/年)	3,828.84	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	—
小计	7.66	7.66	8.04	8.04	8.44	8.44	8.44	8.86	8.86	9.31	141.63
5.5 配套商铺出租收入											
可出租面积 (m²)	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	7,879.99	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/m²/月)	49.77	49.77	52.26	52.26	54.88	54.88	54.88	57.62	57.62	60.50	—
小计	447.14	447.14	469.49	469.49	492.97	492.97	492.97	517.62	517.62	543.50	7,865.22
合计	3,421.77	3,421.77	3,632.97	3,632.97	3,773.33	3,773.33	3,773.33	3,996.12	3,996.12	4,159.82	60,088.26

2、项目成本预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、燃料动力成本、工程维护费成本、综合管理费、广告位材料等成本及相关税费。

(2) 各类经营成本预测

1) 人员成本

根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》，预计本项目配置员工为 35 人，其中：红星社区 4 人，建设社区 9 人，民主社区 8 人，永青社区 4 人，新民社区 10 人。参照近几年《淮南统计年鉴》其他服务业工资标准，预计 2026 年人均人员成本支出为 6.50 万元/人，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2044 年人均人员成本支出。

2) 燃料动力成本

根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》，燃料动力成本主要为公共区域燃料及动力费，年产生用水量 6.63 万吨，其中：红星社区 1.70 万吨，建设社区 1.89 万吨，民主社区 1.28 万吨，永青社区 0.48 万吨，新民社区 1.28 万吨；年产生用电量 20.18 万 kW·h，其中：红星社区 5.19 万 kW·h，建设社区 5.76 万 kW·h，民主社区 3.89 万 kW·h，永青社区 1.47 万 kW·h，新民社区 3.87 万 kW·h，根据淮南市非居民用水、用电收费标准，水、电单价分别按 3.38 元/

吨、0.70 元/kW·h 计算。预计水费 6 年调整一次，每次增长 20%（本项目充电桩只收取充电服务费，不含充电桩使用产生的直接电费，故本项目暂不考虑充电桩充电产生的电费成本）。

3) 工程维护费成本

本项目工程维护费成本按照工程费用（28,801.41 万元）的 5% 预计 2026 年工程维护费成本约为 144.02 万元，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测项目建成后 2026-2044 年工程维护费成本。

4) 综合管理费

按照工程维护费成本与人员成本之和的 6% 计算。

5) 广告牌材料等成本

按照广告位收入的 20% 测算成本，主要为更换广告位涉及的材料费用。

6) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、房产税、相关附加税和所得税。根据现行税法规定，停车管理费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入适用 9% 增值税税率；充电桩服务费收入适用 13% 增值税税率；城建税税率 5%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；配套商铺出租收入适用 12% 房产税税率，企业所得税 25% 税率。根据《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目可行性研究报告》，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 2,812.01 万元，各项收入预计增值税销项税额 5,347.52 万元，应交增值税 2,535.51 万

元。城建税为 126.75 万元，教育费附加为 76.06 万元，地方教育费附加为 50.72 万元，房产税税费 4,485.61 万元，所得税税费 4,396.08 万元，相关税费合计为 11,670.73 万元。

(3) 发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本项目计划发行专项债券 18,000.00 万元，发行费用 19.80 万元。

(4) 财务费用

本项目计划发行专项债券 18,000.00 万元，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 11,160.00 万元。

(5) 项目成本预测

项目自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年上半年发行，2045 年上半年偿还本金，2045 年不考虑收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年，项目成本预测如下：

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1. 红星社区										
1.1 人员成本										
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
人员工资 (万元/人)	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.90	7.90
小计	26.00	26.00	27.30	27.30	28.67	28.67	30.10	30.10	31.60	31.60
1.2 燃料动力成本										
用水量 (万吨)	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70
单价 (元/吨)	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	4.06	4.06	4.06	4.06
水费小计 (万元)	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	6.90	6.90	6.90	6.90
用电量 (万 kwh)	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计 (万元)	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
小计	9.38	9.38	9.38	9.38	9.38	9.38	10.53	10.53	10.53	10.53
1.3 工程维护费成本										
工程维护费 (万元/年)	37.42	37.42	39.29	39.29	41.26	41.26	43.32	43.32	45.48	45.48
小计	37.42	37.42	39.29	39.29	41.26	41.26	43.32	43.32	45.48	45.48

1.4 综合管理费	3.81	3.81		4.00	4.00	4.20	4.40	4.40	4.40	4.63	4.63
1.5 广告牌材料等成本	7.49	8.74	10.48	11.79	12.38	12.38	13.00	13.00	13.00	13.65	14.41
2. 建设社区											
2.1 人员成本											
人员数量	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
人员工资 (万元/人)	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.52	7.90	7.90
小计	58.50	58.50	61.43	61.43	64.50	64.50	67.72	67.72	67.72	71.11	71.11
2.2 燃料动力成本											
用水量 (万吨)	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89
单价 (元/吨)	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	4.06	4.06	4.06	4.06	4.06
水费小计 (万元)	6.39	6.39	6.39	6.39	6.39	6.39	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67
用电量 (万 kwh)	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计 (万元)	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03
小计	10.42	10.42	10.42	10.42	10.42	10.42	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
2.3 工程维护费成本											
工程维护费 (万元/年)	41.55	41.55	43.63	43.63	45.81	45.81	48.10	48.10	48.10	50.50	50.50
小计	41.55	41.55	43.63	43.63	45.81	45.81	48.10	48.10	48.10	50.50	50.50
2.4 综合管理费	6.00	6.00	6.30	6.30	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	7.30	7.30
2.5 广告牌材料等成本	11.95	13.94	16.73	18.82	19.77	19.77	20.75	20.75	20.75	21.79	23.00
3. 民主社区											
3.1 人员成本											
人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
人员工资 (万元/人)	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.52	7.90	7.90
小计	52.00	52.00	54.60	54.60	57.33	57.33	60.20	60.20	60.20	63.21	63.21

31

32

(续上表)[illegible]

单价 (元/吨)	4.06	4.06	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	5.84	—
水费小计 (万元)	6.90	6.90	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	9.93	—
用电量 (万 kwh)	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	5.19	—
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计 (万元)	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	—
小计	10.53	10.53	11.91	11.91	11.91	11.91	11.91	11.91	13.56	204.48
1.3 工程维护费成本										
工程维护费 (万元/年)	47.76	47.76	50.15	52.65	52.65	52.65	55.29	55.29	58.05	—
小计	47.76	47.76	50.15	52.65	52.65	52.65	55.29	55.29	58.05	883.29
1.4 综合管理费	4.86	4.86	5.10	5.35	5.35	5.35	5.62	5.62	5.90	89.84
1.5 广告牌材料等成本	15.13	15.13	15.89	16.68	16.68	16.68	17.52	17.52	18.39	266.15
2.建设社区										
2.1 人员成本										
人员数量	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	—
人员工资 (万元/人)	8.30	8.30	8.71	9.15	9.15	9.15	9.60	9.60	10.08	—
小计	74.66	74.66	78.40	82.32	82.32	82.32	86.43	86.43	90.75	1,380.89
2.2 燃料动力成本										
用水量 (万吨)	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	—
单价 (元/吨)	4.06	4.06	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	5.84	—
水费小计 (万元)	7.67	7.67	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	11.04	—
用电量 (万 kwh)	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	—
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计 (万元)	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	—
小计	11.70	11.70	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	15.07	227.17
2.3 工程维护费成本										

工程维护费 (万元/年)	53.03	53.03	53.03	55.68	55.68	58.47	58.47	61.39	61.39	64.46	—
小计	53.03	53.03	53.03	55.68	55.68	58.47	58.47	61.39	61.39	64.46	980.78
2.4 综合管理费	7.66	7.66	7.66	8.04	8.04	8.45	8.45	8.87	8.87	9.31	141.69
2.5 广告牌材料等成本	24.15	24.15	24.15	25.36	25.36	26.63	26.63	27.96	27.96	29.36	424.83
3.民主社区											
3.1 人员成本											
人员数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	—
人员工资 (万元/人)	8.30	8.30	8.30	8.71	8.71	9.15	9.15	9.60	9.60	10.08	—
小计	66.37	66.37	66.37	69.68	69.68	73.17	73.17	76.83	76.83	80.67	1,227.45
3.2 燃料动力成本											
用水量 (万吨)	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	—
单价 (元/吨)	4.06	4.06	4.06	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	5.84	—
水费小计 (万元)	5.19	5.19	5.19	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	7.48	—
用电量 (万 kwh)	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	—
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计 (万元)	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	2.72	—
小计	7.91	7.91	7.91	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95	8.95	10.20	153.66
3.3 工程维护费成本											
工程维护费 (万元/年)	33.86	33.86	33.86	35.55	35.55	37.33	37.33	39.20	39.20	41.16	—
小计	33.86	33.86	33.86	35.55	35.55	37.33	37.33	39.20	39.20	41.16	626.24
3.4 综合管理费	6.01	6.01	6.01	6.31	6.31	6.63	6.63	6.96	6.96	7.31	111.19
3.5 广告牌材料等成本	9.60	9.60	9.60	10.08	10.08	10.59	10.59	11.12	11.12	11.67	168.90
4.永青社区											
4.1 人员成本											
人员数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	—

人员工资 (万元/人)	8.30	8.30	8.71	8.71	9.15	9.60	9.60	10.08	—
小计	33.18	33.18	34.84	34.84	36.58	38.41	38.41	40.33	613.69
4.2 燃料动力成本									
用水量 (万吨)	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	—
单价 (元/吨)	4.06	4.06	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	5.84	—
水费小计 (万元)	1.95	1.95	2.34	2.34	2.34	2.34	2.34	2.80	—
用电量 (万 kwh)	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	—
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计 (万元)	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	—
小计	2.98	2.98	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.83	57.83
4.3 工程维护费成本									
工程维护费 (万元/年)	13.55	13.55	14.23	14.23	14.94	15.69	15.69	16.48	—
小计	13.55	13.55	14.23	14.23	14.94	15.69	15.69	16.48	250.66
4.4 综合管理费	2.80	2.80	2.94	2.94	3.09	3.25	3.25	3.41	51.85
4.5 广告牌材料等成本	2.33	2.33	2.44	2.44	2.57	2.69	2.69	2.83	40.94
5.新民社区									
5.1 人员成本									
人员数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	—
人员工资 (万元/人)	8.30	8.30	8.71	8.71	9.15	9.60	9.60	10.08	—
小计	82.96	82.96	87.11	87.11	91.46	96.03	96.03	100.84	1,534.30
5.2 燃料动力成本									
用水量 (万吨)	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	—
单价 (元/吨)	4.06	4.06	4.87	4.87	4.87	4.87	4.87	5.84	—
水费小计 (万元)	5.19	5.19	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	7.48	—
用电量 (万 kwh)	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	3.87	—

单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计 (万元)	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	—
小计	7.90	7.90	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	10.19	153.47
5.3 工程维护费成本											
工程维护费 (万元/年)	35.61	35.61	37.39	37.39	39.26	39.26	39.26	41.22	41.22	43.28	
小计	35.61	35.61	37.39	37.39	39.26	39.26	39.26	41.22	41.22	43.28	658.58
5.4 综合管理费	7.11	7.11	7.47	7.47	7.84	7.84	7.84	8.24	8.24	8.65	131.57
5.5 广告牌材料等成本	14.84	14.84	15.58	15.58	16.36	16.36	16.36	17.18	17.18	18.04	261.04
6、相关税费											
6.1 增值税											
增值税销项税	304.80	304.80	324.46	324.46	336.05	336.05	336.05	356.90	356.90	370.41	5,347.52
期初待抵扣进项税	479.32	174.52	—	—	—	—	—	—	—	—	—
应交增值税小计	—	130.28	324.46	324.46	336.05	336.05	336.05	356.90	356.90	370.41	2,535.51
6.2 城建税小计	—	6.51	16.22	16.22	16.80	16.80	16.80	17.84	17.84	18.52	126.75
6.3 教育费附加小计	—	3.91	9.73	9.73	10.08	10.08	10.08	10.71	10.71	11.11	76.06
6.4 地方教育费附加小计	—	2.61	6.49	6.49	6.72	6.72	6.72	7.14	7.14	7.41	50.72
6.5 房产税小计	255.01	255.01	267.76	267.76	281.15	281.15	281.15	295.20	295.20	309.96	4,485.61
6.6 所得税											
年折旧额	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	844.19	—
财务费用	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	427.00	—
应纳税所得额	1,154.90	1,141.87	1,287.10	1,287.10	1,383.04	1,383.04	1,383.04	1,558.33	1,558.33	1,797.56	—
所得税费用小计	288.72	285.47	321.77	321.77	345.76	345.76	345.76	389.58	389.58	449.39	4,396.08
相关税费小计	543.73	683.79	946.43	946.43	996.56	996.56	996.56	1,077.37	1,077.37	1,166.80	11,670.73
运营成本费用合计	1,153.40	1,293.46	1,589.91	1,589.91	1,669.91	1,669.91	1,669.91	1,782.08	1,782.08	1,910.87	22,924.91

3、项目收益的预测

项目收入扣除相关成本（不含本期债券利息费用）后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。项目收益预测如下：

金额单位：人民币万元

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2024 年	—	—	11.00	-11.00
2025 年	—	—	8.80	-8.80
2026 年	1,591.32	589.22	—	1,002.10
2027 年	1,890.79	615.70	—	1,275.09
2028 年	2,278.67	672.48	—	1,606.19
2029 年	2,589.07	700.28	—	1,888.79
2030 年	2,821.77	945.88	—	1,875.89
2031 年	2,821.77	905.03	—	1,916.74
2032 年	2,939.70	963.96	—	1,975.74
2033 年	2,939.70	963.96	—	1,975.74
2034 年	3,112.79	1,034.69	—	2,078.10
2035 年	3,294.48	1,092.18	—	2,202.30
2036 年	3,421.77	1,153.40	—	2,268.37
2037 年	3,421.77	1,293.46	—	2,128.31
2038 年	3,632.97	1,589.91	—	2,043.06
2039 年	3,632.97	1,589.91	—	2,043.06
2040 年	3,773.33	1,669.91	—	2,103.42
2041 年	3,773.33	1,669.91	—	2,103.42
2042 年	3,996.12	1,782.08	—	2,214.04
2043 年	3,996.12	1,782.08	—	2,214.04
2044 年	4,159.82	1,910.87	—	2,248.95
合计	60,088.26	22,924.91	19.80	37,143.55

4、现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项 目	2023-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
-----	-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	1,591.32	1,890.79	2,278.67	2,589.07	2,821.77	2,821.77
经营活动流出小计	—	589.22	615.70	672.48	700.28	945.88	905.03
经营活动净流量	—	1,002.10	1,275.09	1,606.19	1,888.79	1,875.89	1,916.74
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	34,056.61	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-34,056.61	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	34,740.61	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	560.80	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00
筹资活动净流量	34,179.81	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00
四、现金及现金等价物年增加额	123.20	444.10	717.09	1,048.19	1,330.79	1,317.89	1,358.74
五、年初现金结余	—	123.20	567.30	1,284.39	2,332.58	3,663.37	4,981.26
六、期末资金	123.20	567.30	1,284.39	2,332.58	3,663.37	4,981.26	6,340.00

(续上表)

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	2,939.70	2,939.70	3,112.79	3,294.48	3,421.77	3,421.77	3,632.97
经营活动流出小计	963.96	963.96	1,034.69	1,092.18	1,153.40	1,293.46	1,589.91
经营活动净流量	1,975.74	1,975.74	2,078.10	2,202.30	2,268.37	2,128.31	2,043.06
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							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00
筹资活动净流量	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,417.74	1,417.74	1,520.10	1,644.30	1,710.37	1,570.31	1,485.06
五、年初现金结余	6,340.00	7,757.74	9,175.48	10,695.58	12,339.88	14,050.25	15,620.56
六、期末资金	7,757.74	9,175.48	10,695.58	12,339.88	14,050.25	15,620.56	17,105.62

(续上表)

项 目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	3,632.97	3,773.33	3,773.33	3,996.12	3,996.12	4,159.82	—
经营活动流出小计	1,589.91	1,669.91	1,669.91	1,782.08	1,782.08	1,910.87	—
经营活动净流量	2,043.06	2,103.42	2,103.42	2,214.04	2,214.04	2,248.95	—
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							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	558.00	558.00	558.00	558.00	558.00	10,427.00	8,148.00
筹资活动净流量	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-558.00	-10,427.00	-8,148.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,485.06	1,545.42	1,545.42	1,656.04	1,656.04	-8,178.05	-8,148.00
五、年初现金结余	17,105.62	18,590.68	20,136.10	21,681.52	23,337.56	24,993.60	16,815.55
六、期末资金	18,590.68	20,136.10	21,681.52	23,337.56	24,993.60	16,815.55	8,667.55

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。根据寿县住房和城乡建设局《寿县历史城区城镇老旧小区连片改造项目专项债券实施方案》，如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

5、现金流覆盖还本付息的测算（资金平衡测算）

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、快递柜出租收入、配套商铺出租收入产生的现金净流入。

(1) 预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	—	131.00	131.00	—	—	11.00	-11.00
2025 年	—	410.00	410.00	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	558.00	558.00	1,591.32	589.22	—	1,002.10
2027 年	—	558.00	558.00	1,890.79	615.70	—	1,275.09
2028 年	—	558.00	558.00	2,278.67	672.48	—	1,606.19
2029 年	—	558.00	558.00	2,589.07	700.28	—	1,888.79
2030 年	—	558.00	558.00	2,821.77	945.88	—	1,875.89
2031 年	—	558.00	558.00	2,821.77	905.03	—	1,916.74
2032 年	—	558.00	558.00	2,939.70	963.96	—	1,975.74
2033 年	—	558.00	558.00	2,939.70	963.96	—	1,975.74
2034 年	—	558.00	558.00	3,112.79	1,034.69	—	2,078.10
2035 年	—	558.00	558.00	3,294.48	1,092.18	—	2,202.30
2036 年	—	558.00	558.00	3,421.77	1,153.40	—	2,268.37
2037 年	—	558.00	558.00	3,421.77	1,293.46	—	2,128.31
2038 年	—	558.00	558.00	3,632.97	1,589.91	—	2,043.06
2039 年	—	558.00	558.00	3,632.97	1,589.91	—	2,043.06
2040 年	—	558.00	558.00	3,773.33	1,669.91	—	2,103.42
2041 年	—	558.00	558.00	3,773.33	1,669.91	—	2,103.42
2042 年	—	558.00	558.00	3,996.12	1,782.08	—	2,214.04
2043 年	—	558.00	558.00	3,996.12	1,782.08	—	2,214.04
2044 年	10,000.00	427.00	10,427.00	4,159.82	1,910.87	—	2,248.95
2045 年	8,000.00	148.00	8,148.00	—	—	—	—
合计	18,000.00	11,160.00	29,160.00	60,088.26	22,924.91	19.80	37,143.55
本息覆盖倍数				1.27			

(2) 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息	项目收益
----	------	------

	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	—	131.00	131.00	—	—	11.00	-11.00
2025 年	—	410.00	410.00	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	558.00	558.00	1,511.75	559.76	—	951.99
2027 年	—	558.00	558.00	1,796.25	584.92	—	1,211.33
2028 年	—	558.00	558.00	2,164.74	638.86	—	1,525.88
2029 年	—	558.00	558.00	2,459.62	665.27	—	1,794.35
2030 年	—	558.00	558.00	2,680.68	898.59	—	1,782.09
2031 年	—	558.00	558.00	2,680.68	859.78	—	1,820.90
2032 年	—	558.00	558.00	2,792.72	915.76	—	1,876.96
2033 年	—	558.00	558.00	2,792.72	915.76	—	1,876.96
2034 年	—	558.00	558.00	2,957.15	982.96	—	1,974.19
2035 年	—	558.00	558.00	3,129.76	1,037.57	—	2,092.19
2036 年	—	558.00	558.00	3,250.68	1,095.73	—	2,154.95
2037 年	—	558.00	558.00	3,250.68	1,228.79	—	2,021.89
2038 年	—	558.00	558.00	3,451.32	1,510.41	—	1,940.91
2039 年	—	558.00	558.00	3,451.32	1,510.41	—	1,940.91
2040 年	—	558.00	558.00	3,584.66	1,586.41	—	1,998.25
2041 年	—	558.00	558.00	3,584.66	1,586.41	—	1,998.25
2042 年	—	558.00	558.00	3,796.31	1,692.98	—	2,103.33
2043 年	—	558.00	558.00	3,796.31	1,692.98	—	2,103.33
2044 年	10,000.00	427.00	10,427.00	3,951.83	1,815.33	—	2,136.50
2045 年	8,000.00	148.00	8,148.00	—	—	—	—
合计	18,000.00	11,160.00	29,160.00	57,083.84	21,778.68	19.80	35,285.36
本息覆盖倍数				1.21			

(3) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2024 年	—	131.00	131.00	—	—	11.00	-11.00

2025 年	—	410.00	410.00	—	—	8.80	-8.80
2026 年	—	558.00	558.00	1,432.19	530.30	—	901.89
2027 年	—	558.00	558.00	1,701.71	554.13	—	1,147.58
2028 年	—	558.00	558.00	2,050.80	605.23	—	1,445.57
2029 年	—	558.00	558.00	2,330.16	630.25	—	1,699.91
2030 年	—	558.00	558.00	2,539.59	851.29	—	1,688.30
2031 年	—	558.00	558.00	2,539.59	814.53	—	1,725.06
2032 年	—	558.00	558.00	2,645.73	867.56	—	1,778.17
2033 年	—	558.00	558.00	2,645.73	867.56	—	1,778.17
2034 年	—	558.00	558.00	2,801.51	931.22	—	1,870.29
2035 年	—	558.00	558.00	2,965.03	982.96	—	1,982.07
2036 年	—	558.00	558.00	3,079.59	1,038.06	—	2,041.53
2037 年	—	558.00	558.00	3,079.59	1,164.11	—	1,915.48
2038 年	—	558.00	558.00	3,269.67	1,430.92	—	1,838.75
2039 年	—	558.00	558.00	3,269.67	1,430.92	—	1,838.75
2040 年	—	558.00	558.00	3,396.00	1,502.92	—	1,893.08
2041 年	—	558.00	558.00	3,396.00	1,502.92	—	1,893.08
2042 年	—	558.00	558.00	3,596.51	1,603.87	—	1,992.64
2043 年	—	558.00	558.00	3,596.51	1,603.87	—	1,992.64
2044 年	10,000.00	427.00	10,427.00	3,743.84	1,719.78	—	2,024.06
2045 年	8,000.00	148.00	8,148.00	—	—	—	—
合计	18,000.00	11,160.00	29,160.00	54,079.42	20,632.40	19.80	33,427.22
本息覆盖倍数				1.15			

刘 剑 辉 (注册会计师证书)



姓名: 刘剑辉

性别: 男

出生日期: 1977-11-17

工作单位: 中审华会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所

身份证号: 340104197711171510

Identity card No. 340104197711171510



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘剑辉

会员编号 340101350018



刘剑辉 340101350018

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	通过
2022年	2022-07-22	通过
2014年	2014-03-28	通过

证书编号: 340101350018

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: 2001-1月20日

Date of Issuance

龚敏 (注册会计师证书)



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 龚敏
Full name: 龚敏
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1989-05-01
Date of birth: 1989-05-01
工作单位: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 340121198905014303
Identity card No: 340121198905014303



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

龚敏

会员编号 120100114890

最后年检时间: 2024年06月

年检结果: 年检通过

历年记录

2023年	2023-09-19	通过
2022年	2022-07-20	通过



120100114890

证书编号: 120100114890
No. of Certificate: 120100114890

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institution of CPAs: 安徽省注册会计师协会

发证日期: 2019年04月24日
Date of Issuance: 2019 04 24



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。



统一社会信用代码
91340104083691213C(1-1)

名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所

类型 非公司私营企业

负责人 刘剑辉

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，出具有关的报告；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（以上范围内国家有专营专项规定的按相关规定办理）。

成立日期 2013年11月28日

营业期限 2013年11月28日至2033年11月27日

营业场所 安徽省合肥市政务区潜山路188号蔚蓝商务港F座608-609

登记机关



2019年 08月 20日

证书序号: 5003414

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 安徽省财政厅

二〇一九年九月十三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



名称: 中审华会计师事务所 (特殊普通合伙)
安徽分所

负责人: 刘剑辉

经营场所: 安徽省合肥政务区潜山路188号
蔚蓝商务港F座608-609

分所执业证书编号: 120100113401

批准执业文号: 财会〔2013〕1641号

批准执业日期: 2013-10-17