

无为市 2023 年城镇老旧小区改造配套基础
设施建设项目专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

皖瑞专咨字【2025】第 045 号

安徽皖瑞会计师事务所

二〇二五年二月二十四日

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：皖25MKMOVQYE



目录

专项评价报告	3
一、简称与定义	4
二、方法与限制	4
三、项目基本情况	5
（一）项目所在区域财政发展情况	5
（二）项目单位概况	6
（三）项目基本情况	6
四、应付债券本息情况	7
五、基本假设条件与收益与融资平衡情况	10
（一）基本假设条件	10
（二）收益预测	10
（三）项目可偿债收益预测	10
（五）压力测试	15
六、总体评价结果	15
七、使用限制	15



无为市 2023 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目 专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

皖瑞专咨字【2025】第 045 号

无为市住房和城乡建设局：

我们接受无为市住房和城乡建设局（以下简称“无为住建局”）委托，对无为市 2023 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资平衡情况进行评价，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》及相关部门提供的资料。相关单位对无为市 2023 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已经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评价，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，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照收益预测编制基础的规定进行了列报。

需要提醒报告使用者注意：由于编制融资与收益自求平衡测算方案中运用了一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预测事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对预测数据进行合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本次评价仅供无为市 2023 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。



经专项评价，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测所依据的各项假设前提下，本次评价的无为市 2023 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现收益与融资自求平衡。

总体评价情况如下：

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由安徽皖瑞会计师事务所于 2025 年 2 月 24 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指安徽皖瑞会计师事务所进行本次评价的工作小组
“资料”	指本所评价工作小组从无为市住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	无为市保障性安居小区配套基础设施建设提升项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

- 1.查阅相关文件、资料与信息；
- 2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还



是口头做出的)均为真实、准确和可靠的;

5.描述或引用事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据;

6.除特别注明外,财务数据币种为人民币,金额单位为万元;

7.我们会在评价报告出具之后,根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认,但不保证在评价之后某些情况不发生变化。

三、项目基本情况

(一)项目所在区域财政发展情况

无为市,安徽省辖县级市,由芜湖市代管。无为市地处皖中,历史悠久,人才荟萃。市名取“思天下安于无事,无为而治”之意,自隋朝始建以来,已有1400余年历史。

无为区位优势,优势凸显。位于皖江城市带承接产业转移示范区“长江轴”之上、长三角城市群及“芜湖核”之内,处在南京都市圈、合肥经济圈、马芜铜经济圈的交汇区域,京福高铁、商合杭高铁穿境而过,庐铜铁路、芜铜高速、北沿江高速、芜湖长江二桥连接线全线贯通,国道347、省道218、岳武高速东延建成通车,铜商高速、通江大道快速化改造等一批重大交通基础设施正在加快推进,“一环四射”对外交通格局基本形成。现辖20个镇、1个省级经济开发区。全市总面积2022平方公里,现有户籍人口117.95万人(其中城镇人口44.37万人),常住人口82.9万人。

2023年,全市完成地区生产总值(GDP)650.09亿元,按不变价计算同比增长7.0%。其中第一产业增加值64.46亿元,增长4.7%;第二产业增加值318.2亿元,增长10.4%;第三产业增加值267.43亿元,增长3.4%。三次产业比重为9.9:49.0:41.1。市域经济综合实力连续多年位列全省十强、中部百强,连续五年获评全国投资潜力百强县(市)、科技创新百强县(市),连续两年获评全国新型城镇化质量百强县(市),成功入选全国创新型县(市)建设名单。



（二）项目单位概况

项目建设单位为无为市住房和城乡建设局，统一社会信用代码113402170032739874，机构性质：机关，机构地址：芜湖市无为市金塔路住建大厦六楼。内设办公室（挂监察室牌子）、建筑业管理股、村镇建设股、市政公用事业股（挂城建股牌子）、房地产管理股（挂物业管理办公室牌子）、财务审计股、人防股8个职能股室。其主要职能是负责城市建设和指导村镇建设工作，负责全市建筑业、房地产业行业管理工作，负责城市市政公用事业管理工作，拟定全市人民方可事业的中长期发展规划与建设工作。

（三）项目基本情况

项目名称：无为市2023年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目；

项目地址：位于安徽省无为市；

项目建设周期：本项目建设期限为2023年5月至2028年12月；

项目所属领域：城镇老旧小区改造；

项目建设内容与规模：本项目涉及31个小区，共221栋楼，5752户居民，建筑面积58.59万 m^2 。本项目涉及31个小区，共221栋楼，5752户居民，建筑面积58.59万 m^2 。改造内容分为基础类、完善类、提升类3类，对供水、排水、供电、弱电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾、通信等市政配套基础设施，小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位、以及养老、文化、教育、卫生、托育、体育、快递、社会治安等公共服务设施进行改造。同时拆除违法建设，整治小区及周边绿化，改造提升小区建筑节能、照明、适老设施、无障碍设施、停车库（场）、非机动车及汽车充电设施、物业用房、公厕智慧化设施、广告牌等。完成西大街、临湖路、南大街3条道路“白改黑”。

项目投资估算：本项目建设总投资为33,220.00万元，其中工程费



用 29,964.39 万元，工程建设其他费用 1537.17 万元，预备费 799.54 万元，建设期利息 918.90 万元。

项目资金筹措：本项目总投资 33,220.00 万元，资金来源为政府性资金和债券融资。其中政府性资金 23,220.00 万元，全部由县财政预算安排，占总投资的 69.90%，拟申请发行专项债券 10,000.00 万元，占总投资的 30.10%。

四、应付债券本息情况

本项目拟申请专项债券资金 10,000.00 万元，计划 2023 年-2025 年发行完成，其中：2023 年 9 月已发行 2,000.00 万元，发行期限 20 年，发行利率 3.09%；2024 年 5 月已发行 1,000.00 万元，发行期限 20 年，发行利率 2.62%；2025 年本次计划发行 1600.00 万元，计划发行期限 20 年，预计发行利率 3.00%；2026 年预计发行 1800.00 万元，计划发行期限 20 年，预计发行利率 3.00%；2027 年预计发行 1800.00 万元，计划发行期限 20 年，预计发行利率 3.00%；2028 年预计发行 1800.00 万元，计划发行期限 20 年，预计发行利率 3.00%。在债券存续期每半年付息一次，到期偿还本金，已兑付本金不再计息。债券存续期内应还本付息情况如下：

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	当年还本付息合计
2023 年		2,000.00		2,000.00	-
2024 年	2,000.00			2,000.00	61.80
		1,000.00		1,000.00	13.10
2025 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
		1,600.00		1,600.00	24.00



项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	当年还本付息合计
2026 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	1,600.00			1,600.00	48.00
		1,800.00		1,800.00	54.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	3,400.00			3,400.00	102.00
		1,800.00		1,800.00	54.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	5,200.00			5,200.00	156.00
		1,800.00		1,800.00	54.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00



续

项目计 算期	期初本金 金额	本期发行金 额	本期偿还本 金	期末本金 金额	当年还本付息 合计
2035 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	61.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2043 年	2,000.00		2,000.00	0.00	2,061.80
	1,000.00			1,000.00	26.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2044 年	0.00				-
	1,000.00		1,000.00	0.00	1,026.20
	7,000.00			7,000.00	210.00
2045 年	7,000.00		1,600.00	5,400.00	1,810.00
2046 年	5,400.00		1,800.00	3,600.00	1,962.00



2047 年	3,600.00		1,800.00	1,800.00	1,908.00
2048 年	1,800.00		1,800.00	0.00	1,854.00
合计		10,000.00	10,000.00		16,159.10

五、基本假设条件与收益与融资平衡情况

（一）基本假设条件

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对项目有影响的法律法规无重大变化；

④预测的收入增长率可稳定实现；

⑤预测的各项成本预算可得到控制；

⑥发行人制定的项目运营计划、项目偿债收益能够顺利执行；

⑦无其他不可抗力及不可预见因素对其造成重大不利影响；

⑧不考虑营业外收支情况对项目收益的影响。

（二）收益预测

1. 预期收入测算

本项目未来预期运营收入来源为租赁收入、停车位、充电桩、广告收入及财政补贴。

（1）租赁收入

根据项目规划，本项目改造的 3887.68 m²菜场可用于租赁，参考无为市其他商业收费情况，租赁费按 25 元/月/m²计算，每 2 年上浮 5%。





经营期第一年负荷率按 80%计算、第二年按 90%计算，第三年起按 95%计算。

项目	负荷率	建筑面积 (m²)	单价 (元/月)	租赁费收入 (万元)
2029 年	80%	3,887.68	25.00	93.30
2030 年	90%	3,887.68	25.00	104.97
2031 年	95%	3,887.68	26.25	116.34
2032 年	95%	3,887.68	26.25	116.34
2033 年	95%	3,887.68	27.56	122.14
2034 年	95%	3,887.68	27.56	122.14
2035 年	95%	3,887.68	28.94	128.26
2036 年	95%	3,887.68	28.94	128.26
2037 年	95%	3,887.68	30.39	134.69
2038 年	95%	3,887.68	30.39	134.69
2039 年	95%	3,887.68	31.91	141.42
2040 年	95%	3,887.68	31.91	141.42
2041 年	95%	3,887.68	33.51	148.51
2042 年	95%	3,887.68	33.51	148.51
2043 年	95%	3,887.68	35.19	155.96
2044 年	95%	3,887.68	35.19	155.96
2045 年	95%	3,887.68	36.95	163.76
2046 年	95%	3,887.68	36.95	163.76
2047 年	95%	3,887.68	38.80	171.96
2048 年	95%	3,887.68	38.80	85.98
合计				2,678.37

(2) 停车位收入

根据项目规划，本项目路边及停车场建设停车位 1546 个，参考无为市停车位收费情况，停车费按 10 元/天计算，一年按 300 天计算，每 2 年上浮 5%。



自2020年10月9日起，无为智慧停车启动试运营。现将收费价格公告如下（发改价格〔2020〕185号）：

1.城区机动车临时占道停车服务收费价格

临时占道 停车路段	分类		收费标准	收费时间
一类路段 (一环路以 内主城区)	车型	小型客车 小型轿车	30分钟以内免费，超过30分钟至首个1小时（含 首个1小时）收3元，以后每1小时收2元，累计收 费，当日封顶20元。	8:00-18:00
		中型货车 大型客车	30分钟以内免费，超过30分钟至首个1小时（含 首个1小时）收6元，以后每1小时收3元，累计收 费，当日封顶30元。	
二类路段 (一环路以 外路段)	车型	小型客车 小型轿车	30分钟以内免费，超过30分钟至首个1小时 (含首个1小时)收3元，以后每1小时收 1.5元，累计收费，当日封顶15元。	8:00-18:00
		中型货车 大型客车	30分钟以内免费，超过30分钟至首个1小时 (含首个1小时)收5元，以后每1小时收2元， 累计收费，当日封顶20元。	

经营期第一年预计负荷率为 60%、第二年预计负荷率为 70%、
第三年预计负荷率为 80%。

项目	负荷率	停车位数量	单价 (元/月)	停车位收入 (万元)
2029 年	60%	1,546.00	10.00	278.28
2030 年	70%	1,546.00	10.00	324.66
2031 年	80%	1,546.00	10.50	389.59
2032 年	80%	1,546.00	10.50	389.59
2033 年	80%	1,546.00	11.03	409.26
2034 年	80%	1,546.00	11.03	409.26
2035 年	80%	1,546.00	11.58	429.66
2036 年	80%	1,546.00	11.58	429.66
2037 年	80%	1,546.00	12.16	451.18
2038 年	80%	1,546.00	12.16	451.18
2039 年	80%	1,546.00	12.77	473.82
2040 年	80%	1,546.00	12.77	473.82
2041 年	80%	1,546.00	13.41	497.56
2042 年	80%	1,546.00	13.41	497.56
2043 年	80%	1,546.00	14.08	522.42



2044 年	80%	1,546.00	14.08	522.42
2045 年	80%	1,546.00	14.78	548.40
2046 年	80%	1,546.00	14.78	548.40
2047 年	80%	1,546.00	15.52	575.85
2048 年	80%	1,546.00	15.52	287.93
合计				8,910.50

(3) 充电桩收入

根据项目规划，本项目按照在小区内配置落地式交流式充电桩 65 个，分布在各停车位区域。交流式充电桩满负荷充电速度为 7kwh/小时，一天按 8 小时计算，一年按 300 天计算。

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，本项目充电桩服务费参考周边充电桩收费情况，充电桩充电服务费按 0.5 元/kwh 计算，每 2 年上浮 5%。

芜湖充电站大全

充电桩：落地式交流充电桩

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：安徽省芜湖市镜湖区雕塑公园停车场

安徽省芜湖市繁昌县供电公司充电站

充电桩数：快充：8个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：安徽省芜湖市繁昌县繁阳大道，繁昌供电公司有限责任公司停车场

安徽省芜湖市三山区政府充电站

充电桩数：快充：8个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：安徽省芜湖市三山区政府停车场



芜湖充电站大全

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：安徽省芜湖市镜湖区雕塑公园停车场

安徽省芜湖市繁昌县供电公司充电站

充电桩数：快充：8个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：安徽省芜湖市繁昌县繁阳大道，繁昌供电公司有限责任公司停车场

安徽省芜湖市三山区政府充电站

充电桩数：快充：8个，慢充：0个

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

支付方式：国网充电卡/e充电APP

详细地址：安徽省芜湖市三山区政府停车场

经营期第一年负荷率按 40%计算、第二年按 50%计算、第三年按 60%计算、第四年以后按 70%计算。

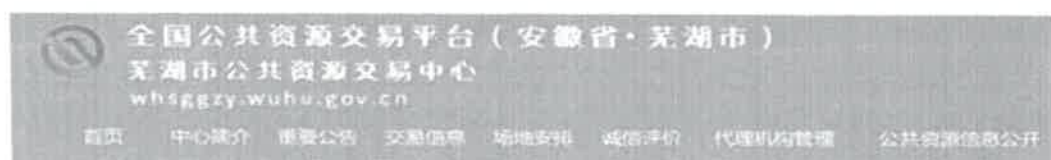
项目	负荷率	充电桩数量	收费标准 (元/kwh)	满负荷充电量 (kwh/时)	充电桩收入 (万元)
2029 年	40%	65.00	0.50	7.00	21.84
2030 年	50%	65.00	0.50	7.00	27.3
2031 年	60%	65.00	0.53	7.00	34.73
2032 年	70%	65.00	0.53	7.00	40.51
2033 年	70%	65.00	0.56	7.00	42.81
2034 年	70%	65.00	0.56	7.00	42.81
2035 年	70%	65.00	0.59	7.00	45.1
2036 年	70%	65.00	0.59	7.00	45.1
2037 年	70%	65.00	0.62	7.00	47.39
2038 年	70%	65.00	0.62	7.00	47.39
2039 年	70%	65.00	0.65	7.00	49.69
2040 年	70%	65.00	0.65	7.00	49.69
2041 年	70%	65.00	0.68	7.00	51.98
2042 年	70%	65.00	0.68	7.00	51.98



项目	负荷率	充电桩数量	收费标准(元/kwh)	满负荷充电量(kwh/时)	充电桩收入(万元)
2043年	70%	65.00	0.71	7.00	54.27
2044年	70%	65.00	0.71	7.00	54.27
2045年	70%	65.00	0.75	7.00	57.33
2046年	70%	65.00	0.75	7.00	57.33
2047年	70%	65.00	0.79	7.00	60.39
2048年	70%	65.00	0.79	7.00	30.19
合计					912.10

(4) 广告位租赁

参照同类小区，本项目预计建设电梯轿厢、路灯广告位、LED广告位等各类广告位共计60个，参照周边广告位租金水平，保守估计平均每个广告位租金2万元/年，每2年上浮5%。



首页 > 交易信息 > 国有产权 > 交易公告

芜湖市火车站地下停车场21块墙体灯箱广告位三年期经营权出租公告

[2022-01-24 08:28:18]

位置	规格	数量(块)	年期评估价值 (元)	年期租金底价 (元)	交易保证金 (元)
站一层北出口	5m*2m	1			
站一层北口转弯处	5m*2.4m	1			
站一层北口转弯处	7m*2.4m	1			
站一层一层西楼梯口处	6m*3.3m	1			
北入口转弯处	10m*2.4m	2			
北入口转弯处	14m*2.4m	2			
北入口转弯处	7.5m*2.4m	1	1,512,356.43	1,217,399.00	200,000.00
站一层一层西楼梯口处	7m*2.8m	1			
站一层一层西楼梯口处	10m*2.4m	4			
北入口转弯处	4.5m*2m	2			
站一层一层西楼梯口处	16m*2.4m	1			
站一层一层西楼梯口处	10m*2.4m	1			
站一层一层西楼梯口处	10m*2.4m	2			



经营期第一年负荷率按 70%计算、第二年按 80%计算、第三年按起按 90%计算。

项目	负荷率	广告位数量	广告位单价 (万元/年)	广告位租赁收入 (万元)
2029 年	70%	80.00	2.00	112.00
2030 年	80%	80.00	2.00	128.00
2031 年	90%	80.00	2.10	151.20
2032 年	90%	80.00	2.10	151.20
2033 年	90%	80.00	2.21	159.12
2034 年	90%	80.00	2.21	159.12
2035 年	90%	80.00	2.32	167.04
2036 年	90%	80.00	2.32	167.04
2037 年	90%	80.00	2.44	175.68
2038 年	90%	80.00	2.44	175.68
2039 年	90%	80.00	2.56	184.32
2040 年	90%	80.00	2.56	184.32
2041 年	90%	80.00	2.69	193.68
2042 年	90%	80.00	2.69	193.68
2043 年	90%	80.00	2.82	203.04
2044 年	90%	80.00	2.82	203.04
2045 年	90%	80.00	2.96	213.12
2046 年	90%	80.00	2.96	213.12
2047 年	90%	80.00	3.11	223.92
2048 年	90%	80.00	3.11	111.96
合计				3,470.28

(5) 财政补贴 (占比 36.04%)

为保障本项目的正常运转,无为市财政局出具说明为保障项目顺利实施,未来财政将结合项目运营、收益等情况,统筹安排部分财政



性资金给予补贴，用于该项目债券本息偿还。

结合本项目收入情况，在本项目经营期（2029 年至 2045 年）按每年补贴 450 万元共计 9000 万元预测财政补贴。

无为市财政局

关于无为市 2023 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目专项债券财政补助资金的说明

无为市住建局：

你单位负责实施的无为市 2023 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目拟采用地方政府专项债的方式筹集资金。为保障项目顺利实施，未来县财政将结合项目运营、收益等情况，统筹安排共计 9000 万元财政性资金给予补贴，用于该项目债券本息偿还。

特此说明



综上，本项目运营收入估算表如下：



项目	租赁费收入	停车位收入	充电桩收入	广告位租赁收入	财政补贴	合计
2029 年	93.30	278.28	21.84	112.00	450.00	955.42
2030 年	104.97	324.66	27.30	128.00	450.00	1,034.93
2031 年	116.34	389.59	34.73	151.20	450.00	1,141.86
2032 年	116.34	389.59	40.51	151.20	450.00	1,147.64
2033 年	122.14	409.26	42.81	159.12	450.00	1,183.33
2034 年	122.14	409.26	42.81	159.12	450.00	1,183.33
2035 年	128.26	429.66	45.10	167.04	450.00	1,220.06
2036 年	128.26	429.66	45.10	167.04	450.00	1,220.06
2037 年	134.69	451.18	47.39	175.68	450.00	1,258.94
2038 年	134.69	451.18	47.39	175.68	450.00	1,258.94
2039 年	141.42	473.82	49.69	184.32	450.00	1,299.25
2040 年	141.42	473.82	49.69	184.32	450.00	1,299.25
2041 年	148.51	497.56	51.98	193.68	450.00	1,341.73
2042 年	148.51	497.56	51.98	193.68	450.00	1,341.73
2043 年	155.96	522.42	54.27	203.04	450.00	1,385.69
2044 年	155.96	522.42	54.27	203.04	450.00	1,385.69
2045 年	163.76	548.40	57.33	213.12	450.00	1,432.61
2046 年	163.76	548.40	57.33	213.12	450.00	1,432.61
2047 年	171.96	575.85	60.39	223.92	450.00	1,482.12
2048 年	85.98	287.93	30.19	111.96	450.00	966.06
合计	2,678.37	8,910.50	912.10	3,470.28	9,000.00	24,971.25



2、预期成本测算

总成本费用采用生产要素法进行估算，结合本项目建设情况，本项目运营期内预期成本有经营成本、项目税费、财务利息及债券发行费用等，具体如下：

（1）人员经费

本项目建成后，预计物业管理人員为 10 人，工资及福利费按人均 6 万元/年计算，年增长率按每 2 年 5%估算。

（2）燃料及动力费

租赁用房的水电费由租户自行承担，本项目燃料及动力费主要为公共区域的电费和水费，预计年耗电量为 40 万度，电价为 0.7 元/度，年耗水量 0.5 万吨，水价为 4 元/吨，经营期第一年按 30 万元预计，年增长率按每 2 年 5%估算。

（3）维修维护费用

为保障项目正常运转，本项目建筑物、充电桩等需要定期维护，维修维护费用按工程建设费用的 0.05%计算即 16.61 万元，年增长率按每 2 年 5%估算。

（4）其他管理费用

其他管理费用包括办公费、日常宣传等其他管理费用，按照上述 1-3 项的 10%计取。

（5）税费

本项目增值税按照简易计税税率 3%计算，附加税按增值税的 12%计算（城建税 7%、教育费附加及地方教育费附加 5%）。

（6）债券利息

债券存续期内债券利息按 3.6%计算。

（7）发行费用



本项目债券发行费用按债券金额的 0.11% 计算，发行费用已计入总投资，此处不在计算。

综上，本项目总成本金额为 10,235.81 万元，经营成本金额为 3,395.81 万元，明细表如下

项目	燃料动力费	工资及福利费	维修维护费用	其他管理费用	税费	经营成本小计	财务成本	总成本合计
2029 年	30.00	60.00	16.61	10.66	16.98	134.25	360.00	494.25
2030 年	30.00	60.00	16.61	10.66	19.65	136.92	360.00	496.92
2031 年	31.50	63.00	17.44	11.19	23.25	146.38	360.00	506.38
2032 年	31.50	63.00	17.44	11.19	23.44	146.57	360.00	506.57
2033 年	33.08	66.15	18.31	11.75	24.64	153.93	360.00	513.93
2034 年	33.08	66.15	18.31	11.75	24.64	153.93	360.00	513.93
2035 年	34.73	69.46	19.23	12.34	25.87	161.63	360.00	521.63
2036 年	34.73	69.46	19.23	12.34	25.87	161.63	360.00	521.63
2037 年	36.47	72.93	20.19	12.96	27.18	169.73	360.00	529.73
2038 年	36.47	72.93	20.19	12.96	27.18	169.73	360.00	529.73
2039 年	38.29	76.58	21.20	13.61	28.53	178.21	360.00	538.21
2040 年	38.29	76.58	21.20	13.61	28.53	178.21	360.00	538.21
2041 年	40.20	80.41	22.26	14.29	29.96	187.12	360.00	547.12
2042 年	40.20	80.41	22.26	14.29	29.96	187.12	360.00	547.12
2043 年	42.21	84.43	23.37	15.00	31.44	196.45	360.00	556.45
2044 年	42.21	84.43	23.37	15.00	31.44	196.45	360.00	556.45
2045 年	44.32	88.65	24.54	15.75	33.02	206.28	360.00	566.28
2046 年	44.32	88.65	24.54	15.75	33.02	206.28	360.00	566.28
2047 年	46.54	93.08	25.77	16.54	34.68	216.61	360.00	576.61
2048 年	23.27	46.54	12.89	8.27	17.34	108.31	144.00	252.31
合计	731.41	1,462.84	404.95	259.91	536.62	3,395.73	6,984.00	10,379.73



(三) 项目可偿债收益预测

根据上述，债券存续期内，本项目总收入 24,971.25 万元，扣除相关成本费用税金后，项目运营净收益为 21,575.52 万元。项目可偿债收益为 21,575.52 万元，具体测算情况详见下表：

年度	运营收入	运营成本	项目可偿债收益
2029 年	955.42	134.25	821.17
2030 年	1,034.93	136.92	898.01
2031 年	1,141.86	146.38	995.48
2032 年	1,147.64	146.57	1,001.07
2033 年	1,183.33	153.93	1,029.40
2034 年	1,183.33	153.93	1,029.40
2035 年	1,220.06	161.63	1,058.43
2036 年	1,220.06	161.63	1,058.43
2037 年	1,258.94	169.73	1,089.21
2038 年	1,258.94	169.73	1,089.21
2039 年	1,299.25	178.21	1,121.04
2040 年	1,299.25	178.21	1,121.04
2041 年	1,341.73	187.12	1,154.61
2042 年	1,341.73	187.12	1,154.61
2043 年	1,385.69	196.45	1,189.24
2044 年	1,385.69	196.45	1,189.24
2045 年	1,432.61	206.28	1,226.33
2046 年	1,432.61	206.28	1,226.33
2047 年	1,482.12	216.61	1,265.51
2048 年	966.06	108.31	857.76
合计	24,971.25	3,395.73	21,575.52

债券存续期内项目可偿债收益总额为 21,575.52 万元，经营期每年的可偿债收益额均大于每年的付息金额，故还息压力较小。



（四）本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 21,575.52 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.34。

项目收益与融资平衡表

（金额单位：万元）



序号	项目/年度	建设期					运营期				
		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	现金流入										
1	资本金流入	4,644.00	2,322.00	3,715.20	4,179.60	4,179.60	4,179.60				
1.1	财政预算资金流入	4,644.00	2,322.00	3,715.20	4,179.60	4,179.60	4,179.60				
2	债务资金流入	2,000.00	1,000.00	1,600.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00				
2.1	专项债券资金流入	2,000.00	1,000.00	1,600.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00				
3	项目收入流入				-	-	-	955.42	1,034.93	1,141.86	1,147.64
3.1	专项收入流入										
小计	现金流入总额	6,644.00	3,322.00	5,315.20	5,979.60	5,979.60	5,979.60	955.42	1,034.93	1,141.86	1,147.64
二	现金流出										
1	建设期静态投资流出	6,641.80	3,246.00	5,201.44	5,787.62	5,733.62	5,679.62				
2	运营成本支出				-	-	-	134.25	136.92	146.38	146.57
3	债务还本付息	-	74.90	112.00	190.00	244.00	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00
3.1	专项债券还本付息	-	74.90	112.00	190.00	244.00	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00
3.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	专项债券利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	债券发行费	2.20	1.10	1.76	1.98	1.98	1.98	-	-	-	-
小计	现金流出总额	6,644.00	3,322.00	5,315.20	5,979.60	5,979.60	5,979.60	432.25	434.92	444.38	444.57
三	现金净流量										
1	当年现金净流入		-	-	-	-	-	523.17	600.01	697.48	703.07
2	期末累计现金结存额		-	-	-	-	-	523.17	1,123.18	1,820.66	2,523.73

续



序号	项目/年度	运营期							
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	现金流入								
1	资本金流入								
1.1	财政预算资金流入								
2	债务资金流入								
2.1	专项债券资金流入								
3	项目收入流入	1,183.33	1,183.33	1,220.06	1,220.06	1,258.94	1,258.94	1,299.25	1,299.25
3.1	专项收入流入								
小计	现金流入总额	1,183.33	1,183.33	1,220.06	1,220.06	1,258.94	1,258.94	1,299.25	1,299.25
二	现金流出								
1	建设期静态投资流出								
2	运营成本支出	153.93	153.93	161.63	161.63	169.73	169.73	178.21	178.21
3	债务还本付息	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00
3.1	专项债券还本付息	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00
3.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	专项债券利息	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00
4	债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	451.93	451.93	459.63	459.63	467.73	467.73	476.21	476.21
三	现金净流量								
1	当年现金净流入	731.40	731.40	760.43	760.43	791.21	791.21	823.04	823.04
2	期末累计现金结存额	3,255.13	3,986.53	4,746.96	5,507.39	6,298.60	7,089.81	7,912.85	8,735.89

续



序号	项目/年度	运营期										合计
		2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年			
一	现金流入											
1	资本金流入											23,220.00
1.1	财政预算资金流入											23,220.00
2	债务资金流入											10,000.00
2.1	专项债券资金流入											10,000.00
3	项目收入流入	1,341.73	1,341.73	1,385.69	1,385.69	1,432.61	1,432.61	1,482.12	966.06			24,971.25
3.1	专项收入流入											-
小计	现金流入总额	1,341.73	1,341.73	1,385.69	1,385.69	1,432.61	1,432.61	1,482.12	966.06			58,191.25
二	现金流出											-
1	建设期静态投资流出											32,290.10
2	运营成本支出	187.12	187.12	196.45	196.45	206.28	206.28	216.61	108.31			3,395.74
3	债务还本付息	298.00	298.00	2,298.00	1,236.20	1,810.00	1,962.00	1,908.00	1,854.00			16,159.10
3.1	专项债券还本付息	298.00	298.00	2,298.00	1,236.20	1,810.00	1,962.00	1,908.00	1,854.00			16,159.10
3.1.1	专项债券还本	-	-	2,000.00	1,000.00	1,600.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00			10,000.00
3.1.2	专项债券利息	298.00	298.00	298.00	236.20	210.00	162.00	108.00	54.00			6,159.10
4	债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-			11.00
小计	现金流出总额	485.12	485.12	2,494.45	1,432.65	2,016.28	2,168.28	2,124.61	1,962.31			51,855.94
三	现金净流量											-
1	当年现金净流入	856.61	856.61	-1,108.76	-46.96	-583.67	-735.67	-642.49	-996.25			6,335.31
2	期末累计现金结存额	9,592.50	10,449.11	9,340.35	9,293.39	8,709.72	10,142.33	11,624.45	12,590.51			135,266.26

注：项目到期还本时当年现金净流入虽为负数，但期末累计现金结存额达0.93亿，足以弥补。



（五）压力测试

当项目收益、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 10% 范围内出现不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数在 1.34 至 1.20 之间，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

表 3 项目敏感性分析表

金额单位：人民币万元

项目	不变化	项目收益 降低 5%	项目收益 降低 10%	融资利率 上升 5%	融资利率上 升 10%
项目收益	21,575.52	20,496.74	19,417.97	21,575.52	21,575.52
本息合计	16,159.10	16,159.10	16,159.10	16,967.06	17,775.01
覆盖倍数	1.34	1.27	1.20	1.27	1.21

依据分析，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析具有可行性。

六、总体评价结果

无为市 2023 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目在实现预计总收益 100%、95%、90% 的情况下，债券本息覆盖倍数分别是 1.34 倍、1.27 倍、1.20 倍，能够保障专项债券本金和利息的偿还，实现收益和融资自求平衡。且融资平衡情况已经安徽皖瑞会计师事务所评价通过，具有较强的抗风险能力，本项目从财务角度上分析具有可行性。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。



(本页无正文，为无为市 2023 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

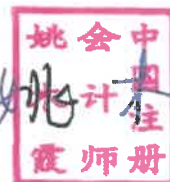


中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年二月二十四日





姓 名 _____
Full name 姜秀芳
性 别 _____
Sex 女
出生日期 _____
Date of birth 1983-02-14
工作单位 安徽皖瑞会计师事务所
Working unit
身份证号码 342921198302141827
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: 340101880033
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: 2016-9-27
Date of Issuance 年 月 日



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.



8

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.



9



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.

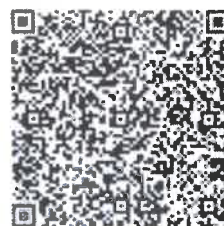


年 /y 月 /m 日 /d

10

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.



员秀芳 340101880033

年 /y 月 /m 日 /d

11

年检凭证

中国注册会计师协会

黄秀芳

会员编号 340101880033

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

2022年

2022-07-20



通过

通过



姓名 姚木霞
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1980-05-28
Date of birth
工作单位 华普天健会计师事务所
(特殊普通合伙) 安徽分所
Working unit
身份证号码 342501198005283960
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: 110100320012
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: 2009-04-27
Date of Issuance
年 月 日
/y /m /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.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

安徽博强

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024 年 10 月 29 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽皖瑞

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 10 月 29 日
/y /m /d

年检凭证

中国注册会计师协会

姚木霞

会员编号 110100320012

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

2022-07-20

通过

2014年

2014-03-27

通过





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100766866553P(1-1)

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 安徽皖瑞会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 周江林

经营范围

企业合并、分立、清算审计；会计报表审计；其他业务审计；验证企业资本；担任会计顾问，提供会计财务，税务和其他经济管理咨询。

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2004年09月21日

营业期限 / 长期

住所 中国(安徽)自由贸易试验区合肥市高新区创新大道2800号合肥创新产业园二期J2楼C座11层1104



登记机关

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

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制