

霍邱县城市更新老旧小区改造一期  
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】0185 号

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



CAC 皖核字【2025】0185 号

## 霍邱县城市更新老旧小区改造一期 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，对霍邱县远锦城市建设工程有限公司的霍邱县城市更新老旧小区改造一期专项债券（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霍邱县城市更新老旧小区改造一期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

霍邱县城市更新老旧小区改造一期拟发行专项债券 10,000.00 万元,分两年发行,其中:2025 年下半年拟发行金额为 5,000.00 万元,2026 年下半年拟发行金额为 5,000.00 万元,假设发行利率 3.20%,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
2025 年	—	5,000.00	—	5,000.00	3.20%	—
2026 年	5,000.00	5,000.00	—	10,000.00	3.20%	160.00
2027 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2028 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2029 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2030 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2031 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2032 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2033 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2034 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2035 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2036 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2037 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2038 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2039 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2040 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2041 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2042 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2043 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2044 年	10,000.00	—	—	10,000.00	3.20%	320.00
2045 年	10,000.00	—	5,000.00	5,000.00	3.20%	320.00

2046 年	5,000.00	—	5,000.00	—	3.20%	160.00
合 计		10,000.00	10,000.00	—	—	6,400.00

本项目债券还本付息总额为 16,400.00 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、项目单位制定的车辆停放服务费收入、充电桩服务费收入及配套服务用房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霍邱县城市更新老旧小区改造一期车辆停放服务费收入、充电桩服务费收入及配套服务用房出租收入实现，通过查询类似用房租金价格来确定霍邱县城市更新老旧小区改造一期租金单价。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%作为合理增速计算配套用房出租收入、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

本项目建设期为 2025 年 7 月—2026 年 12 月，预计自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，故 2046 年仅考虑 6 个月收益，纳入本



项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，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
32,073.81	11,453.14	11.00	20,609.67	预计实现项目运营期收入的 100%情况下测算
30,470.11	10,880.51		19,578.60	预计实现项目运营期收入的 95%情况下测算
28,866.44	10,307.83		18,547.61	预计实现项目运营期收入的 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，包括车辆停放服务费收入、充电桩服务费收入及配套服务用房出租收入产生的现金净流入。具体情况如下：

（一）预计实现项目运营期收入的 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
2025 年	—	—	—	—	—	5.50	-5.50
2026 年	—	160.00	160.00	—	—	5.50	-5.50
2027 年	—	320.00	320.00	1,020.46	442.31	—	578.15
2028 年	—	320.00	320.00	1,131.45	453.46	—	677.99
2029 年	—	320.00	320.00	1,288.02	486.24	—	801.78
2030 年	—	320.00	320.00	1,323.32	489.28	—	834.04
2031 年	—	320.00	320.00	1,398.56	514.69	—	883.87
2032 年	—	320.00	320.00	1,416.97	514.69	—	902.28
2033 年	—	320.00	320.00	1,500.72	541.87	—	958.85
2034 年	—	320.00	320.00	1,500.72	541.87	—	958.85
2035 年	—	320.00	320.00	1,586.96	570.55	—	1,016.41
2036 年	—	320.00	320.00	1,623.79	574.23	—	1,049.56



2037 年	—	320.00	320.00	1,697.65	600.50	—	1,097.15
2038 年	—	320.00	320.00	1,697.65	600.50	—	1,097.15
2039 年	—	320.00	320.00	1,836.87	636.18	—	1,200.69
2040 年	—	320.00	320.00	1,836.87	636.18	—	1,200.69
2041 年	—	320.00	320.00	1,897.95	665.15	—	1,232.80
2042 年	—	320.00	320.00	1,956.88	669.20	—	1,287.68
2043 年	—	320.00	320.00	2,073.71	705.24	—	1,368.47
2044 年	—	320.00	320.00	2,073.71	705.24	—	1,368.47
2045 年	5,000.00	320.00	5,320.00	2,141.04	737.18	—	1,403.86
2046 年	5,000.00	160.00	5,160.00	1,070.51	368.58	—	701.93
合计	10,000.00	6,400.00	16,400.00	32,073.81	11,453.14	11.00	20,609.67
本息覆盖倍数				1.26			

(二) 预计实现项目运营期收入的 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
2025 年	—	—	—	—	—	5.50	-5.50
2026 年	—	160.00	160.00	—	—	5.50	-5.50
2027 年	—	320.00	320.00	969.44	420.19	—	549.25
2028 年	—	320.00	320.00	1,074.88	430.79	—	644.09
2029 年	—	320.00	320.00	1,223.62	461.93	—	761.69
2030 年	—	320.00	320.00	1,257.15	464.82	—	792.33
2031 年	—	320.00	320.00	1,328.63	488.96	—	839.67
2032 年	—	320.00	320.00	1,346.12	488.96	—	857.16
2033 年	—	320.00	320.00	1,425.68	514.78	—	910.90
2034 年	—	320.00	320.00	1,425.68	514.78	—	910.90
2035 年	—	320.00	320.00	1,507.61	542.02	—	965.59
2036 年	—	320.00	320.00	1,542.60	545.52	—	997.08
2037 年	—	320.00	320.00	1,612.77	570.48	—	1,042.29
2038 年	—	320.00	320.00	1,612.77	570.48	—	1,042.29
2039 年	—	320.00	320.00	1,745.03	604.37	—	1,140.66
2040 年	—	320.00	320.00	1,745.03	604.37	—	1,140.66



2041 年	—	320.00	320.00	1,803.05	631.89	—	1,171.16
2042 年	—	320.00	320.00	1,859.04	635.74	—	1,223.30
2043 年	—	320.00	320.00	1,970.02	669.98	—	1,300.04
2044 年	—	320.00	320.00	1,970.02	669.98	—	1,300.04
2045 年	5,000.00	320.00	5,320.00	2,033.99	700.32	—	1,333.67
2046 年	5,000.00	160.00	5,160.00	1,016.98	350.15	—	666.83
合计	10,000.00	6,400.00	16,400.00	30,470.11	10,880.51	11.00	19,578.60
本息覆盖倍数				1.19			

(三) 预计实现项目运营期收入的 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
2025 年	—	—	—	—	—	5.50	-5.50
2026 年	—	160.00	160.00	—	—	5.50	-5.50
2027 年	—	320.00	320.00	918.41	398.08	—	520.33
2028 年	—	320.00	320.00	1,018.31	408.11	—	610.20
2029 年	—	320.00	320.00	1,159.22	437.62	—	721.60
2030 年	—	320.00	320.00	1,190.99	440.35	—	750.64
2031 年	—	320.00	320.00	1,258.70	463.22	—	795.48
2032 年	—	320.00	320.00	1,275.27	463.22	—	812.05
2033 年	—	320.00	320.00	1,350.65	487.68	—	862.97
2034 年	—	320.00	320.00	1,350.65	487.68	—	862.97
2035 年	—	320.00	320.00	1,428.26	513.50	—	914.76
2036 年	—	320.00	320.00	1,461.41	516.81	—	944.60
2037 年	—	320.00	320.00	1,527.89	540.45	—	987.44
2038 年	—	320.00	320.00	1,527.89	540.45	—	987.44
2039 年	—	320.00	320.00	1,653.18	572.56	—	1,080.62
2040 年	—	320.00	320.00	1,653.18	572.56	—	1,080.62
2041 年	—	320.00	320.00	1,708.16	598.64	—	1,109.52
2042 年	—	320.00	320.00	1,761.19	602.28	—	1,158.91
2043 年	—	320.00	320.00	1,866.34	634.72	—	1,231.62
2044 年	—	320.00	320.00	1,866.34	634.72	—	1,231.62

2045 年	5,000.00	320.00	5,320.00	1,926.94	663.46	—	1,263.48
2046 年	5,000.00	160.00	5,160.00	963.46	331.72	—	631.74
合计	10,000.00	6,400.00	16,400.00	28,866.44	10,307.83	11.00	18,547.61
本息覆盖倍数				1.13			

如上所述，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，本次评价的霍邱县城市更新老旧小区改造一期预计收益（运营期收入-运营期成本-债券发行费用）能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师：



刘剑辉

中国注册会计师：

二〇二五年三月十六日





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，以霍邱县城市更新老旧小区改造一期为基础，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）项目单位制定的车辆停放服务费收入、充电桩服务费收入及配套服务用房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霍邱县城市更新老旧小区改造一期车辆停放服务费收入、充电桩服务费收入及配套服务用房出租收入实现，通过查询类似用房租金价格来确定霍邱县城市更新老旧小区改造一期租金单价。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牌租赁收入、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：霍邱县远锦城市建设工程有限公司

#### (二) 项目概况

##### 1、项目位置

本项目建设地点位于霍邱县。

##### 2、建设内容及规模

本项目主要对东湖社区、玉泉社区、蓼都社区、西湖社区、师部社区、西坛社区的玉泉小区、蓼城花园小区等 9 个老旧小区约 931304.5 平方米进行改造。涉及 1046 楼栋 37656 户，改造面积 1484653.3 平方米。

建设内容包括：小区外立面改造 881000 平方米，单元门换新 386 套，小区内路面提升改造面积约 175800 平方米，改造小区内排水立管约 57.1 千米，消防设施改造 36300 平方米，天然气管道改造约 44.9 千米，改造停车场 20200 平方米，设置停车位 1616 个，配套建设充电桩 565 个以及对社区配套用房实施改造，改造面积约 35171.67 平方米等。

##### 3、项目建设工期

本项目建设期为 2025 年 7 月—2026 年 12 月。

##### 4、投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资约为 35,429.35 万元，其中工程费用为 32,208.41 万元，工程建设及其他费用为 1,294.78 万元，预备费为 1,675.16 万元，



建设期利息为 240.00 万元，发行费用 11.00 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	35,429.35	100.00%
1.1	工程费用	32,208.41	90.91%
1.2	工程建设其他费用	1,294.78	3.65%
1.3	预备费	1,675.16	4.73%
1.4	建设期利息	240.00	0.68%
1.5	发行费用	11.00	0.03%

根据霍邱县远锦城市建设工程有限公司《霍邱县城市更新老旧小区改造一期专项债券实施方案》，项目资金来源如下：项目资本金为 25,429.35 万元（约占项目建设总投资的 71.77%），由政府财政资金安排；剩余资金通过发行专项债券方式筹措 10,000.00 万元（约占项目总投资的 28.23%），分两年发行，其中：2025 年下半年拟发行金额为 5,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 5,000.00 万元，假设发行利率 3.20%，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，包括车辆停放服务费收入、充电桩服务费收入及配套服务用房出租收入。

##### （2）各类项目收入单价预测

##### 1) 车辆停放服务费收入

根据《霍邱县城市更新老旧小区改造一期可行性研究报告》，项目建成后，可出租机动车停车位共 1,616.00 个，其中：东湖社区 160.00 个、玉泉社区 816.00 个、蓼都社区 160.00 个、西湖社区 208.00 个、师部社区 272.00 个。经查询《六安中心城区住宅小区车辆停放服务收费标准》，预计 2027 年-2031 年每个停车位车辆停放服务费为 50 元/月，2032 年-2036 年每个停车位车辆停放服务费为 60 元/月，2037 年-2041 年每个停车位车辆停放服务费为 70 元/月，2042 年-2046 年每个停车位车辆停放服务费为 80 元/月；预计 2027 年停车率为 70%，2028 年停车率为 80%，2029 年停车率为 90%，2030-2046 年停车率为 95%。

## 2) 充电桩服务费收入

根据《霍邱县城市更新老旧小区改造一期可行性研究报告》，项目建成后，可使用充电桩个数合计为 565 个（60kW 快充充电桩个数合计 65 个，15 kW 慢充充电桩个数合计 500 个）。预计每套快充充电桩运营 3 小时/天，每小时耗电 60kW·h；每套慢充充电桩运营 4 小时/天，每小时耗电 15kW·h；每年按 365 天计算。其中：东湖社区快充充电桩个数为 5 个，慢充充电桩个数为 51 个，东湖社区快充充电桩年运营满负荷可充  $5 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 32.85$  万 kW·h，东湖社区慢充充电桩年运营满负荷可充  $51 \times 15 \times 4 \times 365 / 10,000 = 111.69$  万 kW·h。玉泉社区快充充电桩个数为 36 个，慢充充电桩个数为 249 个，玉泉社区快充充电桩年运营满负荷可充  $36 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 236.52$  万 kW·h，玉泉社区慢充充电桩年运营满负荷可充  $249 \times 15 \times 4 \times 365 / 10,000 = 545.31$  万 kW·h。蓼都社区快充充电桩个数为 5 个，慢充充电桩个数



为 51 个, 蓼都社区快充充电桩年运营满负荷可充  $5 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 32.85$  万  $\text{kW} \cdot \text{h}$ , 蓼都社区慢充充电桩年运营满负荷可充  $51 \times 15 \times 4 \times 365 / 10,000 = 111.69$  万  $\text{kW} \cdot \text{h}$ 。西湖社区快充充电桩个数为 7 个, 慢充充电桩个数为 66 个, 西湖社区快充充电桩年运营满负荷可充  $7 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 45.99$  万  $\text{kW} \cdot \text{h}$ , 西湖社区慢充充电桩年运营满负荷可充  $66 \times 15 \times 4 \times 365 / 10,000 = 144.54$  万  $\text{kW} \cdot \text{h}$ 。师部社区快充充电桩个数为 12 个, 慢充充电桩个数为 83 个, 师部社区快充充电桩年运营满负荷可充  $12 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 78.84$  万  $\text{kW} \cdot \text{h}$ , 师部社区慢充充电桩年运营满负荷可充  $83 \times 15 \times 4 \times 365 / 10,000 = 181.77$  万  $\text{kW} \cdot \text{h}$ 。经查询霍邱县充电桩服务收费标准, 预计 2027 年每个充电桩收费 0.4 元/ $\text{kW} \cdot \text{h}$  (不含充电桩使用产生的直接电费), 以此为基础, 每四年上涨 10% 预测运营期内充电桩服务费收入; 预计 2027-2029 年负荷率为 40%, 2030-2032 年负荷率为 45%, 2033-2035 年负荷率为 50%, 2036-2038 年负荷率为 55%, 2039 年-2041 年负荷率为 60%, 2042 年-2046 年负荷率为 65%。

### 3) 配套用房出租收入

根据《霍邱县城市更新老旧小区改造一期可行性研究报告》, 项目建成后, 可出租配套用房面积共  $35,171.67 \text{ m}^2$  (其中: 东湖社区可出租配套用房面积为  $11,090.00 \text{ m}^2$ 、玉泉社区可出租配套用房面积为  $10,594.67 \text{ m}^2$ 、蓼都社区可出租配套用房面积为  $8,290.00 \text{ m}^2$ 、西湖社区可出租配套用房面积为  $2,677.00 \text{ m}^2$ 、师部社区可出租配套用房面积为  $2,500.00 \text{ m}^2$ 、西坛社区可出租配套用房面积为  $20.00 \text{ m}^2$ )。经查询霍邱

县房产管理中心与承租人签订的《房屋租赁协议》中类似用途用房的租赁单价，预计配套服务用房 2027 年租金价格 24.00 元/m<sup>2</sup>/月，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% 增长率预测运营期内配套服务用房租金单价；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 -2046 年出租率为 90%。



(3) 项目收入预测

项目自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，2046 年仅考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目收入预测如下：

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.东湖社区										
1.1 车辆停放服务费收入										
停车位数量 (个)	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
停车率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
停车位单价 (元/个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
小计	6.72	7.68	8.64	9.12	9.12	10.94	10.94	10.94	10.94	10.94
1.2 充电桩服务费收入										
快充 (60KW) 年满负荷电量 (万 Kwh)	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85
负荷率	40.00%	40.00%	40.00%	45.00%	45.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	55.00%
单价 (元/Kwh)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.44	0.44	0.44	0.44	0.48	0.48
慢充 (15KW) 年满负荷电量 (万 Kwh)	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69
负荷率	40.00%	40.00%	40.00%	45.00%	45.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	55.00%
单价 (元/Kwh)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.44	0.44	0.44	0.44	0.48	0.48
小计	23.13	23.13	23.13	26.02	28.62	28.62	31.80	31.80	34.98	38.48

<b>1.3 配套用房出租收入</b>											
可出租配套用房面积 (m²)	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价 (元/m²/月)	24.00	24.00	25.20	26.46	26.46	26.46	26.46	26.46	26.46	26.46	26.46
小计	223.57	255.51	301.83	316.92	316.92	316.92	316.92	316.92	316.92	316.92	316.92
<b>2. 玉泉社区</b>											
<b>2.1 车辆停放服务费收入</b>											
停车位数量 (个)	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00
停车率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位单价 (元/个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
小计	34.27	39.17	44.06	46.51	46.51	46.51	46.51	46.51	46.51	46.51	46.51
<b>2.2 充电桩服务费收入</b>											
快充 (60KW) 年满负荷电量 (万 Kwh)	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52
负荷率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
单价 (元/Kwh)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
慢充 (15KW) 年满负荷电量 (万 Kwh)	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31
负荷率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
单价 (元/Kwh)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
小计	125.09	125.09	125.09	125.09	125.09	125.09	125.09	125.09	125.09	125.09	125.09
<b>2.3 配套用房出租收入</b>											
可出租配套用房面积 (m²)	10,594.67	10,594.67	10,594.67	10,594.67	10,594.67	10,594.67	10,594.67	10,594.67	10,594.67	10,594.67	10,594.67
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价 (元/m²/月)	24.00	24.00	25.20	26.46	26.46	26.46	26.46	26.46	26.46	26.46	26.46
小计	213.59	244.10	288.34	302.76	302.76	302.76	302.76	302.76	302.76	302.76	302.76
<b>3. 蓼都社区</b>											



16

17



小计	41.70	41.70	41.70	41.70	46.91	51.60	51.60	51.60	57.33	57.33	63.07	69.37
<b>5.3 配套用房出租收入</b>												
可出租配套用房面积 (m²)	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价 (元/m²/月)	24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78	29.17	29.17
小计	50.40	57.60	68.04	68.04	68.04	71.44	71.44	71.44	75.01	75.01	78.76	78.76
<b>6. 西坛社区</b>												
<b>6.1 配套用房出租收入</b>												
可出租配套用房面积 (m²)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价 (元/m²/月)	24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78	29.17	29.17
小计	0.40	0.46	0.54	0.54	0.54	0.57	0.57	0.57	0.60	0.60	0.63	0.63
合计	1,020.46	1,131.45	1,288.02	1,288.02	1,323.32	1,398.56	1,416.97	1,416.97	1,500.72	1,500.72	1,586.96	1,623.79

## (续上表)

收入类型/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
<b>1. 东湖社区</b>											
<b>1.1 车辆停放服务费收入</b>											
停车位数量 (个)	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	—
停车率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
停车位单价 (元/个)	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	—
小计	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77	14.59	14.59	14.59	14.59	7.30	225.49
<b>1.2 充电桩服务费收入</b>											
快充 (60KW) 年满负荷电量 (万 Kwh)	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	—
负荷率	55.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	—

单价 (元/Kwh)	0.48	0.48	0.48	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.59	0.59	0.59	—
慢充 (15KW) 年满负荷电量 (万 Kwh)	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	111.69	—
负荷率	55.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	—
单价 (元/Kwh)	0.48	0.48	0.48	0.53	0.53	0.53	0.53	0.59	0.59	0.59	0.59	—
小计	38.48	38.48	46.17	46.17	46.17	46.17	50.02	55.02	55.02	55.02	27.51	747.77
1.3 配套用房出租收入												
可出租配套用房面积 (m²)	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	11,090.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价 (元/m²/月)	30.63	30.63	32.16	32.16	32.16	33.77	33.77	35.46	37.23	37.23	37.23	—
小计	366.87	366.87	385.21	385.21	385.21	404.47	404.47	424.70	445.93	445.93	222.97	6,912.30
2.玉泉社区												
2.1 车辆停放服务费收入												
停车位数量 (个)	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	—
停车率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
停车位单价 (元/个)	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	—
小计	65.12	65.12	65.12	65.12	65.12	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	37.21	1,150.06
2.2 充电桩服务费收入												
快充 (60KW) 年满负荷电量 (万 Kwh)	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	236.52	—
负荷率	55.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	—
单价 (元/Kwh)	0.48	0.48	0.48	0.53	0.53	0.53	0.53	0.59	0.59	0.59	0.59	—
慢充 (15KW) 年满负荷电量 (万 Kwh)	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	545.31	—
负荷率	55.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	—
单价 (元/Kwh)	0.48	0.48	0.48	0.53	0.53	0.53	0.53	0.59	0.59	0.59	0.59	—
小计	208.12	208.12	249.75	249.75	249.75	270.56	297.62	297.62	297.62	297.62	148.81	4,044.64
2.3 配套用房出租收入												



20

21



22

## 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、充电桩材料等其他成本、工程维护费成本、综合管理费及相关税费。

### (2) 各类经营成本预测

#### 1) 人员成本

根据《霍邱县城市更新老旧小区改造一期可行性研究报告》，本项目新增配置员工为 30 人，其中：东湖社区 9 人、玉泉社区 9 人、蓼都社区 7 人、西湖社区 2 人、师部社区 2 人、西坛社区 1 人。参照近年《六安统计年鉴》人员工资标准，预计 2027 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% 增长率预测运营期内人均人员成本支出。

#### 2) 燃料动力成本

根据《霍邱县城市更新老旧小区改造一期可行性研究报告》，燃料动力成本主要为公共区域燃料及动力费，本项目年产生用水量共计约为 0.39 万吨，其中：东湖社区 0.12 万吨、玉泉社区 0.10 万吨、蓼都社区 0.09 万吨、西湖社区 0.03 万吨、师部社区 0.03 万吨、西坛社区 0.02 万吨；年产生用电量共计约为 9.20 万 kW·h，其中：东湖社区 2.90 万 kW·h、玉泉社区 2.77 万 kW·h、蓼都社区 2.17 万 kW·h、西湖社区 0.70 万 kW·h、师部社区 0.65 万 kW·h、西坛社区 0.01 万 kW·h，根据六安市非居民用水、用电收费标准，水、电单价分别按 4.00 元/



吨、0.70 元/kW·h 计算。预计水费 8 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) 充电桩材料等其他成本

充电桩材料等其他成本主要为更换充电桩涉及的材料费用等，基于谨慎性考虑，本项目充电桩材料等其他成本按照充电桩服务费收入的 10% 计算。

### 4) 工程维护费成本

根据《霍邱县城市更新老旧小区改造一期可行性研究报告》，年折旧额约为 1,180.98 万元，本项目工程维护费成本按照年折旧的 10% 预计 2027 年工程维护费成本为 118.10 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% 增长率预测运营期内工程维护费成本。

### 5) 综合管理费

综合管理费主要为日常管理费及办公费等综合费用，基于谨慎性考虑，本项目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。

### 6) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、相关附加税、房产税和所得税。根据现行税法规定，车辆停放服务费收入、及配套用房出租收入适用 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%；企业所得税 25%

税率。根据《霍邱县城市更新老旧小区改造一期可行性研究报告》，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 2,904.63 万元，各项收入预计增值税销项税额 2,904.03 万元，应交增值税 0.00 万元。城建税为 0.00 万元，教育费附加为 0.00 万元，地方教育费附加为 0.00 万元，房产税为 2,413.42 万元，所得税税费 0.00 万元，相关税费合计为 2,413.42 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，本项目拟发行专项债券 10,000.00 万元，发行费用 11.00 万元。

### （4）财务费用

本项目拟发行专项债券 10,000.00 万元，拟发行债券期限为 20 年，假设发行利率 3.20%，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 6,400.00 万元。



## (5) 项目成本预测

项目自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，2046 年仅考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目成本预测如下：

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
<b>1.东湖社区</b>										
<b>1.1 人员成本</b>										
人员数量	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
人均人员成本（万元/年）	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	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	71.11	71.11
<b>1.2 燃料动力成本</b>										
用水量（万吨）	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
单价（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80
用电量（万 kwh）	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
小计	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	2.61	2.61
<b>1.3 充电桩材料等其他成本</b>	2.31	2.31	2.31	2.60	2.86	2.86	3.18	3.18	3.50	3.85
<b>2.玉泉社区</b>										
<b>2.1 人员成本</b>										
人员数量	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
人均人员成本（万元/年）	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	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	71.11	71.11
2.2 燃料动力成本										
用水量 (万吨)	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
单价 (元/吨)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80
用电量 (万 kwh)	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
小计	2.34	2.34	2.34	2.34	2.34	2.34	2.34	2.34	2.42	2.42
2.3 充电桩材料等其他成本	12.51	12.51	12.51	12.51	15.48	15.48	17.20	17.20	18.92	20.81
3. 蓼都社区										
3.1 人员成本										
人员数量	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
人均人员成本 (万元/年)	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.90	7.90
小计	45.50	45.50	47.78	47.78	50.16	50.16	52.67	52.67	55.31	55.31
3.2 燃料动力成本										
用水量 (万吨)	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
单价 (元/吨)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80
用电量 (万 kwh)	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
小计	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.95	1.95
3.3 充电桩材料等其他成本	2.31	2.31	2.31	2.31	2.86	2.86	3.18	3.18	3.50	3.85
4. 西湖社区										
4.1 人员成本										
人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均人员成本 (万元/年)	6.50	6.50	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.90	7.90
小计	13.00	13.00	13.65	13.65	14.33	14.33	15.05	15.05	15.80	15.80



<b>3.2 燃料动力成本</b>												
用水量 (万吨)	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
单价 (元/吨)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80
用电量 (万 kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
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	0.70
小计	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.63	0.63
<b>4.3 充电桩材料等其他成本</b>	3.05	3.05	3.05	3.05	3.43	3.77	3.77	4.19	4.19	4.61	5.07	5.07
<b>5. 师部社区</b>												
<b>5.1 人员成本</b>												
人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
人均人员成本 (万元/年)	6.50	6.50	6.83	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.90	7.90	7.90
小计	13.00	13.00	13.65	13.65	14.33	14.33	15.05	15.05	15.80	15.80	15.80	15.80
<b>5.2 燃料动力成本</b>												
用水量 (万吨)	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
单价 (元/吨)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80	4.80
用电量 (万 kwh)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
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	0.70
小计	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.60	0.60	0.60
<b>5.3 充电桩材料等其他成本</b>	4.17	4.17	4.17	4.17	4.69	5.16	5.16	5.73	5.73	6.31	6.94	6.94
<b>6. 西坛社区</b>												
<b>6.1 人员成本</b>												
人员数量	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
人均人员成本 (万元/年)	6.50	6.50	6.83	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.90	7.90	7.90
小计	6.50	6.50	6.83	6.83	6.83	7.17	7.17	7.52	7.52	7.90	7.90	7.90
<b>6.2 燃料动力成本</b>												

用水量 (万吨)	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
单价 (元/吨)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80
用电量 (万 kwh)	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
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	0.70
小计	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10
7.工程维护费成本												
工程维护费 (万元/年)	118.10	118.10	124.00	124.00	130.20	130.20	130.20	136.71	136.71	143.55	143.55	143.55
小计	118.10	118.10	124.00	124.00	130.20	130.20	130.20	136.71	136.71	143.55	143.55	143.55
8.综合管理费	18.79	18.79	19.73	19.73	20.71	20.71	20.71	21.75	21.75	22.83	22.83	22.83
9.相关税费												
9.1 增值税												
增值税销项税	92.17	101.33	114.26	118.16	125.27	126.79	134.79	134.79	134.79	143.00	147.23	147.23
期初待抵扣进项税	2,904.63	2,812.46	2,711.13	2,596.87	2,478.71	2,353.44	2,226.65	2,091.86	2,091.86	1,957.07	1,814.07	1,814.07
应交增值税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.2 城建税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.3 教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.5 房产税小计	78.06	89.21	105.38	105.38	110.65	110.65	116.19	116.19	116.19	121.99	121.99	121.99
9.6 所得税												
年折旧额	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98
财务费用	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
应纳税所得额	-922.83	-822.99	-699.20	-666.94	-617.11	-598.70	-542.13	-542.13	-542.13	-484.57	-451.42	-451.42
所得税费用小计												
相关税费小计	78.06	89.21	105.38	105.38	110.65	110.65	116.19	116.19	116.19	121.99	121.99	121.99
合计	442.31	453.46	486.24	489.28	514.69	514.69	541.87	541.87	541.87	570.55	574.23	574.23



(续上表)

成本类型/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
<b>1.东湖社区</b>											
<b>1.1 人员成本</b>											
人员数量	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	—
人均人员成本 (万元/年)	8.30	8.30	8.71	8.71	9.15	9.15	9.60	9.60	10.08	10.08	—
小计	74.66	74.66	78.40	78.40	82.32	82.32	86.43	86.43	90.75	45.38	1,426.27
<b>1.2 燃料动力成本</b>											
用水量 (万吨)	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	—
单价 (元/吨)	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	5.76	5.76	5.76	5.76	—
用电量 (万 kwh)	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	—
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
小计	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.72	2.72	2.72	1.36	50.48
<b>1.3 充电桩材料等其他成本</b>	3.85	3.85	4.62	4.62	4.62	5.00	5.50	5.50	5.50	2.75	74.77
<b>2.玉泉社区</b>											
<b>2.1 人员成本</b>											
人员数量	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	—
人均人员成本 (万元/年)	8.30	8.30	8.71	8.71	9.15	9.15	9.60	9.60	10.08	10.08	—
小计	74.66	74.66	78.40	78.40	82.32	82.32	86.43	86.43	90.75	45.38	1,426.27
<b>2.2 燃料动力成本</b>											
用水量 (万吨)	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	—
单价 (元/吨)	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	5.76	5.76	5.76	5.76	—
用电量 (万 kwh)	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	—
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
小计	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.52	2.52	2.52	1.26	46.90

31





小计	150.73	150.73	158.26	158.26	158.26	166.18	166.18	174.48	174.48	183.21	91.60	2,879.23
8.综合管理费	23.98	23.98	25.17	25.17	25.17	26.43	26.43	27.76	27.76	29.14	14.57	458.01
9.相关税费												
9.1 增值税												
增值税销项税	153.33	153.33	167.46	167.46	167.46	178.68	172.50	190.04	190.04	195.60	97.80	2,904.03
期初待抵扣进项税	1,666.84	1,513.51	1,360.18	1,192.72	1,025.26	852.76	1,025.26	484.04	484.04	294.00	98.40	—
应交增值税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.2 城建税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.3 教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.5 房产税小计	128.09	128.09	134.50	134.50	134.50	141.22	141.22	148.28	148.28	155.70	77.85	2,413.42
9.6 所得税												
年折旧额	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	1,180.98	590.49	—
财务费用	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	80.00	—
应纳税所得额	-403.83	-403.83	-300.29	-300.29	-300.29	-213.30	-268.18	-132.51	-132.51	-97.12	31.44	—
所得税费用小计												
相关税费小计	128.09	128.09	134.50	134.50	134.50	141.22	141.22	148.28	148.28	155.70	77.85	2,413.42
合计	600.50	600.50	636.18	636.18	636.18	665.15	665.15	705.24	705.24	737.18	368.58	11,453.14



### 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
2025 年	—	—	5.50	-5.50
2026 年	—	—	5.50	-5.50
2027 年	1,020.46	442.31	—	578.15
2028 年	1,131.45	453.46	—	677.99
2029 年	1,288.02	486.24	—	801.78
2030 年	1,323.32	489.28	—	834.04
2031 年	1,398.56	514.69	—	883.87
2032 年	1,416.97	514.69	—	902.28
2033 年	1,500.72	541.87	—	958.85
2034 年	1,500.72	541.87	—	958.85
2035 年	1,586.96	570.55	—	1,016.41
2036 年	1,623.79	574.23	—	1,049.56
2037 年	1,697.65	600.50	—	1,097.15
2038 年	1,697.65	600.50	—	1,097.15
2039 年	1,836.87	636.18	—	1,200.69
2040 年	1,836.87	636.18	—	1,200.69
2041 年	1,897.95	665.15	—	1,232.80
2042 年	1,956.88	669.20	—	1,287.68
2043 年	2,073.71	705.24	—	1,368.47
2044 年	2,073.71	705.24	—	1,368.47
2045 年	2,141.04	737.18	—	1,403.86
2046 年	1,070.51	368.58	—	701.93
合计	32,073.81	11,453.14	11.00	20,609.67

### 4、现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项 目	2025-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	1,020.46	1,131.45	1,288.02	1,323.32	1,398.56	1,416.97
经营活动流出小计	—	442.31	453.46	486.24	489.28	514.69	514.69
经营活动净流量	—	578.15	677.99	801.78	834.04	883.87	902.28
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	35,178.35	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-35,178.35	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	35,429.35	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	171.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
筹资活动净流量	35,178.35	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
四、现金及现金等价物年增加额	80.00	258.15	357.99	481.78	514.04	563.87	582.28
五、年初现金结余	—	80.00	338.15	696.14	1,177.92	1,691.96	2,255.83
六、期末资金	80.00	338.15	696.14	1,177.92	1,691.96	2,255.83	2,838.11

(续上表)

项 目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	1,500.72	1,500.72	1,586.96	1,623.79	1,697.65	1,697.65	1,836.87
经营活动流出小计	541.87	541.87	570.55	574.23	600.50	600.50	636.18
经营活动净流量	958.85	958.85	1,016.41	1,049.56	1,097.15	1,097.15	1,200.69
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	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
筹资活动净流量	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
四、现金及现金等价物年增加额	638.85	638.85	696.41	729.56	777.15	777.15	880.69
五、年初现金结余	2,838.11	3,476.96	4,115.81	4,812.22	5,541.78	6,318.93	7,096.08



六、期末资金	3,476.96	4,115.81	4,812.22	5,541.78	6,318.93	7,096.08	7,976.77
--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

(续上表)

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	1,836.87	1,897.95	1,956.88	2,073.71	2,073.71	2,141.04	1,070.51
经营活动流出小计	636.18	665.15	669.20	705.24	705.24	737.18	368.58
经营活动净流量	1,200.69	1,232.80	1,287.68	1,368.47	1,368.47	1,403.86	701.93
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	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	5,320.00	5,160.00
筹资活动净流量	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-5,320.00	-5,160.00
四、现金及现金等价物年增加额	880.69	912.80	967.68	1,048.47	1,048.47	-3,916.14	-4,458.07
五、年初现金结余	7,976.77	8,857.46	9,770.26	10,737.94	11,786.41	12,834.88	8,918.74
六、期末资金	8,857.46	9,770.26	10,737.94	11,786.41	12,834.88	8,918.74	4,460.67

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。根据霍邱县远锦城市建设工程有限公司《霍邱县城市更新老旧小区改造一期专项债券实施方案》，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，包括车辆停放服务费收入、充电桩服务费收入及配套服务用房出租收入产生的现金净流入。

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，本次

评价的霍邱县城市更新老旧小区改造一期预计收益能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体情况如下：

(1) 预计实现项目运营期收入的 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
2025 年	—	—	—	—	—	5.50	-5.50
2026 年	—	160.00	160.00	—	—	5.50	-5.50
2027 年	—	320.00	320.00	1,020.46	442.31	—	578.15
2028 年	—	320.00	320.00	1,131.45	453.46	—	677.99
2029 年	—	320.00	320.00	1,288.02	486.24	—	801.78
2030 年	—	320.00	320.00	1,323.32	489.28	—	834.04
2031 年	—	320.00	320.00	1,398.56	514.69	—	883.87
2032 年	—	320.00	320.00	1,416.97	514.69	—	902.28
2033 年	—	320.00	320.00	1,500.72	541.87	—	958.85
2034 年	—	320.00	320.00	1,500.72	541.87	—	958.85
2035 年	—	320.00	320.00	1,586.96	570.55	—	1,016.41
2036 年	—	320.00	320.00	1,623.79	574.23	—	1,049.56
2037 年	—	320.00	320.00	1,697.65	600.50	—	1,097.15
2038 年	—	320.00	320.00	1,697.65	600.50	—	1,097.15
2039 年	—	320.00	320.00	1,836.87	636.18	—	1,200.69
2040 年	—	320.00	320.00	1,836.87	636.18	—	1,200.69
2041 年	—	320.00	320.00	1,897.95	665.15	—	1,232.80
2042 年	—	320.00	320.00	1,956.88	669.20	—	1,287.68
2043 年	—	320.00	320.00	2,073.71	705.24	—	1,368.47
2044 年	—	320.00	320.00	2,073.71	705.24	—	1,368.47
2045 年	5,000.00	320.00	5,320.00	2,141.04	737.18	—	1,403.86
2046 年	5,000.00	160.00	5,160.00	1,070.51	368.58	—	701.93
合计	10,000.00	6,400.00	16,400.00	32,073.81	11,453.14	11.00	20,609.67
本息覆盖倍数				1.26			



(2) 预计实现项目运营期收入的 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
2025 年	—	—	—	—	—	5.50	-5.50
2026 年	—	160.00	160.00	—	—	5.50	-5.50
2027 年	—	320.00	320.00	969.44	420.19	—	549.25
2028 年	—	320.00	320.00	1,074.88	430.79	—	644.09
2029 年	—	320.00	320.00	1,223.62	461.93	—	761.69
2030 年	—	320.00	320.00	1,257.15	464.82	—	792.33
2031 年	—	320.00	320.00	1,328.63	488.96	—	839.67
2032 年	—	320.00	320.00	1,346.12	488.96	—	857.16
2033 年	—	320.00	320.00	1,425.68	514.78	—	910.90
2034 年	—	320.00	320.00	1,425.68	514.78	—	910.90
2035 年	—	320.00	320.00	1,507.61	542.02	—	965.59
2036 年	—	320.00	320.00	1,542.60	545.52	—	997.08
2037 年	—	320.00	320.00	1,612.77	570.48	—	1,042.29
2038 年	—	320.00	320.00	1,612.77	570.48	—	1,042.29
2039 年	—	320.00	320.00	1,745.03	604.37	—	1,140.66
2040 年	—	320.00	320.00	1,745.03	604.37	—	1,140.66
2041 年	—	320.00	320.00	1,803.05	631.89	—	1,171.16
2042 年	—	320.00	320.00	1,859.04	635.74	—	1,223.30
2043 年	—	320.00	320.00	1,970.02	669.98	—	1,300.04
2044 年	—	320.00	320.00	1,970.02	669.98	—	1,300.04
2045 年	5,000.00	320.00	5,320.00	2,033.99	700.32	—	1,333.67
2046 年	5,000.00	160.00	5,160.00	1,016.98	350.15	—	666.83
合计	10,000.00	6,400.00	16,400.00	30,470.11	10,880.51	11.00	19,578.60
本息覆盖倍数				1.19			

(3) 预计实现项目运营期收入的 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
2025 年	—	—	—	—	—	5.50	-5.50
2026 年	—	160.00	160.00	—	—	5.50	-5.50
2027 年	—	320.00	320.00	918.41	398.08	—	520.33
2028 年	—	320.00	320.00	1,018.31	408.11	—	610.20
2029 年	—	320.00	320.00	1,159.22	437.62	—	721.60
2030 年	—	320.00	320.00	1,190.99	440.35	—	750.64
2031 年	—	320.00	320.00	1,258.70	463.22	—	795.48
2032 年	—	320.00	320.00	1,275.27	463.22	—	812.05
2033 年	—	320.00	320.00	1,350.65	487.68	—	862.97
2034 年	—	320.00	320.00	1,350.65	487.68	—	862.97
2035 年	—	320.00	320.00	1,428.26	513.50	—	914.76
2036 年	—	320.00	320.00	1,461.41	516.81	—	944.60
2037 年	—	320.00	320.00	1,527.89	540.45	—	987.44
2038 年	—	320.00	320.00	1,527.89	540.45	—	987.44
2039 年	—	320.00	320.00	1,653.18	572.56	—	1,080.62
2040 年	—	320.00	320.00	1,653.18	572.56	—	1,080.62
2041 年	—	320.00	320.00	1,708.16	598.64	—	1,109.52
2042 年	—	320.00	320.00	1,761.19	602.28	—	1,158.91
2043 年	—	320.00	320.00	1,866.34	634.72	—	1,231.62
2044 年	—	320.00	320.00	1,866.34	634.72	—	1,231.62
2045 年	5,000.00	320.00	5,320.00	1,926.94	663.46	—	1,263.48
2046 年	5,000.00	160.00	5,160.00	963.46	331.72	—	631.74
合计	10,000.00	6,400.00	16,400.00	28,866.44	10,307.83	11.00	18,547.61
本息覆盖倍数				1.13			

如上所述，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，本次评价的霍邱县城市更新老旧小区改造一期预计收益（运营期收入-运营期成本-债券发行费用）能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。



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

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

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

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  
性别: 女  
出生日期: 1989-05-01  
工作单位: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)  
身份证号: 340121198905014303  
Identity card No.

中国注册会计师协会

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 通过

2023-09-19

2022年 通过

2022-07-20

证书编号: 120100114890

No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会

Authorized Institution of CPAs

发证日期: 2019年09月24日

Date of Issuance





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340104083691213C(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 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

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

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规定办理)。

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