

**黄山市黄山区老旧小区改造工程项目非标
专项债券收益与融资自求平衡财务评价报
告**



北京中名國成會計師事務所(特殊普通合夥)安徽分所

目 录

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

1. 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所营业执照复印件
2. 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

审 计 报 告

中名国成皖审字（2023）第 0043 号

黄山市黄山区老旧小区改造工程项目 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

黄山市黄山区住房和城乡建设局：

我们接受委托，对黄山市黄山区老旧小区改造工程项目非标专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。黄山市黄山区住房和城乡建设局对黄山市黄山区老旧小区改造工程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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和黄山市黄山区住房和城乡建设局推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在黄山市黄山区住房和城乡建设局对黄山市黄山区老旧小区改造工程项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山市黄山区老旧小区改造工程项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

(此页无正文)

北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)
安徽分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年08月13日

评价说明

2018年财政部公布《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号文）。安徽省财政厅为了拓展地方政府专项债券使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评估：

一、项目概况

黄山市黄山区老旧小区改造工程项目非标专项债券筹集资金，工程概况如下：

（一）项目名称：黄山市黄山区老旧小区改造工程项目。

（二）项目单位：黄山市黄山区住房和城乡建设局。

（三）建设地点：本项目位于黄山市黄山区范围内，其中老旧小区改造工程涉及玉河桂花苑、玉河花园、凤凰新村等24个老旧小区；配套设施提升工程位于仙源路以南，西海路以东，轩辕大道以北，翡翠东路以西范围内。

（四）工程内容：项目建设内容包括老旧小区改造工程和配套设施提升工程等。

（五）项目投资：

经估算，项目总投资为41,104.84万元。其中：工程费用为34,842.49万元，占总投资的84.76%；工程建设其他费为2,623.74万元，占总投资的6.38%；工程预备费为1,873.31万元，占总投资的4.56%；建设期利息为1,740.00万元，占总投资的4.23%，债券发行费25.30万元，占总投资的0.06%。

（六）建设期与运营期：本项目建设周期为36个月，2023年4月至2023年7月为项目前期准备阶段，2023年7月至2025年12月为施工、设备购置、安装阶段，2026年1月至2026年3月为竣工验收阶段。运营期为2026年4月—2046年3月。

（七）资金筹措方式：本项目为政府投资项目，项目总投资估算为

41,104.84万元，其中拟申请专项债券23,000.00万元，占总投资的55.95%，其余18,104.84万元由财政资金配套解决。

本项目专项债券计划发行金额为23,000.00万元，分3年发行，发行期限均为20年期，2024年1-12月计划发行13,000.00万元（其中，2024年9月专项债券拟发行1,600.00万元），2025年1-12月计划发行6,000.00万元，2026年1-3月计划发行4,000.00万元，每半年计息一次，到期一次性还本。2044年1-12月计划还款13,000.00万元，2045年1-12月计划还款6,000.00万元，2046年1-3月计划还款4,000.00万元。债券利息按年利率4.00%测算，本项目债券存续期内，还本付息金额合计为41,400.00万元。

本项目还本付息情况如下表：

单位：万元							
期间	期初债券本金	本期新增债券本金	本期偿还本金	期末债券本金	融资年利率（%）	应付利息	本期应付本息合计
2023年（4-12月）							
2024年（1-12月）		13,000.00		13,000.00	4.00	260.00	260.00
2025年（1-12月）	13,000.00	6,000.00		19,000.00	4.00	640.00	640.00
2026年（1-12月）	19,000.00	4,000.00		23,000.00	4.00	840.00	840.00
2027年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2028年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2029年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2030年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2031年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2032年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2033年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2034年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2035年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2036年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2037年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2038年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2039年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2040年（1-12月）	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00

期间	期初债券本金	本期新增债券本金	本期偿还本金	期末债券本金	融资年利率 (%)	应付利息	本期应付本息合计
2041年 (1-12月)	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2042年 (1-12月)	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2043年 (1-12月)	23,000.00			23,000.00	4.00	920.00	920.00
2044年 (1-12月)	23,000.00		13,000.00	10,000.00	4.00	660.00	13,660.00
2045年 (1-12月)	10,000.00		6,000.00	4,000.00	4.00	280.00	6,280.00
2046年 (1-3月)	4,000.00		4,000.00		4.00	80.00	4,080.00
合计						18,400.00	41,400.00

二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

（一）数据预测的前提假设及评价

1. 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

2. 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；

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的收入能够顺利执行；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）收入预测评价

本项目收入主要为经营收入，主要包括老旧小区物业收入、停车收入、充电收入、租赁收入、广告收入等。

1、老旧小区物业收入

本项目将对黄山区24个老旧小区进行改造提升，同时可为其提供配套物业服务，服务面积为482500.00m²。根据《黄山市住宅小区物业管理条例》文件要求，提高物业服务水平，强化物业职能；辖区内物业企业纷纷贯彻落实文件精神，完善物业服务体制，切实全面的为居民提供良好的服务和生活环境。本次参考周边市场行情及小区实际情况综合考虑，按照0.60元/平方米·月收取物业费。考虑老旧小区物业费收集情况，从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营时间为9个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-3月运营时间为3个月。项目运营期第一至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年起达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%。运营期内，年均老旧小区物业收入为273.88万元，老旧小区物业收入共计5,477.51万元。

2、停车收入

（1）公共停车收入

项目共计设置994个小车位，参照周边市场同类型停车位，综合考虑区位及建设期等因素，本项目建设完工后，小车位收费单价按10.00元/次计取，日周转次数按2次计，从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营天数为270天，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为360天；运营期2046年1-3月运营天数为90天。项目运营期第一至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年起达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，运营期内，年均公共停车收入为631.23万元，公共停车收入共计12,624.60万元。

（2）月租车辆停车收入

黄山区现状老旧小区因建设年代久远，未能充分考虑未来发展情况，配套设施不够完善，配建停车位数量较少；近年来，随着人民生活水平的不断提高和汽车工业的不断发展，汽车保有量不断提高。根据国内小区机动车停车位设置标准，原则上应当每个小区每100.00平方米建筑面积应当配备1个机动车停车位，考虑现状严重不足，本工程规划按照其规范规定30%的比例进行新增，因此，

本次结合各小区内现有停车位及停车需求，共24个小区新增机动车停车位1445个。根据相关文件，黄山市三区四县住宅小区停车收费实行市场调节定价，本次参考周边市场行情结合当地消费水平综合考虑，月租车辆停车位按150.00元/个·月计取。从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营时间为9个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-3月运营时间为3个月。项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%。运营期内，年均月租车辆停车收入为266.13万元，月租车辆停车收入共计5,322.51万元。

因此，运营期内，年均停车收入897.36万元，停车收入共计17,947.11万元。

3、充电收入

（1）新能源汽车充电桩

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》要求各市要在公共建筑类项目和城市公共停车场，原则上应按不低于停车位总数20%的比例配建充电桩或预留充电设施接口，结合当下汽车工业发展趋势，十四五时期，新能源汽车将成为未来发展趋势。因此本项目将在各老旧小区内及仙源路、翡翠西路等道路配套设置488个充电桩。根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，一般集中在1.60元到1.80元之间。不同地区价格略有差异；200公里新能源汽车电池容量约为31kwh，不同车型电池容量与续航里程也有差异。综合考虑新能源汽车发展前景及电池续航能力提高，因此，本项目充电桩平均每次充电量为25kwh，综合考虑新能源充电桩涉及区位，每个充电桩每天考虑1.5次周转。结合周边地区充电桩收费标准，本项目建成后按1.60元/千瓦时计取。从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营天数为270天，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为360天；运营期2046年1-3月运营天数为90天。项目运营期第一至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年起达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，项目运营期内，年均新能源汽车充电桩收入829.87万元，新能源汽车充电桩收入共计16,597.48万元。

（2）非机动车充电收入

为方便居民不同出行需求，住宅小区会按照一定比例配建非机动车位，各地区及不同小区会根据居民人员构成情况进行设置，根据国内小区非机动车充电桩设置标准，原则上应当每个小区每100.00平方米建筑面积应当配备1.5个非机动车停车位，考虑目前本项目涉及的24个老旧小区非机动车充电桩严重不足，本工程规划按照其规范规定30%的比例进行新增，并考虑每3个非机动车配建1个非机动车充电桩，因此，本项目共新增724个非机动车充电桩。本着便民惠民原则，项目非机动车充电桩按照1.00元/次·个计取，每个非机动车充电桩每天考虑2.5次周转，从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营天数为270天，2027年-2045年为正常运营年限，年运营天数为360天；运营期2046年1-3月运营天数为90天。项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%。运营期内，年均非机动车充电收入66.54万元，非机动车充电收入共计1,330.76万元。

因此，运营期内，年均充电收入896.41万元，充电收入共计17,928.24万元。

4、租赁收入

（1）配套建筑租赁收入

项目建成后将提供19746.00平方米配套建筑租赁服务。参照黄山区及周边市场同类型建筑租金，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计本项目建成后配套建筑租赁单价按42.00元/平方米·月的标准出租。从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营时间为9个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-3月运营时间为3个月。项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，运营期内年均配套建筑租赁收入为1,005.92万元，配套建筑租赁收入共计20,118.41万元。

（2）食品冷库租赁收入

本项目拟建设食品安全冷链基地，为农贸市场提供配套储藏服务，建成后

将提供11712.00平方米冷库租赁服务。参照黄山区及周边市场同类型建筑租金，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计本项目建成后冷库租赁单价按34.00元/平方米·月的标准出租。从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营时间为9个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-3月运营时间为3个月。项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，运营期内年均食品冷库租赁收入为493.24万元，食品冷库租赁收入共计9,864.78万元。

因此，运营期内，年均租赁收入1,499.16万元，租赁收入共计29,983.19万元。

5、广告收入

（1）路灯广告

本项目拟在范围内道路两侧实施84盏路灯节能改造，并设路灯广告位，综合考虑区位及建设期等因素，路灯广告单价按照0.30万元/杆·年计取，从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营时间为9个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-3月运营时间为3个月。项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，运营期内，年均路灯广告收入26.53万元，路灯广告收入共计530.63万元。

（2）其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）

本项目建设内容中包括新增2439个停车位并设置地磁，设488个新能源汽车充电桩，改造两处农贸市场且设置LED电子屏，将在以上等多处位置设置广告位。综合项目周边流量水平及市场案例，从保守角度，本项目的其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）收费暂取为15.00万元/年，从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营时间为9个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-3月运营时间为3个月。项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮

5%，运营期内，年均其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）收入17.38万元，其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）收入共计347.65万元。

因此，本项目运营期内，年均广告收入为43.91万元，广告收入共计878.28万元。

综上所述，运营期内，项目年均运营收入为3,610.72万元，运营总收入共计72,214.33万元。项目预期收益及具体收入测算过程如下表：

项目预期收益测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（4-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
一	老旧小区物业收入		5,477.51	130.28	191.07	208.44	237.10	255.34	255.34	268.11
	数量	平方米		482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00
	年运营月数	月		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66
二	停车收入		17,947.11	404.93	588.70	637.49	744.59	797.65	797.65	860.23
1	公共停车收入		12,624.60	268.38	393.62	429.41	511.71	551.07	551.07	601.17
	数量	个		994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
2	月租车辆停车收入		5,322.51	136.55	195.08	208.08	232.88	246.57	246.57	259.06
	数量（位于老旧小区）	个		1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00
	年运营月数	月		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/月·个		150.00	150.00	150.00	158.00	158.00	158.00	166.00
三	充电收入		17,928.24	429.49	628.61	684.58	777.56	836.33	836.33	876.15
1	新能源汽车充电桩		16,597.48	395.28	579.74	632.45	719.41	774.75	774.75	811.64
	数量	个		488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00
	日周转次数	次		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（4-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	每度电平均单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76
2	非机动车充电收入		1,330.76	34.21	48.87	52.13	58.16	61.58	61.58	64.51
	数量	个		724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年运营天数	日		270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/次·个		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10
四	租赁收入		29,983.19	773.35	1,104.79	1,178.44	1,316.27	1,393.69	1,393.69	1,461.64
1	配套建筑租赁收入		20,118.41	522.48	746.40	796.16	886.20	938.33	938.33	980.98
	数量	m²		19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00
	年运营时间	月/年		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		42.00	42.00	42.00	44.00	44.00	44.00	46.00
2	食品冷库租赁收入		9,864.78	250.87	358.39	382.28	430.06	455.36	455.36	480.66
	数量	m²		11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00
	年运营时间	月/年		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		34.00	34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00
五	广告收入		878.28	24.48	33.90	35.16	38.60	39.94	39.94	42.24
1	路灯广告		530.63	13.23	18.90	20.16	22.85	24.19	24.19	25.70
	数量	杆		84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	单价	万元/杆·年		0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.34
2	其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）	万元/年	347.65	11.25	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54
	经营收入		72,214.33	1,762.53	2,547.07	2,744.10	3,114.12	3,322.95	3,322.95	3,508.37

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	老旧小区物业收入		5,477.51	268.11	268.11	281.51	281.51	281.51	295.59	295.59	295.59
	数量	平方米		482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米·月		0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73
二	停车收入		17,947.11	860.23	860.23	922.81	922.81	922.81	986.96	986.96	986.96
1	公共停车收入		12,624.60	601.17	601.17	651.27	651.27	651.27	701.37	701.37	701.37
	数量	个		994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00
2	月租车辆停车收入		5,322.51	259.06	259.06	271.54	271.54	271.54	285.59	285.59	285.59
	数量（位于老旧小区）	个		1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/月·个		166.00	166.00	174.00	174.00	174.00	183.00	183.00	183.00
三	充电收入		17,928.24	876.15	876.15	921.17	921.17	921.17	966.20	966.20	966.20
1	新能源汽车充电桩		16,597.48	811.64	811.64	853.15	853.15	853.15	894.65	894.65	894.65

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	数量	个		488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00
	日周转次数	次		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94	1.94	1.94
2	非机动车充电收入		1,330.76	64.51	64.51	68.03	68.03	68.03	71.55	71.55	71.55
	数量	个		724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/次·个		1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
四	租赁收入		29,983.19	1,461.64	1,461.64	1,529.59	1,529.59	1,529.59	1,597.54	1,597.54	1,597.54
1	配套建筑租赁收入		20,118.41	980.98	980.98	1,023.63	1,023.63	1,023.63	1,066.28	1,066.28	1,066.28
	数量	m²		19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		46.00	46.00	48.00	48.00	48.00	50.00	50.00	50.00
2	食品冷库租赁收入		9,864.78	480.66	480.66	505.96	505.96	505.96	531.26	531.26	531.26
	数量	m²		11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		38.00	38.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
五	广告收入		878.28	42.24	42.24	44.59	44.59	44.59	46.97	46.97	46.97

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	路灯广告		530.63	25.70	25.70	27.22	27.22	27.22	28.73	28.73	28.73
	数量	杆		84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	单价	万元/杆.年		0.34	0.34	0.36	0.36	0.36	0.38	0.38	0.38
2	其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）	万元/年	347.65	16.54	16.54	17.37	17.37	17.37	18.24	18.24	18.24
	经营收入		72,214.33	3,508.37	3,508.37	3,699.67	3,699.67	3,699.67	3,893.25	3,893.25	3,893.25

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-3月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	老旧小区物业收入		5,477.51	310.37	310.37	310.37	325.88	325.88	81.47
	数量	平方米		482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00	482,500.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/平方米.月		0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	0.80
二	停车收入		17,947.11	1,051.10	1,051.10	1,051.10	1,116.80	1,116.80	279.20
1	公共停车收入		12,624.60	751.46	751.46	751.46	801.56	801.56	200.39
	数量	个		994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-3月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00
	单价	元/次		15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00
2	月租车辆停车收入		5,322.51	299.64	299.64	299.64	315.24	315.24	78.81
	数量（位于老旧小区）	个		1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00	1,445.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	单价	元/月·个		192.00	192.00	192.00	202.00	202.00	202.00
三	充电收入		17,928.24	1,015.83	1,015.83	1,015.83	1,065.47	1,065.47	266.37
1	新能源汽车充电桩		16,597.48	940.77	940.77	940.77	986.88	986.88	246.72
	数量	个		488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00
	日周转次数	次		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00
	每度电平均单价	元/kwh		2.04	2.04	2.04	2.14	2.14	2.14
2	非机动车充电收入		1,330.76	75.06	75.06	75.06	78.58	78.58	19.65
	数量	个		724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00
	每度电平均单价	元/次·个		1.28	1.28	1.28	1.34	1.34	1.34
四	租赁收入		29,983.19	1,686.82	1,686.82	1,686.82	1,776.09	1,776.09	444.02
1	配套建筑租赁收入		20,118.41	1,130.26	1,130.26	1,130.26	1,194.24	1,194.24	298.56
	数量	m²		19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00	19,746.00
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/m²		53.00	53.00	53.00	56.00	56.00	56.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-3月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
2	食品冷库租赁收入		9,864.78	556.55	556.55	556.55	581.85	581.85	145.46
	数量	m²		11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00	11,712.00
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/m²		44.00	44.00	44.00	46.00	46.00	46.00
五	广告收入		878.28	49.39	49.39	49.39	51.86	51.86	12.97
1	路灯广告		530.63	30.24	30.24	30.24	31.75	31.75	7.94
	数量	杆		84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	单价	万元/杆·年		0.40	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42
2	其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）	万元/年	347.65	19.15	19.15	19.15	20.11	20.11	5.03
	经营收入		72,214.33	4,113.50	4,113.50	4,113.50	4,336.10	4,336.10	1,084.03

（三）资金支出预测评价

本项目成本主要包括运营成本[外购燃料动力费(水电油)、外购原材料费(充电桩耗材等)、职工工资及福利费、修理费、管理费用(含其他成本)]、折旧费以及利息支出。

1、运营成本

（1）外购燃料动力费(水电油)

外购燃料及动力费包括运营期用水、用电（建筑用电、室外工程、充电桩等）、用油等公共耗能，根据人数及日常运营情况进行预测，年用电量为682.51万kwh，用电单价按0.6551元/千瓦时计取，满负荷运营时用水、用油按10.00万元/年计取。从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营时间为9个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-3月运营时间为3个月。项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。因此运营期内，年均外购燃料动力费(水电油)为401.12万元，外购燃料动力费(水电油)共计8,022.33万元。

（2）外购原材料费(充电桩耗材等)

外购原材料费主要为新能源汽车充电桩等耗材更换，按充电收入的5%计取。因此运营期内，年均外购原材料费(充电桩耗材等)为44.82万元，外购原材料费(充电桩耗材等)共计896.41万元。

（3）职工工资及福利费

项目运营期拟设置职工57人，结合市场价变化，从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营时间为9个月，2027年-2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-3月运营时间为3个月。职工工资及福利费每3年上涨5%。运营期内，年均职工工资及福利费为301.96万元，工资及福利费共计6,039.28万元。

（4）修理费

本项目运营期修理费包含建构筑物的修理和重置费等，参考《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，按固定资产年折旧额的5%计取，为65.08万元/年。从实际年运营时间考虑，运营期内2026年4-12月运营时间为9个月，2027年-

2045年为正常运营年限，年运营时间为12个月，运营期2046年1-3月运营时间为3个月。运营期内，年均修理费为65.08万元，项目修理费共计为1,301.65万元。

（5）管理费(含其他成本)

本项目运营期管理费按照运营收入的1%计取，运营期内，年均管理费(含其他成本)为36.11万元，管理费(含其他成本)共计722.14万元。

综上所述，运营期内，本项目年均经营成本为849.09万元，经营成本合计16,981.81万元。

2、折旧费

房屋和建筑物的折旧年限为30年，残值为5%，原值为41,104.84万元，折旧额为1,301.65万元/年。综上所述，运营期内，项目折旧费共计26,033.06万元。

3、利息支出

本项目运营期内，利息成本总支出为17,290.00万元。

综上所述，运营期内，项目总成本共计60,304.88万元。详见项目预期支出测算表：

项目预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2026 年（4-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）	2032 年（1-12 月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电油)	8,022.33	239.98	342.83	365.69	388.55	411.40	411.40	411.40
2	外购原材料费（充电桩耗材等）	896.41	21.47	31.43	34.23	38.88	41.82	41.82	43.81
3	职工工资及福利费	6,039.28	195.48	260.64	260.64	273.67	273.67	273.67	287.36
4	修理费	1,301.65	48.81	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08
5	管理费用(含其他成本)	722.14	17.63	25.47	27.44	31.14	33.23	33.23	35.08
6	经营成本(1+2+3+4+5)	16,981.81	523.38	725.46	753.08	797.32	825.20	825.20	842.73
7	折旧费	26,033.06	976.24	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65
7.1	房屋和建筑物	26,033.06	976.24	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65
7.2	机械设备								
8	摊销费								
9	利息支出	17,290.00	630.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00
10	总成本费用合计	60,304.88	2,129.62	2,947.11	2,974.74	3,018.97	3,046.86	3,046.86	3,064.38
	其中：可变成本	16,981.81	523.38	725.46	753.08	797.32	825.20	825.20	842.73

序号	项目	合计	运营期						
			2026 年（4-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）	2032 年（1-12 月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	固定成本	43,323.07	1,606.24	2,221.65	2,221.65	2,221.65	2,221.65	2,221.65	2,221.65

续上表：

序号	项目	合计	运营期							
			2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）	2039 年（1-12 月）	2040 年（1-12 月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电油)	8,022.33	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40
2	外购原材料费（充电桩耗材等）	896.41	43.81	43.81	46.06	46.06	46.06	48.31	48.31	48.31
3	职工工资及福利费	6,039.28	287.36	287.36	301.72	301.72	301.72	316.81	316.81	316.81
4	修理费	1,301.65	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08
5	管理费用(含其他成本)	722.14	35.08	35.08	37.00	37.00	37.00	38.93	38.93	38.93
6	经营成本(1+2+3+4+5)	16,981.81	842.73	842.73	861.26	861.26	861.26	880.54	880.54	880.54
7	折旧费	26,033.06	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65
7.1	房屋和建筑物	26,033.06	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65

序号	项目	合计	运营期							
			2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
7.2	机械设备									
8	摊销费									
9	利息支出	17,290.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00
10	总成本费用合计	60,304.88	3,064.38	3,064.38	3,082.92	3,082.92	3,082.92	3,102.19	3,102.19	3,102.19
	其中：可变成本	16,981.81	842.73	842.73	861.26	861.26	861.26	880.54	880.54	880.54
	固定成本	43,323.07	2,221.65	2,221.65	2,221.65	2,221.65	2,221.65	2,221.65	2,221.65	2,221.65

续上表：

序号	项目	合计	运营期					
			2041 年（1-12 月）	2042 年（1-12 月）	2043 年（1-12 月）	2044 年（1-12 月）	2045 年（1-12 月）	2046 年（1-3 月）
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）		70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费（水电油）	8,022.33	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	102.85
2	外购原材料费（充电桩耗材等）	896.41	50.79	50.79	50.79	53.27	53.27	13.32

序号	项目	合计	运营期					
			2041 年（1-12 月）	2042 年（1-12 月）	2043 年（1-12 月）	2044 年（1-12 月）	2045 年（1-12 月）	2046 年（1-3 月）
3	职工工资及福利费	6,039.28	332.65	332.65	332.65	349.28	349.28	87.32
4	修理费	1,301.65	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08	16.27
5	管理费用(含其他成本)	722.14	41.14	41.14	41.14	43.36	43.36	10.84
6	经营成本(1+2+3+4+5)	16,981.81	901.06	901.06	901.06	922.40	922.40	230.60
7	折旧费	26,033.06	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	325.41
7.1	房屋和建筑物	26,033.06	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	1,301.65	325.41
7.2	机械设备							
8	摊销费							
9	利息支出	17,290.00	920.00	920.00	920.00	660.00	280.00	80.00
10	总成本费用合计	60,304.88	3,122.71	3,122.71	3,122.71	2,884.05	2,504.05	636.01
	其中：可变成本	16,981.81	901.06	901.06	901.06	922.40	922.40	230.60
	固定成本	43,323.07	2,221.65	2,221.65	2,221.65	1,961.65	1,581.65	405.41

三、营业税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加税、其他附加税，其中增值税包括增值税销项税、增值税进项税、固定资产进项抵扣，税率主要根据营业收入类型进行计取，增值税税率为9%，城市维护建设税税率为7%，教育费附加税税率为3%，其他附加费税税率为2%。详见下表：

序号	税别	税率（%）
1	增值税	9
2	城市维护建设税	7
3	教育费附加	3
4	其他附加税	2

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为1,832.26万元，其中：增值税销项税为5,962.65万元，增值税进项税为736.41万元，固定资产进项抵扣为3,393.98万元。附加税税金为219.87万元。综上，本项目增值税及附加共计2,052.14万元。详见下表：

项目经营税金及附加

单位：万元

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026 年（4-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）	2032 年（1-12 月）
1	增值税		1,832.26							
1.1	增值税销项税		5,962.65	145.53	210.31	226.58	257.13	274.37	274.37	289.68
1.2	增值税进项税		736.41	21.59	30.90	33.02	35.29	37.42	37.42	37.59
1.3	固定资产进项抵扣		3,393.98	123.94	179.41	193.56	221.84	236.95	236.95	252.10
2	附加税		219.87							
2.1	城市维护建设税	7%	128.26							
2.2	教育费附加	3%	54.97							
2.3	其他附加费	2%	36.65							
	合计		2,052.14							

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）	2039 年（1-12 月）
1	增值税		1,832.26							
1.1	增值税销项税		5,962.65	289.68	289.68	305.48	305.48	305.48	321.46	321.46
1.2	增值税进项税		736.41	37.59	37.59	37.77	37.77	37.77	37.96	37.96
1.3	固定资产进项抵扣		3,393.98	252.10	252.10	267.71	267.71	267.71	283.50	283.50
2	附加税		219.87							

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）	2039 年（1-12 月）
2.1	城市维护建设税	7%	128.26							
2.2	教育费附加	3%	54.97							
2.3	其他附加费	2%	36.65							
	合计		2,052.14							

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2040 年（1-12 月）	2041 年（1-12 月）	2042 年（1-12 月）	2043 年（1-12 月）	2044 年（1-12 月）	2045 年（1-12 月）	2046 年（1-3 月）
1	增值税		1,832.26	208.58	301.48	301.48	301.48	319.66	319.66	79.91
1.1	增值税销项税		5,962.65	321.46	339.65	339.65	339.65	358.03	358.03	89.51
1.2	增值税进项税		736.41	37.96	38.16	38.16	38.16	38.37	38.37	9.59
1.3	固定资产进项抵扣		3,393.98	74.93						
2	附加税		219.87	25.03	36.18	36.18	36.18	38.36	38.36	9.59
2.1	城市维护建设税	7%	128.26	14.60	21.10	21.10	21.10	22.38	22.38	5.59
2.2	教育费附加	3%	54.97	6.26	9.04	9.04	9.04	9.59	9.59	2.40
2.3	其他附加费	2%	36.65	4.17	6.03	6.03	6.03	6.39	6.39	1.60
	合计		2,052.14	233.61	337.66	337.66	337.66	358.02	358.02	89.50

四、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算,项目计算期现金流量情况如下表:

单位: 万元

项目/期间	计算期					
	2023年（4-12月）	2024年（1-12月）	2025年（1-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金				1,762.53	2,547.07	2,744.10
2. 经营活动支付的现金				523.38	725.46	753.08
3. 相关税费						
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计				1,239.15	1,821.61	1,991.02
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	1,966.98	22,235.39	10,262.49	4,874.68		
2. 投资活动产生的现金流小计	-1,966.98	-22,235.39	-10,262.49	-4,874.68		
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	1,966.98	9,509.69	4,909.09	1,719.08		
2. 债券融资款		13,000.00	6,000.00	4,000.00		
3. 债券发行费		14.30	6.60	4.40		
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息		260.00	640.00	840.00	920.00	920.00
6. 融资活动产生的现金流合计	1,966.98	22,235.39	10,262.49	4,874.68	-920.00	-920.00
四、现金流总计				1,239.15	901.61	1,071.02
1. 期初现金					1,239.15	2,140.76
2. 期内现金变动				1,239.15	901.61	1,071.02
3. 期末现金				1,239.15	2,140.76	3,211.78

续上表

项目/期间	计算期					
	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	3,114.12	3,322.95	3,322.95	3,508.37	3,508.37	3,508.37
2. 经营活动支付的现金	797.32	825.20	825.20	842.73	842.73	842.73
3. 相关税费						
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	2,316.80	2,497.75	2,497.75	2,665.64	2,665.64	2,665.64
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00
四、现金流总计	1,396.80	1,577.75	1,577.75	1,745.64	1,745.64	1,745.64
1. 期初现金	3,211.78	4,608.58	6,186.33	7,764.08	9,509.72	11,255.36
2. 期内现金变动	1,396.80	1,577.75	1,577.75	1,745.64	1,745.64	1,745.64
3. 期末现金	4,608.58	6,186.33	7,764.08	9,509.72	11,255.36	13,001.00

续上表

项目/期间	计算期					
	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	3,699.67	3,699.67	3,699.67	3,893.25	3,893.25	3,893.25
2. 经营活动支付的现金	861.26	861.26	861.26	880.54	880.54	880.54
3. 相关税费						233.61
4. 项目补贴收入						

项目/期间	计算期					
	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
5. 经营活动产生的现金流小计	2,838.41	2,838.41	2,838.41	3,012.71	3,012.71	2,779.10
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00
四、现金流总计	1,918.41	1,918.41	1,918.41	2,092.71	2,092.71	1,859.10
1. 期初现金	13,001.00	14,919.41	16,837.82	18,756.23	20,848.94	22,941.65
2. 期内现金变动	1,918.41	1,918.41	1,918.41	2,092.71	2,092.71	1,859.10
3. 期末现金	14,919.41	16,837.82	18,756.23	20,848.94	22,941.65	24,800.75

续上表

项目/期间	计算期					
	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-3月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	4,113.50	4,113.50	4,113.50	4,336.10	4,336.10	1,084.03
2. 经营活动支付的现金	901.06	901.06	901.06	922.40	922.40	230.60
3. 相关税费	337.66	337.66	337.66	358.02	358.02	89.50
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	2,874.78	2,874.78	2,874.78	3,055.68	3,055.68	763.93
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						

项目/期间	计算期					
	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-3月）
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金			-	13,000.00	6,000.00	4,000.00
5. 支付债券利息	920.00	920.00	920.00	660.00	280.00	80.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-920.00	-920.00	-920.00	-13,660.00	-6,280.00	-4,080.00
四、现金流总计	1,954.78	1,954.78	1,954.78	-10,604.32	-3,224.32	-3,316.07
1. 期初现金	24,800.75	26,755.53	28,710.31	30,665.09	20,060.77	16,836.45
2. 期内现金变动	1,954.78	1,954.78	1,954.78	-10,604.32	-3,224.32	-3,316.07
3. 期末现金	26,755.53	28,710.31	30,665.09	20,060.77	16,836.45	13,520.38

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。

项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（二）还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。本项目本息保障倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
2023 年（4-12 月）				
2024 年（1-12 月）	13,000.00	260.00	260.00	
2025 年（1-12 月）	19,000.00	640.00	640.00	
2026 年（1-12 月）	23,000.00	840.00	840.00	1,239.15
2027 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	1,821.61
2028 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	1,991.02
2029 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,316.80
2030 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,497.75
2031 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,497.75
2032 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,665.64
2033 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,665.64
2034 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,665.64

年度	债券本息支付			可用于偿还本息 的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
2035 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,838.41
2036 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,838.41
2037 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,838.41
2038 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	3,012.71
2039 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	3,012.71
2040 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,779.10
2041 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,874.78
2042 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,874.78
2043 年（1-12 月）	23,000.00	920.00	920.00	2,874.78
2044 年（1-12 月）	10,000.00	660.00	13,660.00	3,055.69
2045 年（1-12 月）	4,000.00	280.00	6,280.00	3,055.69
2046 年（1-3 月）		80.00	4,080.00	763.92
合计		18,400.00	41,400.00	53,180.38
本息覆盖倍数	1.28			

债券存续期间，考虑销量及单价等因素变动，会影响经营期净收益，从而影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表：

单位：万元

项目收入下降	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
0%	53,180.38	41,400.00	1.28
5%	49,903.57	41,400.00	1.21
10%	46,626.77	41,400.00	1.13

根据测算，在本项目实现预计经营收入时，项目债务本息覆盖倍数为1.28；在项目收益下降5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.21；在项目收益下降10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.13。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

综上所述，本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

六、使用限制

（一）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（二）本评价报告仅由评价报告载明的评价报告使用者使用。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会计师事务所及注册会计师无关。



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
91340100MA8N3MLH10 (1-1)

名称 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所 成立日期 2021年08月13日
类型 非公司私营企业 营业场所 安徽省合肥市高新区创新大道汇景城市中心 C座1002
负责人 郑鲁光
经营范围 一般项目: 凭总公司授权开展经营活动(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

登记机关



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

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



会计师事务所分所 执业证书

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：郑鲁光

经营场所：安徽省合肥高新区创新大道
汇景城市中心C座1002

分所执业证书编号：110103753401

批准执业文号：皖财会〔2021〕959号

批准执业日期：2021年10月25日

仅供报告使用

证书序号：5000666

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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

二〇二一年五月十一日

中华人民共和国财政部制



通过

36

