

合肥经开区国际社区服务设施项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告

致正力信咨字（2025）005 号

安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年五月八日



目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1
项目收益及现金流入评价说明	3

合肥经开区国际社区服务设施项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告



致正立信咨字（2025）005 号

合肥经济技术开发区社会发展局：

我们接受委托，对合肥经开区国际社区服务设施项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。合肥经济技术开发区社会发展局对合肥经开区国际社区服务设施项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和合肥经济技术开发区社会发展局管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在合肥经济技术开发区社会发展局对合肥经开区国际社区服务设施项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的合肥经开区国际社区服务设施项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

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

（此页无正文，为《合肥经开区国际社区服务设施项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》（致正力信咨字（2025）005 号）之签字盖章页）

安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 5 月 8 日

合肥经开区国际社区服务设施项目

项目收益及现金流入评价说明

安徽省财政厅为了为进一步规范政府专项债券项目库管理，于 2024 年 3 月 26 日公布了《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241 号）。《通知》提出申报的专项债券项目应确保关键信息准确、加强对项目收益和风险水平的监督管理。根据相关要求，我们对项目如下内容进行评价：

一、项目概况

（一）项目名称：合肥经开区国际社区服务设施项目。

（二）项目单位：合肥经济技术开发区社会发展局。

（三）项目区位：项目位于合肥经济技术开发区合掌路与望水路交口。

（四）项目建设规模及内容

拟建托育中心、邻里中心、卫生、养老、文体、菜市场及社区食堂用房等配套设施。项目用地面积约 15 亩，总规划建筑面积约 1.6 万平方米其中地上面积约 1 万平方米，地下面积约 0.6 万平方米。工程建设内容包括土建、装饰、电气、给排水、消防、智能化等。

（五）项目总投资

项目总投资估算为 9,988.31 万元，其中工程费用为 7,681.58 万元，工程建设其他费用为 1,662.52 万元，工程预备费为 467.21 万元，建设期利息为 172.50 万元，发行费用为 4.50 万元。

（六）项目建设期和运营期

本项目工期 18 个月，2024 年 11 月-2025 年 6 月为前期准备时间，开工时间为 2025 年 7 月，计划 2026 年 12 月竣工，2027 年 1 月投入使用，运营期为 2027 年至 2046 年。因此，本项目取计算期为 2025 年至 2046 年。

（七）资金筹措方式

本项目总投资为 9,988.31 万元，其中资本金为 5,488.31 万元，占项目总投资

的 54.95%；计划发行债券 4,500.00 万元，占项目总投资的 45.05%。

项目资本金来源于财政统筹，本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

（八）债券发行方式及还本付息测算

- 1. 本项目计划发行专项债券总额 4,500.00 万元，发行期限 20 年；
 - 2. 发债年利率暂按 3.00%测算，债券发行费用为发行面值的 1.00‰，按 4.50 万元测算；
 - 3. 本项目债券计划分两年发行，2025 年计划发行 3,500.00 万元，2026 年计划发行 1,000.00 万元。
 - 4. 债券每半年支付一次利息，2045 年偿还本金 3,500.00 万元，2046 年偿还本金 1,000.00 万元。
 - 5. 项目融资本息测算
 - ① 2025 年至 2026 年（建设期）产生利息为 172.50 万元。
 - ② 2027 年至 2044 年每年产生利息为 135.00 万元。
 - ③ 2045 年产生利息为 82.50 万元，偿还本金 3,500.00 万元，合计本息偿还 3,582.50 万元。
 - ④ 2046 年产生利息为 15.00 万元，偿还本金 1,000.00 万元，合计本息偿还 1,015.00 万元。
- 综上，本项目发行债券共需支付利息 2,700.00 万元，偿还本金 4,500.00 万元，本项目共计支付本息合计 7,200.00 万元。债券发行费用暂定 4.50 万元，支付本息加发行费用共计：7,204.50 万元。

表 1 还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年份	期初本金 金额	本期发债 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	债券 付息	应付本息 合计
2025 年	0.00	3,500.00		3,500.00	3.00%	52.50	52.50
2026 年	3,500.00	1,000.00		4,500.00	3.00%	120.00	120.00
2027 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2028 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00

年份	期初本金 金额	本期发债 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	债券 付息	应付本息 合计
2029 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2030 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2031 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2032 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2033 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2034 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2035 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2036 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2037 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2038 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2039 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2040 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2041 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2042 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2043 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2044 年	4,500.00			4,500.00	3.00%	135.00	135.00
2045 年	4,500.00		3,500.00	1,000.00	3.00%	82.50	3,582.50
2046 年	1,000.00		1,000.00	0.00	3.00%	15.00	1,015.00
合计		4,500.00	4,500.00			2,700.00	7,200.00

[注]：上表中每年付息实际分两次支付，每半年付息一次。

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。各项表格数据计算时若有存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（二）参考文件

1. 财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
2. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
3. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
4. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）
5. 中华人民共和国增值税暂行条例(2020.12.25发布)
6. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
8. 《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）
9. 财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）
10. 发改委、财政部《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）
11. 财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）
12. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好2022年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118号文）
13. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好2023年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109号文）

14. 《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241 号文）

15. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

16. 《合肥经开区国际社区服务设施项目可行性研究报告》

（三）项目收入预测评价

项目收益计算期：本项目经营期为 2027 年至 2046 年，最后一年（2046 年）还本，故最后一年（2046 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

根据合肥经济技术开发区财政运行情况，2021 年 GDP 增速为 11.2%，2022 年 GDP 增速为 5.34%，2023 年 GDP 增速为 5.40%，近三年平均 GDP 增速为 7.31%，基于谨慎性考虑，预计在运营期内本项目按每三年递增 5%。

1. 项目收入测算

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）来源主要分为菜市场摊位出租收入、养老托育用房租金收入、社区服务用房租金收入、便民服务及商业用房租金收入、停车费收入和充电桩服务费收入。具体测算如下：

根据合肥经济技术开发区财政运行情况，2021 年 GDP 增速为 11.2%，2022 年 GDP 增速为 5.34%，2023 年 GDP 增速为 5.40%，近三年平均 GDP 增速为 7.31%，基于谨慎性考虑，预计在运营期内本项目按每三年递增 6%。

1.1 菜市场摊位出租收入

根据项目建设规模，菜市场交易区建设面积为 1061.08 m²，建成后，规划设置约 15 m²/摊位，共 70 个摊位。租赁考虑风险因素取每三年 6% 的增长率。运营第一年到第三年，出租率分别为 75%，85%，95%，往后每年为 95%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

根据 58 同城及安居客等网站上发布的市区及周边类似用房的租金，合肥市市区菜市场摊位约 12-16 m²/摊位左右，月租金在 1400-7500 元/个，基于谨慎考虑，本项目摊位月租金按 1500 元预计。



海恒菜市场一楼正大门水果摊位

经开-海恒社区 | 海恒农贸市场 | 空置中

档口摊位

16㎡
建筑面积

1400元/月
2.92元/㎡/天

档口摊位



锦绣菜市场旺区出租，摊位租赁

蜀山-合作化路 | 锦绣紫云花园莲花路商铺 | 空置中

档口摊位 1层

12㎡
建筑面积

1600元/月
4.44元/㎡/天

档口摊位 临街 可餐饮 上水



万国农贸南区菜市场9至105

包河-骆岗 | 万国农贸 | 经营中

档口摊位 1层

20㎡
建筑面积

1800元/月
3元/㎡/天

免租1个月 档口摊位 临街

经计算，运营期第一年（2027年）菜市场摊位出租收入为 $1500 \times 12 \times 70 \times 75\% / 10000 = 94.50$ 万元。

1.2 养老托育用房租金收入

根据项目建设内容：养老用房及托育中心向外出租，可出租面积共 2,735.09 平方米，具体如下：

可出租面积一览表		
类别	面积(㎡)	功能设置
养老用房	574.67	养老服务中心
托育中心	2,160.42	学前教育、技能教育、乐器培训等
合计	2,735.09	

预计 2025 年建成运营后，其租金价格参照合肥市社区商铺出租租金单价（出租商铺为业态不限），且通过 58 同城、安居客等公共信息平台查询，合肥经开区周边目前类似商铺租金单价 2 元/㎡.天左右，考虑到养老用房及托育中心的公益性，出于谨慎性考虑取 25 元/㎡.月。



新出山水间小区门口110平沿街旺铺精装修业态不限...

高新 - 四季花海 - 山水间花园柏香路商铺 | 空置中

社区底商 1至1层

张舜 店喇叭房产

社区底商 临街 可明火 上水 下水 外摆区

110m²

建筑面积

2700元/月

日租金 0.82元/m²/天

租赁考虑风险因素取每三年 6% 的增长率。运营第一年到第三年，出租率分别为 75%，85%，95%，往后每年为 95%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

则运营第一年（2027 年）养老托育用房租金收入为 $2,735.09 \times 25 \times 12 \times 75\% \div 10000 = 61.54$ 万元。

1.3 社区服务用房租金收入

根据项目建设内容：社区配套用房、文体活动用房和卫生服务用房向外出租，可出租面积共 4,507.14 平方米，具体如下：

可出租面积一览表		
类别	面积(m ²)	功能设置
社区配套用房	2,631.23	服务用房
文体活动用房	1,576.51	图书室、台球、乒乓球、书法、摄影等
卫生服务用房	299.4	预防保健科室用房
合计	4,507.14	

预计 2025 年建成运营后，其租金价格参照合肥市租金单价，且通过 58 同城、安居客等公共信息平台查询，合肥经开区周边目前类似租金单价 1.2 元/m².天。出于谨慎性考虑取 35 元/m².月。



直租！高新区 纯一楼 280平 超大门头 好停车业态不限 安选 尊享

蜀山 - 望江西路 | 空置中

临街门面 第1层

蒋炎明 中墅地产

无忧交易 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区

280m²

建筑面积

1万/月

日租金 1.19元/m²/天

租赁考虑风险因素取每三年 6% 的增长率。运营第一年到第三年，出租率分别为 75%，85%，95%，往后每年为 95%，在债券存续期内稳定保持该比例不变。

则运营第一年（2027 年）养老托育用房租金收入为 $4,507.14 \times 35 \times 12 \times 75\% \div 10000 = 141.97$ 万元。

1.4 便民服务及商业用房租金收入

根据项目建设内容：便民服务、便民商业及共享厨房向外出租，可出租面积共 1,440.53 平方米，具体如下：

可出租面积一览表		
类别	面积(m²)	功能设置
便民服务	404.5	咨询
共享厨房	700.7	
便民商业	335.33	商业/邻里中心
合计	1,440.53	

预计 2025 年建成运营后，其租金价格参照合肥市租金单价，且通过 58 同城、安居客等公共信息平台查询，合肥经开区周边目前类似租金单价有 1.5 元/m².天。出于谨慎性考虑取 45 元/m².月。



经开区天都路 临湖社区鼎弘嘉园 临街门面 欢迎实地... 安选 尊享

经开 - 临湖 - 鼎弘嘉园-合肥市蜀山区 | 空置中

临街门面 第1层

程意 伊家快租

无忧交易 临街门面 临街 上水 下水 380V 外摆区

48m²

建筑面积

2000元/月

日租金 1.39元/m²/天



房东直租 临湖社区一楼门面 目前行业不限 随时可看

经开 - 临湖 - 安徽省合肥市蜀山区天都路 | 空置中

临街门面 第1层

杨家虎 伊家快租

无忧交易 临街门面 临街 上水 下水 380V

42m²

建筑面积

2000元/月

日租金 1.59元/m²/天

则运营第一年（2027 年）养老托育用房租金收入为 $1,440.53 \times 45 \times 12 \times 75\% \div 10000 = 58.34$ 万元。

项目计划建设地下停车位 120 个。根据合价服【2018】48 号文相关停车场收费标准，并结合其他社区服务中心公共停车场情况计取。

结合项目的停车位收费情况，平均停车 1-2 小时，考虑停车位的流转率，本项目谨慎性考虑一天合计收费 12 元/天/个。

则运营第一年（2027 年）停车位收费=120×12×365×75%÷10000=39.42 万元。

根据建设内容本项目充电桩共 42 个，根据《合肥市发展改革委关于电动汽车充电服务费实行市场调节价的通知》（合发改商价〔2022〕230 号）：电动汽车充电服务费实行市场调节价，各充换电设施经营企业根据经营成本、市场供需自主合理制定充电服务费的收费标准。充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。详见下图所示：

合肥市发展改革委关于电动汽车充电服务费实行市场调节价的通知

发布时间：2022-02-21 17:02 信息来源：合肥市发展和改革委员会

【字体：大 中 小】



各县（市）区发展改革委、开发区经贸局，合肥供电公司，各充电设施经营企业：

根据《安徽省定价目录（2018年版）》规定，现就我市电动汽车充电服务费有关事项通知如下：

一、电动汽车充电服务费实行市场调节价，各充电设施经营企业根据经营成本、市场供需自主合理制定充电服务费的收费标准。

充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。

二、电动汽车充电服务费实行市场调节价后，各充电设施经营企业要维护市场价格秩序，不得出现串通涨价和价格欺诈等不正当的价格行为。同时，要严格执行明码标价、落实价格公示制度，在经营场所醒目位置公示服务项目、服务内容、收费标准、计价方式等信息，不得在标价之外收取未予标明的费用。要坚持用户自愿原则，不得强制服务、强行收费或只收费不服务，不得通过降低服务质量、减少服务内容等手段，损害消费者的合法权益。

三、本通知自2022年6月1日起执行，此前政策与本通知规定不一致的，以本通知为准。执行过程中，如国家、省另有规定从其规定执行。

新能源汽车充电桩收费为综合电费，由“电费+服务费”组成，其中，充电电费归国家电网（供电公司）收取。本项目仅考虑充电桩充电服务费收入。充电服务费实行市场调节价。

充电服务费收费标准：根据《合肥市人民政府办公室关于印发合肥市进一步促进新能源汽车和智能网联汽车推广应用若干政策的通知》（合政办秘[2023]11号）：支持公共充电设施运营。对接入市级充换电数据监管平台的公共领域充电场站，享受补贴的充电企业收取的充电服务费上限不超过 0.6 元/kWh（含补贴在内）。谨慎起见，本项目充电服务费取值 0.5 元/kwh。每日使用时长为 3 小时；全年按 365 天计算。

近几年新能源车发展势力强劲，市区代步为主以新能源车为主，经调查，项目区附近 5km 范围内充电站仅有两处且充电桩较少，那么本项目充电桩车位建成后使用率将会快速增长，使用率按第一年 45%、第二年 50%、第三 55%、第三年及以后按 55%计算，价格执行政府指导价，充电服务费价格按照每三年增速 6%考虑。

则本项目运营期第一年停车场充电桩车位收入= $42 \times 3 \times 60 \times 0.5 \times 365 \times 45\% \div 10000=62.09$ 万元。

1.7 经营收入汇总

综上所述，本项目在运营期（2027 年至 2046 年）项目收入（运营收入）为

13,124.48 万元，其中内菜市场摊位出租收入 2,721.69 万元、养老托育用房租金收入 1,772.62 万元、社区服务用房租金收入 4,089.25 万元、便民服务及商业用房租金收入 1,680.24 万元、停车费收入 1,135.31 万元、充电桩服务费收入 1,725.37 万元。

2. 销售税金及附加税测算

(1) 增值税的税率

增值税采用一般计税方法进行纳税，本项目其中：菜市场摊位出租收入、养老托育用房租金收入、社区服务用房租金收入、便民服务及商业用房租金收入、停车费收入的增值税为 9%，充电桩服务费收入的增值税为 13%。

备注：期初可抵扣进项税以工程费用为计算基数，税率为 9%；增值税进项税以经营成本（不含人员经费）为计算基数，增值税税率为 6%。

(2) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发【1986】90 号）和《财政部 国家税务总局关于营改增后契税法 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税【2016】43 号）规定，房产出租的，以不含增值税的税金收入为房产税的计税依据，按照 12%的税率计算缴纳房产税。

备注：本项目房产税税率为 12%。

(3) 城市建设维护税的税率：①纳税人所在地在市区的，税率为 7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是指省人民政府批准的市辖区(含市郊)的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇(区级镇)，县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。

(4) 教育费附加的税率：为增值税税额与消费税税额的 3%。

(5) 地方教育附加的税率：为增值税税额与消费税税额的 2%。

综上(3)至(5)：本项目位于合肥市经开区，城市建设维护税税率为 7%，教育费附加合计为 5%。

本次预测结合《合肥经开区国际社区服务设施项目实施方案》中对各项收入的预测情况，具体预测见如下“项目收入测算表”：

表 2 项目收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	13,124.48	457.86	517.53	577.19	611.83	611.83	611.83	648.26	648.26	648.26	686.63
(一)	菜市场租金收入	2,721.69	94.50	107.10	119.70	126.88	126.88	126.88	134.49	134.49	134.49	142.56
	单价（元/个/月）		1,500.00	1500.00	1500.00	1590.00	1590.00	1590.00	1685.40	1685.40	1685.40	1786.52
	数量（个）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
(二)	养老托育用房租金收入	1,772.62	61.54	69.74	77.95	82.63	82.63	82.63	87.58	87.58	87.58	92.85
	单价（元/m ² /月）		25.00	25.00	25.00	26.50	26.50	26.50	28.09	28.09	28.09	29.78
	数量（m ² ）		2,735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
(三)	社区服务用房租金收入	4,089.25	141.97	160.90	179.83	190.62	190.62	190.62	202.08	202.08	202.08	214.21
	单价（元/m ² /月）		35.00	35.00	35.00	37.10	37.10	37.10	39.33	39.33	39.33	41.69
	数量（m ² ）		4,507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
(四)	便民服务及商业用房租金收入	1,680.24	58.34	66.12	73.90	78.33	78.33	78.33	83.03	83.03	83.03	88.01
	单价（元/m ² /月）		45.00	45.00	45.00	47.70	47.70	47.70	50.56	50.56	50.56	53.59
	数量（m ² ）		1,440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
(五)	停车费收入	1,135.31	39.42	44.68	49.93	52.93	52.93	52.93	56.09	56.09	56.09	59.46
	单价（元/天/个）		12.00	12.00	12.00	12.72	12.72	12.72	13.48	13.48	13.48	14.29

序号	项 目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	数量（个）		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	年天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（六）	充电桩服务费收入	1,725.37	62.09	68.99	75.88	80.44	80.44	80.44	84.99	84.99	84.99	89.54
	充电桩数量（组）		42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
	服务费单价（元/小时）		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56	0.56	0.56	0.59
	满负荷充电量（kw·h）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	日使用时长（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年使用天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		45.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
二	财政补贴收入	0.00										
三	销售税金及附加	1,328.68	28.83	32.67	36.52	38.71	38.71	38.71	41.03	41.03	41.03	43.49
（一）	增值税	444.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税	1,139.69	39.82	44.97	50.12	53.13	53.13	53.13	56.29	56.29	56.29	59.60
1.2	增值税进项税	60.48	2.49	2.66	2.83	2.93	2.93	2.93	3.03	3.03	3.03	3.14
1.3	期初可抵扣进项税		634.26	596.93	554.62	507.33	457.13	406.93	356.73	303.47	250.21	196.95
（二）	税金及附加	883.73	28.83	32.67	36.52	38.71	38.71	38.71	41.03	41.03	41.03	43.49
2.1	城市建设维护税	31.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育税、地方教育税	22.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	房产税	830.32	28.83	32.67	36.52	38.71	38.71	38.71	41.03	41.03	41.03	43.49

表 2 项目收入测算表（续表）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营收入	686.63	686.63	728.55	728.55	728.55	772.58	772.58	772.58	818.90	409.45
(一)	菜市场租金收入	142.56	142.56	151.12	151.12	151.12	160.18	160.18	160.18	169.80	84.90
	单价（元/个/月）	1786.52	1786.52	1893.71	1893.71	1893.71	2007.33	2007.33	2007.33	2127.77	2127.77
	数量（个）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
(二)	养老托育用房租收入	92.85	92.85	98.44	98.44	98.44	104.33	104.33	104.33	110.60	55.30
	单价（元/m ² /月）	29.78	29.78	31.57	31.57	31.57	33.46	33.46	33.46	35.47	35.47
	数量（m ² ）	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09	2735.09
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
(三)	社区服务用房租收入	214.21	214.21	227.05	227.05	227.05	240.67	240.67	240.67	255.11	127.55
	单价（元/m ² /月）	41.69	41.69	44.19	44.19	44.19	46.84	46.84	46.84	49.65	49.65
	数量（m ² ）	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14	4507.14
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
(四)	便民服务及商业用房租收入	88.01	88.01	93.29	93.29	93.29	98.89	98.89	98.89	104.82	52.41
	单价（元/m ² /月）	53.59	53.59	56.81	56.81	56.81	60.22	60.22	60.22	63.83	63.83
	数量（m ² ）	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53	1440.53
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
(五)	停车费收入	59.46	59.46	63.04	63.04	63.04	66.83	66.83	66.83	70.82	35.41
	单价（元/天/个）	14.29	14.29	15.15	15.15	15.15	16.06	16.06	16.06	17.02	17.02

序号	项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	数量（个）	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	年天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
（六）	充电桩服务费收入	89.54	89.54	95.61	95.61	95.61	101.68	101.68	101.68	107.75	53.88
	充电桩数量（组）	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
	服务费单价（元/小时）	0.59	0.59	0.63	0.63	0.63	0.67	0.67	0.67	0.71	0.71
	满负荷充电量（kw·h）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	日使用时长（小时）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年使用天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
二	财政补贴收入										
三	销售税金与附加	43.49	43.49	82.42	113.30	113.30	120.23	120.23	120.23	127.50	63.76
（一）	增值税	0.00	0.00	32.43	60.00	60.00	63.71	63.71	63.71	67.59	33.80
1.1	增值税销项税	59.60	59.60	63.26	63.26	63.26	67.09	67.09	67.09	71.11	35.56
1.2	增值税进项税	3.14	3.14	3.26	3.26	3.26	3.38	3.38	3.38	3.52	1.76
1.3	期初可抵扣进项税	140.49	84.03	27.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）	税金与附加	43.49	43.49	49.99	53.30	53.30	56.52	56.52	56.52	59.91	29.96
2.1	城市建设维护税	0.00	0.00	2.27	4.20	4.20	4.46	4.46	4.46	4.73	2.37
2.2	教育税、地方教育税	0.00	0.00	1.62	3.00	3.00	3.19	3.19	3.19	3.38	1.69
2.3	房产税	43.49	43.49	46.10	46.10	46.10	48.87	48.87	48.87	51.80	25.90

（四）项目支出预测评价

1. 项目投资支出预测评价

项目总投资估算为 9,988.31 万元，建设投资总额 9,811.31 万元，建设期利息及发行费用 177.00 万元。资金支出分两年投资，各年建设投资分别为：2025 年投资 4,905.66 万元、2026 年投资 4,905.65 万元。

通过检查《合肥经开区国际社区服务设施项目可行性研究报告》及有关批复、项目实施方案，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

2. 项目付现成本预测评价

本项目成本费用的估算采用生产要素法。在经营期内，本项目付现经营成本合计 2,866.33 万元，主要包括水电费、人员成本、修理费、管理费用。具体测算情况如下（以下数据为经营期平均值）：

2.1 水电费

项目投入使用后，主要为提供租赁服务，其发生的生产、生活等水电费由承租方自行承担，本项目只考虑配备的管理人员日常生活用水用电以及公共区域日常用电和室外场地清扫用水。

根据《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》公布的 2023 年人均用水量 419 立方米，基于谨慎考虑，本项目暂定年人均用水量为 420 立方米；室外道路浇洒和绿地用水按照安徽省行业用水定额标准。

经测算，年用水量 0.95 万 m³，年用电量 3.26 万 kwh。详见下表：

用水量测算表

序号	用水工程	用水数量（m ³ /人）	用水量标准	用水总量（万 m ³ ）
1	工作人员	12	420m ³ /人·a	0.50
2	园区道路及室外地面浇洒	2731.21	0.55m ³ /m ² ·a	0.15
3	绿地用水	3337.51	0.9m ³ /m ² ·a	0.30
	合计			0.95

用电量测算表

序号	名称	数量（m²）	负荷指标（W/m²）	需要系数	平均功率因素	年工作天数（天）	日工作时长（h）	年用电量（万kwh）
1	公共照明用电	15852.27	1	0.6	0.75	365	8	2.08
2	人员用电	预估配备人员 12 人，每天照明用电按 2kwh 计算，年工作天数 365 天；						0.88
3	其他用电	10.00%						0.30
	合计							3.26

参考《安徽省电网销售电价表》、《合肥水费标准》，预测项目电费标准为 0.65 元/KW·h、预测项目水费标准为 3.4 元/t 计，本项目水价、电价按在债券存续期不做增长。



安徽省电网销售电价表
皖价商[2020]654号

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大容量 (元/千伏·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.5996	0.5746	0.5496	40	30

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分钱；除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱；除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。
2. 农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分钱/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低0.2042元/千瓦时。
3. 315千伏及以下一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏及以上一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。原大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

合肥水费标准

费用名称	费用标准	备注
居民生活用水(第一阶梯)	2.85元/立方米	第一级水量基数每户•每年152吨
居民生活用水(第二阶梯)	3.74元/立方米	第二级水量基数每户•每年152-240吨
居民生活用水(第三阶梯)	6.41元/立方米	第三级水量基数每户•每月240吨以上
居民生活用水	3.00元/立方米	暂未实行一户一表计价居民用户
二次供水	1.05元/立方米	——
行政事业单位、部队、医疗卫生单位用水	3.40元/立方米	——
工业生产企业用水	3.40元/立方米	——
经营服务类企业用水	3.40元/立方米	——
特种行业用水	9元/立方米	——

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）水电费为 $0.95 \times 3.4 + 3.26 \times 0.65 = 5.35$ 万元。

2.2 人员成本

本项目共 12 名员工，其工资参照 2023 年合肥市城镇非私营单位租赁和商务服务业就业人员年平均工资 87501 元，结合合肥市年人均工资水平及福利费，基于谨慎性考虑，管理人员 2 人，人均工资及福利 9 万元/年；普通工作人员 10 人，人均工资及福利 6.0 万元/年，预计人均人员工资每三年递增 6%。

2023年，合肥市城镇非私营单位就业人员年平均工资为119182元，比全省平均水平高15494元；比去年同期增加7163元，增长6.4%。其中，在岗职工年平均工资123864元，同比增长5.2%。

表1 分行业门类城镇非私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%

	2023年	2022年	名义增长
合 计	119182	112019	6.4
农、林、牧、渔业	101513	84677	19.9
采矿业	157101	116768	34.5
制造业	115637	112936	2.4
电力、热力、燃气及水生产和供应业	172931	161255	7.2
建筑业	88007	79532	10.7
批发和零售业	102182	95046	7.5
交通运输、仓储和邮政业	102205	100945	1.2
住宿和餐饮业	57920	52527	10.3
信息传输、软件和信息技术服务业	146196	131564	11.1
金融业	193765	165734	16.9
房地产业	75182	84009	-10.5
租赁和商务服务业	87501	74689	17.2
科学研究、技术服务业	159104	152911	4.1
水利、环境和公共设施管理业	87686	99805	-12.1
居民服务、修理和其他服务业	77046	74628	3.2
教育	148583	144452	2.9
卫生和社会工作	194299	177035	9.8
文化、体育和娱乐业	112750	118333	-4.7
公共管理、社会保障和社会组织	152156	149584	1.7

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）人员成本为 $9*2+6*10=78.00$ 万元。

2.3 修理费

项目建成后，需对房屋和停车位、公共设备等进行维护修理。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目年修理费按项目固定资产折旧费及摊销费的 5% 计算。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）修理费为 $316.30*5\%=15.82$ 万元。

2.4 管理费用

管理费用指在生产运营过程中所发生的各项费用，包括办公费、管理费、宣传费、充电桩设备更换成本及其他。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目此项费用按运营收入的 5% 计算。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）管理费用为 $457.86 *5\%=22.89$ 万元。

2.5 运营成本汇总

综上所述，本项目在运营期内（2027 年至 2046 年）运营成本为 2,866.33 万元，其中水电费为 104.32 万元，人员成本为 1,797.30 万元，修理费为 308.49 万元，管理费用为 656.22 万元。

3. 固定资产折旧费

本项目总投资为 9,988.31 万元，折旧年限按 30 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $9,988.31 \times (1-5\%) / 30 = 316.30$ 万元。

经计算，项目在运营期内（2027 年至 2046 年 6 月）固定资产折旧费为 6,167.85 万元。

4. 财务费用

4.1 利息支出（不含建设期利息）

本项目计划发行债券 4,500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年，计划分两年发行，其中 2025 年计划发行 3,500.00 万元，2026 年计划发行 1,000.00 万元（实际利率以最终发行成功的利率为准）。在计算期内运营期利息为 2,527.50 万元。

4.2 发行费用

本项目计划申请非标专项债券 4,500.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1‰ 计算，发行费用为 $4,500.00 \times 1\text{‰} = 4.50$ 万元，其中 2025 年发行 3,500.00 万元债券，发行费用为 3.50 万元；2026 年发行 1,000.00 万元债券，发行费用为 1.00 万元。

备注：发行费用已计入项目总投资中，经营期内（2027 年至 2046 年）不重复计算。

5. 项目总成本

综上所述，项目在经营期内（2027 年至 2046 年）的总成本为 11,561.68 万元，其中项目付现经营成本为 2,866.33 万元，固定资产折旧费为 6,167.85 万元，财务费用为 2,527.50 万元。

6. 相关税费

(1) 增值税：房屋出租收入和停车费收入增值税税率为 9%，充电桩服务费收入

增值税税率为 13%。

备注：期初可抵扣进项税以工程费用为计算基数，税率为 9%；增值税进项税以经营成本（不含人员经费）为计算基数，增值税税率为 6%。

(2) 房产税：以不含增值税的房屋租赁收入为房产税的计税依据，按照 12%的税率计算缴纳房产税。

(3) 附加税：城市建设维护税的税率为 5%，教育费附加合计税率为 5%；

增值税、附加税测算过程见上述“项目收入测算表”。

(4) 所得税：企业所得税按 25%计算。

项目经营期内，各年项目支出测算过程见下表：

表 5 经营期项目支出测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	项目付现经营成本	2,866.33	122.06	125.05	128.03	134.44	134.44	134.44	141.20	141.20	141.20	148.34
1.1	水电费	104.32	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35
	年用水量（万吨）		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	单价（元/度）		3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
	年用电量（万度）		3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26
	单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
1.2	人员成本	1,797.30	78.00	78.00	78.00	82.68	82.68	82.68	87.62	87.62	87.62	92.84
	年工资及福利费（万元/人）		9.00	9.00	9.00	9.54	9.54	9.54	10.11	10.11	10.11	10.72
	管理人员（人）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年工资及福利费（万元/人）		6.00	6.00	6.00	6.36	6.36	6.36	6.74	6.74	6.74	7.14
	普通人员（人）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
1.3	维修费	308.49	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82
1.4	管理费用	656.22	22.89	25.88	28.86	30.59	30.59	30.59	32.41	32.41	32.41	34.33
2	折旧费	6,167.85	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30
3	利息支出	2,527.50	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
4	项目总成本费用（1+2+3）	11,561.68	573.36	576.35	579.33	585.74	585.74	585.74	592.50	592.50	592.50	599.64
5	经营收入	13,124.48	457.86	517.53	577.19	611.83	611.83	611.83	648.26	648.26	648.26	686.63
6	销售税金及附加	1,328.68	28.83	32.67	36.52	38.71	38.71	38.71	41.03	41.03	41.03	43.49
7	利润总额（5-4-6）	234.12	-144.33	-91.49	-38.66	-12.62	-12.62	-12.62	14.73	14.73	14.73	43.50

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
8	弥补以前年度亏损								14.73	14.73	14.73	25.40
9	应纳税所得额		-144.33	-91.49	-38.66	-12.62	-12.62	-12.62	0.00	0.00	0.00	18.10
10	所得税(9*25%)	119.22							0.00	0.00	0.00	4.53
11	税金支出合计（6+9）	1,447.90	28.83	32.67	36.52	38.71	38.71	38.71	41.03	41.03	41.03	48.02
12	项目付现支出合计（1+11）	4,314.23	150.89	157.72	164.55	173.15	173.15	173.15	182.23	182.23	182.23	196.36

表 5 经营期项目支出测算表（续表）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目付现经营成本	2,866.33	148.34	148.34	156.02	156.02	156.02	164.08	164.08	164.08	172.64	86.31
1.1	水电费	104.32	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	2.67
	年用水量（万吨）		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	单价（元/度）		3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
	年用电量（万度）		3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26	3.26
	单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
1.2	人员成本	1,797.30	92.84	92.84	98.42	98.42	98.42	104.28	104.28	104.28	110.52	55.26
	年工资及福利费（万元/人）		10.72	10.72	11.36	11.36	11.36	12.04	12.04	12.04	12.76	12.76
	管理人员（人）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年工资及福利费（万元/人）		7.14	7.14	7.57	7.57	7.57	8.02	8.02	8.02	8.50	8.50
	普通人员（人）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.3	维修费	308.49	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82	7.91
1.4	管理费用	656.22	34.33	34.33	36.43	36.43	36.43	38.63	38.63	38.63	40.95	20.47
2	折旧费	6,167.85	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	158.15
3	利息支出	2,527.50	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	82.50	15.00
4	项目总成本费用（1+2+3）	11,561.68	599.64	599.64	607.32	607.32	607.32	615.38	615.38	615.38	571.44	259.46
5	经营收入	13,124.48	686.63	686.63	728.55	728.55	728.55	772.58	772.58	772.58	818.90	409.45
6	销售税金及附加	1,328.68	43.49	43.49	82.42	113.30	113.30	120.23	120.23	120.23	127.50	63.76
7	利润总额（5-4-6）	234.12	43.50	43.50	38.81	7.93	7.93	36.97	36.97	36.97	119.96	86.23
8	弥补以前年度亏损											
9	应纳税所得额		43.50	43.50	38.81	7.93	7.93	36.97	36.97	36.97	119.96	86.23
10	所得税（9*25%）	119.22	10.88	10.88	9.70	1.98	1.98	9.24	9.24	9.24	29.99	21.56
11	税金支出合计（6+9）	1,447.90	54.37	54.37	92.12	115.28	115.28	129.47	129.47	129.47	157.49	85.32
12	项目付现支出合计（1+11）	4,314.23	202.71	202.71	248.14	271.30	271.30	293.55	293.55	293.55	330.13	171.63

经测算，债券存续期间总成本费用合计 11,561.68 万元，项目付现经营成本合计 2,866.33 万元，税金支出合计 1,447.90 万元，项目付现支出合计 4,314.23 万元。

（五）项目收益预测

项目经营期内，实现经营收入合计 13,124.48 万元，项目付现支出合计 4,314.23 万元，预计 2027 年至 2046 年期间累计项目收益 8,810.25 万元。

表 6 项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	年度	项目收入	项目付现支出	项目收益
1	2027 年	457.86	150.89	306.97
2	2028 年	517.53	157.72	359.81
3	2029 年	577.19	164.55	412.64
4	2030 年	611.83	173.15	438.68
5	2031 年	611.83	173.15	438.68
6	2032 年	611.83	173.15	438.68
7	2033 年	648.26	182.23	466.03
8	2034 年	648.26	182.23	466.03
9	2035 年	648.26	182.23	466.03
10	2036 年	686.63	196.36	490.27
11	2037 年	686.63	202.71	483.92
12	2038 年	686.63	202.71	483.92
13	2039 年	728.55	248.14	480.41
14	2040 年	728.55	271.30	457.25
15	2041 年	728.55	271.30	457.25
16	2042 年	772.58	293.55	479.03
17	2043 年	772.58	293.55	479.03
18	2044 年	772.58	293.55	479.03
19	2045 年	818.90	330.13	488.77
20	2046 年	409.45	171.63	237.82
	合计	13,124.48	4,314.23	8,810.25

三、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、经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。项目资金平衡测算情况见下表：

表 7 项目资金平衡测算表

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	23,112.79	4,961.66	5,026.65	457.86	517.53	577.19	611.83	611.83	611.83	648.26	648.26
1.1	资本金流入	5,488.31	1,461.66	4,026.65								
1.2	债券资金流入	4,500.00	3,500.00	1,000.00								
1.3	经营收入	13,124.48			457.86	517.53	577.19	611.83	611.83	611.83	648.26	648.26
2	现金流出	21,330.04	4,961.66	5,026.65	285.89	292.72	299.55	308.15	308.15	308.15	317.23	317.23
2.1	建设投资	9,811.31	4,905.66	4,905.65								
2.2	债券发行费用	4.50	3.50	1.00								
2.2	项目付现经营成本	2,866.33			122.06	125.05	128.03	134.44	134.44	134.44	141.20	141.20
2.3	税金支出	1,447.90			28.83	32.67	36.52	38.71	38.71	38.71	41.03	41.03
2.4	债券还本付息	7,200.00	52.50	120.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
3	现金净流量	1,782.75			171.97	224.81	277.64	303.68	303.68	303.68	331.03	331.03
4	期末累计现金结存额	1,782.75			171.97	396.78	674.42	978.10	1,281.78	1,585.46	1,916.49	2,247.52
5	可用于偿还本息的经营收益 (1.3-2.2-2.3)	8,810.25			306.97	359.81	412.64	438.68	438.68	438.68	466.03	466.03

表 6 项目资金平衡测算表（续表）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	648.26	686.63	686.63	686.63	728.55	728.55	728.55	772.58	772.58	772.58	818.90	409.45
1.1	资本金流入												
1.2	债券资金流入												
1.3	经营收入	648.26	686.63	686.63	686.63	728.55	728.55	728.55	772.58	772.58	772.58	818.90	409.45
2	现金流出	317.23	331.36	337.71	337.71	383.14	406.30	406.30	428.55	428.55	428.55	3,912.63	1,186.63
2.1	建设投资												
2.2	债券发行费用												
2.2	项目付现经营成本	141.20	148.34	148.34	148.34	156.02	156.02	156.02	164.08	164.08	164.08	172.64	86.31
2.3	税金支出	41.03	48.02	54.37	54.37	92.12	115.28	115.28	129.47	129.47	129.47	157.49	85.32
2.4	债券还本付息	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	3,582.50	1,015.00
3	现金净流量	331.03	355.27	348.92	348.92	345.41	322.25	322.25	344.03	344.03	344.03	-3,093.73	-777.18
4	期末累计现金结存额	2,578.55	2,933.82	3,282.74	3,631.66	3,977.07	4,299.32	4,621.57	4,965.60	5,309.63	5,653.66	2,559.93	1,782.75
5	可用于偿还本息的经营收益 (1.3-2.2-2.3)	466.03	490.27	483.92	483.92	480.41	457.25	457.25	479.03	479.03	479.03	488.77	237.82

上述资金平衡测算表显示，在债券存续期间，项目运营后各年度累计净现金流量均大于等于 0，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；且 2046 年债券还本付息后，项目仍旧留存资金 1,782.75 万元，有较高的偿还利息的能力。

（二）本息覆盖倍数测算情况

根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

平均本息覆盖倍数=(项目收入-项目付现支出)/(债券还本付息+其他还本付息)

表 8 本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

序号	年度	借贷本息支付			项目收益
		偿还本金	偿还利息	支付合计	
1	2025 年		52.50	52.50	
2	2026 年		120.00	120.00	
3	2027 年		135.00	135.00	306.97
4	2028 年		135.00	135.00	359.81
5	2029 年		135.00	135.00	412.64
6	2030 年		135.00	135.00	438.68
7	2031 年		135.00	135.00	438.68
8	2032 年		135.00	135.00	438.68
9	2033 年		135.00	135.00	466.03
10	2034 年		135.00	135.00	466.03
11	2035 年		135.00	135.00	466.03
12	2036 年		135.00	135.00	490.27
13	2037 年		135.00	135.00	483.92
14	2038 年		135.00	135.00	483.92
15	2039 年		135.00	135.00	480.41
16	2040 年		135.00	135.00	457.25
17	2041 年		135.00	135.00	457.25
18	2042 年		135.00	135.00	479.03
19	2043 年		135.00	135.00	479.03

序号	年度	借贷本息支付			项目收益
		偿还本金	偿还利息	支付合计	
20	2044 年		135.00	135.00	479.03
21	2045 年	3,500.00	82.50	3,582.50	488.77
22	2046 年	1,000.00	15.00	1,015.00	237.82
合计		4,500.00	2,700.00	7,200.00	8,810.25
本息覆盖倍数		1.22			

上述本息覆盖倍数测算表显示，项目运营收益预计为 8,810.25 万元，支付债券本息合计为 7,200.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.22 倍。

（三）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

债券存续期内，考虑到收入单因素变化因素，分析债券覆盖本息倍数如下表：

表 9 压力测试

金额单位：人民币万元

收入变动百分比	-10%	-5%	0%
运营收入	11,812.03	12,468.26	13,124.48
经营净收益	7,497.80	8,154.03	8,810.25
偿债资金合计	7,497.80	8,154.03	8,810.25
债券还本付息额	7,200.00	7,200.00	7,200.00
债券本息覆盖率	1.04	1.13	1.22

由以上分析可见，在本项目实现预计项目收益时，项目债务本息覆盖倍数为 1.22；在预计项目收益下降 5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为 1.13；在预计项目收益下降 10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为 1.04；即项目收益下行波动时，项目预期收益仍可覆盖债券本息，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

1. 本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 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)

统一社会信用代码

91340104MADAHU8H4N(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 安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 罗丽

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；破产清算服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额 伍佰万圆整

成立日期 2024年01月17日

主要经营场所 安徽省合肥市蜀山区笔架山街道合欢路6号
亿诺商务中心B座503室

登记机关



2024 年 12 月 03 日



会计师事务所 执业证书

名称：安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：罗 丽

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市蜀山区笔架山街道
合欢路6号亿诺商务中心B座503室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010275

批准执业文号：皖财会〔2024〕83号

批准执业日期：2024年2月6日



证书序号：0022933

说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：安徽省财政厅

二〇二四年十二月 十日

中华人民共和国财政部制



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



姓名 罗丽
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1986-11-28
Date of birth

工作单位 信义会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分公司
Working unit

身份证号码 34262219861128220
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.

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: 110001670377
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: 2020-12-12
Date of Issuance

2021年11月30日

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转出日期 2021年12月21日

转入日期 2021年12月21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.


 罗丽 110001670377

年度历史查询

罗丽

会员编号 110001670377

最后年检时间 2024年07月

年检结果 年检通过

历年记录

年份	年检结果
2021年	通过
2022年	通过
2023年	通过
2024年	通过

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

姓名 王晓娟
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1988-04-01
Date of birth
工作单位 安徽益盛会计师事务所普通合伙
Working unit
身份证号码 340826198804010341
Identity card No.

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

注册会计师事务所变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024年1月25日
2024年2月21日

14

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: 330000011915
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015-09-21
Date of Issuance

2017年12月28日
执业会员管理专用章

4

注册会计师事务所变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024年1月25日
2024年2月21日

15

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.

二维码
QR Code

王晓娟 330000011915

年检历史查询	
王晓娟	
会员编号 330000011915	
最后年检时间 2024年07月	年检结果 年检通过
历年记录	
2023年 2023-09-12	通过
2022年 2022-07-20	通过
2014年 2014-01-28	通过