

報告書

REPORT

池州市主城区老旧小区改造及周边配套 基础设施建设工程非标专项债券项目收 益与融资自求平衡财务评价报告

中天运（皖）[2024]核字第 00106 号

二〇二四年八月十三日



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

报 告 书

R E P O R T

目 录

- 一、财务评价报告正文
- 二、评价说明
- 三、评价内容
 - 1、项目收益与支出预测评价
 - 2、项目收益与融资自求平衡性评价
 - 3、项目收益抗压能力测试
- 四、总体评价结论
- 五、使用限制
- 财务评价报告附件

审计单位：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

地址：合肥市蜀山区潜山路新华国际广场 C 座 1607 室

联系电话：0551-65652883

池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程

非标专项债券项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中天运（皖）[2024]核字第 00106 号

池州市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡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》。项目实施方暨项目业主方池州市住房和城乡建设局对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。

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数 1.23，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

综上所述，通过发行池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡非标专项债券的方式满足池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请非标专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行非标专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



（本页无正文，为《中天运会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所关于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程项目收益与融资自求平衡专项债券的财务评价报告》的签署页）



中国·合肥

中国注册会计师：黄庆文

中国注册会计师：王平华

2024 年 8 月 13 日

评价说明

一、本次项目评价背景

为拓展地方政府专项债券资金使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，根据《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）等有关规定，安徽省财政厅下发了《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债[2024]218号），要求地方政府就非标专项债项目尽快提供申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

二、项目概况及投融资计划

根据池州市发改委关于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程建议书的批复，文号“池发改审批（2023）312号”，项目代码 2308-341700-04-01-444423；

2023年9月1日项目已取得池州市发改委关于池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程可行性研究报告的批复，文号“池发改审批（2023）338号”；

1. 项目概况

池州市主城区老旧小区改造及周边配套基础设施建设工程项目，对池州市主城区 23 个老旧小区（含独栋住宅）现状市政基础设施、公共服务设施及小区整体面貌进行整治。升级改造小区道路、机动车停车场、非机动车停车场、给水工程、雨污管网、强弱电设施、燃气管道、消防设施、路灯（庭院灯）、小区智慧化（视频监控、车行道闸、人行门禁系统）等，拆除违建物、小区内部环境整治，并改造小区周边道路、停车场、文化健身活动广场、养老、卫生公共服务设施等。

建设内容包括：

①基础设施改造

A. 改造小区围墙长度约 8311 米。

B. 内部道路及其附属工程

本项目对项目区道路及其附属工程进行整治，拟提升改造沥青砼路面 137800 平方米、机动车停车场 116741 平方米（停车位约 5306 个，充电桩 1852 个（停车位的 35%配备））、非机动车停车场 14609 平方米（设置顶棚、充电桩 2183 个，总户数的 30%配备）。

C. 给排水工程

本项目拟提升改造（更换）给水管网 72162 米，雨水管网改造 41531 米，污水管网改造

34319 米，更换破损落水管约 49016 米，配套建设雨水检查井、雨水口、少量化粪池等。

D. 供电工程

本项目拟将现状非埋地铺设的强弱电管线进行直埋地改造，共改造强弱电管线约 19048 米。

E. 天然气工程

根据池州市主城区老旧小区的实际情况，统筹规划，摸清情况，结合工程施工难易程度，居民需求状况，管道燃气改造规划，制定老旧小区管道燃气改造实施方案，促进老旧小区居民早日用上管道燃气。本次计划改造天然气管道长约 5425 米。

F. 智能化、消防工程

本项目拟对安防、消防设施进行整治，新增智能化系统。项目拟建设智能化系统 296 套（包含车行道闸、人行门禁、视频监控系统等）、消防设施 296 套。

G. 环境改造

本项目拟对现状违章违建构筑物进行整治，并将拆除的建筑垃圾清运到建筑垃圾场。本次拆除违章违建构筑物 34 处。

本项目拟对老旧小区现状绿地系统进行改造，拟改造绿地 219505 平方米。

对内部主要道路老旧破损路灯进行更换，并在小区内安装庭院灯，本次拟更换及新购路灯和庭院灯 2743 盏。

为部分老旧小区更换新型垃圾桶 1218 个。

对小区住宅楼道梯梯扶手及栏杆进行防腐和防锈油漆处理，对外墙及楼道墙面进行补平和乳胶漆刷新处理，面积约 166180 平方米。

小区内部调协快递柜、自动售卖机等便民服务设施 32 处。

②周边配套基础设施和公共服务设施改造

A. 改造小区周边道路路面面积约 48333 平方米。

B. 改造照明路灯 393 杆，设置道旗广告 393 处。

C. 改造人行道 3763 平方米。

D. 改造给水管网长 6042 米，雨水管网 8055 米，污水管网 7436 米，燃气管道 6444 米。

F. 改造小区周边公共文化健身场地 15375 平方米，改造社区便民市场、养老、卫生等服务用房 34800 平方米。



主要工程量详见下表

表 1：小区内部基础设施改造

小区名称	道路	机动车停	非机动 车停车 棚（㎡）	雨水管 网（m）	污水管 网（m）	给水管 （m）	立管（m）	绿地	路灯 （盏）	强弱电 改造（m）	小区智 慧化系 统（套）	消防	围墙	环卫 （个）	天然气 管网（m）	拆违 （处）	外墙楼 道刷新 （㎡）
	（㎡）	车场（㎡）						（㎡）				（套）	（m）				
翠微苑 A 区	11,091	10,839	1,364	2,551	2,218	6,064	6,064	19,409	222	1,664	26	26	510	78	166	2	12,200
翠微苑 B 区	14,909	10,644	1,179	4,473	2,982	9,825	5,240	26,091	298	2,236	30	30	895	90	224	3	16,400
翠微苑 C 区	15,455	13,341	1,478	4,636	3,091	12,315	6,568	27,045	309	2,318	25	25	927	75	232	2	17,000
翠微苑 D 区	11,636	11,944	1,323	3,491	2,909	7,350	3,675	17,455	233	1,164	25	25	698	75	175	2	12,800
翠微苑 E 区	12,909	11,781	1,305	3,873	3,615	7,250	3,625	19,364	258	1,291	29	29	775	87	194	3	14,200
翠微苑 F 区	13,273	14,219	1,575	2,655	2,655	8,750	4,375	19,909	265	1,327	27	27	531	81	199	2	14,600
交警队宿舍	727	699	77	145	145	430	215	1,091	15	73	3	3	29	9			800
城北小区	2,000	1,918	212	600	560	1,180	590	3,000	40	200	4	4	120	12		1	2,200
城北新村	727	780	86	145	145	480	240	1,091	15	73	3	3	29	9		1	800
天都清华园	3,345	2,665	295	1,171	1,004	1,640	820	5,018	67	335	7	7	234	21		2	3,680
黄梅小区	6,618	6,224	689	1,324	1,324	3,064	1,915	9,927	132	662	20	20	265	60	1,985	2	7,280
建经宿舍	2,545	2,535	281	509	509	1,560	780	3,818	51	255	9	9	102	27	509	3	2,800
气象局宿舍	1,091	1,268	140	218	218	780	390	1,636	22	109	2	2	44	6	327	2	1,200
公安局宿舍	98	98	11	20	20		12	0			1	1		3			108
自建房	84	49	5	17	17		15	0			1	1		3		1	92
城防区宿舍	364	634	70	73	73		117	0			3	3		9			400
百大南苑西区	2,764	2,519	279	553	553	1,550	775	4,145	55	276	4	4	111	12	829	2	3,040
百大南苑东区	3,545	2,600	288	1,064	886	1,600	1,280	6,205	71	355	4	4	213	12		2	7,800
南馨园	19,455	13,666	3,028	9,727	7,782	3,364	8,410	29,182	389	4,864	15	15	1,945	60		3	32,100
秀山美地 B 区	2,909	2,113	234	1,455	1,164	1,950	1,300	5,091	58	582	5	5	318	15			3,200
清风名苑	3,818	3,445	382	1,145	764	1,060	2,120	6,682	76	382	7	7	229	21	496	1	4,200
杏花诗苑	8,182	2,438	270	1,636	1,636	1,950	450	13,091	164	859	45	45	327	450			9,000
区政府宿舍	255	325	36	51	51		40	255	3	25	1	1	10	3	89		280
合计	137,800	116,741	14,609	41,531	34,319	72,162	49,016	219,505	2,743	19,048	296	296	8,311	1,218	5,425	34	166,180

表 2：小区周边基础设施及公共服务设施改造

小区名称	外部道路（m ² ）	人行道（m ² ）	公交站牌（处）	路灯（杆）	给水管（m）	雨水管（m）	污水管（m）	燃气管道（m）	公共停车位	文化健身	养老卫生服务用房（m ² ）
									（m ² ）	场地（m ² ）	
翠微苑小区	9909	1982	3	83	1239	1652	1524	1321	0	3964	21780
交警队宿舍	8614	2584		72	1077	1436	1325	1148			
城北小区	7000	2100	2	58	875	1167	1077	933	0	2800	660
城北新村	5159	1548	1	43	645	860	794	688	0	2064	240
天都清华园	4123	1237	1	34	515	687	634	550	0	1649	1104
黄梅小区	3336	1001	1	28	417	556	513	445	0	1335	1456
建经宿舍	1995	599		17	249	333	307	266	0	798	840
气象局宿舍	2041	612		17	255	340	314	272	0	816	360
公安局宿舍		0		0	0	0	0	0	0		
自建房		0		0	0	0	0	0	0		
城防区宿舍	55	16	1	0	7	9	8	7	0		
百大南苑西区	415	166		3	52	69	64	55	0	166	1735
南馨园	532	160	1	4	66	89	82	71	0	213	3210
秀山美地 B 区	2918	875	1	24	365	486	449	389	0	1167	880
清风名苑	436	131	1	4	55	73	67	58	0	175	1050
杏花诗苑	573	172	1	5	72	95	88	76	0	229	1485
区政府宿舍	1227	491	1		153	205	189	164			
合计	48333	13673	14	393	6042	8055	7436	6444	0	15375	34800



2. 投资估算

项目投资估算合计为 46,406.23 万元，其中工程费用 40,945.55 万元、工程建设其他费用 2,425.23 万元、预备费 2,772.00 万元、建设期贷款利息 250.25 万元、债券发行费用 13.20 万元。

表 3：项目总投资估算表 单位：万元

序号	费用名称	项目投资	占总投资比重
1	工程费用	40,945.55	88.23%
2	工程建设其他费用	2,425.23	5.23%
3	预备费	2,772.00	5.97%
4	建设期利息	250.25	0.54%
5	债券发行费用	13.20	0.03%
6	合计	46,406.23	100.00%

3. 资金来源

项目资金来源为项目资本金和本次债券融资。其中项目资本金 34,406.23 万元来源于财政统筹，占总投资的 74.14%；债券融资 12,000.00 万元，占总投资的 25.86%。

4. 资金使用计划

项目建设期为 2023 年 8 月～2025 年 12 月，已经完成立项、可研批复、取得无需办理用地预审和规划选址意见函等前期工作。2023 年计划使用资金 2,406.23 万元，2024 年计划使用资金 17,300.00 万元，2025 年计划使用资金 26,700.00 万元。

5. 项目债券融资计划

2024 年计划融资 2,300.00 万元、2025 年计划融资 9,700.00 万元主要用于基础设施改造工程进度款等。

6. 债券还本付息计划

本次计划通过安徽省政府发行非标专项债券来满足，规模 12,000.00 万元，根据工程项目进展情况，按 2 期进行，预计 2024 年发行 2,300.00 万元（**本次拟发行 2,300.00 万元**），2025 年发行 9,700.00 万元。期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性还本。根据本次项目的具体情况，利率参照近期类似专项债的利率按照 3.50%进行估算。建设期及经营期的利息金额为 8,400.00 万元，发债费用 13.20 万元，还本付息总额为 20,400.00 万元，具体如下：



表 4：还本付息计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			运营期								
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	债券融资	12,000.00	- .00	2,300.00	9,700.00				-					
2	借款利率		3.50%	3.50%	3.50%									
3	偿还金额	-												
4	偿还本金后余额			2,300.00	9,700.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
5	本年应计利息	8,400.00			250.25	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
6	偿还债券本息合计	20,400.00			250.25	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00

续上表：

序号	项 目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1.00	债券融资											
2.00	借款利率											
3.00	偿还金额										2,300.00	9,700.00
4.00	偿还本金后余额	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	9,700.00	9,700.00
5.00	本年应计利息	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	169.75
6.00	偿还债券本息合计	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	2,720.00	9,869.75

三、评价内容

2017 年财政部公布财预[2017] 89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）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非标专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、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；

（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）发行人预测的老旧小区配套养老、卫生服务用房出租收入、便民服务设施出租收入、停车场及充电桩服务收入、广告位出租收入等能够顺利执行；

（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。

2、收入预测评价

项目主要收入包括老旧小区配套养老、卫生服务用房出租收入、便民服务设施出租收入、停车场及充电桩服务收入、广告位出租收入等。

（1）单价确定

根据项目区位及周边市场水平，项目初始运营时各种收入单价如表 3-1 所示。本项目综合考虑当地物价及收入水平等增长情况，预测单价每五年增加 5%。

表 5：项目营业收入单价统计表

序号	项目	单位	单价
1	小区内停车收费	元/个. 年	720.00
2	新能源汽车充电桩服务费	元/个. 小时	0.60
3	非机动车充电服务费	元/个. 小时	0.30
4	生活服务用房租赁费	元/平方米. 年	288.00
5	便民设施场地租赁费	元/处. 年	20000.00
6	道闸广告	元/个. 年	60000.00
7	道旗广告	元/个. 年	400.00

（2）运营负荷

项目建成后，运营期 2026 年充电收入经营负荷为 50%，2026 年达到 60%，2027 年达到 70%，后每年按 70%运营负荷；运营期 2026 年小区公共服务用房出租收入、车辆停车收入、便民场地租赁收入、广告收入经营负荷为 75%，2027 年达到 85%，2028 年达到 95%，后每年按 95%运营负荷。

（3）收入预测分类

a、社区养老、卫生等公共服务用房出租收入

社区养老、卫生等公共服务用房出租收入

项目建成后将完成 34800 平方米的便民老年人活动室、卫生服务用房等闲置用房改造，改造后作为公共养老、卫生服务用房等对外出租。通过 58 同城等网站查询池州市商业用房租金在 0.64-2.39 元/m²/天。基于谨慎性考虑，本项目公共服务用房租金按 0.80 元/m²/天（即月租金为 24.00 元/m²），并按照每五年增长 5.00%计算。

故运营期第一年社区便民养老、卫生等公共服务用房出租收入：

$34800 \times 24 \times 12 \times 75\% / 10000 = 751.68$ 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 19,667.21 万元。

	西街秀上门通达广场 58平 全天人流 年租金5 w... 贵池 - 乐天玛特 - 通达广场 经营中 临街门面 第1层 从 郭明艳 我爱我家 临街门面 临街 上水 下水 380V	58m² 建筑面积	4166元/月 2.39元/m²/天
	香樟里一楼门面233平方共一层。 贵池 - 商之都 - 香樟里那水岸 临街门面 第1层 从 罗先生 个人房东 临街门面 新房 上水 下水 外摆区	233m² 建筑面积	4500元/月 0.64元/m²/天
	池州学院商业街店铺转让 贵池 - 池州站 - 教育园区商业服务中心-5幢 经营中 档口摊位 第1层 从 王老师 个人房东 档口摊位 可餐饮 上水 下水 外摆区	60m² 建筑面积	3400元/月 1.89元/m²/天
	长江南路，大润发与二中之间，客流大 贵池 - 乐天玛特 - 南望园小区-东门 商业街店铺 第1层 从 朱女士 个人房东 商业街店铺 新房 可明火 上水 下水 外摆区	50m² 建筑面积	2500元/月 1.67元/m²/天

b、小区内停车位收入

项目改造小区内停车场面积约 116741 平方米，停车位约 5306 个（含充电桩车位 1852 个），可收费停车位 3454 个。参照池州市物价局房产局发布的《关于进一步明确主城区物业服务收费有关问题的通知》（池价房[2013]56 号）文说明：“车辆停放服务费最高指导价标准：露天 30 元/辆·月；室内 40 元/辆·月。车位场地使用费最高指导价标准：露天 40 元/辆·月；室内 60 元/辆·月”。基于谨慎性考虑，本项目停车位收费（车辆停放服务费+车位场地使用费）按 60 元/辆·月，并按照每五年增长 5.00%计算。

故运营期第一年小区内停车位收入： $3454 \times 60 \times 12 \times 75\% = 186.52$ 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 4,880.06 万元。

c、机动车充电桩收入

项目计划配备机动车充电桩 1852 个，可为车辆提供充电服务。

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 15kwh, 每个充电桩每天考虑 1 次周转。

根据合价商〔2015〕4211 号《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成，其中充电电费归国家电网（供电公司）收取，本项目只计算服务费收入。池州市贵池区停车场充电综合电费基本在 1.60 元/

度，其中电费在 0.9 元/度左右，充电服务费在 0.7 元/度左右。结合池州市贵池区、安庆市充电桩服务费收费标准，谨慎性考虑，本项目充电服务费按 0.60 元/度测算。

故运营期第一年机动车充电桩收入： $1852 \times 0.6 \times 15 \times 365 \times 50\% = 304.19$ 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 8,728.75 万元。

名称	运营方	充电桩数量
安徽省池州市人民路快充站	国家电网	8
【地址】安徽省池州市贵池区秋浦街道平天湖生态湿地公园人民路南停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
安徽省池州市杏花村文化旅游区城市快充站	国家电网	16
【地址】安徽省池州市贵池区昭明大道与福康路交叉口东南方向杏花村停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流16个，交流0个		

安徽省黄山市祁门县祁门供电公司停车场充电桩

充电桩数：快充：4个，慢充：0个
 充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/度
 支付方式：国网充电卡/e充电APP
 详细地址：安徽省黄山市祁门县新兴路210号祁门供电公司
 停车场

安庆市杨桥镇政府充电桩

充电桩数：快充：4个，慢充：2个
 充电费：00:00~24:00:0.5800
服务费：00:00~24:00:0.5800元/小时
 支付方式：特来电APP
 详细地址：安徽省安庆市宜秀区228省道附近

安徽省黄山市休宁县休宁供电公司停车场1号充电桩

充电桩数：快充：4个，慢充：0个
 充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/度
 支付方式：国网充电卡/e充电APP
 详细地址：安徽省黄山市休宁县黄山路休宁供电公司1号
 停车场

安徽省黄山市祁门县五里牌变电站停车场充电桩

充电桩数：快充：4个，慢充：0个
 充电费：按峰谷电价执行
服务费：0.8元/度
 支付方式：国网充电卡/e充电APP
 详细地址：安徽省黄山市祁门县祁山镇五里牌变电站停车场

d、非机动车充电桩收入

项目新建小区内非机动车充电桩 2183 个，可为非机动车辆提供充电服务。本着便民惠民原则，项目非机动车充电桩按照 1.2 元/次·个（电费+充电服务费）计取，其中充电服务费按 0.3 元/次·个计取，每个非机动车充电桩每天考虑 1 次周转，充电服务费=充电桩数量×每天使用次数×每次充电服务费单价×365 天×使用率。

故运营期第一年小区内非机动车充电桩收入：

$2183 \times 1 \times 0.3 \times 365 \times 50\% = 11.95$ 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 350.89 万元。

e、道闸、站牌广告位收入

项目计划配备小区道闸 22 个，可设置广告位 22 个。参考池州市贵池区 G318 墩上收费站站台立面广告位 5 年出租价格 52.3 万元（年均 10.46 万元），池州市铜冠花园 2#楼户外 LED 广告位出租价格（年均 37.43 万元）。本项目道闸广告暂按每个每年 6 万元计，年广告位收入=广告数量×年出租单价×使用率。

故运营期第一年道闸、站牌广告位收入：

$$22 \times 6 \times 0.75 = 99.00 \text{ 万元。}$$

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 2,591.22 万元。

池州铜冠花园2#楼户外LED广告位3年使用权挂牌转让公告

标的编号	802705	查看次数	1181
发布地区	池州	标的类型	广告位
标的挂牌价格(底价)	112.3万元	交易情况	未交易
公告状态	已结束		
报名开始日期	2016年12月19日	公告开始日期	2016年12月09日
报名截止日期	2017年06月30日	公告截止日期	2017年06月30日

池州市贵池区G318墩上收费站站台立面广告位五年期经营权出租项目成交公告

发布时间: 2022-02-25 14:55 阅读次数: 1 【打印】 分享: 

出租标的名称池州市贵池区G318墩上收费站站台立面广告位五年期经营权。

出租标的评估结果（5年期）：人民币249,600.00元。

出租底价（5年期租金底价）：人民币250,000.00元。

交易价格：人民币523,000.00元

公告期：2022年2月25日—2022年3月3日。

特此公告。

联系人：张经理

联系电话：0566-2023567

h、道旗广告位收入

目小区周边道路可设置道路路灯灯杆道旗广告位 393 个。参考市场价格道旗广告位初始价格暂按 400 元/年·个计。

运营期第一年出租收入=可出租数量×单价×使用率=393×400×75%/10000=11.79 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 308.44 万元。



全国公共资源交易平台（安徽省·池州市）
池州市公共资源交易管理中心
ggj.chizhou.gov.cn

请输入关键字查询

首页 党的建设 政务公开 场地安排 交易信息 互动交流 监管信息 服务指南

网站首页 > 交易信息 > 国有产权 > 交易公告

池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权出租公告

发布时间：2021-10-25 14:54 阅读次数：1 【打印】 分享

交易公告

成交公告

合同公开信息

2021-10-25

池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权出租公告

发布时间：2021-10-25 14:54

池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权出租公告

发布时间：2021-10-25 14:54

一、出租方承诺

本出租方（池州市平天湖资产管理集团有限公司）拟公开出租持有的池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权，现委托安徽长江产权交易所有限公司（以下简称“安徽长江产权交易所”）按本公告内容在其网站及相关媒体上公开披露产权出租信息并组织交易活动。

1、本次出租标的权属清晰，我方对该资产拥有完全的处置权且实施产权出租不存在任何法律法规禁止或限制的情形；

2、本次产权出租是我方真实意思表示，相关行为已履行了相应程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准；

3、我方已充分考虑产权出租行为可能导致的企业经营、行业、市场、政策以及其他不可预计的各项风险因素，愿意承担可能存在的一切交易风险；

4、我方所提交的《池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权出租公告》及附件材料内容真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

5、我方已充分了解并承诺在产权出租过程中遵守有关法律法规和安徽长江产权交易所相关交易规则及各项规定，按照有关要求履行我方义务；

6、网络竞价系统因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因导致系统异常、竞价活动中断的，我方授权安徽长江产权交易所视情况组织继续报价或重新报价；

7、广告位经营权租赁合同签署后，我方承诺按照安徽长江产权交易所收费办法及相关交易文件的约定及时支付交易服务费用，不因与承租方任何争议或合同解除终止等任何原因拒绝交纳或主张退还交易服务费用。

我方保证遵守以上承诺，如违反上述承诺或其他违法、违规行为，给交易相关方造成损失的，我方愿意承担相应的法律责任及相应的经济赔偿责任。

二、出租标的情况

（一）出租标的名称：池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权（标的编号：22ADQ20210030）。

池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位两年期经营权是指依照国家法律、法规及相关合同规定，通过池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路灯杆道旗广告位上发布经营性、自设性或公益性广告，取得收益的权利。

（二）出租标的基本情况：

1、出租标的涉及的灯杆道旗广告位位于池州市贵池区车山路、长冲路、双村路、骏马路（池州汽车4S店集聚区），其中车山路灯杆道旗广告位127杆，长冲路灯杆道旗广告位75杆，双村路灯杆道旗广告位15杆，骏马路灯杆道旗广告位11杆，共计228杆，广告位规格均为700mm*2000mm*2块/杆。

i、便民服务设施出租收入

项目建成后将对便民设施场地（快递柜、售卖机等）对外进行租赁，参考黄山市便民设施租用费，综合项目区位、人流量及类似便民设施市场情况，进行保守计算，本项目便民设施按 20000.00 元/处·年进行计取。本项目规划调协便民服务点 32 处。

运营期第一年出租收入=可出租数量×单价×使用率=32×20000×75%/10000=48.00 万元。

运营期最后一年收入按半年计，本项目在发债期内，此项收入合计为 1,255.86 万元。

14

关于在小区设置自动售卖便民设施的公示

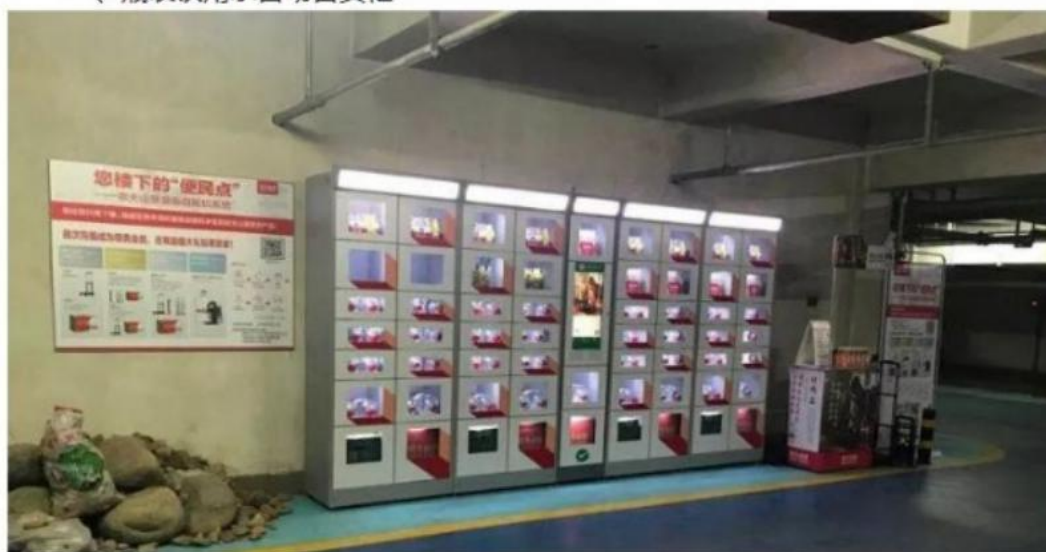
黄山新安印象 2019-04-13 21:34

各位业主：

近期有多家供应商和物业接洽，希望在小区有偿租用场地安装瓶装饮用水和蔬菜自动售卖柜（每组柜子年场地租用费约30000元左右），为小区居民提供生活便利。

业委会经慎重研究，并会同物业进行了踏勘，初步考虑在G3-G4号楼之间丰巢快递柜边上安装两组自动售卖柜（其中一组柜子售卖瓶装饮用水，一组柜子售卖蔬菜），柜子安装好以后，不影响健身设施的正常使用。两组自动售卖柜的参考图片如下：

一、瓶装饮用水自动售卖柜



计算期内，项目总收入 37,782.43 万元，测算明细见下表：



表 6：营业收入预测表

单位：万元

序号	收益项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营收入	37,782.43	1413.13	1622.61	1832.11	1832.11	1832.11	1924.00	1924.00	1924.00	1924.00	1924.00
1	房屋出租收入	19,667.21	751.68	851.90	952.13	952.13	952.13	999.73	999.73	999.73	999.73	999.73
	出租面积（平方米）		34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00
	出租率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租单价（元/平方米.年）		288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40
2	小区停车位收入	4,880.06	186.52	211.38	236.25	236.25	236.25	248.07	248.07	248.07	248.07	248.07
	经营负荷		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/年）		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00
	车位数量		3454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00
3	道闸、站牌广告	2,591.22	99.00	112.20	125.40	125.40	125.40	131.67	131.67	131.67	131.67	131.67
	经营负荷		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价(万元/个.年)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30
	数量		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
4	道旗广告	308.44	11.79	13.36	14.93	14.93	14.93	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68
	经营负荷		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/个.年）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
	数量		393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00
5	机动车充电桩收入	8,728.75	304.19	365.03	425.87	425.87	425.87	447.16	447.16	447.16	447.16	447.16
	经营负荷		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	服务单价（元/度电）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
	数量		1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00
6	非机动车充电桩收入	350.89	11.95	14.34	16.73	16.73	16.73	17.85	17.85	17.85	17.85	17.85
	经营负荷		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	单价(元/个.小时)		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
	数量		2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00
7	便民服务设施收入	1,255.86	48.00	54.40	60.80	60.80	60.80	63.84	63.84	63.84	63.84	63.84
	经营负荷		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价(元/处.年)		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
	数量		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
收入合计		37,782.43	1,413.13	1,622.61	1,832.11	1,832.11	1,832.11	1,924.00	1,924.00	1,924.00	1,924.00	1,924.00



续上表

序号	收益项目	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营收入	2019.45	2019.45	2019.45	2019.45	2019.45	2118.47	2118.47	2118.47	2118.47	1059.23
1	房屋出租收入	1,049.72	1,049.72	1,049.72	1,049.72	1,049.72	1,102.22	1,102.22	1,102.22	1,102.22	551.11
	出租面积（平方米）	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租单价（元/平方米.年）	317.52	317.52	317.52	317.52	317.52	333.40	333.40	333.40	333.40	333.40
2	小区停车位收入	260.47	260.47	260.47	260.47	260.47	273.49	273.49	273.49	273.49	136.75
	经营负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/年）	793.80	793.80	793.80	793.80	793.80	833.49	833.49	833.49	833.49	833.49
	车位数量	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00	3,454.00
3	道闸、站牌广告	138.36	138.36	138.36	138.36	138.36	145.26	145.26	145.26	145.26	72.63
	经营负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价(万元/个.年)	6.62	6.62	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95
	数量	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
4	道旗广告	16.46	16.46	16.46	16.46	16.46	17.29	17.29	17.29	17.29	8.64
	经营负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/个.年）	441.00	441.00	441.00	441.00	441.00	463.05	463.05	463.05	463.05	463.05
	数量	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00
5	机动车充电桩收入	468.45	468.45	468.45	468.45	468.45	489.75	489.75	489.75	489.75	244.87
	经营负荷	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	服务单价（元/度电）	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	数量	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00	1,852.00
6	非机动车充电桩收入	18.96	18.96	18.96	18.96	18.96	20.08	20.08	20.08	20.08	10.04
	经营负荷	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	单价(元/个.小时)	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
	数量	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00
7	便民服务设施收入	67.03	67.03	67.03	67.03	67.03	70.38	70.38	70.38	70.38	35.19
	经营负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价(元/处.年)	22,050.00	22,050.00	22,050.00	22,050.00	22,050.00	23,152.50	23,152.50	23,152.50	23,152.50	23,152.50
	数量	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
收入合计		2,019.45	2,019.45	2,019.45	2,019.45	2,019.45	2,118.47	2,118.47	2,118.47	2,118.47	1,059.23

（2）收入预测数据评价

通过查阅项目可行性研究报告、参考文件，并依据上述文件制定的参考标准、可研报告中确定的数量、单价等内容，重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

3、资金支出预测评价

（1）项目投资支出评价

项目投资估算合计为 46,406.23 万元，其中工程费用 40,945.55 万元、工程建设其他费用 2,425.23 万元、预备费 2,772.00 万元、建设期贷款利息 250.25 万元、债券发行费用 13.20 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

（2）项目损益预测及评价

1) 项目成本，包括经营成本、相关税费、财务费用和债券发行费用。

①经营成本

a 外购燃料及动力费：

本项目为老旧小区改造项目，外购燃料及动力费包括运营期工作人员用水、用电等，年用电量约 5.85 万 kwh，电价按 0.6 元/kwh 计算；年用水量约 0.12 万 t，水费按 2.5 元/t 计算，水电费用每 5 年按上涨 5%计，则项目运营期内，水电费用合计为 79.71 万元；

b. 工资及福利费

本项目人员主要包括管理人员 2 人，年人均工资及福利费按 8 万元计，物业及维护人员等 63 人，年人均工资及福利费为 5 万元，年人均工资及福利费每 5 年上调 5%。则项目运营期内，工资及福利费合计为 6,941.71 万元。

c. 修理费：

参考类似项目，年维修费按照建设投资的 0.3%估算，则项目运营期内，维修费合计为 2,699.38 万元。

e. 管理费用及其他：

包括管理费、办公费用等，参考类似项目，按照营业收入的 2%估算，则项目运营期内，管理费用及其他合计为 755.64 万元。

经测算，本项目运营期内经营成本为 10,476.44 万元。具体详见成本费用估算表。

通过可研报告数据重新进行测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差。

②相关税费

本项目建成后，增值税采用一般计税方法进行纳税，物业费收入、广告费用收入等适用的增值税率为 6%，房屋出租收入适用的增值税率为 9%，充电桩收入（服务费）适用的增值税率为 13%。可抵扣开发成本进项税按照综合 5%，可抵扣进项税额合计为 4,218.75 万元，债务存续期（含 2045 年）销项税额远小于进项税额，不用缴纳增值税及附加。房产税按出租收入的 12%估算，管理费用及其他，房产税合计为 2,165.22 万元。

③财务费用

参照其他同期债券发行情况，债券利息按照 3.50%进行测算。存续期内债券利息合计 8,400.00 万元。



表 7：项目成本费用预测表 单位：万元

序号	项 目	合 计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	经营成本	10,476.44	501.50	505.69	509.88	509.88	509.88	528.46	528.46	528.46	528.46
1	外购燃料及动力费	79.71	3.81	3.81	3.81	3.81	3.81	4.00	4.00	4.00	4.00
	年耗电量（万度）		5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85
	电价（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.63
	年耗水量（万吨）		0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
	水价（元/吨）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.63	2.63	2.63	2.63
2	人员工资福利	6,941.71	331.00	331.00	331.00	331.00	331.00	347.55	347.55	347.55	347.55
	管理人员数量		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	工资及福利费（万元/年）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.40
	物业人员数量		63	63	63	63	63	63	63	63	63
	工资及福利费（万元/年）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.25
3	设备维护费	2,699.38	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43
4	管理及其他费用	755.64	28.26	32.45	36.64	36.64	36.64	38.48	38.48	38.48	38.48

续上表

序号	项 目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	经营成本	528.46	547.94	547.94	547.94	547.94	547.94	568.36	568.36	568.36	568.36	284.17
1	外购燃料及动力费	4.00	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.38	4.38	4.38	4.38	2.19
	年耗电量（万度）	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85	5.85
	电价（元/度）	0.63	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	年耗水量（万吨）	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
	水价（元/吨）	2.63	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
2	人员工资福利	347.55	364.93	364.93	364.93	364.93	364.93	383.18	383.18	383.18	383.18	191.59
	管理人员数量	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	工资及福利费（万元/年）	8.40	8.82	8.82	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26
	物业人员数量	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
	工资及福利费（万元/年）	5.25	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79
3	设备维护费	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	69.21
4	管理及其他费用	38.48	40.39	40.39	40.39	40.39	40.39	42.37	42.37	42.37	42.37	21.18



表 8：营业税金及附加估算表 单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	销项税额	3,179.92	117.98	136.14	154.29	154.29	154.29	162.04	162.04	162.04	162.04
1.2	待抵扣进项税额	4,218.75	103.90	121.72	139.52	139.52	139.52	147.10	147.10	147.10	147.10
1.3	当期进项税	291.86	14.08	14.42	14.77	14.77	14.77	14.94	14.94	14.94	14.94
2	营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	房产税	2,165.22	82.75	93.79	104.82	104.82	104.82	110.06	110.06	110.06	110.06
合计		2,165.22	82.75	93.79	104.82	104.82	104.82	110.06	110.06	110.06	110.06

续上表

序号	项目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	销项税额	162.04	170.05	170.05	170.05	170.05	170.05	178.33	178.33	178.33	178.33	89.16
1.2	待抵扣进项税额	147.10	154.94	154.94	154.94	154.94	154.94	163.04	163.04	163.04	163.04	81.52
1.3	当期进项税	14.94	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.29	15.29	15.29	15.29	7.64
2	营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	房产税	110.06	115.57	115.57	115.57	115.57	115.57	121.35	121.35	121.35	121.35	60.67
合计		110.06	115.57	115.57	115.57	115.57	115.57	121.35	121.35	121.35	121.35	60.67

④债券发行费用

本项目债券发行费用按照债券融资金额的 0.11%计，共计 13.20 万元。

（二）项目收益与融资自求平衡性评价

根据前述测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算，经测算项目预计收入远大于本次发行债券的本金及利息，能够达到项目收益与融资自求平衡。

1、项目平衡性预测



表 9：项目现金流量预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	营业活动净现金流量	25,140.77				828.88	1,023.13	1,217.41	1,217.41	1,217.41	1,285.48	1,285.48	1,285.48
1.1	现金流入	37,782.43				1,413.13	1,622.61	1,832.11	1,832.11	1,832.11	1,924.00	1,924.00	1,924.00
1.1.1	营业收入	37,782.43				1,413.13	1,622.61	1,832.11	1,832.11	1,832.11	1,924.00	1,924.00	1,924.00
1.1.2	财政补贴收入	-											
1.2	现金流出	12,641.66				584.25	599.48	614.70	614.70	614.70	638.52	638.52	638.52
1.2.1	经营成本	10,476.44				501.50	505.69	509.88	509.88	509.88	528.46	528.46	528.46
1.2.2	税金及附加	2,165.22				82.75	93.79	104.82	104.82	104.82	110.06	110.06	110.06
二	投资活动净现金流量	-46,406.23	-2,406.23	-21,300.00	-22,700.00								
2.1	现金流入	-											
2.2	现金流出	46,406.23	2,406.23	21,300.00	22,700.00								
2.2.1	建设投资	46,142.78	2,406.23	21,297.47	22,439.08								
2.2.2	建设期利息	250.25	-	-	250.25								
2.2.3	申请债券发行费用	13.20	-	2.53	10.67								
三	筹集活动净现金流量	40,106.23	2,406.23	21,300.00	22,700.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00
3.1	现金流入	46,406.23	2,406.23	21,300.00	22,700.00								
3.1.1	项目资本金投入	34,406.23	2,406.23	19,000.00	13,000.00								
3.1.2	发债金额	12,000.00	-	2,300.00	9,700.00								
3.2	现金流出	20,149.75				420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
3.2.1	各种利息支出	8,149.75				420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
3.2.2	偿还债务本金	12,000.00				-	-	-	-	-	-	-	-
四	净现金流量	4,991.02				408.88	603.13	797.41	797.41	797.41	865.48	865.48	865.48
五	累计净现金流量	4,991.02				408.88	1,012.01	1,809.42	2,606.83	3,404.24	4,269.72	5,135.20	6,000.68
六	经营期经营活动净现金流量	25,140.77				828.88	1,023.13	1,217.41	1,217.41	1,217.41	1,285.48	1,285.48	1,285.48
七	累计经营期经营活动净现金流	25,140.77				828.88	1,852.01	3,069.42	4,286.83	5,504.24	6,789.72	8,075.20	9,360.68
八	累计还本付息金额	20,400.00											
九	经营活动净现金流量对融资成本覆盖倍数	1.23											



续上表：

序号	项目	运营期											
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	营业活动净现金流量	1,285.48	1,285.48	1,355.94	1,355.94	1,355.94	1,355.94	1,355.94	1,428.76	1,428.76	1,428.76	1,428.76	714.39
1.1	现金流入	1,924.00	1,924.00	2,019.45	2,019.45	2,019.45	2,019.45	2,019.45	2,118.47	2,118.47	2,118.47	2,118.47	1,059.23
1.1.1	营业收入	1,924.00	1,924.00	2,019.45	2,019.45	2,019.45	2,019.45	2,019.45	2,118.47	2,118.47	2,118.47	2,118.47	1,059.23
1.1.2	财政补贴收入												
1.2	现金流出	638.52	638.52	663.51	663.51	663.51	663.51	663.51	689.71	689.71	689.71	689.71	344.84
1.2.1	经营成本	528.46	528.46	547.94	547.94	547.94	547.94	547.94	568.36	568.36	568.36	568.36	284.17
1.2.2	税金及附加	110.06	110.06	115.57	115.57	115.57	115.57	115.57	121.35	121.35	121.35	121.35	60.67
二	投资活动净现金流量												
2.1	现金流入												
2.2	现金流出												
2.2.1	建设投资												
2.2.2	建设期利息												
2.2.3	申请债券发行费用												
三	筹集活动净现金流量	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-2,720.00	-9,869.75
3.1	现金流入												
3.1.1	项目资本金投入												
3.1.2	发债金额												
3.2	现金流出	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	2,720.00	9,869.75
3.2.1	各种利息支出	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	169.75
3.2.2	偿还债务本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,300.00	9,700.00
四	净现金流量	865.48	865.48	935.94	935.94	935.94	935.94	935.94	1,008.76	1,008.76	1,008.76	-1,291.24	-9,155.36
五	累计净现金流量	6,866.16	7,731.64	8,667.58	9,603.52	10,539.46	11,475.40	12,411.34	13,420.10	14,428.86	15,437.62	14,146.38	4,991.02
六	经营期经营活动净现金流量	1,285.48	1,285.48	1,355.94	1,355.94	1,355.94	1,355.94	1,355.94	1,428.76	1,428.76	1,428.76	1,428.76	714.39
七	累计经营期经营活动净现金流	10,646.16	11,931.64	13,287.58	14,643.52	15,999.46	17,355.40	18,711.34	20,140.10	21,568.86	22,997.62	24,426.38	25,140.77
八	累计还本付息金额												
九	经营活动净现金流量对融资本覆盖倍数												

此次项目经营期经营活动净现金流量的现金预计总流入为 25,140.77 万元，建设期及经营期的还本付息总额为 20,400.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.23，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

2、项目平衡性评价

根据《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(以下简称“通知”)文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

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。

在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于 0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性能得到充分保障。

（2）充足性

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和保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 25,140.77 万元，能够覆盖债券本息金额 20,400.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.23 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（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。

当收入下降 5%，相关测试数据如下：

现金预计总流入为 23,468.16 万元，建设期及经营期的还本付息总额为 20,400.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.15。

当成本上升 5%，相关测试数据如下：

现金预计总流入为 24,616.95 万元，建设期及经营期的还本付息总额为 20,400.00 万

元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.21。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

四、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。

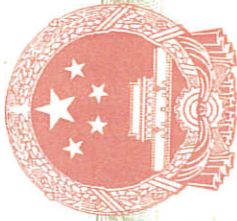
综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡非标专项债券的资金筹措方案。

五、使用限制

1、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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能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本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码
91340100MA2NOK7359(1-1)



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解变更登记
备案、许可、监
管信息

(副本)



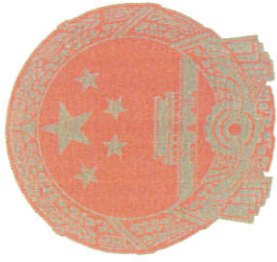
名称	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分公司	成立日期	2016年09月09日
类型	非公司私营企业	营业场所	合肥市蜀山区潜山路320号新华金融广场C幢办1607
负责人	黄庆文		

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、清算事宜中心审计业务，出具有关报告；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、资产评估。（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）



登记机关

2022年08月19



证书序号: 5000672

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》。

会计师事务所分所

执业证书



名称: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
安徽分所

负责人: 黄庆文

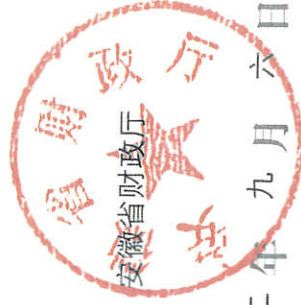
经营场所: 合肥市蜀山区潜山路320号
新华国际广场c幢办1607

分所执业证书编号: 110002043401

批准执业文号: 皖财会〔2016〕1595号

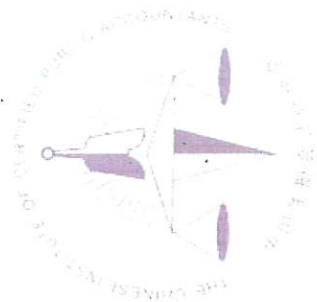
批准执业日期: 2016年10月21日

发证机关:



二〇二二年九月六日

中华人民共和国财政部制



姓名	黄庆文
性别	女
出生日期	1969-05-06
工作单位	德天注册会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
身份证号	340102196905061021
身份证号码	



年检历史查询

年检凭证

黄庆文

会员编号 340101790009

2024年07月 年检通过

历年记录

2023年
2023-09-06
2022年
2022-07-20

证书编号: 340101790009
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: 2005 12 30 月 日
Date of Issuance

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 this renewal.

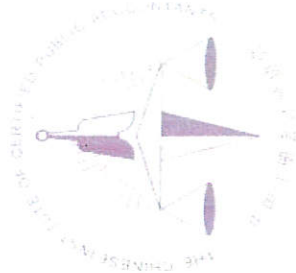


黄庆文 340101790009

2023 年年检通过

黄庆文 (340101790009)
2022 年 7 月 年检通过





姓名	王平华
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1972-11-05
Date of birth	
工作单位	仲杰会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所
Working unit	
身份证号码	342322197211050077
Identity card No.	



年检历史查询

年检凭证

王平华

会员编号 340101790007

年检日期

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-08

2022年

2022-07-20

证书编号:
No. of Certificate

340101790007

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

发证日期:
Date of Issuance

2007 年 2 月 21 日
y m d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 能续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



王平华 340101790007

2023 年年检通过

王平华 (340101790007)
2022 年 7 月年检通过

