



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

ZHONG SHEN ZHONG HUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

众环皖综字（2024）00064 号

2024 年 12 月 4 日

中国.合肥
HEFEI CHINA

声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

目 录

一、项目基本情况	1
（一）项目概况	1
（二）项目立项审批情况	1
（三）项目性质	1
（四）项目单位	2
（五）项目主管部门	2
（六）项目建设期，主要建设内容及规模	2
二、项目投资概算及资金筹措情况	2
（一）资金筹措原则	2
（二）项目投资概算	3
（三）资金筹措方案	3
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	3
（一）项目评估依据	3
（二）项目收益及现金流入预测假设	4
（三）运营收入	4
（四）项目投资支出	14
（五）运营成本	14
（六）相关税费	20
（七）项目收益	22
（八）债券还本付息安排	24
（九）收益与融资平衡情况	25
（十）其他事项说明	25
五、评估结论	26
（一）结论意见	26
（二）使用限制	26

池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目 收益与融资自求平衡 财务评估报告

众环皖综字（2024）00064 号

池州市贵池区住房和城乡建设局：

我们接受池州市贵池区住房和城乡建设局委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目主要涉及墩上街道、涓桥镇、马衙街道、梅龙街道、棠溪镇、江口街道 6 个镇街老旧小区基础设施改造，总建筑面积 586372 平方米，住户 3360 户。包括社区配套用房改造 20795.50 平方米，外立面改造 95108.00 平方米，强弱电杆线下地 5100 米，改造停车场 13300.00 平方米，配套建设充电桩 158 个，新建停车场 10700 平方米，配套建设充电桩 127 个，道路及配套设施整治完善 22930.00 平方米等配套基础设施建设。

（二）项目立项审批情况

1.2023 年 6 月 25 日，取得《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目建议书的批复》；

2.2023 年 7 月 10 日，取得《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目可行性研究报告的批复》；

3.2023 年 7 月 10 日，取得《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目用地审查意见的复函》；2024 年 9 月 19 日，取得《关于变更池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目用地预审与规划选址审查意见的复函》；

4.2023 年 7 月 7 日，取得《建设项目环境影响登记表》；2024 年 9 月 14 日，变更《建设项目环境影响登记表》。

5.2023 年 11 月 3 日，取得《建筑工程施工许可证》。

（三）项目性质

本项目项目类型作为保障性安居工程，属于非标专项债重点支持领域之一。项目建设符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件

对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，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，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

（四）项目单位

池州市贵池区住房和城乡建设局

（五）项目主管部门

池州市贵池区住房和城乡建设局

（六）项目建设期，主要建设内容及规模

1、项目开工日期：2023 年 11 月。

2、项目竣工日期：2025 年 12 月。

3、主要建设内容及规模：本项目主要涉及墩上街道、涓桥镇、马衙街道、梅龙街道、棠溪镇、江口街道 6 个镇街老旧小区基础设施改造，总建筑面积 586372 平方米，住户 3360 户。包括社区配套用房改造 20795.50 平方米，外立面改造 95108.00 平方米，强弱电杆线下地 5100 米，改造停车场 13300.00 平方米，配套建设充电桩 158 个，新建停车场 10700 平方米，配套建设充电桩 127 个，道路及配套设施整治完善 22930.00 平方米等配套基础设施建设。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）资金筹措原则

1、满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

2、遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3、讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

本项目总投资概算为 11800.00 万元，其中工程费用 10579.01 万元，工程建设其他费为 519.35 万元，工程预备费为 587.89 万元，建设期利息为 107.25 万元，发行费用为 6.50 万元。

具体投资构成详见下表：

表 1 项目投资估算表		金额单位：万元	
序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	10579.01	89.65%
2	第二部分：工程建设其他费	519.35	4.40%
3	第三部分：预备费	587.89	4.98%
4	第四部分：建设期利息及发行费用	113.75	0.96%
	建设期利息	107.25	
	发行费用	6.50	
5	合计	11800.00	100.00%

（三）资金筹措方案

本项目总投为 11800.00 万元，为政府投资项目。其中项目资本金为 5300.00 万元，占项目总投资的 44.92%，项目资本金来源于财政统筹，计划按年度落实。具体如下：

1、资本金 5300.00 万元。其中：财政预算安排 5300.00 万元。

2、拟发行地方政府非标准专项债券 6500.00 万元，具体筹措方案：①发行品种：地方政府非标准专项债券；②债券期限：20 年；③发行规模：发行金额 6500.00 万元；④债券利率：拟发行金额年利率按 3.30% 计算；⑤付息方式：债务资金还本付息期 20 年，每半年付息一次，到期一次性还本，项目建设期内发行计划如下表：

表 2 项目建设期内发行计划表		金额单位：万元		
序号	建设年度	发行金额	发行利率	备注
	2023-2025	6,500.00	3.30%	预计发债规模
1	2023	0.00	3.30%	预计发行
2	2024	0.00	3.30%	预计发行
3	2025	6,500.00	3.30%	预计发行

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，本项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

本项目主要依据的文献有：

- 1、《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
- 2、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

3、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

4、财政部印发《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）；

5、《安徽省财政厅安徽省发展和改革委员会关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2021〕925 号）

6、《安徽省财政厅关于做好 2022 年专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）

7、《安徽省财政厅关于申报 2023 年新增债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2022〕1138 号）

8、《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号）

9、《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）。

10、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益及现金流入预测假设

池州市贵池区住房和城乡建设局主要基于以下基本假设：

1、池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目将来的社区配套用房出租收入、停车服务费收入、充电桩收入（服务费）等收益是可实现的；

2、池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目在其所处的外部环境下，按照设定的目标，持续完成建设工作；

3、假设国家和相关地方政府现有的相关法规及政策、国家宏观经济形势在预测期内不会发生对项目收益产生重大影响的变化；

4、项目偿债期内不考虑自然力和其他不可抗力等因素影响；

其他可能重大影响因素。

（三）运营收入

根据本项目的建设内容，本项目收入由社区配套用房出租收入、停车服务费收入、充电桩收入（服务费）组成。本项目发债期限为 20 年，最后一年（2045 年）还本，故最后一年（2045 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

根据池州市贵池区国民经济和社会发展统计公报，池州市贵池区 2021 年 GDP 增速为

10.9%，2022 年 GDP 增速为 5.2%，2023 年 GDP 增速为 6.3%，近三年平均年 GDP 增速为 7.47%。基于谨慎性考虑，经营收入费用按照每三年增长 5.00%。

根据《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目收益的说明》，池州市贵池区住房和城乡建设局作为本项目实施主体，项目按照“谁投资、谁运营、谁受益”原则，由项目实施主体统筹项目建设与运营、收益归属项目实施主体。本项目范围内的社区配套用房属于国有资产，停车位收费由物业公司代收后转交于项目实施主体，本项目改造的社区配套用房租赁收入、停车服务费收入以及新增的充电桩的收入扣除成本后用作本项目的债券还本付息。

根据本项目的建设内容，本项目运营收入由社区配套用房出租收入、停车服务费收入、充电桩收入（服务费）组成。具体如下：

关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目收益的说明

池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目主要包含贵池区墩上街道、涓桥镇、马衙街道、梅龙街道、棠溪镇、江口街道6个镇街完善基础设施，项目范围内待改造的社区配套用房面积为20795.50平方米，停车场24000平方米(改造停车场13300平方米，新增停车场10700平方米，共960个停车位)，设置机动车充电桩285个。

池州市贵池区住房和城乡建设局作为本项目实施主体，项目按照“谁投资、谁运营、谁受益”原则，由项目实施主体统筹项目建设与运营、收益归属项目实施主体。本项目范围内的社区配套用房属于国有资产，停车服务费由物业公司代收后转交于项目实施主体，本项目改造的社区配套用房租赁收入、停车服务费收入以及新增的充电桩的收入扣除成本后用作本项目的债券还本付息。

社区配套用房情况汇总表

序号	名称	社区配套用房(平方米)	备注
1	墩上街道社区配套用房改造	6241.50	
2	涓桥镇社区配套用房改造	3987.00	
3	马衙街道社区配套用房改造	7510.00	
4	梅龙街道社区配套用房改造	3057.00	
合计		20795.50	

池州市贵池区住房和城乡建设局

池州市贵池区国有资产管理委员会

2024年9月14日

1.社区配套用房出租收入

根据项目建设内容，项目共改造 20795.50 平方米社区配套用房，改造完成后将社区配套用房对外出租，具体如下表。

社区配套用房汇总表

序号	名称	社区配套用房（平方米）	备注
1	墩上街道社区配套用房改造	6241.50	
2	涓桥镇社区配套用房改造	3987.00	
3	马衙街道社区配套用房改造	7510.00	
4	梅龙街道社区配套用房改造	3057.00	
合计		20795.50	

根据《关于池州市贵池区城镇基础设施补短板建设项目收益的说明》，本项目范围内的社区配套用房属于国有资产。


池州市贵池区住房和城乡建设局作为本项目实施主体，统筹项目建设与运营，收益归属项目实施主体。本项目改造的社区配套用房取得的收益扣除成本后用作本项目的还本付息。

通过 58 同城查询，池州市贵池区社区配套用房的日租金为 0.36 至 0.67 元/平方米，取中间值 $(0.36+0.67)/2=0.52$ 元/平方米。基于谨慎性考虑，综合项目所处位置，本项目社区配套用房日租金按照 0.5 元/平方米计算，并保持每三年增长 5.00%。


58同城·房产

贵池区商业


搜房源




凤凰城无人超市棋牌室转让
贵池-商之都 | 友惠岛超市 | 经营中
商业街店铺 1层
120㎡
建筑面积
2250元/月
0.63元/㎡/天
商业街店铺 临街




交通便利好停车，户型方正转手就可以营业。
池州-贵池 | 秋南西路/虎泉路(路口) | 经营中
商业街店铺 1层
240㎡
建筑面积
4000元/月
0.56元/㎡/天
商业街店铺 临街




紧靠汽车站，立邦漆后面两间
贵池-池州站 | 豪丰家居城-22D栋 | 空置中
商业街店铺 2层
55.5㎡
建筑面积
600元/月
0.36元/㎡/天
商业街店铺 上水 下水



通达广场来力台球会所低价转让
池州-贵池 | 来力台球(秀山通达广场店) | 经营中
商业街店铺 3层
642.92㎡
建筑面积
1.29万/月
0.67元/㎡/天
商业街店铺 临街



旺铺精装转让马上能营业
贵池-池州站 | 翠屏苑 | 经营中
商业街店铺 2层
150㎡
建筑面积
2000元/月
0.44元/㎡/天
商业街店铺 临街 可餐饮



商业街门面，毓秀门市场边，位置好
池州-贵池 | 毓秀门市场(南) | 空置中
商业街店铺 1层
506㎡
建筑面积
9900元/月
0.65元/㎡/天
免租1个月 商业街店铺 临街 可明火 上水 下水 外摆区

预计本项目运营期第一年（2026 年）社区配套用房的出租率为 70.00%，第二年（2027 年）社区配套用房的出租率为 80.00%，第三年（2028 年）社区配套用房的出租率为 90.00%，第四年（2039 年）及以后社区配套用房的出租率为 95.00%。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）社区配套用房租金收入为 $0.5 \times 30 \times 12 \times 20795.50 \times 70.00\% / 10000 = 262.02$ 万元。

2.停车服务费收入

根据项目建设内容，本项目停车位改造 13300.00 平方米（停车位 532 个），新建停车场 10700.00 平方米（停车位 428 个）。本项目收取的停车收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

根据《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》，池州市公共停车场机动

车辆停车收费标准：地面停车,30 分钟以内免费、30 分钟以上 3 小时以内 5 元/车·次、3 小时以上 8 小时以内 10 元/车·次、8 小时以上 24 小时以内 20 元/车·次，超过 24 小时后重新计算。

（二）政府投资的公共停车场机动车辆停车收费

一类区域、二类区域、三类区域内政府投资建设的公共停车场采用按次计时分段方式计费，具体停车收费标准如下：

停车时间	收费标准（元/车·次）	
	地面	地下
30分钟以内（含30分钟）	免费	
30分钟以上，3小时以内的（含3小时）	5	3
3小时以上，8小时以内的（含8小时）	10	6
8小时以上，24小时以内的（含24小时）	20	12
连续停放24小时以上的	按上述标准重新计费	
备注：		
(1) 停车时间超过免费停放时间30分钟的，免费停放时间计入停车收费时间；		
(2) 停车场实行24小时停车收费，连续停车超过24小时的，按上述标准重新计费；		
(3) 执行公务的军车、警车、消防车、救灾抢险车、环卫清运车、医疗救护车、市政工程抢险车等临时停放免收停车费；		
(4) 大型车辆按照小型车辆收费标准的两倍计算。		

参照《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》以及结合项目周边停车收费情况，基于谨慎考虑，本项目运营期第一年停车位日均收费按 10 元/个测算，年收费天数按 365 天计算。

根据现有停车位使用情况，预计本项目运营期第一年（2026 年）停车位使用率为 70.00%，第二年（2027 年）停车位使用率为 80.00%，第三年（2028 年）停车位使用率为 90.00%，第四年（2029 年）及以后停车位使用率为 95.00%。

经计算，本项目运营期第一年（2026 年）停车服务费收入为 $960.00 * 10.00 * 365 * 70.00\% / 10000 = 245.28$ 万元。

3.充电桩收入（服务费）

根据项目建设内容，项目共设置机动车充电桩 285 个，新增直流充电桩功率为 60KW。

充电桩收入包含电费和服务费两部分，本项目仅考虑充电桩服务费收入。通过调查池州市现有充电桩收费情况，充电桩收费为 0.8 元/度至 1.8 元/度，服务费均为 0.5 元。本项目仅考虑充电桩服务费收入，基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费为 0.50 元/度。

电站详情

充电价格详情

安徽省池州市贵池区政务服务中心充电站

1小时前有人充电

正常运营 开放时间: 周一至周日 00:00-23:59

运营商: 国家电网

对外开放 空调: 有 充电桩: 有 数量: 24个

池州市贵池区通港大道与梅林路交叉口 >

快充 空闲0/共6

慢充 空闲0/共0

充电价格

价格详情 >

09:00-16:00 **1.1757** 元/度起 (含服务费)

当前时段

16:00-20:00 **1.6645** 元/度起 (含服务费)

下一时段

站内部分桩采用其他价格计费, 请以充电桩内实际收取费用为准

充电方式: 充电卡 二维码 账户余额 扫码即充

停车场: 贵池区政务服务中心停车场入口收费处旁 (仅供参考, 以停车场实际价格为准)

快充桩

慢充桩

充电时段

价格 = 电费 + 服务费
(元/度) (元/度) (元/度)

谷 00:00-09:00 **0.8174** 0.3174 0.5

平 09:00-16:00 **1.1757** 0.6757 0.5

峰 16:00-20:00 **1.6645** 1.1645 0.5

尖 20:00-22:00 **1.8782** 1.3782 0.5

峰 22:00-23:59 **1.6645** 1.1645 0.5

安徽省池州市杏花村文化旅游区城市快充站

9分钟前有人充电

正常运营 开放时间: 周一至周日 00:00-23:59

运营商: 国家电网

对外开放 空调: 有 充电桩: 有 数量: 16个

安徽省池州市贵池区昭皖大道与福康路交叉口东南方向杏花村停车场 >

快充 空闲15/共16

慢充 空闲0/共0

充电价格

价格详情 >

09:00-16:00 **1.1757** 元/度起 (含服务费)

当前时段

16:00-20:00 **1.6645** 元/度起 (含服务费)

下一时段

站内部分桩采用其他价格计费, 请以充电桩内实际收取费用为准

充电方式: 二维码

停车场: 免费

快充桩

慢充桩

充电时段

价格 = 电费 + 服务费
(元/度) (元/度) (元/度)

谷 00:00-09:00 **0.8174** 0.3174 0.5

平 09:00-16:00 **1.1757** 0.6757 0.5

峰 16:00-20:00 **1.6645** 1.1645 0.5

尖 20:00-22:00 **1.8782** 1.3782 0.5

峰 22:00-23:59 **1.6645** 1.1645 0.5

本项目新增直流充电桩功率为 60KW，则充电桩服务费为 $0.50 \times 60 = 30.00$ 元/小时，并按照每三年增长 5% 计算。年收费天数为 365 天，日使用时间为 2 小时。

根据现有充电桩使用情况，预计本项目运营期第一年（2026 年）充电桩使用率为 40.00%，第二年（2027 年）充电桩使用率为 50.00%，第三年（2028 年）及以后充电桩使用率为 60.00%。

经计算，本项目运营期第一年（2026 年）机动车充电桩（服务费）收入为 $285 \times 30.00 \times 2 \times 365 \times 40.00\% / 10000 = 249.66$ 万元。

4.经营收入汇总

综上所述，本项目在运营期（2026 年至 2045 年）内经营收入为 23318.89 万元,其中社区配套用房出租收入 7804.53 万元，停车服务费收入为 7306.67 万元，充电桩收入（服务费）为 8207.69 万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

表 3

项目收入估算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营收入	23318.89	756.96	891.86	1026.74	1116.11	1116.11	1116.11	1172.22	1172.22	1172.22	1230.80
1.1	社区配套用房出租收入	7804.53	262.02	299.46	336.89	373.38	373.38	373.38	392.11	392.11	392.11	411.79
	面积（平方米）		20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50
	出租单价（元/平方米*月）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.37
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	停车服务费收入	7306.67	245.28	280.32	315.36	349.52	349.52	349.52	367.17	367.17	367.17	385.48
	停车位数量（个）		960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
	收费标准（元/天）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	年收费天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	充电桩收入（服务费）	8207.69	249.66	312.08	374.49	393.21	393.21	393.21	412.94	412.94	412.94	433.53
	充电桩数量(个)		285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
	单价（元/个/小时）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	数量（小时/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

表 3

项目收入估算表(续表)

金额单位：万元

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	运营收入	23318.89	1230.80	1230.80	1292.45	1292.45	1292.45	1357.05	1357.05	1357.05	1424.96	712.48
1.1	社区配套用房出租收入	7804.53	411.79	411.79	432.41	432.41	432.41	453.99	453.99	453.99	476.75	238.37
	面积（平方米）		20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50	20795.50
	出租单价（元/平方米*月）		17.37	17.37	18.24	18.24	18.24	19.15	19.15	19.15	20.11	20.11
	出租率（%）		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	停车服务费收入	7306.67	385.48	385.48	404.78	404.78	404.78	425.09	425.09	425.09	446.39	223.20
	停车位数量（个）		960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
	收费标准（元/天）		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
	年收费天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率（%）		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	充电桩收入（服务费）	8207.69	433.53	433.53	455.26	455.26	455.26	477.97	477.97	477.97	501.82	250.91
	充电桩数量(个)		285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
	单价（元/个/小时）		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	数量（小时/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

（四）项目投资支出

本项目总投资概算为 11800.00 万元，其中工程费用 10579.01 万元，工程建设其他费为 519.35 万元，工程预备费为 587.89 万元，建设期利息为 107.25 万元，发行费用为 6.50 万元。

见下表：

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	10579.01	89.65%
2	第二部分：工程建设其他费	519.35	4.40%
3	第三部分：预备费	587.89	4.98%
4	第四部分：建设期利息及发行费用	113.75	0.96%
	建设期利息	107.25	
	发行费用	6.50	
5	合计	11800.00	100.00%

（五）运营成本

债券存续期内，本项目运营成本主要包含人员经费、水电费、管理成本、维修费和其他费用。各种相关费用的计提具体情况如下：

1. 人员经费

本项目建成后预计新增劳动定员 15 人，参照近一年池州市月平均工资为 6700 元，即年平均工资为 $6700 \times 12 = 80400$ 元，结合贵池区年人均工资水平及福利费，基于谨慎性考虑，本项目年工资福利按 9.00 万元，考虑到物价上涨因素，保持每三年增长 5% 计算。

经计算，本项目运营期第一年（2026 年）人员经费为 $15 \times 9.00 = 135.00$ 万元。



2.水电费

本项目仅考虑公共区域和办公人员日常水电费。

（1）水费

根据《用水量分析表》，本项目年用水量为 1.65 万 m³，具体详见下表。

序号	用水工程	数量	用水量标准	使用时间 (h)	小时 变化 系数	用 水 量	
						最高日 (m³/d)	最大时 (m³/h)
1	工作人员	15 人	220L /人·d	12	1.5	3.3	0.41
2	公共区域	24000m²	2L/m²·d	8	1	48.00	6.00
3	未预见水量	10%				5.13	
	合 计					56.43	
该项目年用水量：56.43×365×0.8/10000=1.65 万 m³。							

用水量分析表

根据池州市供水有限公司公布的自来水价格表，水费按 3.48 元/t 计，考虑物价提升，并保持每三年增长 5%测算。

**池州市供水有限公司
自来水价格表**

价 格 项 目 用水类别	基本 水 价	随水价代收费用			合 计 价 格	用水行业 分类
		水资源 费	污水 处理费	垃圾费		
居民 生活用 水 (阶梯式水价)	1.31 (第一级)	0.08	0.95	0.25	2.59 (第一级)	居民住宅、福利院、敬老院、学校、幼儿园和部队营房生活用水
	1.97 (第二级)				3.25 (第二级)	居民住宅生活用水
	2.62 (第三级)				3.9 (第三级)	
非居民 生活用 水	1.65	0.08	1.4	0.35	3.48	1.行政事业单位用水：机关、团体、部队、医疗卫生、公共消防、城市园林绿化、公共厕所的非经营性用水；2.工业生产企业用水：工矿企业、交通运输等企业生产性用水；3.经营服务类用水：商业、餐饮、宾馆、旅游、金融保险、经营服务类企业用水
特种 用水	3.20	0.08	1.40	0.5	5.18	洗车、洗浴、娱乐业、美容美发、游泳池、饮用水生产企业、工程施工用水

(2) 电费

根据下表《用电量测算表》，本项目年耗电量为 54.32 万 kwh，具体如下。

序号	名称	数量 (m ²)	负荷指标 (W/m ²)	需要系数	平均 功率 因素	年工作 天数 (天)	日工 作时 长(h)	用电 量(万 kwh)
1	公共区域	24000	15	0.45	0.75	365	12	53.22
2	预估配备人员 15 人，每天照明用电按 2kwh 计算，年工作天数 365 天；							1.10
	合计							54.32

用电量测算表

根据《安徽省电网销售电价表》，基于谨慎性考虑电费按 0.6 元/Kw.h 计，考虑物价提升，按照每三年增长 5%测算。



国家电网
STATE GRID

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/千瓦·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	0.5246	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/度；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/度；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/度。
2、农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分/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电价。原大工业用户执行工商业及其他用电两部制电价。

经计算，运营期第一年（2026 年）的水电费为 $1.65 \times 3.48 + 54.32 \times 0.6 = 38.33$ 万元。

3.管理成本

项目建成后需对房屋、停车位、充电桩等配套设施等进行管理。基于谨慎性考虑，本项目管理成本按收入的 6.00%进行估算。

经计算，运营期第一年（2026 年）维修费为 $756.96 \times 6.00\% = 45.42$ 万元。

4.维修费

项目建成后需对房屋、停车位、充电桩等配套设施等进行日常维修。基于谨慎性考虑，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00%进行估算。

本项目总投资为 11800.00 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，年固定资产折旧额 $= 11800.00 \times (1 - 5\%) / 30 = 373.67$ 万元。

经计算，运营期第一年（2026 年）维修费为 $373.67 \times 5.00\% = 18.68$ 万元。

5.其他费用

其他费用主要包括经营期管理费、办公费、配套设施以及其他维护费用组成，基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照经营收入的 3.00%计算。

经计算，运营期第一年（2026 年）其他费用为 $756.96 \times 3.00\% = 22.71$ 万元。

6.运营成本汇总

综上所述，本项目在运营期（2026 年至 2045 年）内运营成本为 6369.98 万元。其中人员经费为 3026.25 万元，水电费为 880.79 万元，管理成本 1399.14 万元，维修费为 364.24 万元，其他费用为 699.54 万元。具体详见《成本费用估算表》。

表 5

成本费用估算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营成本	6369.98	260.14	272.28	284.41	301.12	301.12	301.12	315.15	315.15	315.15	329.86
1	人员经费	3026.25	135.00	135.00	135.00	141.75	141.75	141.75	148.80	148.80	148.80	156.30
	员工人数(人)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年工资福利（万元）		9.00	9.00	9.00	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92	10.42
2	水电费	880.79	38.33	38.33	38.33	40.24	40.24	40.24	42.17	42.17	42.17	44.11
2.1	年用水量（万吨）		1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
	单价（元/吨）		3.48	3.48	3.48	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02
2.2	年用电量（万度）		54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32
	单价（元/度）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69
5	维修费	364.26	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68
6	其他费用	699.54	22.71	26.76	30.80	33.48	33.48	33.48	35.17	35.17	35.17	36.92
二	固定资产折旧费	7286.57	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67
三	财务费用	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50
1	运营期利息支出	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50
四	总成本	17839.30	848.31	860.45	872.58	889.29	889.29	889.29	903.32	903.32	903.32	918.03

表 5

成本费用估算表(续表)

金额单位：万元

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	运营成本	6369.98	329.86	329.86	345.17	345.17	345.17	361.75	361.75	361.75	378.96	215.04
1	人员经费	3026.25	156.30	156.30	164.10	164.10	164.10	172.35	172.35	172.35	180.90	90.45
	员工人数(人)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年工资福利（万元）		10.42	10.42	10.94	10.94	10.94	11.49	11.49	11.49	12.06	12.06
2	水电费	880.79	44.11	44.11	46.07	46.07	46.07	48.59	48.59	48.59	51.13	51.13
2.1	年用水量（万吨）		1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
	单价（元/吨）		4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
2.2	年用电量（万度）		54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32	54.32
	单价（元/度）		0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.80	0.80
5	维修费	364.26	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	18.68	9.34
6	其他费用	699.54	36.92	36.92	38.77	38.77	38.77	40.71	40.71	40.71	42.75	21.37
二	固定资产折旧费	7286.57	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	373.67	186.84
三	财务费用	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	107.25
1	运营期利息支出	4182.75	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	107.25
四	总成本	17839.30	918.03	918.03	933.34	933.34	933.34	949.92	949.92	949.92	967.13	509.13

（六）相关税费

1. 增值税：本项目停车服务费收入和社区配套用房出租收入的增值税税率为 9%，充电桩收入（服务费）的增值税税率为 13%。

备注：期初可抵扣进项税以工程费用为计算基数，增税税率为 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. 关于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。

备注：本项目位于池州市贵池区各镇街，城市建设维护税税率为 5%。

3. 关于教育费附加的税率：

教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。

4. 关于地方教育费附加的税率：

地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

备注：教育费附加合计为 5%。

5. 企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在计算期内（2026 年至 2045 年）税金与附加为 112.88 万元，其中城市建设维护税为 56.44 万元，教育税、地方教育税附加为 56.44 万元。增值税为 1129.19 万元。所得税为 875.07 万元。详见下表《税费情况表》。

表 6

税费情况表

金额单位：万元

序号	项目名称	总计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	税金及附加	112.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.04
1.1	城市建设维护税	56.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.52
1.2	教育费附加	56.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.52
1.3	房产税	859.21	28.85	32.97	37.09	41.11	41.11	41.11	43.17	43.17	43.17	45.33
2	增值税	1129.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.46
2.1	增值税销项税		70.61	83.77	96.94	104.93	104.93	104.93	110.20	110.20	110.20	115.70
2.2	增值税进项税		7.08	7.77	8.46	9.02	9.02	9.02	9.42	9.42	9.42	9.82
2.3	期初可抵扣进项税		873.50	809.97	733.97	645.49	549.58	453.67	357.76	256.98	156.20	55.42
3	所得税	875.07	0.00	0.00	29.27	46.43	46.43	46.43	56.43	56.43	56.43	52.99
4	税费合计	2976.35	28.85	32.97	66.36	87.54	87.54	87.54	99.60	99.60	99.60	153.82

表 6

税费情况表(续表)

金额单位：万元

序号	项目名称	总计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	税金及附加	112.88	10.58	10.58	11.12	11.12	11.12	11.68	11.68	11.68	12.28	6.00
1.1	城市建设维护税	56.44	5.29	5.29	5.56	5.56	5.56	5.84	5.84	5.84	6.14	3.00
1.2	教育费附加	56.44	5.29	5.29	5.56	5.56	5.56	5.84	5.84	5.84	6.14	3.00
1.3	房产税	859.21	45.33	45.33	47.60	47.60	47.60	49.98	49.98	49.98	52.49	26.24
2	增值税	1129.19	105.88	105.88	111.25	111.25	111.25	116.85	116.85	116.85	122.74	59.93
2.1	增值税销项税		115.70	115.70	121.50	121.50	121.50	127.57	127.57	127.57	133.95	66.98
2.2	增值税进项税		9.82	9.82	10.25	10.25	10.25	10.72	10.72	10.72	11.21	7.05
2.3	期初可抵扣进项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税	875.07	37.75	37.75	47.29	47.29	47.29	57.16	57.16	57.16	67.58	27.80
4	税费合计	2976.35	199.54	199.54	217.26	217.26	217.26	235.67	235.67	235.67	255.09	119.97

（七）项目收益

计算期内累计资金流入 35118.89 万元，累计资金流出 31829.08 万元，累计现金结余 3289.81 万元。本项目全部 6500.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 3289.81 万元的累计现金结余。具体情况如下：

表 7

项目收益测算表

单位：万元

序号	年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	现金流入	1168.63	3505.88	7125.49	756.96	891.86	1026.74	1116.11	1116.11	1116.11	1172.22	35118.89
1.1	资本金流入	1168.63	3505.88	625.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5300.00
1.2	债券资金流入	0.00	0.00	6500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6500.00
1.3	项目收入	0.00	0.00	0.00	756.96	891.86	1026.74	1116.11	1116.11	1116.11	1172.22	23318.89
2	现金流出	1168.63	3505.88	7125.49	503.49	519.75	565.27	603.16	603.16	603.16	629.25	31829.08
2.1	建设期静态投资	1168.63	3505.88	7018.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11692.75
2.2	债券建设期利息	0.00	0.00	107.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	107.25
2.2.1	建设期利息	0.00	0.00	107.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	107.25
2.2.2	发行费用	0.00	0.00	6.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.50
2.3	项目付现支出	0.00	0.00	0.00	288.99	305.25	350.77	388.66	388.66	388.66	414.75	9346.33
2.3.1	项目运营成本	0.00	0.00	0.00	260.14	272.28	284.41	301.12	301.12	301.12	315.15	6369.98
2.3.2	项目相关税费	0.00	0.00	0.00	28.85	32.97	66.36	87.54	87.54	87.54	99.60	2976.35
2.4	债券还本付息	0.00	0.00	0.00	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	10682.75
3	净现金流量	0.00	0.00	0.00	253.47	372.11	461.47	512.95	512.95	512.95	542.97	3289.81
4	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	253.47	625.58	1087.05	1600.00	2112.95	2625.90	3168.87	
5	项目收益 (1.3-2.3)	0.00	0.00	0.00	467.97	586.61	675.97	727.45	727.45	727.45	757.47	13972.56

表 7

项目收益测算表(续表)

单位：万元

序号	年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	现金流入	1172.22	1172.22	1230.80	1230.80	1230.80	1292.45	1292.45	1292.45	1357.05	1357.05	1357.05	1424.96	712.48	35118.89
1.1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5300.00
1.2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6500.00
1.3	项目收入	1172.22	1172.22	1230.80	1230.80	1230.80	1292.45	1292.45	1292.45	1357.05	1357.05	1357.05	1424.96	712.48	23318.89
2	现金流出	629.25	629.25	698.18	743.90	743.90	776.93	776.93	776.93	811.92	811.92	811.92	848.55	6942.26	31829.08
2.1	建设期静态投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11692.75
2.2	债券建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	107.25
2.2.1	建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	107.25
2.2.2	发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.50
2.3	项目付现支出	414.75	414.75	483.68	529.40	529.40	562.43	562.43	562.43	597.42	597.42	597.42	634.05	335.01	9346.33
2.3.1	项目运营成本	315.15	315.15	329.86	329.86	329.86	345.17	345.17	345.17	361.75	361.75	361.75	378.96	215.04	6369.98
2.3.2	项目相关税费	99.60	99.60	153.82	199.54	199.54	217.26	217.26	217.26	235.67	235.67	235.67	255.09	119.97	2976.35
2.4	债券还本付息	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	214.50	6607.25	10682.75
3	净现金流量	542.97	542.97	532.62	486.90	486.90	515.52	515.52	515.52	545.13	545.13	545.13	576.41	-6229.78	3289.81
4	期末累计现金结存额	3711.84	4254.81	4787.43	5274.33	5761.23	6276.75	6792.27	7307.79	7852.92	8398.05	8943.18	9519.59	3289.81	
5	项目收益 (1.3-2.3)	757.47	757.47	747.12	701.40	701.40	730.02	730.02	730.02	759.63	759.63	759.63	790.91	377.47	13972.56

（八）债券还本付息安排

本项目计划发行债券 6500.00 万元，计划一年发行，2025 年计划发行 6500.00 万元，发债利率按 3.30% 计算，发债年限 20 年；（实际利率以最终发行成功的利率为准）。到期一次性还本，自发行之日起，还本付息情况如下：

表 8 项目还本付息情况 单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	0.00	6500.00		6500.00	3.30%	107.25	107.25
2026 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2027 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2028 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2029 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2030 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2031 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2032 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2033 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2034 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2035 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2036 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2037 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2038 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2039 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2040 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2041 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2042 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2043 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2044 年	6500.00			6500.00	3.30%	214.50	214.50
2045 年	6500.00		6500.00	0.00	3.30%	107.25	6607.25
合计		6500.00	6500.00			4290.00	10790.00

（九）收益与融资平衡情况

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位方本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流量总额为 13972.56 万元，对债券本息的覆盖率为 1.30 倍。预计债券存续期内项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。本息覆盖倍数测算表见下：

表 9 本息覆盖倍数测算表 单位：万元

年份	项目收入	项目付现支出	项目收益	偿还本金	偿还利息
2025 年	0.00	0.00	0.00		107.25
2026 年	756.96	288.99	467.97		214.50
2027 年	891.86	305.25	586.61		214.50
2028 年	1026.74	350.77	675.97		214.50
2029 年	1116.11	388.66	727.45		214.50
2030 年	1116.11	388.66	727.45		214.50
2031 年	1116.11	388.66	727.45		214.50
2032 年	1172.22	414.75	757.47		214.50
2033 年	1172.22	414.75	757.47		214.50
2034 年	1172.22	414.75	757.47		214.50
2035 年	1230.80	483.68	747.12		214.50
2036 年	1230.80	529.40	701.40		214.50
2037 年	1230.80	529.40	701.40		214.50
2038 年	1292.45	562.43	730.02		214.50
2039 年	1292.45	562.43	730.02		214.50
2040 年	1292.45	562.43	730.02		214.50
2041 年	1357.05	597.42	759.63		214.50
2042 年	1357.05	597.42	759.63		214.50
2043 年	1357.05	597.42	759.63		214.50
2044 年	1424.96	634.05	790.91		214.50
2045 年	712.48	335.01	377.47	6500.00	107.25
合计	23318.89	9346.33	13972.56	6500.00	4290.00
本息覆盖倍数	1.29				

（十）其他事项说明

本项目投入营运后，从现金流入量来看，主要系经营活动产生的现金流，这说明后续经营情况良好，流入结构较为合理；从现金流出量来看，主要系筹资活动现金流出，用于偿还债务；现金流能实现对融资债务的覆盖。

四、风险分析

当经营活动现金净流量下降 5%时，本息的覆盖倍数为 1.23，当经营活动现金净流量下降 10%时，本息的覆盖倍数为 1.17。由以上分析可见，本项目具有较好的抗风险能力，具有较高的安全边际。

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营活动净现金流量（万元）	12575.30	13273.93	13972.56
债券还本付息额（万元）	10790.00	10790.00	10790.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.17	1.23	1.29

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。

五、评估结论

（一）结论意见

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，项目收益和现金流入预测在其所依据的各项假设前提下进行编制，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

（此页无正文，为众环皖综字（2024）00064号报告之签字盖章页）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：

刘钧



中国·合肥

2024年12月4日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340200098404037N(1-1)

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负责人 刘钧

类型 非公司私营企业

成立日期 2014年04月16日

经营范围

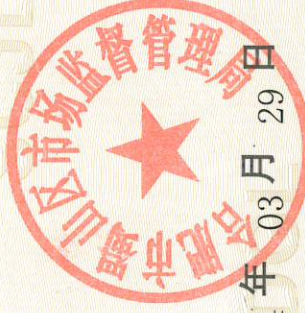
在本合伙企业的经营范围內从事会计师事务所分支机构业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。***

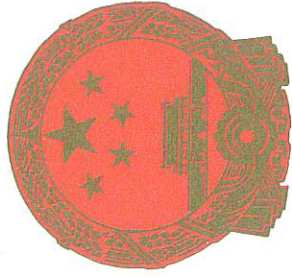
经营场所

安徽省合肥市蜀山区合欢路6号亿诺商务中心A座805室



登记机关





会计师事务所分所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：刘 钧

经营场所：安徽省合肥市蜀山区合欢路6号
亿诺商务中心A座805室

分所执业证书编号：420100053401

批准执业文号：财会〔2012〕1413号

批准执业日期：2012年8月14日



说 明

证书序号：5006396

- 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，准予持分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

二〇二四年四月九日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 420100053996
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 04 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 刘钧
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1970-10-13
Date of birth
工作单位: 申众环会计师事务所(特
殊普通合伙)
Working unit
身份证号码: 42010219701013401X
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



年 月 日
/y /m /d

年检凭证

中国注册会计师协会

刘钧

会员编号 420100053996

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-06-01

通过

2022年

2022-07-15

通过

2014年

2014-05-14

通过

2013年

2013-05-07

通过





姓名	孙胜
Sex	男
Date of birth	1988-10-01
Working unit	安徽凯吉通会计师事务所
Identity card No.	342601198810012130



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

安徽凯吉通会计师事务所
CPAs
安徽省注册会计师协会
AICPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024年3月25日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环安徽会计师事务所
CPAs
安徽省注册会计师协会
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024年3月28日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 340101710032
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: 2023-12-15 月 日
Date of Issuance

孙胜 340101710032



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

孙胜

会员编号 340101710032

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录