

定远县城镇老旧小区改造一期项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

CAC 皖核字【2025】0145 号

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



CAC 皖核字【2025】0145 号

定远县城镇老旧小区改造一期项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

我们接受委托，对定远县住房和城乡建设局的定远县城镇老旧小区改造一期项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本次评价仅供本次发行定远县城镇老旧小区改造一期项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下:

一、债券应付本息情况

定远县城镇老旧小区改造一期项目拟发行专项债券 20,000.00 万元,分两年发行,其中:2025 年上半年拟发行金额为 10,000.00 万元,2026 年下半年拟发行金额为 10,000.00 万元,假设发行利率 3.20%,期限二十年,每半年支付一次利息,到期偿还本金,债券存续期内应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	债券利率	本期 应付利息
2025 年	—	10,000.00	—	10,000.00	3.20%	160.00
2026 年	10,000.00	10,000.00	—	20,000.00	3.20%	320.00
2027 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2028 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2029 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2030 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2031 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2032 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2033 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2034 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2035 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2036 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2037 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2038 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2039 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2040 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2041 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2042 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2043 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2044 年	20,000.00	—	—	20,000.00	3.20%	640.00
2045 年	20,000.00	—	10,000.00	10,000.00	3.20%	480.00

2046 年	10,000.00	—	10,000.00	—	3.20%	320.00
合 计		20,000.00	20,000.00	—	—	12,800.00

本项目债券还本付息总额为 32,800.00 万元。

二、项目经营产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

4、项目单位制定的停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入能够顺利执行实现，无重大变化；

5、本期债券募集资金投资项目现金流入通过定远县城镇老旧小区改造一期项目停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入实现，通过查询类似商铺租金价格来确定定远县城镇老旧小区改造一期项目租金单价。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，此次预测按照每两年增长 5% 作为合理增速计算广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入、人员成本及工程维护费成本的增长；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

(二) 项目运营期产生的净现金流入

本项目建设期拟为 2024 年 8 月至 2026 年 7 月，预计自 2027

年1月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于2026年下半年发行，2046年下半年偿还本金，故2046年仅考虑6个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为19年零6个月，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益	备注
70,610.75	29,356.30	22.00	41,232.45	预计实现项目运营期收益的100%情况下测算
67,080.24	27,888.50		39,169.74	预计实现项目运营期收益的95%情况下测算
63,549.70	26,420.68		37,107.02	预计实现项目运营期收益的90%情况下测算

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入产生的现金净流入。具体如下：

（一）预计实现项目运营期收益的100%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025年	—	160.00	160.00	—	—	11.00	-11.00
2026年	—	320.00	320.00	—	—	11.00	-11.00
2027年	—	640.00	640.00	1,858.95	805.80	—	1,053.15
2028年	—	640.00	640.00	2,209.75	835.66	—	1,374.09
2029年	—	640.00	640.00	2,662.90	901.42	—	1,761.48
2030年	—	640.00	640.00	2,974.45	932.77	—	2,041.68
2031年	—	640.00	640.00	3,285.99	988.50	—	2,297.49
2032年	—	640.00	640.00	3,285.99	1,203.06	—	2,082.93

2033 年	—	640.00	640.00	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2034 年	—	640.00	640.00	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2035 年	—	640.00	640.00	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2036 年	—	640.00	640.00	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2037 年	—	640.00	640.00	3,834.50	1,422.39	—	2,412.11
2038 年	—	640.00	640.00	3,834.50	1,761.17	—	2,073.33
2039 年	—	640.00	640.00	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2040 年	—	640.00	640.00	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2041 年	—	640.00	640.00	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89
2042 年	—	640.00	640.00	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89
2043 年	—	640.00	640.00	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2044 年	—	640.00	640.00	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2045 年	10,000.00	480.00	10,480.00	4,666.26	2,278.57	—	2,387.69
2046 年	10,000.00	320.00	10,320.00	2,333.12	1,159.30	—	1,173.82
合计	20,000.00	12,800.00	32,800.00	70,610.75	29,356.30	22.00	41,232.45
本息覆盖倍数				1.26			

(二) 预计实现项目运营期收益的 95% 情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	160.00	160.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	320.00	320.00	—	—	11.00	-11.00
2027 年	—	640.00	640.00	1,766.00	765.51	—	1,000.49
2028 年	—	640.00	640.00	2,099.26	793.88	—	1,305.38
2029 年	—	640.00	640.00	2,529.76	856.35	—	1,673.41
2030 年	—	640.00	640.00	2,825.73	886.13	—	1,939.60
2031 年	—	640.00	640.00	3,121.69	939.08	—	2,182.61
2032 年	—	640.00	640.00	3,121.69	1,142.91	—	1,978.78
2033 年	—	640.00	640.00	3,257.60	1,166.08	—	2,091.52
2034 年	—	640.00	640.00	3,257.60	1,166.08	—	2,091.52
2035 年	—	640.00	640.00	3,445.59	1,244.53	—	2,201.06
2036 年	—	640.00	640.00	3,445.59	1,244.53	—	2,201.06

2037 年	—	640.00	640.00	3,642.78	1,351.27	—	2,291.51
2038 年	—	640.00	640.00	3,642.78	1,673.11	—	1,969.67
2039 年	—	640.00	640.00	3,864.87	1,799.68	—	2,065.19
2040 年	—	640.00	640.00	3,864.87	1,799.68	—	2,065.19
2041 年	—	640.00	640.00	4,019.11	1,888.36	—	2,130.75
2042 年	—	640.00	640.00	4,019.11	1,888.36	—	2,130.75
2043 年	—	640.00	640.00	4,253.40	2,008.49	—	2,244.91
2044 年	—	640.00	640.00	4,253.40	2,008.49	—	2,244.91
2045 年	10,000.00	480.00	10,480.00	4,432.95	2,164.64	—	2,268.31
2046 年	10,000.00	320.00	10,320.00	2,216.46	1,101.34	—	1,115.12
合计	20,000.00	12,800.00	32,800.00	67,080.24	27,888.50	22.00	39,169.74
本息覆盖倍数				1.19			

(三) 预计实现项目运营期收益的 90% 情况下测算, 项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	160.00	160.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	320.00	320.00	—	—	11.00	-11.00
2027 年	—	640.00	640.00	1,673.06	725.22	—	947.84
2028 年	—	640.00	640.00	1,988.78	752.09	—	1,236.69
2029 年	—	640.00	640.00	2,396.61	811.28	—	1,585.33
2030 年	—	640.00	640.00	2,677.01	839.49	—	1,837.52
2031 年	—	640.00	640.00	2,957.39	889.65	—	2,067.74
2032 年	—	640.00	640.00	2,957.39	1,082.75	—	1,874.64
2033 年	—	640.00	640.00	3,086.15	1,104.71	—	1,981.44
2034 年	—	640.00	640.00	3,086.15	1,104.71	—	1,981.44
2035 年	—	640.00	640.00	3,264.25	1,179.03	—	2,085.22
2036 年	—	640.00	640.00	3,264.25	1,179.03	—	2,085.22
2037 年	—	640.00	640.00	3,451.05	1,280.15	—	2,170.90
2038 年	—	640.00	640.00	3,451.05	1,585.05	—	1,866.00
2039 年	—	640.00	640.00	3,661.45	1,704.96	—	1,956.49
2040 年	—	640.00	640.00	3,661.45	1,704.96	—	1,956.49

2041 年	—	640.00	640.00	3,807.58	1,788.98	—	2,018.60
2042 年	—	640.00	640.00	3,807.58	1,788.98	—	2,018.60
2043 年	—	640.00	640.00	4,029.53	1,902.78	—	2,126.75
2044 年	—	640.00	640.00	4,029.53	1,902.78	—	2,126.75
2045 年	10,000.00	480.00	10,480.00	4,199.63	2,050.71	—	2,148.92
2046 年	10,000.00	320.00	10,320.00	2,099.81	1,043.37	—	1,056.44
合计	20,000.00	12,800.00	32,800.00	63,549.70	26,420.68	22.00	37,107.02
本息覆盖倍数				1.13			

如上所述,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的定远县城镇老旧小区改造一期项目预计收益(运营期收入-运营期成本-债券发行费用)能够偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

附件:项目收益及现金流入预测说明

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)安徽分所
中国·合肥 40202479

中国注册会计师:



刘剑辉

中国注册会计师:



高敏

二〇二五年二月二十二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测，以定远县城镇老旧小区改造一期项目为基础，结合项目的建设期等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目单位制定的停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入能够顺利执行实现，无重大变化；

（五）本期债券募集资金投资项目现金流入通过定远县城镇老旧小区改造一期项目停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入实现，通过查询类似商铺租金价格来确定定远县城镇老旧小区改造一期项目租金单价。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，此次预测按照每两年增长 5% 作为合理增速计算广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入、人员成本及工程维护费成本的增长；

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一)项目单位

项目单位：定远县住房和城乡建设局

(二)项目概况

1、项目位置

本次项目位于滁州市定远县城内。

2、建设内容及规模

本次项目拟对定远县城区老旧小区整治改造计划内的5个公租房小区、21个安置小区、93个“无物管”小区实施改造,改造面积约563.82万平方米,涉及居民2.27万户。改造主要内容为:修建机动车停车位、非机动车车棚以及新能源汽车和电瓶车充电桩,配套垃圾分类设施,以及道路和雨污水管网分流改造及维修,粉刷部分楼宇内外墙,安装公共照明,增设电梯,商铺改造提升,完善消防和监控设施等,以及其他公辅配套设施建设。具体建设规模如下:

(1)公租房小区

①改造规模

本工程涉及旧城片区内:东方明珠公租房小区、东园大市场公租房小区及名仕嘉园公租房小区共3个公租房小区,涉及户数552户,改造面积27,500平方米。经开区片区内:幸福苑公租房小区、安居苑

公租房小区共两个公租房小区，涉及户数 1,000 户，改造面积 49,080 平方米。两个片区共 5 个公租房小区，涉及户数 1,552 户，改造面积 76,580 平方米。对公租房小区街巷内部现有配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 17,013.2 平方米；改造后可设置停车位约 180 个，安装充电桩 57 个，设置广告位 12 个，快递柜 5 个。

②主要改造内容

本工程改造的主要内容包括屋面、墙面、雨污分流、给水管网、小区内道路、电力设备、非机动车棚及充电桩等。

(2) 安置小区

①改造规模

本工程涉及旧城片区内：天然居小区、合蚌路一号地安置小区、合蚌路 13#南湾安置小区、合蚌路 8 号地安置小区及北城河安置小区共 20 个安置小区，涉及户数 10,309 户，改造面积 1,137,800 平方米；经开区片区内：方井王社区，涉及户数 1,340 户，改造面积 81,400 平方米；两个片区共涉及 21 个安置小区，涉及户数 11,649 户，改造面积 1,219,200 平方米。对安置小区街巷内部现有配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 24,315.3 平方米；改造后可设置停车位约 320 个，安装充电桩 103，设置广告位 45 个，快递柜 21 个。

②主要改造内容

本工程改造的主要内容包括外墙脱落修补、雨污分流改造、雨污水井盖破损更换、楼栋墙面渗水修补、楼顶屋面渗水修补、屋面开裂

修补、化粪池损坏修缮、地面破损及地下车库入口破损修补等。

(3) “无物管”小区

①改造规模

本工程涉及旧城片区内：建小宿舍、百盛公寓宿舍及董公巷小区共 93 个“无物管”小区，涉及户数 9,464 户，改造面积 1,003,739 平方米。对“无物管”小区街巷内部现有配套商铺进行提升改造，改造建筑面积约 21,738.6 平方米；改造后可设置停车位约 375 个，安装充电桩 130 个，设置广告位 186 个，快递柜 93 个。

②主要改造内容

本工程改造的主要内容包括外墙改造、雨污分流、安保监控、充电桩、消防设施及小区围墙工程等。

3、项目建设的工期

本项目建设期拟为 2024 年 12 月至 2026 年 11 月。

4、投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资约为 37,028.02 万元，其中工程费用为 31,947.81 万元，工程建设及其他费用为 2,267.30 万元，预备费为 2,052.91 万元，建设期利息为 760.00 万元。

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额（万元）	占比
1	建设总投资	37,028.02	100.00%
1.1	工程费用	31,947.81	86.28%
1.2	工程建设其他费用	2,267.30	6.12%

1.3	预备费	2,052.91	5.55%
1.4	建设期利息	760.00	2.05%

根据定远县住房和城乡建设局《定远县城镇老旧小区改造一期项目专项债券实施方案》，项目资金来源如下：项目资本金为 17,028.02 万元（约占项目建设总投资的 45.99%），由财政资金配套；剩余资金通过发行专项债券方式筹措 20,000.00 万元（约占项目总投资的 54.01%），分两年发行，其中：2025 年上半年拟发行金额为 10,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 10,000.00 万元，假设发行利率 3.20%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1、项目收入的预测

（1）项目收入的分类

项目收入为经营收入，包括停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入。

（2）各类项目收入单价预测

1) 停车管理费收入

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，项目建成后，老旧小区内设置可出租机动车停车位共 875.00 个，其中：公租房小区 180.00 个、安置小区 320.00 个、“无物管”小区 375.00 个。经查询滁州市住宅小区停车收费标准，预计 2027 年-2032 年每个停车位停车管理费为 40 元/月，2033 年-2038 年每个停车位停车管理费为 50 元/月，2039 年-2044 年每个停车位停车管理费为 60 元/月，

2045 年-2046 年每个停车位停车管理费为 70 元/月；预计 2027 年停靠率为 70%，2028 年停靠率为 80%，2029 年-2036 年停靠率为 90%，2037 年-2046 年停靠率为 95%。

2) 充电桩服务费收入

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，项目建成后，可使用充电桩个数约 290 个，其中：公租房小区 57 个、安置小区 103 个、“无物管”小区 130 个。预计每套充电桩运营 3 小时/天，每小时耗电 $60\text{kW}\cdot\text{h}$ ，每年按 365 天计算。公租房小区充电桩年运营满负荷可充 $57 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 374.49$ 万 $\text{kW}\cdot\text{h}$ ，安置小区充电桩年运营满负荷可充 $103 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 676.71$ 万 $\text{kW}\cdot\text{h}$ ，“无物管”小区充电桩年运营满负荷可充 $130 \times 60 \times 3 \times 365 / 10,000 = 854.10$ 万 $\text{kW}\cdot\text{h}$ ，经查询定远县充电桩服务收费标准，预计 2027 年每个充电桩收费 0.5 元/ $\text{kW}\cdot\text{h}$ ，以此为基础，每四年上涨 10%；预计 2027 年负荷率为 30%，2028 年负荷率为 40%，2029 年负荷率为 50%，2030 年-2036 年负荷率为 55%，2037 年-2046 年负荷率为 60%。

3) 广告位出租收入

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租广告位共 243 个，其中，公租房小区 12 个、安置小区 45 个、“无物管”小区 186 个。经查询滁州市楼宇电梯框架广告等类似广告位收费标准情况，预计广告位 2027 年单价为 1 万元/个/年，以此为基础，按每两年 5.00% 增长率预测运营期内广告位租金单价；预计 2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为

80%，2030 年出租率为 90%，2031-2046 年出租率为 95%。

4) 配套商铺出租收入

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租配套商铺面积合计约为 63,067.10 m²，其中：公租房小区 17,013.20 m²、安置小区 24,315.30 m²、“无物管”小区 21,738.60 m²。经查询定远县大润发临街店面、北大街商业街等周边商业出租单价情况，预计 2027 年商铺租金价格 30.00 元/m²/月，以此为基础，按每两年 5.00%增长率预测运营期内商铺租金单价；预计 2027 年出租率为 60%，2028 年出租率为 70%，2029 年出租率为 80%，2030 年出租率为 90%，2031 年-2046 年出租率为 95%。

5) 快递柜服务费收入

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，项目建成后，老旧小区内新增快递柜共 119 个，其中，公租房小区 5 个、安置小区 21 个、“无物管”小区 93 个。经查询类似快递柜服务费收费标准情况，预计 2027 年每个快递柜服务费单价为 3,000 元/年，以此为基础，按每两年 5.00%增长率预测运营期内快递柜服务费收费单价。

(3) 项目收入预测

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

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1、公租房小区											
1.1 停车管理费收入											
车位个数	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
停靠率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
小计	6.05	6.91	7.78	7.78	7.78	7.78	9.72	9.72	9.72	9.72	10.26
1.2 充电桩服务费收入											
满负荷可充电量(万 kW·h)	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	60.00%
单价（元/kW·h）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61	0.61
小计	56.17	74.90	93.62	102.98	113.28	113.28	113.28	113.28	124.61	124.61	135.94
1.3 广告位出租收入											
广告位个数（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

单价（万元/个/年）	1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28
小计	7.20	8.40	10.08	11.34	12.57	12.57	13.20	13.20	13.86	13.86	14.55
1.4 配套商铺出租收入											
可出租面积（㎡）	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/㎡/月）	30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29
小计	367.49	428.73	514.48	578.79	641.49	641.49	673.57	673.57	707.24	707.24	742.61
1.5 快递柜服务费收入											
个数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
单价（元/个/年）	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52	3,828.84
小计	1.50	1.50	1.58	1.58	1.65	1.65	1.74	1.74	1.82	1.82	1.91
2、安置小区											
2.1 停车管理费收入											
车位个数	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
停靠率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
小计	10.75	12.29	13.82	13.82	13.82	13.82	17.28	17.28	17.28	17.28	18.24
2.2 充电桩服务费收入											
满负荷可充电量(万 kW·h)	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	60.00%
单价（元/kW·h）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61	0.61
小计	101.51	135.34	169.18	186.10	204.70	204.70	204.70	204.70	225.18	225.18	245.65
2.3 广告位出租收入											
广告位个数（个）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

单价（万元/个/年）	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28
小计	27.00	31.50	37.80	42.53	47.13	47.13	49.49	49.49	51.96	51.96	54.56	
2.4 配套商铺出租收入												
可出租面积（m²）	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30	24,315.30
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/m²/月）	30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29	
小计	525.21	612.75	735.29	827.21	916.82	916.82	962.66	962.66	1,010.79	1,010.79	1,061.33	
2.5 快递柜服务费收入												
个数	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
单价（元/个/年）	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52	3,828.84	
小计	6.30	6.30	6.62	6.62	6.95	6.95	7.29	7.29	7.66	7.66	8.04	
3、“无物管”小区												
3.1 停车管理费收入												
车位个数	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
停靠率	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%
单价（元/个/月）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
小计	12.60	14.40	16.20	16.20	16.20	16.20	20.25	20.25	20.25	20.25	21.38	
3.2 充电桩服务费收入												
满负荷可充电量(万 kW·h)	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10
负荷率	30.00%	40.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	60.00%
单价（元/kW·h）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61	0.61	0.61
小计	128.12	170.82	213.53	234.88	258.37	258.37	258.37	258.37	284.20	284.20	310.04	
3.3 广告位出租收入												
广告位个数（个）	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

单价 (万元/个/年)	1.00	1.00	1.00	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28
小计	111.60	130.20	156.24	175.77	194.81	194.81	204.55	204.55	214.78	214.78	225.52
3.4 配套商铺出租收入											
可出租面积 (m²)	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价 (元/m²/月)	30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29
小计	469.55	547.81	657.38	739.55	819.66	819.66	860.65	860.65	903.68	903.68	948.86
3.5 快递柜服务费收入											
个数	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00
单价 (元/个/年)	3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52	3,828.84
小计	27.90	27.90	29.30	29.30	30.76	30.76	32.30	32.30	33.91	33.91	35.61
合计	1,858.95	2,209.75	2,662.90	2,974.45	3,285.99	3,285.99	3,429.05	3,429.05	3,626.94	3,626.94	3,834.50

(续上表)

收入类型/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1、公租房小区										
1.1 停车管理费收入										
车位个数	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	—
停靠率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/个/月)	50.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	—
小计	10.26	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	14.36	7.18	198.88
1.2 充电桩服务费收入										
满负荷可充电量(万 kW·h)	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	374.49	—
负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	—
单价 (元/kW·h)	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	0.73	0.73	—

小计	135.94	149.53	149.53	149.53	149.53	149.53	164.49	164.49	164.49	82.24	2,475.72
1.3 广告位出租收入											
广告位个数 (个)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (万元/个/年)	1.28	1.34	1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	—
小计	14.55	15.28	15.28	16.04	16.04	16.04	16.84	16.84	17.69	8.84	268.23
1.4 配套商铺出租收入											
可出租面积 (m ²)	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	17,013.20	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/m ² /月)	38.29	40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	46.54	46.54	—
小计	742.61	779.74	779.74	818.72	818.72	818.72	859.66	859.66	902.64	451.32	13,689.51
1.5 快递柜服务费收入											
个数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	—
单价 (元/个/年)	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	4,653.98	—
小计	1.91	2.01	2.01	2.11	2.11	2.11	2.22	2.22	2.33	1.16	36.57
2、安置小区											
2.1 停车管理费收入											
车位个数	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	—
停靠率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/个/月)	50.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	70.00	—
小计	18.24	21.89	21.89	21.89	21.89	21.89	21.89	21.89	25.54	12.77	353.57
2.2 充电桩服务费收入											
满负荷可充电量(万 kW·h)	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	676.71	—
负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	—
单价 (元/kW·h)	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.73	0.73	0.73	0.73	—

小计	310.04	341.04	341.04	341.04	341.04	341.04	375.15	375.15	375.15	187.57	5,646.49
3.3 广告位出租收入											
广告位个数 (个)	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (万元/个/年)	1.28	1.34	1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	—
小计	225.52	236.79	236.79	248.63	248.63	248.63	261.07	261.07	274.12	137.06	4,157.29
3.4 配套商铺出租收入											
可出租面积 (m²)	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	21,738.60	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/m²/月)	38.29	40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	46.54	46.54	—
小计	948.86	996.31	996.31	1,046.12	1,046.12	1,046.12	1,098.43	1,098.43	1,153.35	576.68	17,491.74
3.5 快递柜服务费收入											
个数	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	93.00	—
单价 (元/个/年)	3,828.84	4,020.29	4,020.29	4,221.30	4,221.30	4,221.30	4,432.37	4,432.37	4,653.98	4,653.98	—
小计	35.61	37.39	37.39	39.26	39.26	39.26	41.22	41.22	43.28	21.64	680.22
合计	3,834.50	4,068.28	4,068.28	4,230.64	4,230.64	4,230.64	4,477.26	4,477.26	4,666.26	2,333.12	70,610.75

2、项目成本预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、燃料动力成本、广告位材料等成本、工程维护费成本、综合管理费及相关税费。

(2) 各类经营成本预测

1) 人员成本

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，本项目新增配置员工为 50 人，其中：公租房小区 5 人、安置小区 13 人、“无物管”小区 32 人。参照《2023 年滁州统计年鉴》相关行业工资标准，预计 2027 年人均人员成本支出为 7.00 万元/人，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测运营期内人均人员成本支出。

2) 燃料动力成本

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，燃料动力成本主要为公共区域燃料及动力费，本项目年产生用水量共计约为 20.95 万吨，其中：公租房小区 2.20 万吨、安置小区 6.25 万吨、“无物管”小区 12.50 万吨；年产生用电量共计约为 90.89 万 kW·h，其中：公租房小区 5.89 万 kW·h、安置小区 31.50 万 kW·h、“无物管”小区 53.50 万 kW·h，根据滁州市非居民用水、用电收费标准，水、电单价分别按 4.00 元/吨、0.70 元/kW·h 计算。预计水费 6 年调整一次，每次增长 20%（本项目充电桩只收取充电服务费，不含充电桩使用产

生的直接电费，故本项目暂不考虑充电桩充电产生的电费成本）。

3) 广告位材料等成本

广告位材料等成本主要包括更换广告位涉及的材料成本、客户服务成本等综合成本费用，本项目广告位材料等成本按广告位收入的 20% 计。

4) 工程维护费成本

根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究报告》，年折旧额约为 1,021.19 万元，本项目工程维护费成本按照年折旧的 10% 预计 2027 年工程维护费成本为 102.12 万元，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测运营期内工程维护费成本。

5) 综合管理费

综合管理费主要为日常管理费及办公费等综合费用，基于谨慎性考虑，本项目综合管理费按照工程维护费成本与人员成本之和的 6% 计算。

6) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、房产税、相关附加税和所得税。根据现行税法规定，停车管理费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入适用 9% 增值税税率；充电桩服务费收入适用 13% 增值税税率；城建税税率 5%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；配套商铺出租收入适用 12% 房产税税率，企业所得税 25% 税率。根据《定远县城镇老旧小区改造一期项目可行性研究

报告》，项目建设过程中可抵扣增值税进项税额为 2,994.61 万元，各项收入预计增值税销项税额 6,239.30 万元，应交增值税 3,244.69 万元。城建税为 162.22 万元，教育费附加为 97.35 万元，地方教育费附加为 64.89 万元，房产税税费 5,586.75 万元，所得税税费 4,141.97 万元，相关税费合计为 13,297.87 万元。

（3）发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本项目拟发行专项债券 20,000.00 万元，发行费用 22.00 万元。

（4）财务费用

本项目拟发行专项债券 20,000.00 万元，拟发行债券期限为 20 年，假设发行利率 3.20%，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 12,800.00 万元。

(5) 项目成本预测

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

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1、公租房小区											
1.1 人员成本											
人员数量	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
人员工资（万元/人）	7.00	7.00	7.35	7.35	7.72	7.72	8.10	8.10	8.51	8.51	8.93
小计	35.00	35.00	36.75	36.75	38.59	38.59	40.52	40.52	42.54	42.54	44.67
1.2 燃料动力成本											
用水量（万吨）	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
单价（元/吨）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
水费小计（万元）	8.80	8.80	8.80	8.80	8.80	8.80	10.56	10.56	10.56	10.56	10.56
用电量（万 kwh）	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计（万元）	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
小计	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	12.92	14.68	14.68	14.68	14.68	14.68
1.3 广告位材料等成本	1.44	1.68	2.02	2.27	2.51	2.51	2.64	2.64	2.77	2.77	2.91
2、安置小区											
2.1 人员成本											

人员数量	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
人员工资 (万元/人)	7.00	7.00	7.35	7.35	7.35	7.72	7.72	8.10	8.10	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.93
小计	91.00	91.00	95.55	95.55	95.55	100.33	100.33	105.34	105.34	110.61	110.61	110.61	110.61	110.61	110.61	110.61	110.61	110.61	116.14
2.2 燃料动力成本																			
用水量 (万吨)	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25
单价 (元/吨)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
水费小计 (万元)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
用电量 (万 kwh)	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计 (万元)	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05
小计	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	52.05	52.05	52.05	52.05	52.05	52.05	52.05	52.05	52.05	52.05	52.05
2.3 广告位材料等成本	5.40	6.30	7.56	8.51	9.43	9.43	9.43	9.43	9.90	10.39	10.39	10.39	10.39	10.39	10.39	10.39	10.39	10.39	10.91
3、“无物管”小区																			
3.1 人员成本																			
人员数量	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
人员工资 (万元/人)	7.00	7.00	7.35	7.35	7.35	7.72	7.72	8.10	8.10	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.51	8.93
小计	224.00	224.00	235.20	235.20	235.20	246.96	246.96	259.31	259.31	272.27	272.27	272.27	272.27	272.27	272.27	272.27	272.27	272.27	285.89
3.2 燃料动力成本																			
用水量 (万吨)	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
单价 (元/吨)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
水费小计 (万元)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
用电量 (万 kwh)	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费小计 (万元)	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45
小计	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45	87.45

3.3 广告位材料等成本	22.32	26.04	31.25	35.15	38.96	38.96	40.91	40.91	42.96	42.96	45.10
4、工程维护费成本											
工程维护费（万元/年）	102.12	102.12	107.23	107.23	112.59	112.59	118.22	118.22	124.13	124.13	130.33
小计	102.12	102.12	107.23	107.23	112.59	112.59	118.22	118.22	124.13	124.13	130.33
5、综合管理费	27.13	27.13	28.48	28.48	29.91	29.91	31.40	31.40	32.97	32.97	34.62
6、相关税费											
6.1 增值税											
增值税销项税	162.77	194.83	235.34	262.61	290.04	290.04	301.85	301.85	320.06	320.06	339.07
期初待抵扣进项税	2,994.61	2,831.84	2,637.01	2,401.67	2,139.06	1,849.02	1,558.98	1,257.13	955.28	635.22	315.16
应交增值税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	23.91
6.2 城建税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.20
6.3 教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.72
6.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.48
6.5 房产税小计	149.97	174.97	209.96	236.21	261.80	261.80	274.89	274.89	288.63	288.63	303.06
6.6 所得税											
年折旧额	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19
财务费用	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
应纳税所得额	-608.04	-287.10	100.29	380.49	636.30	636.30	720.55	720.55	874.30	874.30	1,033.10
所得税费用小计	—	—	—	—	—	—	180.14	180.14	218.58	218.58	258.27
相关税费小计	149.97	174.97	209.96	236.21	261.80	261.80	455.03	455.03	507.21	507.21	587.64
合计	805.80	835.66	901.42	932.77	988.50	1,203.06	1,227.45	1,227.45	1,310.03	1,310.03	1,422.39

(续上表)

成本类型/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1、公租房小区										

28

小计	52.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	65.25	32.63	1,040.78
2.3 广告位材料等成本	10.91	11.46	11.46	11.46	12.03	12.03	12.03	12.63	12.63	13.26	6.63	201.16
3、“无物管”小区												
3.1 人员成本												
人员数量	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	—
人员工资 (万元/人)	8.93	9.38	9.38	9.38	9.85	9.85	9.85	10.34	10.34	10.86	10.86	—
小计	285.89	300.18	300.18	300.18	315.19	315.19	315.19	330.95	330.95	347.50	173.75	5,461.15
3.2 燃料动力成本												
用水量 (万吨)	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	—
单价 (元/吨)	4.80	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	5.76	6.91	6.91	—
水费小计 (万元)	60.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	86.40	43.20	—
用电量 (万 kwh)	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	53.50	—
单价 (元/kwh)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
电费小计 (万元)	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	18.73	—
小计	97.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	123.85	61.93	1,951.88
3.3 广告位材料等成本	45.10	47.36	47.36	47.36	49.73	49.73	49.73	52.21	52.21	54.82	27.41	831.45
4、工程维护费成本												
工程维护费 (万元/年)	130.33	136.85	136.85	136.85	143.69	143.69	143.69	150.88	150.88	158.42	158.42	—
小计	130.33	136.85	136.85	136.85	143.69	143.69	143.69	150.88	150.88	158.42	79.21	2,489.71
5、综合管理费	34.62	36.35	36.35	36.35	38.17	38.17	38.17	40.08	40.08	42.08	21.04	661.34
6、相关税费												
6.1 增值税												
增值税销项税	339.07	360.62	360.62	360.62	374.03	374.03	374.03	396.86	396.86	412.46	206.23	6,239.30
期初待抵扣进项税	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
应交增值税小计	339.07	360.62	360.62	360.62	374.03	374.03	374.03	396.86	396.86	412.46	206.23	3,244.69

6.2 城建税小计	16.95	18.03	18.03	18.70	18.70	19.84	19.84	20.62	10.31	162.22
6.3 教育费附加小计	10.17	10.82	10.82	11.22	11.22	11.91	11.91	12.37	6.19	97.35
6.4 地方教育费附加小计	6.78	7.21	7.21	7.48	7.48	7.94	7.94	8.25	4.12	64.89
6.5 房产税小计	303.06	318.21	318.21	334.12	334.12	350.83	350.83	368.37	184.19	5,586.75
6.6 所得税										
年折旧额	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	1,021.19	510.60	—
财务费用	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	480.00	160.00	—
应纳税所得额	1,001.60	1,164.41	1,164.41	1,274.31	1,274.31	1,464.97	1,464.97	1,731.94	945.94	—
所得税费用小计	250.39	291.10	291.10	318.58	318.58	366.24	366.24	432.98	236.49	4,141.97
相关税费小计	926.42	1,005.99	1,005.99	1,064.13	1,064.13	1,153.62	1,153.62	1,255.05	647.53	13,297.87
合计	1,761.17	1,894.40	1,894.40	1,987.75	1,987.75	2,114.20	2,114.20	2,278.57	1,159.30	29,356.30

3、项目收益的预测

项目收入扣除相关成本（不含本期债券利息费用）后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。项目收益预测如下：

金额单位：人民币万元

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2025 年	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	—	11.00	-11.00
2027 年	1,858.95	805.80	—	1,053.15
2028 年	2,209.75	835.66	—	1,374.09
2029 年	2,662.90	901.42	—	1,761.48
2030 年	2,974.45	932.77	—	2,041.68
2031 年	3,285.99	988.50	—	2,297.49
2032 年	3,285.99	1,203.06	—	2,082.93
2033 年	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2034 年	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2035 年	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2036 年	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2037 年	3,834.50	1,422.39	—	2,412.11
2038 年	3,834.50	1,761.17	—	2,073.33
2039 年	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2040 年	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2041 年	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89
2042 年	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89
2043 年	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2044 年	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2045 年	4,666.26	2,278.57	—	2,387.69
2046 年	2,333.12	1,159.30	—	1,173.82
合计	70,610.75	29,356.30	22.00	41,232.45

4、现金流量测算表

金额单位：人民币万元

项 目	2023-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	1,858.95	2,209.75	2,662.90	2,974.45	3,285.99	3,285.99
经营活动流出小计	—	805.80	835.66	901.42	932.77	988.50	1,203.06
经营活动净流量	—	1,053.15	1,374.09	1,761.48	2,041.68	2,297.49	2,082.93
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	36,268.02	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-36,268.02	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	37,028.02	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	502.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
筹资活动净流量	36,526.02	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
四、现金及现金等价物年增加额	258.00	413.15	734.09	1,121.48	1,401.68	1,657.49	1,442.93
五、年初现金结余	—	258.00	671.15	1,405.24	2,526.72	3,928.40	5,585.89
六、期末资金	258.00	671.15	1,405.24	2,526.72	3,928.40	5,585.89	7,028.82

(续上表)

项 目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	3,429.05	3,429.05	3,626.94	3,626.94	3,834.50	3,834.50	4,068.28
经营活动流出小计	1,227.45	1,227.45	1,310.03	1,310.03	1,422.39	1,761.17	1,894.40
经营活动净流量	2,201.60	2,201.60	2,316.91	2,316.91	2,412.11	2,073.33	2,173.88
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
筹资活动净流量	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,561.60	1,561.60	1,676.91	1,676.91	1,772.11	1,433.33	1,533.88
五、年初现金结余	7,028.82	8,590.42	10,152.02	11,828.93	13,505.84	15,277.95	16,711.28

六、期末资金	8,590.42	10,152.02	11,828.93	13,505.84	15,277.95	16,711.28	18,245.16
--------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(续上表)

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	4,068.28	4,230.64	4,230.64	4,477.26	4,477.26	4,666.26	2,333.12
经营活动流出小计	1,894.40	1,987.75	1,987.75	2,114.20	2,114.20	2,278.57	1,159.30
经营活动净流量	2,173.88	2,242.89	2,242.89	2,363.06	2,363.06	2,387.69	1,173.82
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	10,480.00	10,320.00
筹资活动净流量	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-10,480.00	-10,320.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,533.88	1,602.89	1,602.89	1,723.06	1,723.06	-8,092.31	-9,146.18
五、年初现金结余	18,245.16	19,779.04	21,381.93	22,984.82	24,707.88	26,430.94	18,338.63
六、期末资金	19,779.04	21,381.93	22,984.82	24,707.88	26,430.94	18,338.63	9,192.45

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。根据定远县住房和城乡建设局《定远县城镇老旧小区改造一期项目专项债券实施方案》，如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

5、现金流覆盖还本付息的测算（资金平衡测算）

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括停车管理费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、配套商铺出租收入、快递柜服务费收入产生的现金净流入。具体如下：

（1）预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算，项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	160.00	160.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	320.00	320.00	—	—	11.00	-11.00
2027 年	—	640.00	640.00	1,858.95	805.80	—	1,053.15
2028 年	—	640.00	640.00	2,209.75	835.66	—	1,374.09
2029 年	—	640.00	640.00	2,662.90	901.42	—	1,761.48
2030 年	—	640.00	640.00	2,974.45	932.77	—	2,041.68
2031 年	—	640.00	640.00	3,285.99	988.50	—	2,297.49
2032 年	—	640.00	640.00	3,285.99	1,203.06	—	2,082.93
2033 年	—	640.00	640.00	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2034 年	—	640.00	640.00	3,429.05	1,227.45	—	2,201.60
2035 年	—	640.00	640.00	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2036 年	—	640.00	640.00	3,626.94	1,310.03	—	2,316.91
2037 年	—	640.00	640.00	3,834.50	1,422.39	—	2,412.11
2038 年	—	640.00	640.00	3,834.50	1,761.17	—	2,073.33
2039 年	—	640.00	640.00	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2040 年	—	640.00	640.00	4,068.28	1,894.40	—	2,173.88
2041 年	—	640.00	640.00	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89
2042 年	—	640.00	640.00	4,230.64	1,987.75	—	2,242.89
2043 年	—	640.00	640.00	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2044 年	—	640.00	640.00	4,477.26	2,114.20	—	2,363.06
2045 年	10,000.00	480.00	10,480.00	4,666.26	2,278.57	—	2,387.69
2046 年	10,000.00	320.00	10,320.00	2,333.12	1,159.30	—	1,173.82
合计	20,000.00	12,800.00	32,800.00	70,610.75	29,356.30	22.00	41,232.45
本息覆盖倍数				1.26			

(2) 预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算，项目收益偿

还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息	项目收益
----	------	------

	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	160.00	160.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	320.00	320.00	—	—	11.00	-11.00
2027 年	—	640.00	640.00	1,766.00	765.51	—	1,000.49
2028 年	—	640.00	640.00	2,099.26	793.88	—	1,305.38
2029 年	—	640.00	640.00	2,529.76	856.35	—	1,673.41
2030 年	—	640.00	640.00	2,825.73	886.13	—	1,939.60
2031 年	—	640.00	640.00	3,121.69	939.08	—	2,182.61
2032 年	—	640.00	640.00	3,121.69	1,142.91	—	1,978.78
2033 年	—	640.00	640.00	3,257.60	1,166.08	—	2,091.52
2034 年	—	640.00	640.00	3,257.60	1,166.08	—	2,091.52
2035 年	—	640.00	640.00	3,445.59	1,244.53	—	2,201.06
2036 年	—	640.00	640.00	3,445.59	1,244.53	—	2,201.06
2037 年	—	640.00	640.00	3,642.78	1,351.27	—	2,291.51
2038 年	—	640.00	640.00	3,642.78	1,673.11	—	1,969.67
2039 年	—	640.00	640.00	3,864.87	1,799.68	—	2,065.19
2040 年	—	640.00	640.00	3,864.87	1,799.68	—	2,065.19
2041 年	—	640.00	640.00	4,019.11	1,888.36	—	2,130.75
2042 年	—	640.00	640.00	4,019.11	1,888.36	—	2,130.75
2043 年	—	640.00	640.00	4,253.40	2,008.49	—	2,244.91
2044 年	—	640.00	640.00	4,253.40	2,008.49	—	2,244.91
2045 年	10,000.00	480.00	10,480.00	4,432.95	2,164.64	—	2,268.31
2046 年	10,000.00	320.00	10,320.00	2,216.46	1,101.34	—	1,115.12
合计	20,000.00	12,800.00	32,800.00	67,080.24	27,888.50	22.00	39,169.74
本息覆盖倍数				1.19			

(3) 预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算，项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	160.00	160.00	—	—	11.00	-11.00

2026 年	—	320.00	320.00	—	—	11.00	-11.00
2027 年	—	640.00	640.00	1,673.06	725.22	—	947.84
2028 年	—	640.00	640.00	1,988.78	752.09	—	1,236.69
2029 年	—	640.00	640.00	2,396.61	811.28	—	1,585.33
2030 年	—	640.00	640.00	2,677.01	839.49	—	1,837.52
2031 年	—	640.00	640.00	2,957.39	889.65	—	2,067.74
2032 年	—	640.00	640.00	2,957.39	1,082.75	—	1,874.64
2033 年	—	640.00	640.00	3,086.15	1,104.71	—	1,981.44
2034 年	—	640.00	640.00	3,086.15	1,104.71	—	1,981.44
2035 年	—	640.00	640.00	3,264.25	1,179.03	—	2,085.22
2036 年	—	640.00	640.00	3,264.25	1,179.03	—	2,085.22
2037 年	—	640.00	640.00	3,451.05	1,280.15	—	2,170.90
2038 年	—	640.00	640.00	3,451.05	1,585.05	—	1,866.00
2039 年	—	640.00	640.00	3,661.45	1,704.96	—	1,956.49
2040 年	—	640.00	640.00	3,661.45	1,704.96	—	1,956.49
2041 年	—	640.00	640.00	3,807.58	1,788.98	—	2,018.60
2042 年	—	640.00	640.00	3,807.58	1,788.98	—	2,018.60
2043 年	—	640.00	640.00	4,029.53	1,902.78	—	2,126.75
2044 年	—	640.00	640.00	4,029.53	1,902.78	—	2,126.75
2045 年	10,000.00	480.00	10,480.00	4,199.63	2,050.71	—	2,148.92
2046 年	10,000.00	320.00	10,320.00	2,099.81	1,043.37	—	1,056.44
合计	20,000.00	12,800.00	32,800.00	63,549.70	26,420.68	22.00	37,107.02
本息覆盖倍数				1.13			

如上所述,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的定远县城镇老旧小区改造一期项目预计收益(运营期收入-运营期成本-债券发行费用)能够偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

刘剑辉 (注册会计师证书)



姓名 刘剑辉
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-11-17
Date of birth
工作单位 中审会计师事务所
Working unit
(特殊普通合伙) 安徽分所
身份证号码 340104197711171510
Identity card No.



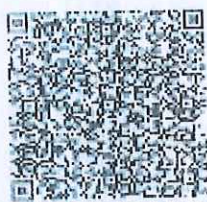
年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师

刘剑辉

会员编号 340101350018



刘剑辉 340101350018

证书编号: 340101350018
No. of Certificate

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

发证日期: 2001-11-20
Date of issuance

最后年检时间
2024年07月

年检结果
年检通过

历年记录

2023年
2023-09-19
2022年
2022-07-22
2014年
2014-03-28

通过

通过

通过

龚敏 (注册会计师证书)

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

年检历史查询	
年检凭证	
中国注册会计师协会	
龚敏	
会员编号 120100114890	
最后年检时间	年检结果
2024年06月	年检通过
历年记录	
2023年	通过
2023-09-19	
2022年	通过
2022-07-20	



龚敏 120100114890

证书编号

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

Date of Issuance

2015 年 04 月 24 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340104083691213C(1-1)

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



名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所

类型 非公司私营企业

负责人 刘剑辉

成立日期 2013年11月28日

营业期限 2013年11月28日至2033年11月27日

营业场所 安徽省合肥市政务区潜山路188号蔚蓝商务港F座608-609

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

登记机关



2019年 08月 20日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：刘剑辉

经营场所：安徽省合肥政务区潜山路188号
蔚蓝商务港F座608-609

分所执业证书编号：120100113401

批准执业文号：财会〔2013〕1641号

批准执业日期：2013-10-17



证书序号：5003414

说明

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

发证机关：安徽省财政厅

二〇一九年九月十三日

中华人民共和国财政部制