

高新区老旧小区改造（第一批）项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

安智专审字 2025 第 041 号

2025 年 2 月 26 日

安徽安智会计师事务所（普通合伙）

Anhui Anzhi Certified Public Accountants

目 录

财务评价报告	1
评价说明	3
一、本次项目评价背景	3
二、项目概况及投融资计划	3
（一）建设背景.....	3
（二）项目概况.....	5
（三）投资估算.....	6
（四）资金来源.....	14
（五）资金使用计划.....	14
（六）项目债券融资计划及地方财政资金投入计划.....	14
（七）还本付息计划.....	15
三、评价内容	19
（一）项目收益与支出预测评价.....	19
（二）项目收益与融资自求平衡性评价.....	51
（三）项目收益抗压能力测试.....	60
四、总体评价结论	60
五、使用限制	61

**高新区老旧小区改造（第一批）项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告**

安智专审字 2025 第 041 号

合肥高新股份有限公司：

我们接受委托，对高新区老旧小区改造（第一批）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施方全椒县交通运输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，认为高新区老旧小区改造（第一批）项目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。专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.26，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，通过发行高新区老旧小区改造（第一批）项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足高新区老旧小区改造（第一批）项目建设的资金需求，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专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

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，通过发行高新区老旧小区改造（第一批）项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足高新区老旧小区改造（第一批）项目建设的资金需求，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专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

安徽安智会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年二月二十六日

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）、《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）、《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等有关规定，安徽省财政厅于2024年3月下发了《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）、《安徽省财政厅关于做好2024年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债[2024]241号）。通知要求地方政府就拟使用专项债券资金的项目，填报《2025年第一批申报评审入库专项债券项目表》，省财政厅对各市、县（区）申报的项目分批组织专家评审，并根据项目评审结果纳入项目储备库管理。对拟申报参加评审的新增专项债券项目应提供申报材料，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

（一）建设背景

党的二十大报告提出，中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展

展之间的矛盾。我国稳定解决了十几亿人的温饱问题，总体上实现小康，不久将全面建成小康社会。人民美好生活需要日益广泛，不仅对物质文化生活提出了更高要求，而且在民主、法治、公平、正义、安全、环境等方面的要求日益增长。同时，我国社会生产力水平总体上显著提高，社会生产能力在很多方面进入世界前列，更加突出的问题是发展不平衡不充分，这已经成为满足人民日益增长的美好生活需要的主要制约因素。

民生问题，事事关民心，事事关己身。中国的城市住房问题，是一个人口大国快速城镇化过程中的问题，面临非常复杂的情况和十分艰巨的任务。同时，如何妥善解决新进城镇人口特别是低收入家庭的居住安全和卫生、保证城镇化健康推进，这又是一个很大的挑战。住房问题是重要的民生问题，为此党中央、国务院高度重视，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。

实施老旧小区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量、改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。加快棚户区改造，是区委、区政府贯彻落实党的二十大报告精神、大力促进社会主义和谐社会建设和推动安徽省新型城镇化的重要举措，是解决中低收入和最低收入家庭住房基本需求的德政、民心工程，更是深化城镇住房制度改革的重要组成部分。

分。

（二）项目概况

1、项目名称：高新区老旧小区改造（第一批）项目。

2、建设地点：合肥高新区境内。

本项目为高新区老旧小区改造(第一批)项目, 主要包含蜀南庭苑、江南新村小区、惠民新村、南岗和园、华丰小区和南岗中学宿舍等 6 个老旧小区基础设施改造, 总建筑面积 105.90 万平方米, 共有楼栋 161 栋, 居住户数 10179 户, 涉及社区附属用房改造 49847.85 平方米, 雨污分流改造 40216.00 米、建筑改造及屋面防水 205178.00 平方米、架空层改造 6569.00 平方米、单元门改造 478 处、小区入口(大门)改造 14 处、内部道路改造 133334.40 平方米、路灯更换 813 盏、综合管线改造 14237.00 米、消防设施改造 2005 处、安防设施改造 328 套、环境提升工程 99437.00 平方米、停车位改造 101595.00 平方米(4234 个停车位)、机动车充电桩 663 个、非机动车停车棚 11476.00 平方米、非机动车充电桩 4742 个、围墙 2816.00 米、广告宣传栏 210 个及其他辅助设施 224 处等。

3、项目建设期：工期为 24 个月，项目预计 2025 年 5 月开工，2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用。

4、项目现状：本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、

环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况：

(1) 2025 年 2 月 24 日，取得《关于高新区老旧小区改造（第一批）项目立项的批复》；

(2) 2025 年 2 月 25 日，取得《关于高新区老旧小区改造（第一批）项目可行性研究报告的批复》；

(3) 2025 年 2 月 25 日，取得《关于高新区老旧小区改造（第一批）项目项目环评影响评价的说明》；

(4) 2025 年 2 月 25 日，取得《关于高新区老旧小区改造（第一批）项目用地审批的复函》。

（三）投资估算

根据《关于同意高新区老旧小区改造（第一批）项目可行性研究报告的复函》，本项目总投资概算为 24757.51 万元，其中工程费用 21117.12 万元，工程建设其他费为 1360.20 万元，工程预备费为 1798.19 万元，建设期利息为 465.00 万元，发行费用为 17.00 万元，具体的项目投资概算如下：

高新区老旧小区改造（第一批）项目总投资估算总表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	21117.12	85.30%
2	第二部分：工程建设其他费	1360.20	5.49%
3	第三部分：工程预备费	1798.19	7.26%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	482.00	1.95%
4.1	建设期利息	465.00	1.88%
4.2	发行费用	17.00	0.07%
5	合计	24757.51	100.00%
注：工期为 24 个月，预计 2025 年 5 月开工，2026 年 12 月完工，2027 年 1 月投入使用。			

投资概算明细表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标（取费标准）			备注
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	18440.67	2676.35	0.10	0.00	21117.12				
(一)	蜀南庭苑	11505.13	1443.00	0.00	0.00	12948.13				
1	社区附属用房改造	2103.24				2103.24	平方米	42064.85	500.00	
2	雨污分流改造	1428.96				1428.96	米	35724.00	400.00	
3	外立面及屋面防水	883.92				883.92	平方米	44196.00	200.00	
6	单元门改造	193.00				193.00	处	386.00	5000.00	
7	小区入口（大门）改造	60.00				60.00	处	12.00	50000.00	
8	内部道路改造	2955.43				2955.43	平方米	98514.40	300.00	
9	路灯更换		207.20			207.20	盏	592.00	3500.00	包含管线
10	综合管线改造	794.96				794.96	米	9937.00	800.00	
11	消防设施改造	382.00				382.00	处	382.00	10000.00	含微型消防站
12	安防设施改造	372.00				372.00	套	186.00	20000.00	包含管线、监控室
13	环境提升工程	659.98				659.98	平方米	82498.00	80.00	
14	停车位改造	1163.84				1163.84	平方米	36370.00	320.00	1818 个停车位
15	机动车充电桩		1232.50			1232.50	个	493.00	25000.00	
16	非机动车停车棚	107.00				107.00	平方米	2675.00	400.00	

17	非机动车充电桩		3.30			3.30	个	22.00	1500.00	
18	围墙	210.80				210.80	米	2108.00	1000.00	
19	广告宣传栏	30.00	0.00		0.00	30.00	个	100.00	3000.00	
20	其他辅助设施	160.00				160.00	处	80.00	20000.00	
(二)	江南新村小区	2285.60	198.00	0.00	0.00	2483.60				
1	社区附属用房改造	105.00				105.00	平方米	3500.00	300.00	
2	雨污分流改造	136.00				136.00	米	3400.00	400.00	
3	外立面及屋面防水	590.00				590.00	平方米	59000.00	100.00	主要为屋面防水改造
4	单元门改造	34.00				34.00	处	68.00	5000.00	
5	电梯更新与维修		23.00			23.00	部	1.00	230000.00	
6	小区入口（大门）改造	10.00				10.00	处	2.00	50000.00	
7	内部道路改造	435.60				435.60	平方米	14520.00	300.00	
8	路灯更换		35.00			35.00	盏	100.00	3500.00	
9	综合管线改造	172.00				172.00	米	4300.00	400.00	
10	消防设施改造	316.00				316.00	处	1580.00	2000.00	
11	安防设施改造	88.00				88.00	套	88.00	10000.00	
12	环境提升工程	76.00				76.00	平方米	9500.00	80.00	
13	停车位改造	144.00				144.00	平方米	4500.00	320.00	225 个停车位
14	机动车充电桩		125.00			125.00	个	50.00	25000.00	
15	非机动车停车棚	40.00				40.00	平方米	1000.00	400.00	

16	非机动车充电桩		15.00			15.00	个	100.00	1500.00	
17	围墙	70.00				70.00	米	700.00	1000.00	
18	广告宣传栏	9.00	0.00		0.00	9.00	个	30.00	3000.00	
19	其他辅助设施	60.00				60.00	处	30.00	20000.00	
(三)	南岗和园	3085.15	455.50	0.00	0.00	3540.65				
1	社区附属用房改造	214.15				214.15	平方米	4283.00	500.00	
2	雨污分流改造	99.00				99.00	米	825.00	1200.00	
3	建筑改造及屋面防水	579.75				579.75	平方米	57975.00	100.00	
4	架空层改造	78.83				78.83	平方米	6569.00	120.00	
5	内部道路改造	13.50				13.50	平方米	450.00	300.00	
6	消防设施改造	0.52				0.52	处	43.00	120.00	
7	安防设施改造	15.12				15.12	套	54.00	2800.00	
8	环境提升工程	6.30				6.30	平方米	350.00	180.00	
9	停车位改造	1623.94				1623.94	平方米	50748.00	320.00	1692 个停车位
10	机动车充电桩		62.50			62.50	个	25.00	25000.00	
11	非机动车停车棚	266.04				266.04	平方米	6651.00	400.00	
12	非机动车充电桩		393.00			393.00	个	2620.00	1500.00	
13	广告宣传栏	12.00	0.00	0.00	0.00	12.00	个	40.00	3000.00	
14	其他辅助设施	176.00				176.00	处	88.00	20000.00	
(四)	惠民新村	1403.77	555.30	0.00	0.00	1959.07				

1	外立面及屋面防水	415.15				415.15	平方米	41515.00	100.00	
2	内部道路改造	580.50				580.50	平方米	19350.00	300.00	
3	路灯更换		37.80			37.80	盏	108.00	3500.00	
4	环境提升工程	54.31				54.31	平方米	6789.00	80.00	
5	停车位改造	279.81				279.81	平方米	8744.00	320.00	437 个停车位
6	机动车充电桩		217.50			217.50	个	87.00	25000.00	
7	非机动车停车棚	46.00				46.00	平方米	1150.00	400.00	
8	非机动车充电桩		300.00			300.00	个	2000.00	1500.00	
9	广告宣传栏	6.00				6.00	个	20.00	3000.00	
10	其他辅助设施	22.00				22.00	处	11.00	20000.00	
(五)	华丰小区	57.42	24.55	0.10	0.00	82.07				
1	外立面及屋面防水	13.44				13.44	平方米	1344.00	100.00	
2	单元门改造	7.50				7.50	处	15.00	5000.00	
3	内部道路改造	4.20				4.20	平方米	140.00	300.00	
4	路灯更换		4.55			4.55	盏	13.00	3500.00	
5	环境提升工程	2.40				2.40	平方米	300.00	80.00	
6	停车位改造	6.08				6.08	平方米	190.00	320.00	10 个停车位
7	机动车充电桩		20.00			20.00	个	8.00	25000.00	
8	围墙	0.80		0.10		0.90	米	8.00	1000.00	
9	广告宣传栏	3.00				3.00	个	10.00	3000.00	

10	其他辅助设施	20.00				20.00	处	10.00	20000.00	
(六)	南岗中学宿舍	103.60	0.00	0.00	0.00	103.60				
1	雨污分流改造	32.04				32.04	米	267.00	1200.00	
2	外立面及屋面防水	11.48				11.48	平方米	1148.00	100.00	
3	单元门改造	2.25				2.25	处	9.00	2500.00	
4	内部道路改造	10.80				10.80	平方米	360.00	300.00	
5	停车位改造	33.38				33.38	平方米	1043.00	320.00	52个停车位
6	广告宣传栏	3.00				3.00	个	10.00	3000.00	
7	其他辅助设施	10.65				10.65	处	5.00	21300.00	
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	1360.20	1360.20				
1	监理费				253.41	253.41	发改价格〔2007〕670			
2	前期工作费				42.23	42.23	计价格〔1999〕1283号			
3	建设单位管理费				105.59	105.59	财建〔2016〕504号			
4	勘察设计费				633.51	633.51	计价格〔2002〕10号			
5	施工图审查费				50.68	50.68	合价房〔2013〕63号			
6	节能审查费				8.00	8.00	合价商[2015]34号			
7	水土保持编制费				10.00	10.00	按市场价暂估			
8	水土保持补偿费				45.61	45.61	按市场价暂估			
9	第三方检测费				84.47	84.47	按市场价暂估			
10	工程造价咨询费				126.70	126.70	皖价服【2007】86号文			

三	预备费	0.00	0.00	0.00	1798.19	1798.19		
1	基本预备费（8%）				1798.19	1798.19		
四	建设期利息和发行费用				482.00	482.00		
1	建设期利息				465.00	465.00		
2	发行费用				17.00	17.00		
五	工程总投资	18440.67	2676.35	0.10	3640.39	24757.51		

(四) 资金来源

本项目总投资 24,757.51 万元，资金来源为政府性资金和债券融资。其中政府性资金为 7,757.51 万元，占总投资的 31.33%；本次债券融资 17,000.00 万元，占总投资的 68.67%。

(五) 资金使用计划

根据项目的工程进度计划,预计 2025 使用 12,249.76 万元,2026 年使用资金 12,507.75 万元，具体的资金使用计划如下表所示：

序号	项目	2025 年	2026 年	合计
1	投资计划	12249.76	12507.75	24757.51
1.1	工程费用	10558.56	10558.56	21117.12
1.2	工程建设其他费	680.10	680.10	1360.20
1.3	工程预备费	899.10	899.09	1798.19
1.4	建设期利息和发行费用	112.00	370.00	482.00
2	资金筹措	12249.76	12507.75	24757.51
2.1	财政资金	5249.76	2507.75	7757.51
2.2	债券资金	7000.00	10000.00	17000.00

(六) 项目债券融资计划及地方财政资金投入计划

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 7000.00 万元，发债利率按 3.00%计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 10000.00 万元，发债利率按 3.00%计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。项目分年度融资计划及地方财政资金投入情况如下表所示：

项目		合计	2025 年	2026 年
项目总投资		24757.51	12249.76	12507.75
建设投资		24275.51	12137.76	12137.75
建设期利息及发行费用		482.00	112.00	370.00
资金筹措		24757.51	12249.76	12507.75
资本金	7757.51	5249.76	2507.75	2056.48
	0.00	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		17000.00	7000.00	10000.00
市场化融资		0.00	0.00	0.00

(七) 还本付息计划

本项目计划发行债券 17000.00 万元，占项目总投资的 68.67%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 7000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算；2026 年计划发行 10000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。专项债券发行费率假定为发行额度的 1‰。自申请使用资金开始计息之日起二十年存续期内项目应还本付息及发行费用情况如下表所示，具体偿债计划如下：

(1) 2025 年支付 7000.00 万元债券半年期利息和发行费用。2025 年偿债金额为 112.00 万元。

(2) 2026 年支付 7000.00 万元债券一年期利息，支付 10000.00 万元债券半年期利息和发行费用。2026 年偿债金额为 370.00 万元。

(3) 自 2027 年至 2044 年，每年支付 17000.00 万元债券一年

期利息。每年偿债金额为 510.00 万元。

(4) 2045 年支付 7000.00 万元债券半年期利息和本金，支付 10000.00 万元债券一年期利息。2045 年偿债金额为 7405.00 万元。

(5) 2046 年支付 10000.00 万元债券半年期利息和本金。2046 年偿债金额为 10150.00 万元。

以上可得，本项目发债期间偿债金额合计为 27217.00 万元，其中本金 17000.00 万元，利息 10200.00 万元，发行费用 17.00 万元，详细计算内容见《偿债计划表》。

偿债计划表

单位：万元									
年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	发行费用	偿债金额	备注
2025 年	0. 00	7000. 00		7000. 00	3. 00%	7. 00	105. 00	112. 00	
2026 年	7000. 00	10000. 00		17000. 00	3. 00%	10. 00	360. 00	370. 00	
2027 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2028 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2029 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2030 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2031 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2032 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2033 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2034 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2035 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2036 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2037 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2038 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2039 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2040 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	
2041 年	17000. 00			17000. 00	3. 00%		510. 00	510. 00	

2042 年	17000.00			17000.00	3.00%		510.00	510.00	
2043 年	17000.00			17000.00	3.00%		510.00	510.00	
2044 年	17000.00			17000.00	3.00%		510.00	510.00	
2045 年	17000.00		7000.00	10000.00	3.00%		405.00	7405.00	
2046 年	10000.00		10000.00	0.00	3.00%		150.00	10150.00	
合计			17000.00			17.00	10200.00	27217.00	

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化;

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(5) 发行人预测的各项收入能够顺利执行;

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响;

(7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核, 我们没有注意到任何事

项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

2、收入预测评价

(1) 收入预测分类

根据本项目的建设内容，本项目收入由社区附属用房租金收入、停车位收入和机动车充电桩（服务费）收入组成。

本项目发债期限为 20 年，最后一年（2046 年）还本，故最后一年（2046 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

(2) 项目收入预测

根据合肥市近三年国民经济和社会发展统计公报，2021 年 GDP 增长率 9.1%，2022 年 GDP 增长率 3.5%，2023 年 GDP 增长率 5.8%，近三年 GDP 平均年增长率为 6.13%。基于谨慎性考虑，项目收费按照每三年增速 5% 计算，本项目收入增长水平远低于 GDP 增长率。

根据出具的《收益说明》：“蜀南庭苑、江南新村小区、南岗和园共计 49847.85 平方米社区附属用房属于国有资产”。

合肥高新股份有限公司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附属用房属于国有资产，由合肥高新股份有限公司负责收取，停车位收费由物业公司代收后转交于项目实施主体，充电桩服务费的收入由合肥高新股份有限公司负责

收取。综上，本项目改造的社区附属用房租赁收入、停车位收入以及新增的充电桩的收入均由项目实施主体合肥高新股份有限公司收取，扣除成本后用作本项目的债券还本付息。

证明材料如下：

关于高新区老旧小区改造（第一批）项目收益的说明

高新区老旧小区改造（第一批）项目包含蜀南庭苑、江南新村小区、惠民新村、南岗和园、华丰小区和南岗中学宿舍等6个老旧小区基础设施改造，总建筑面积105.90万平方米，共有楼栋161栋，居住户数10179户，涉及社区附属用房改造49847.85平方米（涉及3个小区，具体详见下表），新增4234个停车位、机动车充电桩663个。

合肥高新股份有限公司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附属用房属于国有资产，改造的社区附属用房49847.85平方米、停车位4234个以及新增的充电桩663个所产生的收益扣除成本后用作本项目的还本付息。

改造社区附属用房统计表

序号	小区名称	单位	数量
1	蜀南庭苑	平方米	42064.85
2	江南新村小区	平方米	3500.00
3	南岗和园	平方米	4283.00
	合计		49847.85

合肥高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会办公室



根据本项目的建设内容，本项目收入由社区附属用房出租收入、停车位收入、充电桩收入（服务费）组成。具体计算如下：

1) 社区附属用房租金收入

根据项目建设内容,项目共改造 49847.85 平方米社区附属用房,改造完成后将 49847.85 平方米社区附属用房对外出租。

改造社区附属用房统计表			
序号	小区名称	单位	数量
1	蜀南庭苑	平方米	42064.85
2	江南新村小区	平方米	3500.00
3	南岗和园	平方米	4283.00
	合计		49847.85

通过 58 同城查询，合肥市高新区小区附属用房的日租金为 1.36 至 1.67 元/平方米，基于谨慎性考虑，综合项目所处位置，本项目社区附属用房日租金按照 1.2 元/平方米（月租金 36 元/月/平方米）计算，并保持每三年增长 5.00%。



房东直租公寓一楼底商1500人园区用途广泛业态不限随...
今天

高新-客运西站 | 华邦蜀山里商铺 | 空置中

写字楼配套 1层

赵俊生 金域房产

120㎡
建筑面积

5500元/月
1.53元/㎡/天

免租1个月 写字楼配套 可明火 上水 下水 380V 外摆区



旺铺出租高新大铺头临街门面
02-06

高新-大铺头 | 维也纳智好酒店(合肥蜀山店) | 空置中

临街门面 1层

90㎡
建筑面积

1.6万/月
5.93元/㎡/天

免租1个月 临街门面 临街 上水 下水



临街旺铺，离银泰商业区很近
1天前

高新-柏堰湖 | 新华御湖上园 | 经营中

临街门面 1-2层

120㎡
建筑面积

5000元/月
1.39元/㎡/天

全铺 临街门面 临街 上水 下水 转让费可面议

	<p>转让品牌冒菜店 好上手 核心商圈数据可查 生意好 可以...</p> <p>高新-客运西站 圣联时代广场 经营中</p> <p>写字楼配套 2层</p> <p>全铺 写字楼配套 可餐饮 上水 下水 380V</p>	<p>88㎡ 建筑面积</p> <p>3580元/月 1.36元/㎡/天</p>	02-15
	<p>梧桐语花园旺铺房东直租</p> <p>高新-科学大道 旋泰大药房 空置中</p> <p>社区底商 2层</p> <p>全铺 社区底商 临街 可明火 上水 下水 380V</p>	<p>245㎡ 建筑面积</p> <p>1万/月 1.36元/㎡/天</p>	02-14
	<p>高新区科学大道梦园路养生馆转让</p> <p>高新-科学大道 莲-养生SPA 经营中</p> <p>临街门面 1-3层</p> <p>全铺 临街门面 临街 380V 转让费可面议</p>	<p>500㎡ 建筑面积</p> <p>2.5万/月 1.67元/㎡/天</p>	02-11

查询网址: <https://hf.58.com/hfgaoxin/shangpu/?PGTID=0d306b35-0034-59ba-8f91-4066ffe77091&ClickID=2>

预计本项目运营期第一年（2027 年）社区附属用房的出租率为 70.00%，第二年（2028 年）社区附属用房的出租率为 80.00%，第三年（2029 年）及以后社区附属用房的出租率为 90.00%。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）社区附属用房租金收入为 $36 \times 12 \times 49847.85 \times 70.00\% / 10000 = 1507.40$ 万元。

2) 停车位收入

根据项目建设内容,本项目停车位改造 101595.00 平方米(4234 个停车位), 停车位收费由物业公司代收后转交于项目实施主体, 数量具体如下表。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。

改造停车位统计表			
序号	小区名称	单位	数量
1	蜀南庭苑	个	1818. 00
2	江南新村小区	个	225
3	南岗和园	个	1692

4	惠民新村	个	437
5	华丰小区	个	10
6	南岗中学宿舍	个	52
	合计		4234.00

根据合肥市发展改革委合肥市住房保障和房产管理局关于印发《合肥市物业服务收费实施办法》的通知（合发改服价(2019)1080号）车辆停放服务费实行市场调节价。本项目参考《合肥市住宅小区物业服务收费管理办法》（合价房[2011]41号）附件2合肥市住宅小区车辆停放服务最高指导价收费标准，本项目最低价格30元/月/个收取车辆停放服务费，综合考虑物价上涨等因素，停车费价格按每3年增长5%考虑。

合肥市住宅小区车辆停放服务最高指导价收费标准

定价形式：政府指导价

类型	停放形式	车 型	收费标准 (元/月·辆)	备 注
机 动 车	地面车位	小型车	30	住宅小区未规划建设地下车库，或规划建设地下车位配比率≤30%（包括地面室内停车位，下同）
		中型车	50	
		小型车	80	住宅小区有规划建设地下车库，车位配比率>30%且≤75%
		中型车	100	
		小型车	160	住宅小区有规划建设地下车库，车位配比率>75%
		中型车	180	
	室内车库（地下、地上）车位	小、中型车	180	含物业综合服务费50元
			50	已售产权或使用权
	立体机械升降式停车位	小、中型车	220	含物业综合服务费70元
			70	已售产权或使用权
非机 动车	购买地面独立车库		30	
	业主共用车库	摩托车	15	包含燃油车
		自行车	5	
		电动车	7	电动车代充电服务收费由物业服务企业与业主协商
		三轮车	15	包括机动三轮车、非机动三轮车

说明：1、上述费用包括物业综合服务费、公共设备运行费和日常维护费等。

2、小型车，乘坐人数≤9人，蓝牌；中型车，乘坐人数10—19人，黄牌。

3、室内地下、地上公共车库，车位不得强行销售，不得拒绝业主租赁使用。

1

通过查询合肥市统计局发布《2024年统计年鉴》的“第八章 物价与生活”，2023年平均每百户城镇居民家庭家用汽车拥有量为60.15辆。本项目主要包含六个老旧小区基础设施改造，总改造面积105.90万平方米，共有楼栋161栋，居住户数10179户。综合考虑本项目位于合肥市高新区，每百户家庭家用汽车拥有量按照80辆估

算，范围内家用汽车预计保有量为 $10179/100*80\approx 8143$ 辆。



The screenshot shows the official website of the Hefei Municipal Bureau of Statistics. The page is titled '第八篇 物价和人民生活' (Part 8: Prices and People's Living). It contains a table titled '8—13 主要年份平均每百户城镇居民家庭耐用消费品拥有量' (8—13 Average number of durable consumer goods per 100 urban households in major years). The table lists the ownership of three types of vehicles:家用汽车 (Household cars),摩托车 (Motorcycles), and助力车 (Motor scooters) for the years 2010, 2015, 2020, 2022, and 2023. The data for household cars is highlighted with a red box.

指 标	2010年	2015年	2020年	2022年	2023年
家用汽车 (辆)	7.41	26.69	55.47	59.71	60.15
摩托车 (辆)	9.63	10.70	4.24	3.44	4.28
助力车 (辆)	28.89	53.26	83.37	79.36	73.85

根据现有停车位使用情况,预计本项目运营期第一年(2027年)停车位使用率为 70.00%,第二年(2028年)停车位使用率为 80.00%,第三年(2029年)停车位使用率为 90.00%,第四年(2030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(2027年)停车位收入为 $4234*30.00*12*70.00\%/10000=106.70$ 万元。

3) 机动车充电桩(服务费)收入

根据项目建设内容,项目共设置机动车充电桩 663 个,新增直流充电桩功率为 60KW。具体如下表:

新增充电桩统计表			
序号	小区名称	单位	数量
1	蜀南庭苑	个	493.00
2	江南新村小区	个	50.00
3	南岗和园	个	25.00
4	惠民新村	个	87.00
5	华丰小区	个	8.00
	合计		663.00

根据住建部城市交通基础设施检测与治理实验室、中国城市规划设计研究院，联合新能源出行智能服务公司满电出行共同编制的2023 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，随着国家城市充电基础设施建设持续高速增长，有力支撑了电动汽车规划化发展，且作为激发新消费需求，助力产业升级，提升基础设施服务水平，推动能源低碳转型，全面提升城市品质的重要抓手，充电基础设施及其应用得到快速发展。



(数据来源：2023 年中国主要城市充电基础设施监测报告)

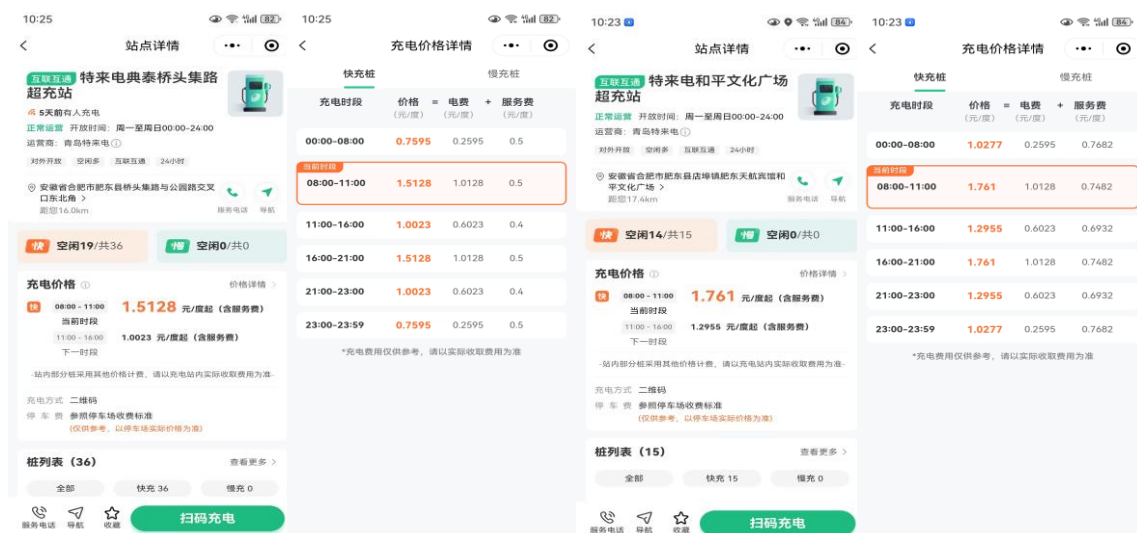
根据该统计报告，样本城市中心城区公建类充电桩 2022 年度平

均桩数利用率为 57.19%；部分城市周转次数高达近 6.0 次，平均周转次数为 3.2 次。本项目位于合肥市高新区，结合现有汽车充电桩充电周转情况，本项目汽车充电桩保守日周转次数按 1.5 次计算。

选取目前市场上 10 款主流电动新能源汽车电池容量作为样本，可得出电动新能源汽车平均容量约为 70.5kWh。结合本项目充电桩 60kw 功率，综合考虑汽车余电和充电损耗，预计新能源汽车次均充电时间约为 1 小时。

序号	车辆型号	电池容量 (kw·h)
1	Model Y (2023 款长续航全轮驱动版)	78.40
2	元 PLUS (2023 款冠军版)	60.48
3	五菱宏光 MINIEV	17.30
4	汉 EV (2023 款冠军版)	85.40
5	ZEEKR 001 (2023 款 WE 版)	100.00
6	AION Y (2023 款 Plus)	69.98
7	AION S (2024 款 MAX 80 星耀版)	67.90
8	零跑 C11 (2023 款 650 智享)	89.55
9	Model 3 (2023 款长续航全轮驱动焕新版)	78.40
10	秦 PLUS EV (2023 款冠军版)	57.60
平均容量		70.50

通过 e 充电查询合肥市充电站收费情况，充电桩服务费收费单价为 0.40 至 0.7682 元/度。基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费按 0.50 元/度计算，则充电桩次均服务费为 $0.50 \times 60 \times 1.00 = 30.00$ 元，考虑发展趋势，充电次均服务费每三年增长 5%，年收费天数为 365 天。



根据上文《2023 年中国主要城市充电基础设施监测报告》载明“样本城市中心城区公建类充电桩 2022 年度平均桩数利用率为 57.19%”，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，日使用时间平均为 1.5 小时。

根据现有充电桩使用情况, 预计本项目运营期第一年(2027 年)充电桩使用率为 40.00%, 第二年(2028 年)充电桩使用率为 50.00%, 第三年(2029 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（2027 年）机动车充电桩（服务费）收入为 $663 \times 30.00 \times 1.5 \times 365 \times 40.00\% / 10000 = 435.59$ 万元。

4) 经营收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2027 年至 2046 年）内经营收入为 60292.25 万元,其中社区附属用房出租收入 42794.51 万元, 停车位收入为 3177.45 万元，充电桩收入（服务费）为 14320.29 万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

项目收入估算表

单位：万元												
序号	项目	合计	计算期（2027-2046）									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	60292.25	2049.69	2389.17	2728.65	2873.09	2873.09	2873.09	3016.88	3016.88	3016.88	3167.36
1	社区附属用房出租收入	42794.51	1507.40	1722.74	1938.08	2034.99	2034.99	2034.99	2136.74	2136.74	2136.74	2243.33
	面积(平方米)		49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85
	租金（元/月/平方米）		36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	37.80	39.69	39.69	39.69	41.67
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	3177.45	106.70	121.94	137.18	152.04	152.04	152.04	159.67	159.67	159.67	167.63
	停车位数量（个）		4234	4234	4234	4234	4234	4234	4234	4234	4234	4234
	收费标准（元/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	年收费月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入（服务费）	14320.29	435.59	544.49	653.39	686.06	686.06	686.06	720.47	720.47	720.47	756.40
	充电桩个数（个）		663	663	663	663	663	663	663	663	663	663
	服务费标准（元/小时）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	使用时间（小时）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

接下表

单位：万元												
序号	项目	合计	计算期（2027-2046）									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营收入	60292.25	3167.36	3167.36	3325.64	3325.64	3325.64	3491.97	3491.97	3491.97	3666.61	1833.31
1	社区附属用房出租收入	42794.51	2243.33	2243.33	2355.31	2355.31	2355.31	2473.21	2473.21	2473.21	2597.03	1298.52
	面积(平方米)		49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85	49847.85
	租金（元/月/平方米）		41.67	41.67	43.75	43.75	43.75	45.94	45.94	45.94	48.24	48.24
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车位收入	3177.45	167.63	167.63	176.03	176.03	176.03	184.82	184.82	184.82	194.04	97.02
	停车位数量（个）		4234	4234	4234	4234	4234	4234	4234	4234	4234	4234
	收费标准（元/月）		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	年收费月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	使用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	充电桩收入（服务费）	14320.29	756.40	756.40	794.30	794.30	794.30	833.94	833.94	833.94	875.54	437.77
	充电桩个数（个）		663	663	663	663	663	663	663	663	663	663
	服务费标准（元/小时）		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	使用时间（小时）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

(2) 收入预测数据评价

通过查阅项目可行性研究报告、相关收费文件，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

经检查有关批复、可研报告及文件等，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

(2) 项目成本预测及评价

债券存续期内，本项目成本费用包含运营成本、固定资产折旧费和财务费用。

1) 运营成本的预测

债券存续期内，本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、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，因小区物业管理由原物业继续管理，本项目主要是新增租赁和居民服务人员，考虑到现在信息化管理的效率，预计新增劳

动定员 20 人，参照安徽省企业薪酬调查信息（2023 年），水利、环境和公共设施管理服务人员及居民服务人员工资水平在 2.58-7.32 万元/年，平均（分位值 50%）在 4.20-5.9 万元/年，考虑到企业的福利费，基于谨慎性考虑，本项目工作人员年工资（含福利费）按 10.00 万元，考虑到物价上涨因素，保持每三年增长 5%计算。

政府信息公开

网站首页 > 省人力资源和社会保障厅 > 回应关切 > 主动回应

索引号:	002986547/202409-00056	信息分类:	主动回应
发布机构:		生成日期:	2024-09-19
文号:		有效性:	有效
生效时间:	有效	废止时间:	暂无
名称:	安徽省企业薪酬调查信息（2023年）		
关键词:			

安徽省企业薪酬调查信息（2023年）

发布时间: 2024-09-19 10:09 来源: 劳动关系处 浏览量: 478

简要说明

企业薪酬调查是以企业中不同职业从业人员工资报酬水平和不同行业企业人工成本状况为调查内容的抽样调查，以期反映我省劳动力市场价格状况。本篇资料的内容主要包括不同职业从业人员工资价位、不同岗位等级从业人员工资价位数据。

表1 安徽省分职业中举企业从业人员工资价位（2023年）

表1 安徽省分职业中类企业从业人员工资价位（2023年）

单位：万元/年

序号	职业名称	分位值				
		10%	25%	50%	75%	90%
1	企业单位负责人*	4.34	5.60	7.67	11.37	16.89
2	科学研究人员	3.46	4.43	6.00	10.00	13.90
3	工程技术人员	3.72	4.65	6.10	8.54	12.07
4	农业技术人员	2.91	3.87	4.56	5.83	8.50
5	飞机和船舶技术人员	4.34	4.73	6.30	6.80	7.77
6	卫生专业技术人员	3.36	4.36	5.80	7.64	10.31
7	经济和金融专业人员	3.65	4.79	6.12	8.52	12.12
8	监察、法律、社会和宗教专业人员	4.13	4.95	7.96	10.17	14.03
9	教学人员*	2.92	3.60	4.95	7.50	9.78
10	文学艺术、体育专业人员	3.11	3.69	5.04	6.46	8.79
11	新闻出版、文化专业人员	3.91	4.68	6.23	9.99	14.85
12	其他专业技术人员	3.87	4.70	6.00	8.56	12.09
13	行政办事及辅助人员	3.60	4.46	5.96	8.13	11.44
14	安全和消防及辅助人员	2.76	3.54	4.70	6.24	8.73
15	其他办事人员和有关人员	3.73	4.82	6.22	7.80	11.17
16	批发与零售服务人员	3.02	3.70	4.84	6.77	9.60
17	交通运输、仓储物流和邮政业服务人员	3.08	4.01	5.31	6.98	9.61
18	住宿和餐饮服务人员	3.00	3.60	4.20	5.40	7.12
19	信息传输、软件和信息技术服务人员	4.41	5.96	7.14	8.93	13.53
20	金融服务人员	4.20	6.84	11.26	16.13	22.70
21	房地产服务人员	2.95	3.36	4.50	6.38	9.00
22	租赁和商务服务人员	2.63	3.15	4.20	5.88	7.84
23	技术辅助服务人员	3.52	4.67	5.90	7.45	9.54
24	水利、环境和公共设施管理服务人员	2.58	3.01	3.95	5.00	6.24
25	居民服务人员	2.90	3.67	4.50	5.50	7.32
26	电力、燃气及水供应服务人员	3.53	4.70	6.77	10.83	13.13
27	修理及制作服务人员	3.60	4.60	5.88	7.92	9.56

网址：<https://hrss.ah.gov.cn/public/6595721/80753862.html>

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）人员经费为
 $20 \times 8.00 = 200.00$ 万元。

②水电费

本项目为老旧小区改造项目，仅考虑公共区域和工作人员日常水电费。

a.水费

根据《用水量分析表》，本项目年用水量为 6.54 万 m³，具体详见

下表。

用水量分析表

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 (m ³ /d)	最大时 (m ³ /h)
1	工作人员	20 人	220L / 人 · d	12	1.5	2.64	0.33
2	公共区域	201032.00	1L/m ² · d	8	1	201.03	25.13
3	未预见水量	10%				20.37	
	合 计					224.04	
该项目年用水量：224.04×365×0.8/10000=6.54 万 m ³ 。							
本项目总耗水按当量值折标煤（折标系数为 0.0857kgce/m ³ ）为：6.54×0.0857×10≈5.60tce。							

到户水价结构明细表							单位：元/立方米	
序号	用水性质	基本水价	*污水处理费	*水资源费	*生活垃圾处理费	到户价格	用水行业分类	
1	居民(一级)	1.78	0.95	0.12	0.3	3.15	居民住宅生活用水	第一级水量基数为每户每年152立方米(含)
	居民(二级)	2.67	0.95	0.12	0.3	4.04		第二级水量基数为每户每年152-240立方米(含)
	居民(三级)	5.34	0.95	0.12	0.3	6.71		第三级水量基数为每户每年240立方米以上
	居民二次供水(一级)	2.83	0.95	0.12	0.3	4.20		
	居民二次供水(二级)	3.72	0.95	0.12	0.3	5.09		
	居民二次供水(三级)	6.39	0.95	0.12	0.3	7.76		
	居民(非阶梯)	1.93	0.95	0.12	—	3.00	福利院(敬老院)用水、学校教学和学生生活用水	
	居民(非阶梯)	1.93	0.95	0.12	0.3	3.30	居民住宅生活用水	
	居民二次供水(非阶梯)	2.98	0.95	0.12	—	4.05	福利院(敬老院)用水、学校教学和学生生活用水	
	居民二次供水(非阶梯)	2.98	0.95	0.12	0.3	4.35	居民住宅生活用水	
2	非居民(行政事业)	1.88	1.4	0.12	3.40		行政事业单位、部队、医疗卫生单位用水	
	非居民(工业企业)	1.88	1.4	0.12	3.40		工业生产企业用水	
	非居民(经营服务)	1.88	1.4	0.12	3.40		经营服务类企业用水	
3	特种	7.48	1.4	0.12	9.00		洗车、洗浴、娱乐业、工程施工用水	

备注

1.根据《合肥市人民政府办公厅关于调整我市污水处理费、水资源费征收标准和理顺城市供水价格的通知》（合政办〔2015〕53号）实行现行水价。

2.根据《合肥市人民政府关于印发合肥市城市生活垃圾处理费征收管理暂行办法的通知》（合政〔2018〕155号），城市生活垃圾处理费由城市供水企业随水费一起代为征收。代收标准：居民住宅生活用水按用水量计价征收，每吨水0.3元。

3.*属代收费用。

根据合肥市现行水价,非居民用水价格为 3.40 元/吨。基于谨慎性考虑,本项目水价为 3.40 元/吨,考虑物价提升,并保持每三年增长 5% 测算。

b.电费

根据下表《用电量测算表》,本项目年耗电量为 149.47 万 kwh, 具体如下。

用电量测算表

序号	名称	数量 (m²)	负荷指标 (W/m²)	需要系数	平均 功率 因素	年工作 天数 (天)	日工 作时 长 (h)	用电量 (万 kwh)
1	公共区域	201032.00	5	0.45	0.75	365	12	148.59
2	预估配备人员 20 人，每天照明用电按 2kwh 计算，年工作天数 365 天；							0.88
	合计							149.47
本项目总耗电按当量值折标煤（折标系数为 0.1229kgce/kWh）为：149.47×0.1229×10≈183.70tce。								

根据《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》(皖发价改价格[2019]311 号)文件,工商业及其他用电为 0.5942 至 0.6342 元/千瓦时,本项目电价按照 0.65 元/千瓦时,考虑物价提升,按照每三年增长 5%测算。

安徽省电网销售电价表（2019.7.1）

文件依据：《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》（皖发改价格〔2019〕311号）

执行时间：自2019年7月1日起执行。

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	最大需量	变压器容量
						（元/千瓦·月）	（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				
其中：贫困县农业排灌用电	0.3516	0.3366	0.3216				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.6342	0.6192	0.6042	0.5942	40

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。

2. 上表所列价格，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。

3. 上表所列价格，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。

4. 农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分/度（农网还贷资金）执行。

5. 315千伏及以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业

6. 大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

经计算，运营期第一年（2027年）的水电费为

$$6.54 \times 3.40 + 149.47 \times 0.65 = 119.39 \text{ 万元。}$$

③维修费（含充电桩更新）

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 24757.51 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 = $24757.51 \times (1 - 5\%) / 30 = 783.99$ 万元。

考虑到充电桩的更新在 8-10 年，本次考虑按 8 年更新一次，主要更新充电模块，约占充电桩建设投资的 50%左右，但考虑到物价增长，故按目前充电桩总投资 2.5 万/个计算，预计在 2034 年和 2042 年各更新一次，每次更新投资为： $663 \times 2.5 = 1657.5$ 万元。

充电桩的使用寿命

1. 类型与功率：交流充电桩的常规使用寿命一般在3至12年，而高功率充电桩如60kW和120kW的交流充电桩使用寿命在3至9年。直流充电桩的使用寿命通常在8至10年左右 1 2

经计算,运营期第一年(2027年)维修费为 $783.99 \times 5.00\% = 39.20$ 万元。

④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 5.00% 计算。

经计算,运营期第一年(2027年)其他费用为 $2049.69 \times 5.00\% = 102.48$ 万元。

⑤运营成本汇总

综上所述,本项目在计算期(2027年至2046年)内运营成本为14250.29万元。其中人员经费为4484.70万元,水电费为2671.60万元,维修费(含充电桩更新)为4079.40万元,其他费用为3014.59万元。具体详见《成本费用估算表》。

2) 固定资产折旧费

本项目总投资为24757.51万元,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 $= 24757.51 \times (1 - 5\%) / 30 = 783.99$ 万元。

经计算，项目在计算期内（2027 年至 2046 年）固定资产折旧费为 15287.81 万元。

3) 财务费用

①利息支出

本项目计划发行债券 17000.00 万元，占项目总投资的 68.67%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 7000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算；2026 年计划发行 10000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在计算期内（2027 年至 2046 年）利息支出为 9735.00 万元。

②发行费用

本项目计划申请非标专项债券 17000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1‰ 计算，发行费用为 $17000.00 \times 1\text{‰} = 17.00$ 万元。

经计算，发行费用为 17.00 万元。

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

4) 项目总成本

综上所述，项目在计算期内（2027 年至 2046 年）的总成本为

39273.10 万元，其中运营成本为 14250.29 万元，固定资产折旧费为 15287.81 万元，财务费用为 9735.00 万元。具体详见《成本费用估算表》。

成本费用估算表

单位：万元												
序号	项目	合计	计算期（2027-2046）									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	运营成本	14250.29	461.07	478.05	495.02	517.84	517.84	517.84	541.29	2198.79	541.29	567.04
1	人员经费	4484.70	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.60	220.60	220.60	231.60
	员工人数(人)		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	年工资福利(万元)		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
2	水电费	2671.60	119.39	119.39	119.39	124.99	124.99	124.99	130.65	130.65	130.65	137.87
2.1	用水量(万吨)		6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
	单价(元/吨)		3.40	3.40	3.40	3.57	3.57	3.57	3.75	3.75	3.75	3.94
2.2	用电量(万度)		149.47	149.47	149.47	149.47	149.47	149.47	149.47	149.47	149.47	149.47
	单价(元/度)		0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.75
3	维修费	4079.40	39.20	39.20	39.20	39.20	39.20	39.20	39.20	1696.70	39.20	39.20
4	其他费用	3014.59	102.48	119.46	136.43	143.65	143.65	143.65	150.84	150.84	150.84	158.37
二	固定资产折旧费	15287.81	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99
三	财务费用	9735.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00
1	利息支出 (不含建设期利息)	9735.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00
四	总成本	39273.10	1755.06	1772.04	1789.01	1811.83	1811.83	1811.83	1835.28	3492.78	1835.28	1861.03

接下表

单位：万元												
序号	项目	合计	计算期（2027-2046）									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营成本	14250.29	567.04	567.04	593.84	593.84	593.84	2279.21	621.71	621.71	650.66	325.33
1	人员经费	4484.70	231.60	231.60	243.20	243.20	243.20	255.40	255.40	255.40	268.20	134.10
	员工人数(人)		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	年工资福利(万元)		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
2	水电费	2671.60	137.87	137.87	145.16	145.16	145.16	152.51	152.51	152.51	159.93	79.96
2.1	用水量(万吨)		6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
	单价(元/吨)		3.94	3.94	4.14	4.14	4.14	4.35	4.35	4.35	4.57	4.57
2.2	用电量(万度)		149.47	149.47	149.47	149.47	149.47	149.47	149.47	149.47	149.47	149.47
	单价(元/度)		0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.87	0.87
3	维修费	4079.40	39.20	39.20	39.20	39.20	39.20	1696.70	39.20	39.20	39.20	19.60
4	其他费用	3014.59	158.37	158.37	166.28	166.28	166.28	174.60	174.60	174.60	183.33	91.67
二	固定资产折旧费	15287.81	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	392.00
三	财务费用	9735.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	405.00	150.00
1	利息支出 (不含建设期利息)	9735.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	405.00	150.00
四	总成本	39273.10	1861.03	1861.03	1887.83	1887.83	1887.83	3573.20	1915.70	1915.70	1839.65	867.33

通过查阅相关文件并与其他类似项目做比较，并依据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。

4、项目利润

综合以上项目经营收入、成本费用、税费预测结果，假设本项目计算期内持续稳定的运营。项目在计算期内（2027 年至 2046 年）经营收入为 60292.25 万元，税金及附加（含房产税）为 5089.02 万元，增值税为 3146.95 万元，总成本费用为 39273.10 万元（运营成本为 14250.29 万元，固定资产折旧费为 15287.81 万元，财务费用为 9735.00 万元），所得税为 3550.40 万元。由此可得，本项目的净利润总额为 9232.78 万元，详细计算内容见《利润估算表》。

利润估算表

单位：万元												
序号	项 目	合 计	计算期（2027-2046）									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入	60292.25	2049.69	2389.17	2728.65	2873.09	2873.09	2873.09	3016.88	3016.88	3016.88	3167.36
2	税金及附加	5089.02	165.95	189.66	213.37	224.04	224.04	224.04	235.24	235.24	265.19	279.03
3	增值税	3146.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	249.52	267.10
4	总成本费用	39273.10	1755.06	1772.04	1789.01	1811.83	1811.83	1811.83	1835.28	3492.78	1835.28	1861.03
4.1	运营成本	14250.29	461.07	478.05	495.02	517.84	517.84	517.84	541.29	2198.79	541.29	567.04
4.2	固定资产折旧费	15287.81	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99
4.3	财务费用	9735.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00
4.3.1	利息支出 （不含建设期利息）	9735.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00
4.3.2	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
6	利润总额	12783.18	128.68	427.47	726.27	837.22	837.22	837.22	946.36	-711.14	666.89	760.20
7	弥补以前年度 亏损			-128.68								
8	应纳税所得额	14201.46	128.68	556.15	726.27	837.22	837.22	837.22	946.36	0.00	666.89	760.20
9	所得税	3550.40	32.17	139.04	181.57	209.31	209.31	209.31	236.59	0.00	166.72	190.05
10	净利润	9232.78	96.51	288.43	544.70	627.91	627.91	627.91	709.77	-711.14	500.17	570.15

接下表

单位：万元													
序号	项 目	合计	计算期（2027-2046）										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入	60292.25	3167.36	3167.36	3325.64	3325.64	3325.64	3491.97	3491.97	3491.97	3666.61	1833.31	3167.36
2	税金及附加	5089.02	279.03	279.03	292.97	292.97	292.97	296.38	307.64	307.64	323.06	161.53	279.03
3	增值税	3146.95	267.10	267.10	280.54	280.54	280.54	200.85	294.68	294.68	309.53	154.77	267.10
4	总成本费用	39273.10	1861.03	1861.03	1887.83	1887.83	1887.83	3573.20	1915.70	1915.70	1839.65	867.33	1861.03
4.1	运营成本	14250.29	567.04	567.04	593.84	593.84	593.84	2279.21	621.71	621.71	650.66	325.33	567.04
4.2	固定资产折旧费	15287.81	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	783.99	392.00	783.99
4.3	财务费用	9735.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	405.00	150.00	510.00
4.3.1	利息支出 （不含建设期利息）	9735.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	405.00	150.00	510.00
4.3.2	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
6	利润总额	12783.18	760.20	760.20	864.30	864.30	864.30	-578.46	973.95	973.95	1194.37	649.68	760.20
7	弥补以前年度亏损												
8	应纳税所得额	14201.46	760.20	760.20	864.30	864.30	864.30	0.00	973.95	973.95	1194.37	649.68	760.20
9	所得税	3550.40	190.05	190.05	216.08	216.08	216.08	0.00	243.49	243.49	298.59	162.42	190.05
10	净利润	9232.78	570.15	570.15	648.22	648.22	648.22	-578.46	730.46	730.46	895.78	487.26	570.15

5、相关税费

1.增值税:本项目停车位收入和社区附属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:本项目位于合肥市高新区,城市建设维护税税率为 7%。

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（2027 年至 2046 年）税金与附加为 5089.02 万元，其中城市建设维护税为 220.31 万元，教育税、地方教育税附加为 157.37 万元、房产税为 4711.34 万元。增值税为 3146.95 万元。所得税为 3550.40 万元。详见下表《税费情况表》。

税费情况表

序号	项目名称	总计	计算期（2027-2046）									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	税金与附加	5089.02	165.95	189.66	213.37	224.04	224.04	224.04	235.24	235.24	265.19	279.03
1.1	城市建设维护税	220.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.47	18.70
1.2	教育税、地方教育税	157.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.48	13.36
1.3	房产税	4711.34	165.95	189.66	213.37	224.04	224.04	224.04	235.24	235.24	235.24	246.97
2	增值税	3146.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	249.52	267.10
2.1	增值税销项税		183.39	214.95	246.52	259.51	259.51	259.51	272.50	272.50	272.50	286.09
2.2	增值税进项税		14.78	15.74	16.70	17.42	17.42	17.42	18.15	111.97	18.15	18.99
2.3	期初可抵扣进项税		1743.62	1575.01	1375.80	1145.98	903.89	661.80	419.71	165.36	4.83	0.00
	1+2 合计	8235.97	165.95	189.66	213.37	224.04	224.04	224.04	235.24	235.24	514.71	546.13
3	所得税	3550.40	32.17	139.04	181.57	209.31	209.31	209.31	236.59	0.00	166.72	190.05

接下表

序号	项目名称	总计	计算期（2027-2046）									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	税金与附加	5089.02	279.03	279.03	292.97	292.97	292.97	296.38	307.64	307.64	323.06	161.53
1.1	城市建设维护税	220.31	18.70	18.70	19.64	19.64	19.64	14.06	20.63	20.63	21.67	10.83
1.2	教育税、地方教育税	157.37	13.36	13.36	14.03	14.03	14.03	10.04	14.73	14.73	15.48	7.74

1.3	房产税	4711.34	246.97	246.97	259.30	259.30	259.30	272.28	272.28	272.28	285.91	142.96
2	增值税	3146.95	267.10	267.10	280.54	280.54	280.54	200.85	294.68	294.68	309.53	154.77
2.1	增值税销项税		286.09	286.09	300.39	300.39	300.39	315.41	315.41	315.41	331.18	165.59
2.2	增值税进项税		18.99	18.99	19.85	19.85	19.85	114.56	20.73	20.73	21.65	10.82
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
	1+2 合计	8235.97	546.13	546.13	573.51	573.51	573.51	497.23	602.32	602.32	632.59	316.30
3	所得税	3550.40	190.05	190.05	216.08	216.08	216.08	0.00	243.49	243.49	298.59	162.42

6、项目可偿债收益预测

项目在计算期内（2027 年至 2046 年）项目收入为 60292.25 万元，运营成本为 14250.29 万元，占用项目偿债收益的相关税费（税金及附加、增值税和所得税）为 11786.37 万元。

项目可偿债收益=项目收入 - 项目运营成本 - 占用项目偿债收益的相关税费=60292.25-14250.29-11786.37=34255.59 万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。：

项目可偿债收益预测表

项目名称	总计	计算期（2027-2046）									
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入	60292. 25	2049. 69	2389. 17	2728. 65	2873. 09	2873. 09	2873. 09	3016. 88	3016. 88	3016. 88	3167. 36
经营收入	60292. 25	2049. 69	2389. 17	2728. 65	2873. 09	2873. 09	2873. 09	3016. 88	3016. 88	3016. 88	3167. 36
项目运营成本	14250. 29	461. 07	478. 05	495. 02	517. 84	517. 84	517. 84	541. 29	2198. 79	541. 29	567. 04
占用项目偿债收益的相关税费	11786. 37	198. 12	328. 70	394. 94	433. 35	433. 35	433. 35	471. 83	235. 24	681. 43	736. 18
项目可偿债收益	34255. 59	1390. 50	1582. 42	1838. 69	1921. 90	1921. 90	1921. 90	2003. 76	582. 85	1794. 16	1864. 14

续

项目名称	总计	计算期（2027-2046）									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目收入	60292. 25	3167. 36	3167. 36	3325. 64	3325. 64	3325. 64	3491. 97	3491. 97	3491. 97	3666. 61	1833. 31
经营收入	60292. 25	3167. 36	3167. 36	3325. 64	3325. 64	3325. 64	3491. 97	3491. 97	3491. 97	3666. 61	1833. 31
项目运营成本	14250. 29	567. 04	567. 04	593. 84	593. 84	593. 84	2279. 21	621. 71	621. 71	650. 66	325. 33
占用项目偿债收益的相关税费	11786. 37	736. 18	736. 18	789. 59	789. 59	789. 59	497. 23	845. 81	845. 81	931. 18	478. 72
项目可偿债收益	34255. 59	1864. 14	1864. 14	1942. 21	1942. 21	1942. 21	715. 53	2024. 45	2024. 45	2084. 77	1029. 26

债券存续期内项目可偿债收益总额为 34,255.59 万元，经营期每年的可偿债收益额均大于每年的付息金额，故还息压力较小。

(二) 项目收益与融资自求平衡性评价

1、现金流收益测算

项目在计算期内（2027 年至 2046 年）现金流入为 85049.76 万元，其中，资本金流入为 9706.49 万元，债券资金流入为 17000.00 万元，项目收入流入为 60292.25 万元（专项收入流入为 60292.25 万元）。

项目在计算期内（2027 年至 2046 年）现金流出为 77529.17 万元，其中，建设期静态投资流出为 24292.51 万元，运营成本支出为 14250.29 万元，相关税费为 11786.37 万元，债务还本付息为 27200.00 万元（专项债券还本付息为 27200.00 万元，市场化融资还本付息为 0 万元）。

项目在计算期内（2027 年至 2046 年）净现金流量为 7520.59 万元，期末累计现金结存额为 7520.59 万元。具体详见《项目现金流量表》：

项目收益与融资平衡测算表

序号	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	12249.76	12507.75	2049.69	2389.17	2728.65	2873.09	2873.09	2873.09	3016.88	3016.88	3016.88	3167.36
1	资本金流入	5249.76	2507.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算 资金流入	5249.76	2507.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	其他来源 (含单位 或社会资 本方自有 资金等)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本 金的专项 债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金 流入	7000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券 资金流入	7000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	市场化融 资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入 流入	0.00	0.00	2049.69	2389.17	2728.65	2873.09	2873.09	2873.09	3016.88	3016.88	3016.88	3167.36
3.1	政府性基 金收入流 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
3.2	专项收入 流入	0.00	0.00	2049.69	2389.17	2728.65	2873.09	2873.09	2873.09	3016.88	3016.88	3016.88	3167.36
小计	现金流入 总额	12249.76	12507.75	2049.69	2389.17	2728.65	2873.09	2873.09	2873.09	3016.88	3016.88	3016.88	3167.36
二	现金流出	12249.76	12507.75	1169.19	1316.75	1399.96	1461.19	1461.19	1461.19	1523.12	2944.03	1732.72	1813.22

1	建设期静态投资流出	12144.76	12147.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营成本支出	0.00	0.00	461.07	478.05	495.02	517.84	517.84	517.84	541.29	2198.79	541.29	567.04
3	相关税费	0.00	0.00	198.12	328.70	394.94	433.35	433.35	433.35	471.83	235.24	681.43	736.18
4	债务还本付息	105.00	360.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00
4.1	专项债券还本付息	105.00	360.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1.2	专项债券利息	105.00	360.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	12249.76	12507.75	1169.19	1316.75	1399.96	1461.19	1461.19	1461.19	1523.12	2944.03	1732.72	1813.22
三	现金净流量	0.00	0.00	880.50	1072.42	1328.69	1411.90	1411.90	1411.90	1493.76	72.85	1284.16	1354.14
1	当年现金净流入	0.00	0.00	880.50	1072.42	1328.69	1411.90	1411.90	1411.90	1493.76	72.85	1284.16	1354.14
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	880.50	1952.92	3281.61	4693.51	6105.41	7517.31	9011.07	9083.92	10368.08	11722.22

续上表：

序号	年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

一	现金流入	3167.36	3167.36	3325.64	3325.64	3325.64	3491.97	3491.97	3491.97	3666.61	1833.31	85049.76
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	7757.51
1.1	财政预算资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7757.51
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17000.00
2.1	专项债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17000.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	3167.36	3167.36	3325.64	3325.64	3325.64	3491.97	3491.97	3491.97	3666.61	1833.31	60292.25
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	3167.36	3167.36	3325.64	3325.64	3325.64	3491.97	3491.97	3491.97	3666.61	1833.31	60292.25
小计	现金流入总额	3167.36	3167.36	3325.64	3325.64	3325.64	3491.97	3491.97	3491.97	3666.61	1833.31	85049.76
二	现金流出	1813.22	1813.22	1893.43	1893.43	1893.43	3286.44	1977.52	1977.52	8986.84	10954.05	77529.17
1	建设期静态投资流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24292.51
2	运营成本支出	567.04	567.04	593.84	593.84	593.84	2279.21	621.71	621.71	650.66	325.33	14250.29
3	相关税费	736.18	736.18	789.59	789.59	789.59	497.23	845.81	845.81	931.18	478.72	11786.37
4	债务还本付息	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	7405.00	10150.00	27200.00
4.1	专项债券还本付息	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	7405.00	10150.00	27200.00

4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	10000.00	17000.00
4.1.2	专项债券利息	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	405.00	150.00	10200.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	1813.22	1813.22	1893.43	1893.43	1893.43	3286.44	1977.52	1977.52	8986.84	10954.05	77529.17
三	现金净流量	1354.14	1354.14	1432.21	1432.21	1432.21	205.53	1514.45	1514.45	-5320.23	-9120.74	7520.59
1	当年现金净流入	1354.14	1354.14	1432.21	1432.21	1432.21	205.53	1514.45	1514.45	-5320.23	-9120.74	7520.59
2	期末累计现金结存额	13076.36	14430.50	15862.71	17294.92	18727.13	18932.66	20447.11	21961.56	16641.33	7520.59	

2、资金测算平衡情况

项目在计算期内（2027 年至 2046 年）累计可用于还本付息的金
额为 34255.59 万元，累计还本付息总额为 27200.00 万元，测算覆盖
本息倍数为 1.26 倍。具体详见下表，资金平衡测算表。

资金平衡测算表

单位：万元								
年度	融资本息支付			项目还款来源				
	本金	利息	合计	项目收入	税金与附加、增值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2025 年	0.00	105.00	105.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	360.00	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	510.00	510.00	2049.69	165.95	461.07	32.17	1390.50
2028 年	0.00	510.00	510.00	2389.17	189.66	478.05	139.04	1582.42
2029 年	0.00	510.00	510.00	2728.65	213.37	495.02	181.57	1838.69
2030 年	0.00	510.00	510.00	2873.09	224.04	517.84	209.31	1921.90
2031 年	0.00	510.00	510.00	2873.09	224.04	517.84	209.31	1921.90
2032 年	0.00	510.00	510.00	2873.09	224.04	517.84	209.31	1921.90
2033 年	0.00	510.00	510.00	3016.88	235.24	541.29	236.59	2003.76
2034 年	0.00	510.00	510.00	3016.88	235.24	2198.79	0.00	582.85
2035 年	0.00	510.00	510.00	3016.88	514.71	541.29	166.72	1794.16
2036 年	0.00	510.00	510.00	3167.36	546.13	567.04	190.05	1864.14
2037 年	0.00	510.00	510.00	3167.36	546.13	567.04	190.05	1864.14
2038 年	0.00	510.00	510.00	3167.36	546.13	567.04	190.05	1864.14
2039 年	0.00	510.00	510.00	3325.64	573.51	593.84	216.08	1942.21

2040 年	0.00	510.00	510.00	3325.64	573.51	593.84	216.08	1942.21
2041 年	0.00	510.00	510.00	3325.64	573.51	593.84	216.08	1942.21
2042 年	0.00	510.00	510.00	3491.97	497.23	2279.21	0.00	715.53
2043 年	0.00	510.00	510.00	3491.97	602.32	621.71	243.49	2024.45
2044 年	0.00	510.00	510.00	3491.97	602.32	621.71	243.49	2024.45
2045 年	7000.00	405.00	7405.00	3666.61	632.59	650.66	298.59	2084.77
2046 年	10000.00	150.00	10150.00	1833.31	316.30	325.33	162.42	1029.26
合计	17000.00	10200.00	27200.00	60292.25	8235.97	14250.29	3550.40	34255.59
本息覆盖倍数	1.26							

3、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。

债券存续期内累计净现金流量 13,076.36 万元，故不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（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，在债券存续期间经营期内共产生可用于还本付息金额的经营净收益（可偿债收益）34,255.59 万元，能够覆盖债券存续期内累计还本付息金额 27,200.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.26 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

经计算，项目在计算期内（2027 年至 2046 年）经营净收益=营业收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=60292.25-14250.29-11786.37=34255.59 万元。

考虑到经营收入变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》。

项目债券本息偿还能力评估表

收入变动百分比	-10%	-5%	0%
总收入（万元）	54,263.03	57,277.63	60,292.25
经营成本（万元）	13,948.85	14,099.58	14,250.29
税费合计（万元）	9,659.27	10,716.58	11,786.37
可偿债资金（万元）	30,654.91	32,461.47	34,255.59
还本付息总额（万元）	27,200.00	27,200.00	27,200.00
覆盖本息倍数	1.13	1.19	1.26

以上考虑了经营收入从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.13 到 1.26。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

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

(副本)

统一社会信用代码

913401000597493078(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、监
备案、许可、监
管信息。



名称 安徽安智会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 梁德友

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账；税务咨询；资产评估；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额 伍拾万圆整

成立日期 2013年01月05日

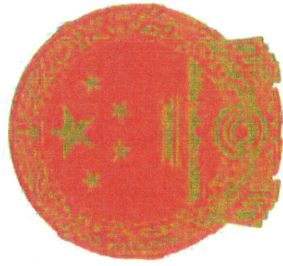
主要经营场所

合肥市蜀山区潜山路与休宁路交口中侨中心C座2109-2111室

登记机关

2023年06月09日





会计师事务所 执业证书

名称：安徽安智会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：梁德友

主任会计师：

经营场所：合肥市蜀山区潜山路与休宁路交口

中侨中心C座2109-2111室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010206

批准执业文号：财会〔2013〕4号

批准执业日期：2013年1月4日



说明

证书序号：0011451

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



发证机关：安徽省财政厅

二〇一三年六月十五日

中华人民共和国财政部制

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.



梁德友 110101480218

姓名	梁德友
身份证号	110101480218
工作单位	大华会计师事务所
检验日期	2024年06月
检验结果	通过
有效期至	2025-06-18
检验记录	2023年 2022-07-21

姓名 梁德友

性别 男

Sex 男

出生日期 1988-05-07

Date of birth 1988-05-07

工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号码 341281198805071573

Identity card No. 341281198805071573



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



事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年 11月 17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

安徽安智

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年 11月 20日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110101480218

No. of Certificate 110101480218

批准注册协会: 北京注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期: 2016年 04月 15日

Date of Issuance 2016年 04月 15日



姓名	程彩琴
Sex	女
Date of birth	1982-10-12
Working unit	安徽安智会计师事务所(普通合伙)
Identity card No.	340822198210121422



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.



程彩琴 340102060009

程彩琴	身份证	340102060009
2023年	2023-09-19	2023年
2024年06月	2024年06月	2024年06月
2023年	2023-09-19	2023年

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

证书编号: 340102060009
No. of Certificate

发证日期: 2022-11-03
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d