

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



合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目
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) 00036 号

2025 年 2 月 15 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	4
（一）项目评估依据	4
（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	17
（五）运营成本	17
（六）相关税费	22
（七）项目收益	26
（九）收益与融资平衡情况	31
（十）其他事项说明	31
四、风险分析	32
五、评估结论	32
（一）结论意见	32
（二）使用限制	32

合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目

收益与融资自求平衡

财务评估报告

众环皖综字（2024）00036 号

合肥新站建设投资有限公司：

我们接受合肥新站建设投资有限公司委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升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

本项目为合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目，主要包含准合花园 A、B、兴华苑一期、张洼新村等四十七个老旧小区基础设施改造，总建筑面积 893.15 万平方米，共有楼栋 934 楼，居住户数 81869 户，居住人口 221236 人，涉及雨污分流改造 24279.00 米、社区附属用房改造 25779.00 平方米，外立面及屋面防水改造 711167.50 平方米、内部道路改造 48080.00 平方米、路灯更换 1682 盏、综合管线改造 31368 米、围墙改造 9470 米、消防及安防设施改造、停车位改造 119279.75 平方米、机动车充电桩 1032 个、非机动车停车棚 21364.00 平方米、非机动车充电桩 836 个、休闲健身设施、广告灯箱及其他辅助设施等。

（二）项目立项审批情况

1.2024 年 5 月 26 日，取得《关于同意合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目立项的批复》；

2.2024 年 5 月 28 日，取得《关于同意合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目可行性研究报告的批复》；

3.2024 年 7 月 3 日，取得《关于合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目豁免环评管理的意见》；

4.2024 年 8 月 8 日，取得《关于合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目用地规划的情况说明》。

（三）项目性质

本项目项目类型作为保障性安居工程建设，属于非标专项债重点支持领域之一。项目建

设将有助于推动合肥市新站区新型城镇化建设水平,对促进合肥市新站区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义;同时,可保障其他重大项目的实施本项目建设符合国家有关政策和本地规划发展方向,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

合肥新站建设投资有限公司

（五）项目主管部门

合肥新站高新技术产业开发区建设发展局

（六）项目建设期，主要建设内容及规模

1、项目开工日期：2025 年 2 月。

2、项目竣工日期：2026 年 6 月。

3、主要建设内容及规模：本项目为合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目，主要包含淮合花园 A、B、兴华苑一期、张洼新村等四十七个老旧小区基础设施改造，总建筑面积 893.15 万平方米，共有楼栋 934 楼，居住户数 81869 户，居住人口 221236 人，涉及雨污分流改造 24279.00 米、社区附属用房改造 25779.00 平方米，外立面及屋面防水改造 711167.50 平方米、内部道路改造 48080.00 平方米、路灯更换 1682 盏、综合管线改造 31368 米、围墙改造 9470 米、消防及安防设施改造、停车位改造 119279.75 平方米、机动车充电桩 1032 个、非机动车停车棚 21364.00 平方米、非机动车充电桩 836 个、休闲健身设施、广告灯箱及其他辅助设施等。

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

本项目总投资估算为 38725.18 万元，其中工程费用 34741.06 万元，工程建设其他费为 1686.97 万元，工程预备费为 1582.15 万元，建设期利息为 693.00 万元，发行费用为 22.00 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	34741.06	89.71%
2	第二部分：工程建设其他费	1686.97	4.36%
3	第三部分：预备费	1582.15	4.09%
4	第四部分：建设期利息及发行费用	715.00	1.85%
	建设期利息	693.00	1.79%
	发行费用	22.00	0.06%
5	合计	38725.18	100.00%

（三）资金筹措方案

本项目总投为 38725.18 万元，为政府投资项目。其中项目资本金为 16725.18 万元，占项目总投资的 43.19%，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 16725.18 万元。其中：财政预算安排 16725.18 万元。

2、拟发行地方政府非标准专项债券 22000.00 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 22000.00 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
	2025-2026	22,000.00	3.30%	预计发债规模
1	2025	21,000.00	3.30%	预计发行
2	2026	1,000.00	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）
- 6、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益及现金流入预测假设

合肥新站建设投资有限公司主要基于以下基本假设：

- 1、合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目将来的停车位收入、机动车充电桩（服务费）收入和社区附属用房租金收入等收益是可实现的；
 - 2、合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升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，本项目收入由停车位收入、机动车充电桩（服务费）收入和社区附属用房租金收入组成。本项目发债期限为 20 年，第一年（2026 年）7 月投入使用，运营期第一年收入以及成本都只计算半年；最后一年（2046 年）还本，故最后一年（2046 年）收入以及成本都只计算半年。

根据合肥市国民经济和社会发展统计公报，合肥市 2021 年 GDP 增速为 9.2%，2022 年 GDP 增速为 3.8%，2023 年 GDP 增速为 5.8%，近三年平均年 GDP 增速为 6.17%。基于谨慎

性考虑，经营收入费用按照每三年增长 5.00%。

根据《关于合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目收益的说明》，合肥新站建设投资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、停车位以及新增的充电桩的收益扣除成本后用作本项目的还本付息。

本项目收入由停车位收入、机动车充电桩（服务费）收入和社区附属用房租金收入组成。具体如下：

关于合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目收益的说明

合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目主要包含淮合花园 A、B、兴华苑一期、张洼新村等四十七个老旧小区基础设施改造，总建筑面积 893.15 万平方米，共有楼栋 934 楼，居住户数 81869 户，居住人口 221236 人。项目范围内待改造的社区服务用房面积为 25779 平方米，停车位改造 119279.75 平方米（新增停车位 8835 个），设置机动车充电桩 1032 个。

合肥新站建设投资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、停车位以及新增的充电桩的收益扣除成本后用作本项目的还本付息。

社区附属用房情况汇总表

序号	小区名称	社区附属用房（平方米）	备注
1	淮合花园 A、B	2269.00	
2	兴华苑一期	2594.00	
3	兴海苑 1、2、3 期	3451.00	
4	张洼新村	3205.00	
5	瑞海家园	5611.00	
6	文忠苑	3258.00	
7	光明之家	2366.00	
8	东元家园	1025.00	
9	安居园	2000.00	
合计		25779.00	

合肥新站高新技术产业开发区财政局

合肥新站高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会

2024 年 5 月 20 日

1、停车位收入

根据项目建设内容，本项目停车位改造 119279.75 平方米，新增停车位 8835 个，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。

老旧小区停车位改造工程汇总表

序号	小区名称	停车位改造	
		面积（㎡）	新增停车位（个）
1	淮合花园 A、B	3975.00	293
2	兴华苑一期	1987.50	147
3	兴海苑 1、2、3 期	1722.50	128
4	兴海苑 4 期	7950.00	589
5	张洼新村	6625.00	491
6	瑶海佳苑	6625.00	491
7	淮淝佳苑	5300.00	393
8	皖江小区	1000.00	74
9	勤居苑	2650.00	196
10	天水苑	300.00	22
11	方桥新镇	3047.50	226
12	瑶海家园	2000.00	148
13	文浚苑	3312.50	245
14	合郢一、二期	4333.50	321
15	文忠苑	5000.00	370
16	光明之家	1534.00	114
17	少荃家园	3975.00	294
18	安居园	2120.00	157
19	新店花园	2385.00	177
20	平板老旧小区	6625.00	491
21	新站工业园老旧小区	2517.50	186
22	七里塘花园	1590.00	118
23	瑶东新村	2120.00	157
24	兴淮老旧小区	2385.00	177

25	馥邦美寓老旧小区	1457.50	108
26	康城静林湾老旧小区	2782.50	206
27	昊天园老旧小区	2650.00	196
28	新站农贸市场住宅老旧小区	2650.00	196
29	华府竹丝苑老旧小区	3047.50	226
30	昊博园老旧小区	3127.00	232
31	国轩假日老旧小区	3312.50	245
32	东湖山庄老旧小区	2385.00	177
33	家天下花园 3 期老旧小区	2491.00	185
34	梦溪小镇老旧小区	1298.50	96
35	林语人家老旧小区	2888.50	214
36	星河港湾老旧小区	3021.00	224
37	金成港湾老旧小区	1166.00	86
38	原创生活老旧小区	636.00	47
39	碧水雅居老旧小区	3816.00	283
40	新海尚宸老旧小区	1470.75	109
合计		119279.75	8835

根据《合肥市住宅小区车辆停放服务最高指导价收费标准》：“小型车地面停车位收费标准为 30 至 160 元/月·辆”。基于谨慎性考虑，本项目停车位按照低值 30.00 元/月计算，并按每三年增长 5%计算。

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
	室内	自行车	5	
		电动车	7	电动车代充电服务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

本项目范围内总建筑面积 893.15 万平方米，共有楼栋 934 楼，居住户数 81869 户，居住人口 221236 人。根据国家统计局公布的《中国人口普查年鉴——2020》，中国有车家庭比例达到了 41.67%。由此估算，本项目范围内汽车保有量为 $81869 \times 41.67\% \approx 34115$ 辆。

项目范围内停车位需求量按照汽车保有量的 20% 估算，停车位需求量为 $34115 \times 20\% = 6823$ 个。由此估算，本项目新增停车位使用率为 $6823 / 8835 \approx 77.23\%$ ，随着人均生活水平提高和人口数量增加，对停车位的需求量将逐年升高。

综上所述，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）及以后停车位使用率为 90.00%。

经 计 算 ， 本 项 目 运 营 期 第 一 年 （ 2026 年 ） 停 车 位 收 入 为 $8835 \times 30.00 \times 12 \times 70.00\% / 10000 / 2 = 111.32$ 万元。

2、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 1032 个，新增直流充电桩功率为 60KW。具体如下表。

老旧小区机动车充电桩汇总表

序号	小区名称	机动车充电桩（个）	备注
1	淮合花园 A、B	30	
2	兴华苑一期	10	
3	兴海苑 1、2、3 期	15	
4	兴海苑 4 期	80	
5	张洼新村	60	
6	瑶海佳苑	80	

7	淮淝佳苑	100	
8	皖江小区	10	
9	春茂花苑	50	
10	勤居苑	30	
11	方桥新镇	20	
12	瑶海家园	20	
13	文浚苑	80	
14	合郢一、二期	80	
15	少荃家园	30	
16	安居园	20	
17	新店花园	15	
18	平板老旧小区	23	
19	新站工业园老旧小区	15	
20	七里塘花园	10	
21	瑶东新村	10	
22	兴淮老旧小区	10	
23	馥邦美寓老旧小区	10	
24	康城静林湾老旧小区	15	
25	昊天园老旧小区	13	
26	新站农贸市场住宅老旧小区	13	
27	华府竹丝苑老旧小区	15	
28	昊博园老旧小区	20	
29	国轩假日老旧小区	30	
30	东湖山庄老旧小区	10	
31	家天下花园 3 期老旧小区	10	
32	梦溪小镇老旧小区	5	
33	林语人家老旧小区	18	
34	星河港湾老旧小区	16	
35	金成港湾老旧小区	6	
36	原创生活老旧小区	5	
37	碧水雅居老旧小区	30	
38	新海尚宸老旧小区	18	
合计		1032	

合肥充电站大全	合肥充电站大全
<p>天海路与翡翠路交叉口向西行驶700米</p> <p>合肥南岗梁墩村委会充电站</p> <p>充电桩数：快充：2个，慢充：6个</p> <p>充电费：00:00-24:00 0.7793</p> <p>服务费：00:00-24:00：0.5000元/小时</p> <p>支付方式：不详</p> <p>详细地址：安徽省合肥市肥西县梁墩路行驶至南岗镇梁墩回民村村民委员会</p> <p>合肥工业大学新校区停车场充电站</p> <p>充电桩数：快充：4个，慢充：12个</p> <p>充电费：00:00-24:00 0.5703</p> <p>服务费：00:00-24:00：0.5000元/小时</p> <p>支付方式：不详</p> <p>详细地址：安徽省合肥市蜀山区翡翠路420号</p>	<p>合肥凤阳一村充电站</p> <p>充电桩数：快充：3个，慢充：0个</p> <p>充电费：00:00-24:00 0.7793</p> <p>服务费：00:00-24:00：0.6000元/小时</p> <p>支付方式：不详</p> <p>详细地址：安徽省合肥市瑶海区全椒路66号</p> <p>合肥文忠苑沿街充电站</p> <p>充电桩数：快充：3个，慢充：0个</p> <p>充电费：00:00-24:00 0.7793</p> <p>服务费：00:00-24:00：0.6000元/小时</p> <p>支付方式：不详</p> <p>详细地址：安徽省合肥市瑶海区文忠路与淮海大道交口向南100米</p> <p>合肥方兴社区充电站</p> <p>充电桩数：快充：0个，慢充：6个</p> <p>充电费：00:00-24:00 1.2000</p>

通过调查合肥市现有充电桩收费情况，充电桩服务费收费为 0.50 元/度至 0.60 元/度，基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费按 0.50 元/度。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 4 小时。

本项目范围内总建筑面积 893.15 万平方米，共有楼栋 934 楼，居住户数 81869 户，居住人口 221236 人。根据国家统计局公布的《中国人口普查年鉴——2020》，中国有车家庭比例达到了 41.67%。由此估算，本项目范围内汽车保有量为 $81869 \times 41.67\% \approx 34115$ 辆。

根据中国汽车工业协会官方公布，2022 年新能源汽车持续爆发式增长，产量完成 705.8 万辆，同比增长 96.9%；销量为 688.7 万辆，同比增长 93.4%，市场占有率达到 25.6%。基于谨慎性考虑，本项目范围内新能源汽车占有率按 25.6% 估算，电动汽车保有量为 $34115 \times 25.6\% \approx 8733$ 辆。

据统计，电动汽车日常充电频率一般为 3 至 7 天，快充次均充电时长按不同车型以及续航里程为 1 小时至 2 小时。基于谨慎性考虑，电动汽车每 7 天充电一次，次均充电时间为 1 小时，估算项目范围内电动汽车日充电时间为 $8733 / 7 \times 1 = 1248$ 小时。本项目充电桩数量为 1032 个，日使用时间按 4 小时计算，充电桩的使用率为 $1248 / 1032 / 4 = 30.23\%$ 。随着人均生活水平提高和人口数量增加，新能源汽车保有量也逐年增加，对于充电桩的使用率也将逐年升高。

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRINGO	7.5小时	--	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM
众泰知豆E20	6小时	1小时	120KM
力帆LF7002EV	7小时	--	150KM

如上所述，预计本项目运营期第一年（2026 年）充电桩使用率为 30.00%，第二年（2027 年）充电桩使用率为 40.00%，第三年（2028 年）及以后充电桩使用率为 50.00%。

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 $1032 \times 30.00 \times 4 \times 365 \times 30.00\% / 10000 / 2 = 679.88$ 万元。

3、社区附属用房租金收入

根据项目建设内容，项目共改造 25779 平方米社区附属用房，改造完成后将 2.50 万平方米社区附属用房对外出租，具体如下表。

老旧小区社区附属用房汇总表

序号	小区名称	社区附属用房（平方米）	备注
1	淮合花园 A、B	2269.00	
2	兴华苑一期	2594.00	
3	兴海苑 1、2、3 期	3451.00	
4	张洼新村	3205.00	
5	瑶海家园	5611.00	
6	文忠苑	3258.00	
7	光明之家	2366.00	

8	东元家园	1025.00	
9	安居园	2000.00	
合计		25779.00	

根据《关于合肥市新站区老旧小区基础设施改造提升项目收益的说明》，本项目范围内的社区附属用房属于国有资产。

合肥新站建设投资有限公司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。本项目改造的社区附属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，合肥市新站区小区附属用房的日租金为 1.13 至 1.31 元/平方米，取中间值 $(1.13+1.31)/2=1.22$ 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 1.20 元/平方米计算，并保持每三年增长 5.00%。



The screenshot shows three listings on the 58.com website. Each listing includes a photo, title, location, area, and a highlighted rental price in a red box:

- Listing 1:** 顶！足浴 健身 KTV 办公 医美 会所 有电梯 停车位. Location: 新站-元一名城. Area: 2800m². Rental price: 11万/月 (1.31元/m²/天).
- Listing 2:** (华领置顶) 瑶海区武里山天街500平餐饮店转让 老乡... Location: 新站-武里山天街. Area: 500m². Rental price: 1.7万/月 (1.13元/m²/天).
- Listing 3:** ((优选置顶)) 香江生态丽景小区中心位置餐饮店转让 Location: 新站-家天下. Area: 590m². Rental price: 2.16万/月 (1.22元/m²/天).

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

经计算，本项目运营期第一年（2026 年）配套用房租金收入为 $2.50 \times 1.20 \times 365 \times 70.00\% / 2 = 384.30$ 万元。

4、经营收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2026 年至 2046 年）内经营收入为 80959.32 万元，其中停车位收入为 6593.82 万元，机动车充电桩（服务费）收入为 51664.63 万元，社区附属用房租金收入为 22700.87 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	计算期（2026 年至 2046 年）										
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	运营收入	80959.32	1175.50	2938.51	3531.83	3708.43	3708.43	3708.43	3891.80	3891.80	3891.80	4089.35	4089.35
1	停车位收入	6593.82	111.32	254.45	286.25	300.57	300.57	300.57	315.64	315.64	315.64	331.39	331.39
	停车位（个）		8835	8835	8835	8835	8835	8835	8835	8835	8835	8835	8835
	月收费标准（元）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
	收费月数（月）		6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增值税（9%）	544.44	9.19	21.01	23.64	24.82	24.82	24.82	26.06	26.06	26.06	27.36	27.36
2	机动车充电桩（服务费）收入	51664.63	679.88	1808.06	2260.08	2373.08	2373.08	2373.08	2492.11	2492.11	2492.11	2616.42	2616.42
	充电桩数量（套）		1032	1032	1032	1032	1032	1032	1032	1032	1032	1032	1032
	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	34.73

	使用时间（小时）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	年收费天数（天）		183	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	增值税（13%）	5943.69	78.22	208.01	260.01	273.01	273.01	273.01	286.70	286.70	286.70	301.00	301.00
3	社区附属用房租金收入	22700.87	384.30	876.00	985.50	1034.78	1034.78	1034.78	1084.05	1084.05	1084.05	1141.54	1141.54
	面积（万平方米）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	租金单价（元/平方米/日）		1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39	1.39
	年收费天数（天）		183	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增值税（9%）	1874.39	31.73	72.33	81.37	85.44	85.44	85.44	89.51	89.51	89.51	94.26	94.26

表 3

项目收入估算表(续表)

金额单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2026 年至 2046 年）									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入	80959.32	4089.35	4294.52	4294.52	4294.52	4506.49	4506.49	4506.49	4734.30	4734.30	2373.11
1	停车位收入	6593.82	331.39	347.99	347.99	347.99	365.36	365.36	365.36	383.58	383.58	191.79
	停车位（个）		8835	8835	8835	8835	8835	8835	8835	8835	8835	8835
	月收费标准（元）		34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20
	收费月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增值税（9%）	544.44	27.36	28.73	28.73	28.73	30.17	30.17	30.17	31.67	31.67	15.84
2	机动车充电桩（服务费）收入	51664.63	2616.42	2747.50	2747.50	2747.50	2884.62	2884.62	2884.62	3028.51	3028.51	1518.40
	充电桩数量（套）		1032	1032	1032	1032	1032	1032	1032	1032	1032	1032
	服务费标准（元/小时）		34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20

	使用时间（小时）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
	使用率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	增值税（13%）	5943.69	301.00	316.08	316.08	316.08	331.86	331.86	331.86	348.41	348.41	174.68
3	社区附属用房租金收入	22700.87	1141.54	1199.03	1199.03	1199.03	1256.51	1256.51	1256.51	1322.21	1322.21	662.92
	面积（万平方米）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	租金单价（元/平方米/日）		1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	1.61	1.61
	收费月数（月）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增值税（9%）	1874.39	94.26	99.00	99.00	99.00	103.75	103.75	103.75	109.17	109.17	54.74

（四）项目投资支出

本项目总投资估算为 38725.18 万元，其中工程费用 34741.06 万元，工程建设其他费为 1686.97 万元，工程预备费为 1582.15 万元，建设期利息为 693.00 万元，发行费用为 22.00 万元。见下表：

表 4		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	34741.06	89.71%		
2	第二部分：工程建设其他费	1686.97	4.36%		
3	第三部分：预备费	1582.15	4.09%		
4	第四部分：建设期利息及发行费用	715.00	1.85%		
	建设期利息	693.00	1.79%		
	发行费用	22.00	0.06%		
5	合计	38725.18	100.00%		

（五）运营成本

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

本项目建成后预计新增劳动定员 80 人，根据合肥市人民政府网发布 2022 年合肥平均工资发布，其中居民服务、修理和其他服务业年工资为 7.46 至 7.97 万元。基于谨慎性考虑，本项目年工资福利按 8.00 万元，并保持每三年增长 5% 计算。

经计算，本项目运营期第一年（2026 年）人员经费为 $80 \times 8.00 / 2 = 320.00$ 万元。

首页 > 时事新闻 > 政务要闻

2022年合肥平均工资发布

2023-06-24 06:15 来源：合肥市人民政府发布

【字体：大 中 小】     

日前，合肥市统计局发布数据显示，2022年，合肥市城镇非私营单位就业人员年平均工资为112019元，比全省平均水平高13370元；比去年同期增加7290元，名义增长7%。其中，在岗职工年平均工资126027元，同比名义增长12.9%。扣除物价因素，2022年全市城镇非私营单位就业人员年平均工资实际增长4.5%。

表2 分行业门类城镇非私营单位就业人员年平均工资

	单位：元、%		
	2022年	2021年	名义增长
合 计	112019	104729	7.0
信息传输、软件和信息技术服务业	131564	117694	11.8
金融业	165734	118698	39.6
房地产业	84009	91180	-7.9
租赁和商务服务业	74689	77667	-3.8
科学研究、技术服务业	152911	134318	13.8
水利、环境和公共设施管理业	99805	115461	-13.6
居民服务、修理和其他服务业	74628	79708	-6.4
教育	144452	134380	7.5
卫生和社会工作	177035	169622	4.4
文化、体育和娱乐业	118333	88791	33.3
公共管理、社会保障和社会组织	149584	139683	7.1

2.水电费

本项目为老旧小区改造项目，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 23.30 万 m³，具体详见下表。

用水量分析表

序 号	用水工程	单位	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	生活用水	80 人	120L /人·d	8	1.5	9.6	1.80
2	停车场用水	119279.75 m²	6/m²·d	8	1	715.68	89.46
3	未预见水量	10%				72.53	9.13
	合 计					797.81	100.39
该项目年用水量：797.81×365×0.8/10000=23.30 万 m³。							

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) 第二级水量基数为每户每年152-240立方米(含) 第三级水量基数为每户每年240立方米以上
	居民(二级)	2.67	0.95	0.12	0.3	4.04	
	居民(三级)	5.34	0.95	0.12	0.3	6.71	
	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



- 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。
- 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。
- *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。

（2）电费

根据下表《用电量测算表》，本项目年耗电量为 190.66 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	停车场用电	119279.75	6	0.7	0.75	365	12	164.57
2	预估配备人员 80 人，每天照明用电按 3kwh 计算，年工作天数 365 天；							8.76
3	其他用电	10.00%						17.33
	合计							190.66

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》（皖发改价价格[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。

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
							30

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分钱。

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分钱。

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分钱。

4. 农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分钱（农网还贷资金）执行。

5. 315千伏安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；315千伏安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（2026 年）的水电费为 $(23.30 \times 3.40 + 190.66 \times 0.65) / 2 = 101.57$ 万元。

3.维修费

项目建成后需对设备、房屋和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 38725.18 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=38725.18*（1-5%）/30=1226.30 万元。

经计算，运营期第一年（2026 年）维修费为 1226.30*5.00%/2=30.66 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 3.00%计算。

经计算，运营期第一年（2026 年）其他费用为 1175.50*3.00%=35.27 万元。

5.运营成本汇总

综上所述，本项目在计算期（2026 年至 2046 年）内运营成本为 22600.55 万元。其中人员经费为 14882.40 万元，水电费为 4062.99 万元，维修费为 1226.40 万元，其他费用为 2428.76 万元。具体详《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	计算期（2026 年至 2046 年）										
			2026 年	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	22600.55	487.50	992.63	1010.42	1047.72	1047.72	1047.72	1086.82	1086.82	1086.82	1127.95	1127.95
1	人员经费	14882.40	320.00	640.00	640.00	672.00	672.00	672.00	705.60	705.60	705.60	740.80	740.80
	员工人数(人)		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	年工资福利(万元)		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26
2	水电费	4062.99	101.57	203.15	203.15	203.15	203.15	203.15	203.15	203.15	203.15	203.15	203.15
2.1	年用水量(万吨)		23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30
	单价(元/吨)		3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
2.2	年用电量(万度)		190.66	190.66	190.66	190.66	190.66	190.66	190.66	190.66	190.66	190.66	190.66
	单价(元/度)		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65

3	维修费	1226.40	30.66	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32
4	其他费用	2428.76	35.27	88.16	105.95	111.25	111.25	111.25	116.75	116.75	116.75	122.68	122.68
二	固定资产折旧费	24526.00	613.15	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30
三	财务费用	13827.00	363.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00
1	利息支出	13827.00	363.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00
四	总成本	60953.55	1463.65	2944.93	2962.72	3000.02	3000.02	3000.02	3039.12	3039.12	3039.12	3080.25	3080.25

表 5

成本费用估算表(续表)

金额单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2026 年至 2046 年）									
			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	22600.55	1127.95	1170.91	1170.91	1170.91	1216.46	1216.46	1216.46	1264.10	1264.10	632.22
1	人员经费	14882.40	740.80	777.60	777.60	777.60	816.80	816.80	816.80	857.60	857.60	428.80

	员工人数(人)		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	年工资福利(万元)		9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72
2	水电费	4062.99	203.15	203.15	203.15	203.15	203.15	203.15	203.15	203.15	203.15	101.57
2.1	年用水量(万吨)		23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30
	单价(元/吨)		3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
2.2	年用电量(万度)		190.66	190.66	190.66	190.66	190.66	190.66	190.66	190.66	190.66	190.66
	单价(元/度)		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3	维修费	1226.40	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	30.66
4	其他费用	2428.76	122.68	128.84	128.84	128.84	135.19	135.19	135.19	142.03	142.03	71.19
二	固定资产折旧费	24526.00	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	1226.30	613.15
三	财务费用	13827.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	379.50	16.50

1	利息支出	13827.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	379.50	16.50
四	总成本	60953.55	3080.25	3123.21	3123.21	3123.21	3168.76	3168.76	3168.76	3216.40	2869.90	1261.87

（六）相关税费

1.增值税：本项目停车位收入和配套用房租金收入的增值税税率为 9%，机动车充电桩（服务费）收入的增值税税率为 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.房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）和《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）规定，房产出租的，以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照 12%的税率计算缴纳房产税。

备注：本项目的房产税的税率为 12%。

3.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城市辖区(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：本项目位于合肥市新站区，城市建设维护税税率为 7%。

4.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%。

5.关于地方教育费附加的税率：

6.企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在计算期内（2026 年至 2046 年）税金及附加为 3106.01 万元，其中城市建设维护税为 354.00 万元，教育税、地方教育税附加为 252.88 万元，房产税为 2499.13 万元。增值税为 5057.13 万元。所得税为 3069.01 万元。详见下表《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	3106.01	42.31	96.44	108.50	113.92	113.92	113.92	119.34	119.34	130.69	173.76
1.1	城市建设维护税	354.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.62	28.05
1.2	教育费附加	252.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.73	20.04
1.3	房产税	2499.13	42.31	96.44	108.50	113.92	113.92	113.92	119.34	119.34	119.34	125.67
2	增值税	5057.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	94.64	400.71
2.1	增值税销项税		119.14	301.35	365.02	383.27	383.27	383.27	402.27	402.27	402.27	422.62
2.2	增值税进项税		9.48	19.96	20.97	21.27	21.27	21.27	21.58	21.58	21.58	21.91
2.3	期初可抵扣进项税		2868.53	2758.87	2477.48	2133.43	1771.43	1409.43	1047.43	666.74	286.05	0.00
3	所得税	3069.01	0.00	0.00	115.15	148.62	148.62	148.62	183.34	183.34	156.84	108.66

金额单位：万元

序号	项目名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	税金及附加	173.76	173.76	182.59	182.59	182.59	191.51	191.51	191.51	201.51	201.51	101.03
1.1	城市建设维护税	28.05	28.05	29.51	29.51	29.51	31.02	31.02	31.02	32.64	32.64	16.36
1.2	教育费附加	20.04	20.04	21.08	21.08	21.08	22.16	22.16	22.16	23.31	23.31	11.69
1.3	房产税	125.67	125.67	132.00	132.00	132.00	138.33	138.33	138.33	145.56	145.56	72.98
2	增值税	400.71	400.71	421.55	421.55	421.55	443.16	443.16	443.16	466.24	466.24	233.75
2.1	增值税销项税	422.62	422.62	443.81	443.81	443.81	465.78	465.78	465.78	489.25	489.25	245.26
2.2	增值税进项税	21.91	21.91	22.26	22.26	22.26	22.62	22.62	22.62	23.01	23.01	11.51
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	0.00
3	所得税	108.66	108.66	141.79	141.79	141.79	175.77	175.77	175.77	212.54	299.16	194.12

（七）项目收益

计算期内累计资金流入 116119.89 万元，累计资金流出 107018.28 万元，累计现金结余 9101.61 万元。本项目全部 22000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 9101.61 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	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	2046 年	合计
一	现金流入	30567.50	9333.18	2938.51	3531.83	3708.43	3708.43	3708.43	3891.80	3891.80	3891.80	4089.35	4089.35	4089.35	4294.52	4294.52	4294.52	4506.49	4506.49	4506.49	4734.30	4734.30	2373.11	119684.50
1	资本金流入	9567.50	7157.68	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16725.18
1.1	财政预算资金流入	9567.50	7157.68	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16725.18

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	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	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	21000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22000.00	
2.1	专项债券资金流入	21000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22000.00	
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	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	1175.50	2938.51	3531.83	3708.43	3708.43	3708.43	3891.80	3891.80	3891.80	4089.35	4089.35	4089.35	4294.52	4294.52	4294.52	4506.49	4506.49	4506.49	4734.30	4734.30	2373.11	80959.32
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	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	1175.50	2938.51	3531.83	3708.43	3708.43	3708.43	3891.80	3891.80	3891.80	4089.35	4089.35	4089.35	4294.52	4294.52	4294.52	4506.49	4506.49	4506.49	4734.30	4734.30	2373.11	80959.32
小计	现金流入总额	30567.50	9333.18	2938.51	3531.83	3708.43	3708.43	3708.43	3891.80	3891.80	3891.80	4089.35	4089.35	4089.35	4294.52	4294.52	4294.52	4506.49	4506.49	4506.49	4734.30	4734.30	2373.11	119684.50
二	现金流出	30567.50	9050.49	1815.07	1960.07	2036.26	2036.26	2036.26	2115.50	2115.50	2194.99	2537.08	2537.08	2537.08	2642.84	2642.84	2642.84	2752.90	2752.90	2752.90	2870.39	23610.51	2177.62	108384.88
1	建设期静态投资流出	30221.00	7811.18	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38032.18	
2	运营成本支出	0.00	487.50	992.63	1010.42	1047.72	1047.72	1047.72	1086.82	1086.82	1086.82	1127.95	1127.95	1127.95	1170.91	1170.91	1170.91	1216.46	1216.46	1216.46	1264.10	1264.10	632.22	22600.55
3	相关税费	0.00	42.31	96.44	223.65	262.54	262.54	262.54	302.68	302.68	382.17	683.13	683.13	683.13	745.93	745.93	745.93	810.44	810.44	810.44	880.29	966.91	528.90	11232.15
4	债务还本付息	346.50	709.50	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	21379.50	1016.50	36520.00	
4.1	专项债券还本付息	346.50	709.50	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	21379.50	1016.50	36520.00	
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21000.00	1000.00	22000.00	
4.1.2	专项债券利息	346.50	709.50	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	726.00	379.50	16.50	14520.00	
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	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	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	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	30567.50	9050.49	1815.07	1960.07	2036.26	2036.26	2036.26	2115.50	2115.50	2194.99	2537.08	2537.08	2537.08	2642.84	2642.84	2642.84	2752.90	2752.90	2752.90	2870.39	23610.51	2177.62	108384.88
三	现金净流量	0.00	282.69	1123.44	1571.76	1672.17	1672.17	1672.17	1776.30	1776.30	1696.81	1552.27	1552.27	1552.27	1651.68	1651.68	1651.68	1753.59	1753.59	1753.59	1863.91	-18876.21	195.49	11299.62
1	当年现金净流入	0.00	282.69	1123.44	1571.76	1672.17	1672.17	1672.17	1776.30	1776.30	1696.81	1552.27	1552.27	1552.27	1651.68	1651.68	1651.68	1753.59	1753.59	1753.59	1863.91	-18876.21	195.49	11299.62
2	期末累计现金结存额	0.00	282.69	1406.13	2977.89	4650.06	6322.23	7994.40	9770.70	11547.00	13243.81	14796.08	16348.35	17900.62	19552.30	21203.98	22855.66	24609.25	26362.84	28116.43	29980.34	11104.13	11299.62	11299.62

（八）债券还本付息安排

本项目计划发行债券 22000.00 万元，计划分一年发行，2025 年计划发行 21000.00 万元，2026 年计划发行 1000.00 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	21000.00		21000.00	3.30%	346.50	346.50
2026 年	21000.00	1000.00		22000.00	3.30%	709.50	709.50
2027 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2028 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2029 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2030 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2031 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2032 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2033 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2034 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2035 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2036 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2037 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2038 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2039 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2040 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2041 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2042 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2043 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2044 年	22000.00			22000.00	3.30%	726.00	726.00
2045 年	22000.00		21000.00	1000.00	3.30%	379.50	21379.50
2046 年	1000.00		1000.00	0.00	3.30%	16.50	1016.50

合计			22000.00			14520.00	36520.00
----	--	--	----------	--	--	----------	----------

（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 47126.62 万元，对债券本息的覆盖率为 1.29 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		346.50
2026 年	1175.50	529.81	645.69		709.50
2027 年	2938.51	1089.07	1849.44		726.00
2028 年	3531.83	1234.07	2297.76		726.00
2029 年	3708.43	1310.26	2398.17		726.00
2030 年	3708.43	1310.26	2398.17		726.00
2031 年	3708.43	1310.26	2398.17		726.00
2032 年	3891.80	1389.5	2502.30		726.00
2033 年	3891.80	1389.5	2502.30		726.00
2034 年	3891.80	1468.99	2422.81		726.00
2035 年	4089.35	1811.08	2278.27		726.00
2036 年	4089.35	1811.08	2278.27		726.00
2037 年	4089.35	1811.08	2278.27		726.00
2038 年	4294.52	1916.84	2377.68		726.00
2039 年	4294.52	1916.84	2377.68		726.00
2040 年	4294.52	1916.84	2377.68		726.00
2041 年	4506.49	2026.9	2479.59		726.00
2042 年	4506.49	2026.9	2479.59		726.00
2043 年	4506.49	2026.9	2479.59		726.00
2044 年	4734.30	2144.39	2589.91		726.00
2045 年	4734.30	2231.01	2503.29	21000.00	21379.50
2046 年	2373.11	1161.12	1211.99	1000.00	1016.50
合计	80959.32	33832.7	47126.62	22000.00	36520.00
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 1.16。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）	42413.96	44770.29	47126.62
债券还本付息额（万元）	36520.00	36520.00	36520.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.16	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，为为众环皖综字（2024）00036 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：_____
刘钧

中国注册会计师：_____
孙胜

中国·合肥

2025 年 2 月 15 日

（此页无正文，为众环皖综字（2024）00036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

2025年2月15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

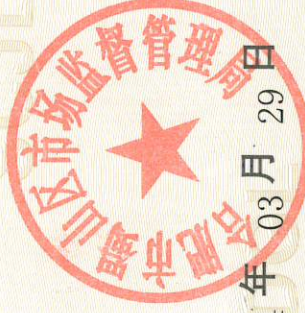
在本合伙企业的经营范围內从事会计师事务所分支机构业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。***

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



2024年03月29日



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.

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 /y 月 /m 日 /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