

来安县汭河镇老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

安徽国鉴会计师事务所(普通合伙)

2024年05月14日





来安县汭河镇老旧小区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告



皖国鉴咨字[2024]003号

来安县汭河镇人民政府：

我们接受委托，对来安县汭河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券项目的预测数据及资金平衡方案按照商定程序进行复核及财务评价，这些程序经来安县汭河镇人民政府同意，其充分性和适当性由来安县汭河镇人民政府负责。我们的责任是按照《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》和来安县汭河镇人民政府的要求执行商定程序，并报告执行程序结果。本业务的目的仅是为申请来安县汭河镇老旧小区改造项目建设专项债券对应项目情况及资金平衡方案提供财务评价。

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的基础。而且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，根据评价报告中的评价结果显示本次评价的来安县汭河镇老旧小区改造项目（以下简称“本期债券对应项目”），预期专项收入可合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目计划发行专项债券 27,000.00 万元，发行期限 15 年；按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2023 年 7 月已发行 4,500.00 万元，实际利率为 2.94%，发债年限 15 年；2024 年 2 月已发行 3,000.00 万元，实际利率为 2.61%，发债年限 15 年；2024 年 6 月（本批次）发行 4,800.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年；2024 年下半年计划发行 14,700.00 万元，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

债券发行费用为发行面值的 1%，按 27.00 万元测算；债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。项目融资本息测算如下：

（1）2023 年支付本息金额为 0.00 万元。

（2）2024 年支付 4,500.00 万元债券一年期利息，支付 7,800.00 万元债券半年期利



息。2024 年支付本息金额为 267.45 万元。

(3) 自 2025 年至 2037 年，每年支付 27,000.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 990.60 万元。

(4) 2038 年支付 27,000.00 万元债券一年期利息，支付 4,500.00 万元债券本金。2038 年支付本息金额为 5,490.60 万元。

(5) 2039 年支付 7,800.00 万元债券半年期利息，支付 14,700.00 万元债券一年期利息，支付 22,500.00 万元债券本金。2039 年支付本息金额为 23,223.15 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 41,859.00 万元。

二、专项收入产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

来安县汭河镇老旧小区改造项目主要收入主要包括经营收入（配套用房租收入、广告位收入和停车场收入）和政府补贴收入。各项产品单价按照政府相关指导价，并参照结合周边类似产品项目确定。基于谨慎性及合理性原则，以近期情况预测未来收入增长幅度，同时依据项目运营期成本及税费等，最终估算项目净现金流入。

(二) 项目运营期产生的净现金流入

来安县汭河镇老旧小区改造项目，根据项目实施单位提供的相关财务资料以及项目实施方案的审核，按后附“项目实施方案的预测数据及资金平衡方案财务评价说明”中项目收益预测数据计算，项目计算期内累计可用于还本付息的金额为 56,961.14 万元。

三、预期专项收入偿还融资本金和利息情况

本期债券融资项目相关收益为项目收入扣除成本后的现金净流入，依据来安县汭河镇人民政府提供的预测信息，基于谨慎性及合理性原则预测项目收益，项目累计需还本付息总额 41,859.00 万元，项目计算期内累计可用于还本付息的金额为 56,961.14 万元，测算覆盖本息倍数为 1.36。符合项目收益与融资自求平衡的条件，本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下（单位：万元）：

年度	融资本息支付			项目还款来源					
	本金	利息	合计	经营收入	财政补贴	税金及附加、增值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2023 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	267.45	267.45	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	990.60	990.60	3,034.22	500.00	64.46	433.27	96.03	2,940.46
2026 年	-	990.60	990.60	3,515.90	500.00	74.69	461.56	156.98	3,322.66
2027 年	-	990.60	990.60	4,023.75	500.00	85.48	477.18	262.88	3,698.21
2028 年	-	990.60	990.60	4,144.46	500.00	88.04	481.21	290.05	3,785.16
2029 年	-	990.60	990.60	4,268.80	500.00	148.06	499.59	300.64	3,820.51



年度	融资本息支付			项目还款来源					
	本金	利息	合计	经营收入	财政补贴	税金及附加、增值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2030 年	-	990.60	990.60	4,396.86	500.00	223.25	503.90	311.33	3,858.37
2031 年	-	990.60	990.60	4,528.77	500.00	326.26	508.35	315.96	3,878.19
2032 年	-	990.60	990.60	4,664.63	500.00	355.43	527.96	336.74	3,944.50
2033 年	-	990.60	990.60	4,804.57	500.00	366.11	532.73	366.29	4,039.44
2034 年	-	990.60	990.60	4,948.71	500.00	377.12	537.65	397.14	4,136.79
2035 年	-	990.60	990.60	5,097.17	500.00	537.75	558.59	388.87	4,111.97
2036 年	-	990.60	990.60	5,250.08	500.00	576.57	563.87	416.07	4,193.57
2037 年	-	990.60	990.60	5,407.58	500.00	593.92	569.32	449.74	4,294.60
2038 年	4,500.00	990.60	5,490.60	5,569.81	500.00	611.78	591.71	480.24	4,386.09
2039 年	22,500.00	723.15	23,223.15	2,868.45	500.00	315.09	298.78	203.96	2,550.62
合计	27,000.00	14,859.00	41,859.00	66,523.75	7,500.00	4,744.01	7,545.69	4,772.91	56,961.14
本息覆盖倍数	1.36								

考虑到经营净收益变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表：

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营净收益	44,854.55	47,160.82	49,461.14
偿债资金合计	52,354.55	54,660.82	56,961.14
债券还本付息额	41,859.00	41,859.00	41,859.00
债券本息覆盖率	1.25	1.31	1.36

以上考虑了经营净收益从-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1.25到1.36。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。

因此，从总体看项目收益与融资能够实现自求平衡，压力测试下债券的覆盖本息倍数最低为1.25。

四、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，并根据我们对来安县汭河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券项目的预测数据及资金平衡方案的计算结果的验算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的债券项目，预期专项收入可合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

综上所述，通过申请发行地方政府专项债券能够满足来安县汭河镇老旧小区改造项目部分资金的需求，应是现阶段最优的资金解决方案。

附件：项目实施方案的预测数据及资金平衡方案财务评价说明



（本页无正文，为《来安县汉河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案财务评价报告》签署页）

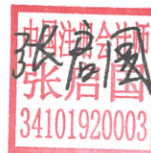
安徽国鉴会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年05月14日



项目实施方案的预测数据及资金平衡方案

财务评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目预期专项收入为基础，结合项目的建设期、近几年收费情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券对应项目专项收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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、相关法律法规无重大变化；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）实施单位基本情况

实施单位：来安县汉河镇人民政府

项目名称：来安县汉河镇老旧小区改造项目

（二）项目概况

1、项目地址及主要内容

本项目位于滁州市来安县汉河镇城区规划区内。

本项目建设包括以下部分内容：

本项目共涉及 6 个老旧小区改造，占地面积约 1885 亩；改造内容包括路灯增设约 2000 盏、监控安装 1360 处、道路整治及修复 68499.83 平方米、环境整治 626266.66 平方米、外立面改造 476000.02 平方米、门面修整 42564.43 平方米、广告牌增设 1306 个、地下车库改造 21515.80 平方米、电力线路下地等等。

2、投资估算

本项目总投资估算为 34,498.43 万元，其中工程费用 30,626.72 万元，工程建设其他费为 1,498.44 万元，工程预备费为 2,078.81 万元，建设期利息为 267.45 万元，发行费用为 27.00 万元。

3、资金筹措方式



本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政资金；除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目总投资为 34,498.43 万元。其中，资本金（财政资金）为 7,498.43 万元，占项目总投资的 21.74%；计划发行债券 27,000.00 万元，占项目总投资的 78.26%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2023 年 7 月已发行 4,500.00 万元，实际利率为 2.94%，发债年限 15 年；2024 年 2 月已发行 3,000.00 万元，实际利率为 2.61%，发债年限 15 年；2024 年 6 月（本批次）发行 4,800.00 万元，资金用于工程建设，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年；2024 年下半年计划发行 14,700.00 万元，发债利率按 4.00% 计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

4、资金平衡

本期债券对应项目形成的专项收入按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等文件要求，用于偿还本期债券对应项目债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1、项目收入

根据本项目的建设内容，项目收入来源主要分为经营收入（配套用房租金收入、广告位收入和停车场收入）和政府补贴收入。

（1）重要假设

- ①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- ②预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- ③预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- ④预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- ⑤无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（2）计算期

本项目发债期限为 15 年，最后一年（2039 年）还本，故最后一年（2039 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

（3）经营收入

按照建设的六个老旧小区综合改造项目分别计算经营收入，具体如下：



①黄牌小区综合改造项目经营收入

按照项目建设内容,黄牌小区综合改造项目可用于出租的配套用房面积为 0.70 万平方米,新增 640 个广告位,停车位数量为 500 个,新增充电桩 100 个(按停车位 20%)。

I. 配套用房租金收入

根据上述收入测算依据,本项目配套用房租金按照 0.90 元/㎡/天,并按照每年增长 3.00%计算,年收费天数为 365 天。

项目可用于出租的配套用房面积为 0.70 万平方米,预计本项目建成后第一年(2025 年)配套用房的出租率为 80%,第二年(2026 年)出租率为 90%,第三年(2027 年)及以后出租率为 100%。

经计算,黄牌小区综合改造项目运营期第一年(2025 年)配套用房租金收入为 $0.70 \times 0.95 \times 365 \times 80\% = 195.16$ 万元。

II. 广告位收入

根据上述收入测算依据,本项目广告位年租金按 0.70 万元/个,并按照每年增长 3.00%计算。

项目建成后新增 640 个广告位,预计本项目建成后第一年(2025 年)广告位的出租率为 80%,第二年(2026 年)出租率为 90%,第三年(2027 年)及以后出租率为 100%。

经计算,黄牌小区综合改造项目运营期第一年(2025 年)广告位收入为 $640 \times 0.74 \times 80\% = 380.23$ 万元。

III. 停车场收入

本项目停车场收入包含两部分收入,分别为停车位收入和充电桩收入(服务费),具体如下。

A. 停车位收入

根据上述收入测算依据,本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次,收费按照 4 元/辆·次,并按照每年增长 3%计算。

项目配备 500 个停车位,预计本项目建成后第一年(2025 年)停车位的出使用率为 80%,第二年(2026 年)使用率为 90%,第三年(2027 年)及以后使用率为 100%。

经计算,黄牌小区综合改造项目运营期第一年(2025 年)停车位收入为 $500 \times 4.24 \times 4 \times 365 \times 80\% = 247.83$ 万元。

B. 充电桩收入(服务费)

根据上述收入测算依据,本项目 2023 年充电桩服务费为 0.8*30=24.00 元/小时,并按



照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天，日使用时间为 5 小时。

项目配备 100 个充电桩，预计本项目建成后第一年（2025 年）充电桩的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，黄牌小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）充电桩收入（服务费）为 $100 \times 25.46 \times 5 \times 365 \times 80\% = 371.74$ 万元。

②徐郢小区综合改造项目经营收入

按照项目建设内容，徐郢小区综合改造项目新增 240 个广告位。

I. 广告位收入

根据上述收入测算依据，本项目广告位年租金按 0.70 万元/个，并按照每年增长 3.00% 计算。

项目建成后新增 240 个广告位，预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，徐郢小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）广告位收入为 $240 \times 0.74 \times 80\% = 142.58$ 万元。

3.1.3 高许小区综合改造项目经营收入

按照项目建设内容，高许小区综合改造项目可用于出租的配套用房面积为 0.90 万平方米，新增 114 个广告位，停车位数量为 200 个，新增充电桩 40 个（按停车位 20%）。

II. 配套用房租金收入

根据上述收入测算依据，本项目配套用房租金按照 0.90 元/㎡/天，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天。

项目可用于出租的配套用房面积为 0.90 万平方米，预计本项目建成后第一年（2025 年）配套用房的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）配套用房租金收入为 $0.90 \times 0.95 \times 365 \times 80\% = 250.92$ 万元。

III. 广告位收入

根据上述收入测算依据，本项目广告位年租金按 0.70 万元/个，并按照每年增长 3.00% 计算。

项目建成后新增 114 个广告位，预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。



经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）广告位收入为 $114 \times 0.74 \times 80\% = 67.73$ 万元。

IV. 停车场收入

本项目停车场收入包含两部分收入，分别为停车位收入和充电桩收入（服务费），具体如下。

A. 停车位收入

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次，收费按照 4 元/辆·次，并按照每年增长 3% 计算。

项目配备 200 个停车位，预计本项目建成后第一年（2025 年）停车位的出使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）停车位收入为 $200 \times 4.24 \times 4 \times 365 \times 80\% = 99.13$ 万元。

B. 充电桩收入（服务费）

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年充电桩服务费为 $0.8 \times 30 = 24.00$ 元/小时，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天，日使用时间为 5 小时。

项目配备 40 个充电桩，预计本项目建成后第一年（2025 年）充电桩的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）充电桩收入（服务费）为 $40 \times 25.46 \times 5 \times 365 \times 80\% = 148.70$ 万元。

④江青圩小区综合改造项目经营收入

按照项目建设内容，江青圩小区综合改造项目新增 37 个广告位，停车位数量为 50 个，新增充电桩 10 个（按停车位 20%）。

I. 广告位收入

根据上述收入测算依据，本项目广告位年租金按 0.70 万元/个，并按照每年增长 3.00% 计算。

项目建成后新增 37 个广告位，预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，江青圩小区综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）广告位收入为 $37 \times 0.74 \times 80\% = 21.98$ 万元。

II. 停车场收入



本项目停车场收入包含两部分收入，分别为停车位收入和充电桩收入（服务费），具体如下。

A. 停车位收入

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次，收费按照 4 元/辆·次，并按照每年增长 3% 计算。

项目配备 50 个停车位，预计本项目建成后第一年（2025 年）停车位的出使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，江青圩小区综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）停车位收入为 $50 \times 4.24 \times 4 \times 365 \times 80\% = 24.78$ 万元。

B. 充电桩收入（服务费）

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年充电桩服务费为 $0.8 \times 30 = 24.00$ 元/小时，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天，日使用时间为 5 小时。

项目配备 10 个充电桩，预计本项目建成后第一年（2025 年）充电桩的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，江青圩小区综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）充电桩收入（服务费）为 $10 \times 25.46 \times 5 \times 365 \times 80\% = 37.17$ 万元。

⑤ 汉河岛综合改造项目经营收入

按照项目建设内容，汉河岛综合改造项目新增 200 个广告位，停车位数量为 400 个，新增充电桩 80 个（按停车位 20%）。

I. 广告位收入

根据上述收入测算依据，本项目广告位年租金按 0.70 万元/个，并按照每年增长 3.00% 计算。

项目建成后新增 200 个广告位，预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，汉河岛综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）广告位收入为 $200 \times 0.74 \times 80\% = 118.82$ 万元。

II. 停车场收入

本项目停车场收入包含两部分收入，分别为停车位收入和充电桩收入（服务费），具体如下。

A. 停车位收入



根据上述收入测算依据，本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次，收费按照 4 元/辆·次，并按照每年增长 3% 计算。

项目配备 400 个停车位，预计本项目建成后第一年（2025 年）停车位的出使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，汉河岛综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）停车位收入为 $400 \times 4.24 \times 4 \times 365 \times 80\% = 198.26$ 万元。

B. 充电桩收入（服务费）

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年充电桩服务费为 $0.8 \times 30 = 24.00$ 元/小时，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天，日使用时间为 5 小时。

项目配备 80 个充电桩，预计本项目建成后第一年（2025 年）充电桩的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，汉河岛综合改造项目收入运营期第一年（2025 年）充电桩收入（服务费）为 $80 \times 25.46 \times 5 \times 365 \times 80\% = 297.39$ 万元。

⑥南京湾小区综合改造项目经营收入

按照项目建设内容，南京湾小区综合改造项目可用于出租的配套用房面积为 0.50 万平方米，新增 75 个广告位，停车位数量为 200 个，新增充电桩 40 个（按停车位 20%）。

I. 配套用房租金收入

根据上述收入测算依据，本项目配套用房租金按照 0.90 元/㎡/天，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天。

项目可用于出租的配套用房面积为 0.50 万平方米，预计本项目建成后第一年（2025 年）配套用房的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）配套用房租金收入为 $0.50 \times 0.95 \times 365 \times 80\% = 139.40$ 万元。

II. 广告位收入

根据上述收入测算依据，本项目广告位年租金按 0.70 万元/个，并按照每年增长 3.00% 计算。

项目建成后新增 75 个广告位，预计本项目建成后第一年（2025 年）广告位的出租率为 80%，第二年（2026 年）出租率为 90%，第三年（2027 年）及以后出租率为 100%。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）广告位收入为 $75 \times 0.74 \times 80\% = 44.56$ 万元。



III. 停车场收入

本项目停车场收入包含两部分收入，分别为停车位收入和充电桩收入（服务费），具体如下。

A. 停车位收入

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年停车位每日周转次数 4 次，收费按照 4 元/辆·次，并按照每年增长 3% 计算。

项目配备 200 个停车位，预计本项目建成后第一年（2025 年）停车位的出使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）停车位收入为 $200 \times 4.24 \times 4 \times 365 \times 80\% = 99.13$ 万元。

B. 充电桩收入（服务费）

根据上述收入测算依据，本项目 2023 年充电桩服务费为 $0.8 \times 30 = 24.00$ 元/小时，并按照每年增长 3.00% 计算，年收费天数为 365 天，日使用时间为 5 小时。

项目配备 40 个充电桩，预计本项目建成后第一年（2025 年）充电桩的使用率为 80%，第二年（2026 年）使用率为 90%，第三年（2027 年）及以后使用率为 100%。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）充电桩收入（服务费）为 $40 \times 25.46 \times 5 \times 365 \times 80\% = 148.70$ 万元。

（4）经营收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2022 年至 2039 年）内经营收入为 66,523.75 万元。其中，黄牌小区综合改造项目收入为 26,198.83 万元，徐郢小区综合改造项目收入为 3,126.11 万元，高许小区综合改造项目收入为 12,419.76 万元，江青圩小区综合改造项目收入为 1,840.31 万元，汭河岛综合改造项目收入为 13,472.03 万元，南京湾小区综合改造项目收入为 9,466.71 万元。

（5）政府补贴收入

本项目为老旧小区改造项目，属于政府支持方向，考虑整体的运营及长效发展，根据《关于来安县汭河镇老旧小区改造项目有关事项的承诺》，财政给予运营期内每年 500.00 万元财政补贴，用于本项目的日常运营及还本付息。

本项目每年给予的 500.00 万元财政补贴，其中，黄牌小区综合改造项目每年补贴 400.00 万元，徐郢小区综合改造项目每年补贴 50.00 万元，江青圩小区综合改造项目每年补贴 50.00 万元。

经计算，本项目在计算期（2022 年至 2039 年）内政府补贴收入为 7,500.00 万元。



（6）项目收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2022 年至 2039 年）内总收入为 74,023.75 万元。其中，经营收入为 66,523.75 万元，占总收入的 89.87%；政府补贴收入为 7,500.00 万元，占总收入的 10.13%。

2、项目成本

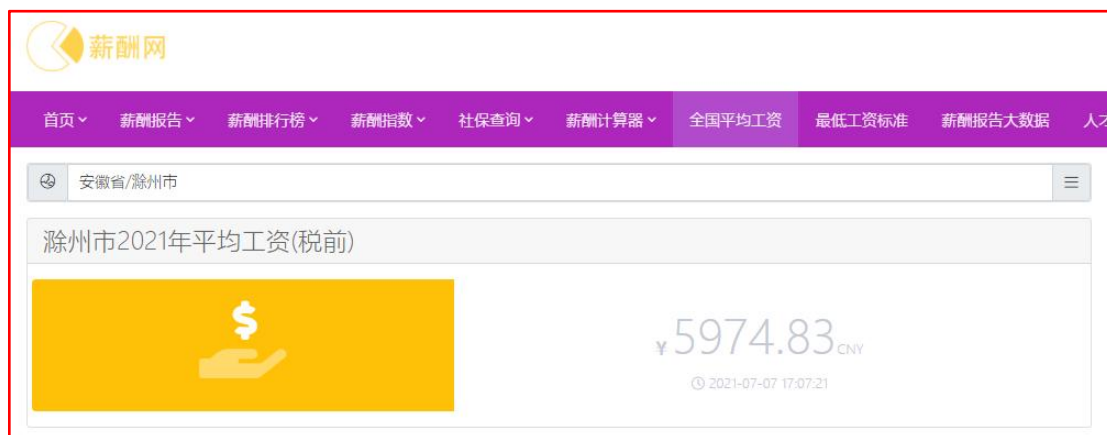
债券存续期内，本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、维修费和其他费用。

（1）运营成本测算依据

①人员经费

本项目共新增员工 35 人，其中，黄牌小区综合改造项目新增员工 6 人，徐郢小区综合改造项目新增员工 5 人，高许小区综合改造项目新增员工 8 人，江青圩小区综合改造项目新增员工 3 人，汭河岛综合改造项目新增员工 5 人，南京湾小区综合改造项目新增员工 8 人。

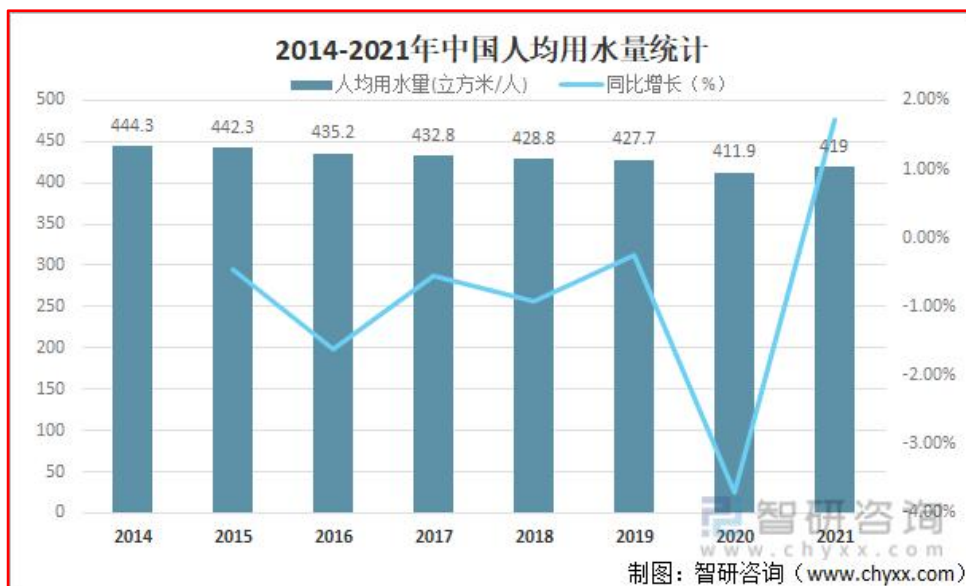
通过薪酬网查询滁州市 2021 年人均月工资标准为 5974.83 元，基于谨慎性考虑，本项目人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保持每三年增长 5.00%计算。



②水电费

本项目为老旧小区改造项目，公共区域的水电费由入住居民进行分摊，本项目不考虑公共区域水电费，仅考虑新增办公人员的日常水电使用费。

I. 水费



根据国家统计局和智研咨询整理，2021 年中国人均用水量达 419 立方米/人，较 2020 年增加了 7.10 立方米/人，同比增长 1.72%。基于谨慎性考虑，本项目人均年用水量按 440 吨，年用水量为 $440 \times 35 / 10000 = 1.54$ 万吨，并按照每年增长 5%。

单位：元/立方米					
类别		基本 水价	代收费用		到户 水价
			水资 源费	污 水 处理费	
“一户一表”居民家庭生活用水（实行阶梯水价）	第一级	1.39	0.12	0.85	2.36
	第二级	2.09	0.12	0.85	3.06
	第三级	4.17	0.12	0.85	5.14
合表居民家庭和执行居民生活用水价格的非居民用户（暂不执行阶梯水价）		1.49	0.12	0.85	2.46
对经县民政局确认的来城低保户和县残联确认符合生活困难救助条件的来城贫困残疾人用水、社会福利机构		1.39	0.06	0.30	1.75
非居民生活用水		2.00	0.12	1.20	3.32
特种行业用水		3.78	0.12	1.20	5.10

备注：

根据来安县水价一览表，2023 年非居民用水水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5% 计算。

II. 电费

国家统计局公开的数据显示，我国居民在 2021 年直接消耗的电力总量为 11743 亿千瓦时（就是 11743 亿度），按 14.126 亿人口计算，居民人均用电量为 831.3 度。基于谨慎性考虑，本项目人均用电量按 900 度计算，年用电量为 $900 \times 35 / 10000 = 3.15$ 万度，并保持每



年增长 5%。

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	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。

根据安徽省电网销售电价表(2019.7.1),基于谨慎性考虑,本项目电价按照 0.60 元/度计算,并保持每三年增长 5%。

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。

④其他费用

本项目其他费用包括经营期管理费、办公费、宣传物料等材料费组成,参照来安县类似企业经营情况,基于谨慎性考虑,本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00%计算。

(2) 运营成本测算

按照建设的六个老旧小区综合改造项目分别计算运营成本,具体如下:

①黄牌小区综合改造项目运营成本

I. 人员经费

按照上述成本测算依据,人均工资福利按照 7.50 万元/年,并保持每三年增长 5.00% 计算。黄牌小区综合改造项目建成后,预计新增 6 名员工。

经计算,黄牌小区综合改造项目运营期第一年(2025 年)人员经费为 $6 \times 7.50 = 45.00$ 万元。

II. 水电费



按照上述成本测算依据，本项目水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5%；本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

黄牌小区综合改造项目建成后，年用水量为 $440 \times 6 / 10000 = 0.26$ 万吨，并按照每年增长 5%；年用电量为 $900 \times 6 / 10000 = 0.54$ 万度，并保持每年增长 5%。

经计算，黄牌小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）水电费为 $3.32 \times 0.26 + 0.60 \times 0.54 = 1.20$ 万元。

III. 维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，黄牌小区综合改造项目工程费用为 15882.00 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $15882.00 \times (1 - 5\%) / 20 = 754.40$ 万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

经计算，黄牌小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）维修费为 $754.40 \times 5.00\% = 37.72$ 万元。

IV. 其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

经计算，黄牌小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）其他费用为 $1194.96 \times 3.00\% = 35.85$ 万元。

②徐郢小区综合改造项目运营成本

I. 人员经费

按照上述成本测算依据，人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保持每三年增长 5.00% 计算。徐郢小区综合改造项目建成后，预计新增 5 名员工。

经计算，徐郢小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）人员经费为 $5 \times 7.50 = 37.50$ 万元。

II. 水电费

按照上述成本测算依据，本项目水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5%；本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

徐郢小区综合改造项目建成后，年用水量为 $440 \times 5 / 10000 = 0.22$ 万吨，并按照每年增长 5%；年用电量为 $900 \times 5 / 10000 = 0.45$ 万度，并保持每年增长 5%。

经计算，徐郢小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）水电费为 $3.32 \times 0.22 + 0.60 \times 0.45 = 1.00$ 万元。



III. 维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，徐郢小区综合改造项目工程费用为2459.60万元，折旧年限为20年，残值率为5%。采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $2459.60 \times (1-5\%) / 20 = 116.83$ 万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的5.00%进行估算。

经计算，徐郢小区综合改造项目运营期第一年（2025年）维修费为 $116.83 \times 5.00\% = 5.84$ 万元。

IV. 其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的3.00%计算。

经计算，徐郢小区综合改造项目运营期第一年（2025年）其他费用为 $142.58 \times 3.00\% = 4.28$ 万元。

③高许小区综合改造项目运营成本

I. 人员经费

按照上述成本测算依据，人均工资福利按照7.50万元/年，并保持每三年增长5.00%计算。高许小区综合改造项目建成后，预计新增8名员工。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025年）人员经费为 $8 \times 7.50 = 60.00$ 万元。

II. 水电费

按照上述成本测算依据，本项目水价按照3.32元/吨，并保持每三年增加5%；本项目电价按照0.60元/度计算，并保持每三年增长5%。

高许小区综合改造项目建成后，年用水量为 $440 \times 8 / 10000 = 0.35$ 万吨，并按照每年增长5%；年用电量为 $900 \times 8 / 10000 = 0.72$ 万度，并保持每年增长5%。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025年）水电费为 $3.32 \times 0.35 + 0.60 \times 0.72 = 1.60$ 万元。

III. 维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，高许小区综合改造项目工程费用为4545.97万元，折旧年限为20年，残值率为5%。采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $4545.97 \times (1-5\%) / 20 = 215.93$ 万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的5.00%进行估算。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025年）维修费为 $215.93 \times 5.00\% = 10.80$



万元。

IV. 其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

经计算，高许小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）其他费用为 $566.48 \times 3.00\% = 16.99$ 万元。

④江青圩小区综合改造项目运营成本

I. 人员经费

按照上述成本测算依据，人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保持每三年增长 5.00% 计算。江青圩小区综合改造项目建成后，预计新增 3 名员工。

经计算，江青圩小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）人员经费为 $3 \times 7.50 = 22.50$ 万元。

II. 水电费

按照上述成本测算依据，本项目水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5%；本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

江青圩小区综合改造项目建成后，年用水量为 $440 \times 3 / 10000 = 0.13$ 万吨，并按照每年增长 5%；年用电量为 $900 \times 3 / 10000 = 0.27$ 万度，并保持每年增长 5%。

经计算，江青圩小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）水电费为 $3.32 \times 0.13 + 0.60 \times 0.27 = 0.60$ 万元。

III. 维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，江青圩小区综合改造项目工程费用为 711.16 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $711.16 \times (1 - 5\%) / 20 = 33.78$ 万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

经计算，江青圩小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）维修费为 $33.78 \times 5.00\% = 1.69$ 万元。

IV. 其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

经计算，江青圩小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）其他费用为 $83.94 \times 3.00\% = 2.52$ 万元。



⑤汉河岛综合改造项目运营成本

I. 人员经费

按照上述成本测算依据，人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保持每三年增长 5.00% 计算。汉河岛综合改造项目建成后，预计新增 5 名员工。

经计算，汉河岛综合改造项目运营期第一年（2025 年）人员经费为 $5 \times 7.50 = 37.50$ 万元。

II. 水电费

按照上述成本测算依据，本项目水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5%；本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

汉河岛综合改造项目建成后，年用水量为 $440 \times 5 / 10000 = 0.22$ 万吨，并按照每年增长 5%；年用电量为 $900 \times 5 / 10000 = 0.45$ 万度，并保持每年增长 5%。

经计算，汉河岛综合改造项目运营期第一年（2025 年）水电费为 $3.32 \times 0.22 + 0.60 \times 0.45 = 1.00$ 万元。

III. 维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，汉河岛综合改造项目工程费用为 3980.00 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $3980.00 \times (1 - 5\%) / 20 = 189.05$ 万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

经计算，汉河岛综合改造项目运营期第一年（2025 年）维修费为 $189.05 \times 5.00\% = 9.45$ 万元。

IV. 其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

经计算，汉河岛综合改造项目运营期第一年（2025 年）其他费用为 $614.47 \times 3.00\% = 18.43$ 万元。

⑥南京湾小区综合改造项目运营成本

I. 人员经费

按照上述成本测算依据，人均工资福利按照 7.50 万元/年，并保持每三年增长 5.00% 计算。南京湾小区综合改造项目建成后，预计新增 8 名员工。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）人员经费为 $8 \times 7.50 = 60.00$ 万元。



II. 水电费

按照上述成本测算依据，本项目水价按照 3.32 元/吨，并保持每三年增加 5%；本项目电价按照 0.60 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

南京湾小区综合改造项目建成后，年用水量为 $440 \times 8 / 10000 = 0.35$ 万吨，并按照每年增长 5%；年用电量为 $900 \times 8 / 10000 = 0.72$ 万度，并保持每年增长 5%。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）水电费为 $3.32 \times 0.35 + 0.60 \times 0.72 = 1.60$ 万元。

III. 维修费

项目固定资产折旧费按照工程费用来估算，南京湾小区综合改造项目工程费用为 3048.00 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $3048.00 \times (1 - 5\%) / 20 = 144.78$ 万元。

按照上述成本测算依据，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00% 进行估算。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）维修费为 $144.78 \times 5.00\% = 7.24$ 万元。

IV. 其他费用

根据上述成本测算依据，本项目其他费用按照项目经营收入的 3.00% 计算。

经计算，南京湾小区综合改造项目运营期第一年（2025 年）其他费用为 $431.79 \times 3.00\% = 12.95$ 万元。

（3）运营成本汇总

综上所述，本项目在计算期（2022 年至 2039 年）内运营成本为 7,545.69 万元。其中，黄牌小区综合改造项目运营成本为 2,103.52 万元，徐郢小区综合改造项目运营成本为 820.67 万元，高许小区综合改造项目运营成本为 1,556.63 万元，江青圩小区综合改造项目运营成本为 465.01 万元，汉河岛综合改造项目运营成本为 1,183.40 万元，南京湾小区综合改造项目运营成本为 1,416.46 万元。

备注：本项目计划申请非标专项债券 27,000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1% 计算，发行费用为 $27,000.00 \times 1\% = 27.00$ 万元。发行费用已计入到建设期投资中，此处不再重复计算。

3、相关税费

（1）增值税：增值税采用一般计税方法进行纳税，广告位收入和停车位收入适用的增值税率为 6%，充电桩收入（服务费）适用的增值税率为 13%，配套用房租金收入适用的增值税率为 9%。



(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法 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：本项目城市建设维护税税率为 5%。

(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：

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%。

(6) 企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在计算期内（2022 年至 2039 年）税金及附加为 1,716.00 万元，其中城市建设维护税为 151.40 万元，教育税、地方教育税附加为 151.40 万元，房产税为 1,413.20 万元。增值税为 3,028.01 万元，所得税为 4,772.91 万元。

4、项目盈利能力评估

综合以上项目经营收入、成本费用、税费预测和政府补贴费用结果，假设本项目计算期内持续稳定的运营。项目在计算期内（2022 年至 2039 年）项目收入为 74,023.75 万元，运营成本为 7,545.69 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 9,516.92 万元，项目可偿债收益为 56,961.14 万元。

由此可见，项目收入能够覆盖项目成本，具备一定的盈利能力。

5、资金平衡评价

(1) 资金的充足性评估

本期债券融资项目相关收益为项目收入扣除成本后的现金净流入，依据来安县汭河镇人民政府提供的预测信息，基于谨慎性及合理性原则预测项目收益，项目累计需还本付息总额 41,859.00 万元，项目计算期内累计可用于还本付息的金额为 56,961.14 万元，测算



覆盖本息倍数为 1.36。符合项目收益与融资自求平衡的条件，本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下（单位：万元）：

年度	融资本息支付			项目还款来源					
	本金	利息	合计	经营收入	财政补贴	税金及附加、增值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2023 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	267.45	267.45	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	990.60	990.60	3,034.22	500.00	64.46	433.27	96.03	2,940.46
2026 年	-	990.60	990.60	3,515.90	500.00	74.69	461.56	156.98	3,322.66
2027 年	-	990.60	990.60	4,023.75	500.00	85.48	477.18	262.88	3,698.21
2028 年	-	990.60	990.60	4,144.46	500.00	88.04	481.21	290.05	3,785.16
2029 年	-	990.60	990.60	4,268.80	500.00	148.06	499.59	300.64	3,820.51
2030 年	-	990.60	990.60	4,396.86	500.00	223.25	503.90	311.33	3,858.37
2031 年	-	990.60	990.60	4,528.77	500.00	326.26	508.35	315.96	3,878.19
2032 年	-	990.60	990.60	4,664.63	500.00	355.43	527.96	336.74	3,944.50
2033 年	-	990.60	990.60	4,804.57	500.00	366.11	532.73	366.29	4,039.44
2034 年	-	990.60	990.60	4,948.71	500.00	377.12	537.65	397.14	4,136.79
2035 年	-	990.60	990.60	5,097.17	500.00	537.75	558.59	388.87	4,111.97
2036 年	-	990.60	990.60	5,250.08	500.00	576.57	563.87	416.07	4,193.57
2037 年	-	990.60	990.60	5,407.58	500.00	593.92	569.32	449.74	4,294.60
2038 年	4,500.00	990.60	5,490.60	5,569.81	500.00	611.78	591.71	480.24	4,386.09
2039 年	22,500.00	723.15	23,223.15	2,868.45	500.00	315.09	298.78	203.96	2,550.62
合计	27,000.00	14,859.00	41,859.00	66,523.75	7,500.00	4,744.01	7,545.69	4,772.91	56,961.14
本息覆盖倍数	1.36								

（2）抗压能力评估

当收益下降 5%时，测算累计可用于还本付息的经营净现金流为 54,660.82 万元，建设期及经营期的还本付息总额 41,859.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.31。

当收益下降 10%时，测算累计可用于还本付息的经营净现金流为 52,354.55 万元，建设期及经营期的还本付息总额 41,859.00 万元，非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.25。

压力测试下债券的覆盖本息倍数最低为 1.25。从总体看项目收益与融资能实现自求平衡，由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

（3）资金的稳定性评估

通过测算发现，运营期各年度均能取得现金流入，年度资金存有结余，不存在资金缺口。我们认为在本项目计算期内资金稳定性可以取得保证。现金流量表如下（单位：万元）：



来安县汭河镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

序号	年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	2,900.00	6,204.50	25,393.93	3,534.22	4,015.90	4,523.75	4,644.46	4,768.80	4,896.86	5,028.77
1	资本金流入	2,900.00	1,704.50	2,893.93	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	2,900.00	1,704.50	2,893.93	-	-	-	-	-	-	-
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	-	4,500.00	22,500.00	-	-	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	-	4,500.00	22,500.00	-	-	-	-	-	-	-
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	-	-	-	3,534.22	4,015.90	4,523.75	4,644.46	4,768.80	4,896.86	5,028.77
3.1	政府性基金收入流入	-	-	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2	专项收入流入	-	-	-	3,034.22	3,515.90	4,023.75	4,144.46	4,268.80	4,396.86	4,528.77
小计	现金流入总额	2,900.00	6,204.50	25,393.93	3,534.22	4,015.90	4,523.75	4,644.46	4,768.80	4,896.86	5,028.77
二	现金流出	2,900.00	6,204.50	25,393.93	1,584.36	1,683.83	1,816.14	1,849.90	1,938.89	2,029.09	2,141.17
1	建设期静态投资流出	2,900.00	6,204.50	25,126.48	-	-	-	-	-	-	-
2	运营成本支出	-	-	-	433.27	461.56	477.18	481.21	499.59	503.90	508.35
3	相关税费	-	-	-	160.49	231.67	348.36	378.09	448.70	534.59	642.22
4	债务还本付息	-	-	267.45	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60
4.1	专项债券还本付息	-	-	267.45	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.2	专项债券利息	-	-	267.45	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	2,900.00	6,204.50	25,393.93	1,584.36	1,683.83	1,816.14	1,849.90	1,938.89	2,029.09	2,141.17
三	现金净流量	-	-	-	1,949.86	2,332.06	2,707.61	2,794.56	2,829.91	2,867.77	2,887.59
1	当年现金净流入	-	-	-	1,949.86	2,332.06	2,707.61	2,794.56	2,829.91	2,867.77	2,887.59
2	期末累计现金结存额	-	-	-	1,949.86	4,281.92	6,989.53	9,784.10	12,614.00	15,481.77	18,369.36

续上表:

序号	年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	现金流入	5,164.63	5,304.57	5,448.71	5,597.17	5,750.08	5,907.58	6,069.81	3,368.45	108,522.18
1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	7,498.43
1.1	财政预算资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	7,498.43
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债务资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	27,000.00
2.1	专项债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	27,000.00
2.2	市场化融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收入流入	5,164.63	5,304.57	5,448.71	5,597.17	5,750.08	5,907.58	6,069.81	3,368.45	74,023.75
3.1	政府性基金收入流入	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	7,500.00
3.2	专项收入流入	4,664.63	4,804.57	4,948.71	5,097.17	5,250.08	5,407.58	5,569.81	2,868.45	66,523.75
小计	现金流入总额	5,164.63	5,304.57	5,448.71	5,597.17	5,750.08	5,907.58	6,069.81	3,368.45	108,522.18
二	现金流出	2,210.73	2,255.73	2,302.51	2,475.80	2,547.11	2,603.59	7,174.32	24,040.98	93,152.59



序号	年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
1	建设期静态投资流出	-	-	-	-	-	-	-	-	34,230.98
2	运营成本支出	527.96	532.73	537.65	558.59	563.87	569.32	591.71	298.78	7,545.69
3	相关税费	692.17	732.40	774.26	926.61	992.64	1,043.67	1,092.02	519.05	9,516.92
4	债务还本付息	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	5,490.60	23,223.15	41,859.00
4.1	专项债券还本付息	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	5,490.60	23,223.15	41,859.00
4.1.1	专项债券还本	-	-	-	-	-	-	4,500.00	22,500.00	27,000.00
4.1.2	专项债券利息	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	990.60	723.15	14,859.00
4.2	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.1	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2.2	市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	现金流出总额	2,210.73	2,255.73	2,302.51	2,475.80	2,547.11	2,603.59	7,174.32	24,040.98	93,152.59
三	现金净流量	2,953.90	3,048.84	3,146.19	3,121.37	3,202.97	3,304.00	-1,104.51	-20,672.53	15,369.59
1	当年现金净流入	2,953.90	3,048.84	3,146.19	3,121.37	3,202.97	3,304.00	-1,104.51	-20,672.53	15,369.59
2	期末累计现金结存额	21,323.27	24,372.11	27,518.30	30,639.67	33,842.64	37,146.63	36,042.12	15,369.59	15,369.59

(4) 财务风险评估

本项目总投资为 34,498.43 万元。其中，资本金（财政资金）为 7,498.43 万元，占项目总投资的 21.74%；计划发行债券 27,000.00 万元，占项目总投资的 78.26%。

本项目自有资金率 21.74%，债券融资率为 78.26%，外部融资是自有资金的 3.60 倍。可以充分获取财务杠杆带来的收益。

本项目由于财务杠杆的存在，加大了项目的财务风险，通过资金平衡测试我们发现，按照债券发行计划，在整个项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险。

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的债券项目，预期专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



统一社会信用代码

91340202MA8P4M9DXG(1-1)

营业执照

(副本)



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 安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 丁琼

经营范围 许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（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 伍佰万圆整

成立日期 2022年06月10日

主要经营场所 安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

登记机关

2024年01月15日



会计师事务所 执业证书

名称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁 琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道
765号保利梧桐语1-401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日



证书序号：0011517

说 明

- 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



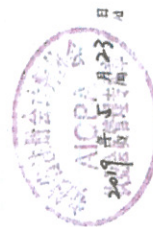
二〇二四年四月一日

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.



姓名 张启国
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-03-03
Date of birth
工作单位 滁州欧立特会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 341102197603030217
Identity card No.

证书编号 340101920003
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 2012-04-18
Date of Issuance

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年9月17日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年9月17日

12

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023年6月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023年6月28日

13

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张启国

会员编号 340101920003

最后年检时间
2023年11月

年检结果
年检通过

历年记录

2022年
2022-07-22

通过



姓名
Full name 张保新
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1956-12-18
工作单位
Working unit 安徽联城会计师事务所
身份证号码
Identity card No. 342127561218001

340801820008

证书编号:
No. of Certificate 安徽省注册会计师协会
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
发证日期:
Date of Issuance 2017年 04月 24日

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

协会代管 事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

15

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.



2022年7月年检=维码

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张保新

会员编号 340801820008

最后年检时间
2023年09月

年检结果
年检通过

历年记录

2022年
2022-07-20

通过