

天长市大通农产品冷链物流园项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

皖国鉴咨字[2023]036号

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年四月十九日



目 录

第一部分 报告正文	1
一、应付本息情况	2
二、销售产生的净现金流入	3
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况	3
四、风险分析	3
五、结论	4
 第二部分 项目收益及现金流入预测说明	 6
一、项目收益及现金流入预测编制基础	6
二、项目收益及现金流入预测假设	6
三、项目收益及现金流入预测编制说明	6
（一）项目建设单位基本情况	6
（二）项目概况	6
1、项目位置	6
2、项目建设内容与规模	6
3、项目建设期	7
4、投资估算编制依据及原则	7
5、投资估算与资金筹措方式	8
（三）项目收益及现金流入预测项目说明	9
1、项目建设背景	9
2、项目收益及现金流入预测	9

3、项目成本的预测	19
4、项目税费的预测	16
5、项目损益的预测	25
6、项目现金流量预测情况	26
7、现金流覆盖还本付息的测算	28
四、风险分析	29
五、使用提示和使用限制	29
（一）使用提示	29
（二）使用限制	29

**天长市大通农产品冷链物流园项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告**



致：天长市大通镇人民政府

我们接受委托，对天长市大通农产品冷链物流园项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评估仅供实施单位方申请发行天长市大通农产品冷链物流园项目收益与融资自求平衡专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为实施单位方申请发行天长市大通农产品冷链物流园项目收益与融资自求平衡专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，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“天长市大通农产品冷链物流园项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为1.50倍。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目债券融资本金 5,100.00 万元，计划按 2 年发行，其中 2025 年计划发行 2,550.00 万元，其中 5 月拟发行 1000 万元，剩余部分计划后续批次发行，2026 年计划发行 2,550.00 万元。债券年利率按 2.55% 测算，债券发行期限为 20 年，债券半年付息一次，到期一次性还本。自发行之日起，还本付息情况如下：

还本付息明细表

金额单位：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	2,550.00		2,550.00	2.55%	32.51	32.51
2026 年	2,550.00	2,550.00		5,100.00	2.55%	97.54	97.54
2027 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2028 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2029 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2030 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2031 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2032 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2033 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2034 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2035 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2036 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2037 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2038 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2039 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2040 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2041 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2042 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2043 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2044 年	5,100.00			5,100.00	2.55%	130.05	130.05
2045 年	5,100.00		2,550.00	2,550.00	2.55%	97.54	2,647.54
2046 年	2,550.00		2,550.00	0.00	2.55%	32.51	2,582.51
合计		5,100.00	5,100.00			2,601.00	7,701.00

本期债券还本付息总额为 7,701.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

- (1) 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) 国家监管、财政税收、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、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- (4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- (5) 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目业务收入；
- (6) 政府审批的收费政策未发生重大变化；
- (7) 项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- (8) 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、销售产生的净现金流入

本项目计划建设周期自 2023 年 8 月至 2025 年 12 月，运营期 20 年（2026 年-2045 年）。根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算可用于资金平衡的债券存续期内共产生可用于还本付息金额的经营净现金流入 11,604.80 万元。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，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，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。

四、风险分析

偿债能力分析（压力测试）			
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）	10,411.32	10989.72	11568.13
债券还本付息额（万元）	7701.00	7701.00	7701.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.35	1.43	1.50

以上考虑了项目经营净现金流量从-10%到 0%变动，覆盖倍数为 1.35 到 1.50，能够实现收益与融资自求平衡，由此可知本项目抗风险能力较强。

五、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证天长市大通农产品冷链物流园项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足天长市大通农产品冷链物流园项目收益与融资自求平衡专项债券还本付息要求。

(此页无正文)

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：



2025年4月19日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以天长市大通农产品冷链物流园项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近三年数据为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- （二）国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （三）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- （四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- （五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目业务收入；
- （六）政府审批的收费政策未发生重大变化；
- （七）项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- （八）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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

- 1、主管部门：天长市商务局
- 2、项目单位：天长市大通镇人民政府

（二）项目概况

- 1、项目位置：天长市大通镇
- 2、项目建设内容与规模

项目性质：新建

建设内容及规模：

本项目总占地面积 20335.435 m²（30.5 亩），总建筑面积 29200 m²，主要包括水产品加工仓储区、果蔬加工仓储区、肉类加工仓储区和管理服务区，配套建园区大门、围墙、道路、供排水系统、强弱电等工程，以及维修拓宽周边运输道路 3 公里。

表 1 农产品产地批发市场主要经济技术指标表

项目		设计指标	单位	备注
用地面积		20333.435	平方米	30.5 亩
总建筑面积		29200	平方米	
地上建筑面积		26000	平方米	
其中	果蔬加工仓储建筑	6000	平方米	1 栋
	水产加工仓储建筑	12000	平方米	1 栋
	肉类加工仓储建筑	8000	平方米	1 栋
地下建筑面积		3200	平方米	
其中	配套用房	1200	平方米	含变配电中心、消防泵房、生活用水泵房等
	地下车库	2000	平方米	其中人防建筑面积 1300 m ²
建筑密度		42.62	%	
容积率		1.28	-	
绿地率		10	%	
机动车停车位		160	辆	
其中	地面停车位	80	辆	货车停车位
	地下停车位	80	辆	小车停车位，充电桩：56 个

3、项目建设期

本项目建设期 29 个月，自 2024 年 8 月初至 2025 年 12 月底。运营期为 2027 年至 2046 年。故本项目取计算期为 2024 年至 2046 年。

4、投资估算编制依据及原则

(1) 本项目总投资估算编制依据

- 1) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2) 国家发改委《投资项目可行性研究指南》；
- 3) 《安徽省建设工程清单计价费用定额》（2018 年版）
- 4) 《安徽省建筑节能定额综合单价表》（2018 年版）
- 5) 建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据；
- 6) 设备工程材料价格以市场价格并参考供应商报价情况估算；
- 7) 工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定。
- 8) 其它部分指标参照同类工程并考虑了市场价格因素。
- 9) 近期类似工程项目决算资料，以及近期类似工程中标价。

(2) 本项目投资估算编制原则

- 1) 实事求是原则。
- 2) 合理利用资源，效益最高原则。
- 3) 严格执行国家和地方有关节能、环保、消防等规定、标准和规范。

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目计划投资 12,181.81 万元，其中资本金 7,081.81 万元由财政资金解决，发行地方债券资金 5,100.00 万元，其中工程费用 10650.17 万元；工程建设其他费 766.98 万元；工程预备费 629.51 万元；建设期利息及发债成本 135.15 万元。

具体情况如下：

投资估算表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	总额	比例
1	第一部分：工程费用	10650.17	87.43%
2	第二部分：工程建设其他费	766.98	6.30%
3	第三部分：工程预备费	629.51	5.17%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	135.15	1.11%
5	建设期利息	130.05	1.07%
6	发行费用	5.10	0.04%
	合计	12,181.81	100.00%

(2) 资金筹措方式及方案

本项目总投资为 12,181.81 万元，地方政府配套资本金 7,081.81 万元，占总

投资的 58.13%，由财政预算安排资金。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 5,100.00 万元，占总投资的 41.87%。

专项债券发行期限 20 年，计划按 2 年发行，2025 年计划发行 2,550.00 万元；其中 5 月拟发行 1000 万元，剩余部分计划后续批次发行，2026 年计划发行 2,550.00 万元。债券半年付息一次，到期一次性还本。

资金筹措方案具体情况如下：

资金筹措方案表

金额单位：万元

资金来源	合计	占比	2024 年	2025 年	2026 年
1、专项债券融资	5,100.00	41.87%	0.00	2,550.00	2,550.00
2、资本金投入	7,081.81	58.13%	1218.18	2931.81	2931.81
合计	12,181.81	100.00%	1218.18	5481.81	5481.81

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

项目建设符合国家、省、市级政策及相关规划，如《“十四五”冷链物流发展规划》（国办发〔2021〕46 号）、安徽省人民政府办公厅关于加强长三角绿色农产品生产加工供应基地建设的实施意见（皖政办〔2020〕6 号）、《安徽省冷链物流发展实施方案（2022—2025 年）》、滁州市“十四五”服务业发展规划、天长市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要等相关文件。

目前，我国农产品产后损失十分严重，农产品产后损失率高的主要原因是我国农产品产地初加工的技术水平、设施状况总体不足与落后。农产品产地初加工是联结农产品生产与农产品流通以及精深加工的纽带，是现代农业产业链的重要组成部分。与农产品生产相比，农产品产地初加工发展相对滞后，已成为我国农业规模化、标准化以及保障农产品质量安全的掣肘因素，加快发展我国农产品产地初加工已迫在眉睫。我国冷链物流建设仍处于发展初期，冷链物流体系尚不健全，存在冷链流通率偏低、损耗偏大、成本较高等短板，与经济社会发展要求相比存在一定差距，行业成长潜力较大。加快推进现代冷链物流体系建设，仍需明确重点，精准发力，久久为功。目前，农产品批发市场虽然是市场化的密集供货

单位，但在组织方面均为凌乱和松散。长期以来，导致农产品批发市场出现注重交易功能而不注重后勤保障功能，进而使得农产品批发市场没有形成产业特色鲜明、加工体系完善、冷链物流配套健全的物流中心。

综上所述，我国将大力发展农产品分拣加工和冷链物流产业，建设以冷链配送为核心，建立交易、分拣加工、流通一体化的农产品骨干冷链物流体系；建立以物流配送中心为核心，发展区域农产品短途冷链物流体系；利用第三方物流，发展跨区域的农产品长途冷链物流体系。

2、项目收益及现金流入预测

根据本项目的建设内容，项目收入有于租赁收入（仓储、保鲜库房、速冻库房）、停车位收入、充电桩服务费和广告收入。

A、租赁收入

本项目拟建果蔬加工仓储建筑以及水产加工仓储建筑，分别用于果蔬以及水产品的加工、存放等工作，果蔬加工仓储建筑面积为 6000 平方米，其中仓储厂房 5200 平方米，果蔬保鲜库 800 平方米；水产加工仓储建筑面积为 12000 平方米，其中仓储厂房 10000 平方米，速冻库 2000 平方米；肉类工仓储建筑面积为 8000 平方米，其中仓储厂房 7000 平方米，速冻库 1000 平方米。项目同期建设有 3200 平方米地下配套用房。运营期第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年为 90%，第四年及以后均按 95%计。

主要包含农产品综合交易中心出租、检测溯源中心出租、初加工中心出租、普通仓库出租、保鲜库出租、冷冻库出租、广告位出租、停车位收入以及充电桩服务费收入，预计运营首年（2025 年，下同）的负荷率为 70%，第二年的负荷率为 80%，第三年的负荷率为 90%，第四年及以后的负荷率均为 95%。

1) 仓储厂房租赁收入

本项目拟建普通仓储厂房面积合计为 22200.00 平方米。根据网站上发布的天长市仓储厂房出租调查的租金，租金在 0.4-0.9 元/m²/天，基于谨慎考虑，本项目运营期第一年月租金按 10 元/m²（即 0.33 元/m²/天），考虑 GDP 增长，租金每三年增速 5%。

项目运营期首年仓储厂房出租收入为： $22200\text{ m}^2 \times 10\text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12\text{ 月} \times 70\%/10000=186.48\text{ 万元}$ 。

租赁价格依据如下：

4图


汉润工业园厂房 价格便宜 看房方便

其他-其它

安徽省滁州市天长市富民西路

2300m²
建筑面积

0.9元/m²/天
6.21万/月

13图


央企办公厂房配套齐全

天长-天长市区 | 安徽省滁州市天长市千秋大道722号 | 可办环评

1500m²
建筑面积

1.85万/月
0.41元/m²/天

雨棚 宿舍

2) 保鲜库房屋租赁收入

本项目拟建果蔬加工仓储建筑中果蔬保鲜库房面积为 800 平方米，用于果蔬等农产品的保鲜冷藏，温度一般设置为 0℃-5℃。

根据网站上发布的同类型仓储厂房出租调查的租金，合肥保鲜库租金价格一般在 1.3-2.0 元/m²/天，基于谨慎考虑，本项目运营期第一年月租金按 30 元/m²（即 1 元/m²/天），考虑 GDP 增长，租金每三年增速 5%。

项目运营期首年保鲜库房出租收入为：800 m² × 30 元/m²/月 × 12 月 × 70%/10000=20.16 万元。

租赁价格依据如下：

(出租) 冷库出租水果蔬菜海鲜花卉肉冷饮冰激凌食品冰袋运输医药品冷库

更新于2023-04-08 | 29人已浏览



58同城

800元/月 1.33元/m²/天

20m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：蜀山区-蜀山周边

地址：东流路100号 [地图](#)



杨经理

个人

已在58注册8年

[已实名认证](#)

[电话联系TA](#)

[在线沟通](#)

保鲜冷库，库温在0°到5°恒温

食堂 宿舍 更新于2023-03-21



1万/月 2.08元/m²/天


160m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

区域：包河中铁四局

地址：南七农贸市场 



丁本秀

个人房东

 已实名认证

3) 速冻库房屋租赁收入

本项目拟建水产加工仓储建筑中速冻库房面积为 3000.00 平方米。根据网站上发布的合肥同类型仓储厂房出租调查的租金，速冻库租金在 2-4 元/m²/天，基于谨慎审慎原则并考虑池州市实际情况，本项目运营期第一年月租金按 42 元/m²（即 1.4 元/m²/天），考虑 GDP 增长，租金每三年增速 5%。

项目运营期首年速冻库房出租收入为： $3000\text{ m}^2 \times 42\text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12\text{ 月} \times 70\%/10000=105.84\text{ 万元}$ 。

租赁价格依据如下：

(出租) 自建冷库可出租可转让

可以分割 更新于2023-05-25 1人已浏览



3500元/月 1.94元/m²/天

60m²

建筑面积

其他

仓库类型

暂无数据

起租面积

区域：高新区 - 香樟大道

地址：华电工业园 



何先生

个人

已在58注册13年

 已实名认证

(出租) 冷库出租。面积180m²2间。20m²1间，42m²1间。

可以分割 更新于2023-05-21 148人已浏览



1.08万/月 2元/m²/天

180m²
建筑面积

气体库
仓库类型

暂无数据
起租面积

区域: 瑶海区 - 海洲景秀世家

地址: 文淦苑文忠路商铺 地图



朱先生

个人

已在58注册12年

已实名认证

(出租) 中通冷链双温冷库位于撮镇迅捷物流园内

高速附近 证件齐全 更新于2023-05-20 41人已浏览



3.84万/月 2.5元/m²/天

512m²
建筑面积

高台库
仓库类型

暂无数据
起租面积

区域: 肥东区 - 肥东新城

地址: 裕隆大市场 地图



夏先生

个人

已在58注册11年

已实名认证

B.停车位收费收入

根据项目建设内容，本次建设的停车位数量为160个，货车停车位80个，小车停车位80个，参考天长市机动车停放服务收费情况以及结合本项目实际情况，基于谨慎性考虑，本项目运营第一年货车停车费收费单价按15元/天/位，每天每个车位周转3次；小车停车位按10元/天/辆。收费单价按每三年上涨5%，年使用天数365天。

运营期第一年负荷率为70%，第二年为80%，第三年为90%，第四年及以后均按95%计。

项目运营期首年停车位收入为： $(80 \text{ 位} \times 15 \text{ 元/位} \cdot \text{次} \times 365 \text{ 日} \times 3 \text{ 次/日} \times 70\% + 80 \text{ 位} \times 10 \text{ 元/位} \cdot \text{日} \times 365 \text{ 日} \times 70\%) / 10000 = 112.42 \text{ 万元}$ 。

租赁价格依据如下：

天长市发展和改革委员会文件

天发改价格〔2022〕136号

关于天长市东市区货运停车场机动车 停放服务收费标准的批复

天长市城镇发展（集团）有限公司：

你公司《关于申请核定东市区货运停车场正式收费标准的报告》收悉。

鉴于东市区货运停车场停放服务收费试行标准已到期，根据原安徽省物价局、省住房和城乡建设厅、省交通运输《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（皖价服〔2016〕102号）精神，经研究决定，东市区货运停车场机动车停放服务收费标准继续按现行标准执行，具体如下：

一、机动车停放服务收费标准

- （一）机动车临时停放2小时以内（含2小时），免收停车费；
停放2小时以上4小时以内（含4小时）：轻型货车3元/辆·次，重型货车5元/辆·次，特重型货车10元/辆·次；
停放4小时以上8小时以内（含8小时）：轻型货车5元/辆·次，重型货车10元/辆·次，特重型货车15元/辆·次；

停放 8 小时以上 24 小时以内(含 24 小时): 轻型货车 10 元/辆·次, 重型货车 20 元/辆·次, 特重型货车 25 元/辆·次;

连续停放时间超过 24 小时的, 按以上标准重新计费。对新能源汽车停放, 按上述同车型收费标准优惠 1 元/辆·次。

(二) 机动车长期停放费用, 由你公司按照不高于上述收费标准的原则, 与消费者协商确定。

(三) 停放车型以机动车行驶证载明的车型为准。

(四) 对实施救助的医院救护车辆, 实施作业的供水、供电、供气、市政工程等抢修车辆以及执行公务的警车、消防车、应急抢险车、军车等, 免收停车服务费。

二、机动车停放服务收费在停车场进出口的醒目位置设置停车收费公示牌, 标明服务内容、收费依据、车辆类型、收费标准、计费办法、免费停放时间及免费停放车辆等, 主动接受社会监督。

三、本批复自 2022 年 6 月 1 日起执行, 执行期 3 年。期满前 2 个月, 重新申报核定收费标准。执行期间, 如国家、省、市有新规定, 按新规定执行。



抄送: 政府办、税务局、公安局、城管局、市场局。

天长市发展和改革委员会办公室

2022 年 5 月 25 日印发

停车场	收费标准(单位:元/辆次)
1、天发广场北侧停车场 2、滨河公园停车场 3、第二小学停车场 4、广陵小学停车场	机动车临时停放30分钟内(含30分钟),免收停车费; 停放时间在30分钟以上-2小时(含2小时):小型车2元,中型车3元; 停放2小时以上-5小时(含5小时)小型车4元,中型车5元; 停放5小时以后,每小时加收1元/辆次(不足1小时按1小时计收); 连续停放24小时以内,最高收费限额为:小型车10元/辆次、中型车12元/辆次
5、烈士陵园停车场 6、红草湖南园停车场 7、红草湖中园停车场 8、红草湖北园停车场 9、健康公园西侧停车场	机动车临时停放2小时内(含2小时),免收停车费; 停放时间在2小时—5小时(含5小时):小型车3元,中型车4元 停放5小时以后,每小时加收1元/辆次(不足1小时按1小时计收); 连续停放24小时以内,最高收费限额为:小型车10元/辆次、中型车12元/辆次
机动车停放时间超过24小时的,按以上标准重新计费。 对新能源汽车,按上述同车型收费标准优惠1元。	

搜狐号@天长网

C.充电桩服务费收入

根据《安徽省充电基础设施建设“十四五”规划》，至2025年，全省公共充电桩达到7万个以上，换电站达到180座以上。城市建成区新建住宅停车位配建充电基础设施比例不低于30%，本项目根据此原则，同时考虑到国家及安徽省对于未来新能源、碳达峰发展规划及要求，拟按停车位的35%比例配置充电桩，共计56个。

根据天长市现有数据分析，每百人拥有46.15辆，新能源汽车在机动车占比14.14%。根据《安徽省“十四五”汽车产业高质量发展规划》发布，到2025年，安徽汽车生产规模超过300万辆，新能源汽车产量占比超过40%。同时《新能源汽车产业发展规划(2021-2035年)》中有提出，到2035年，纯电动汽车成为新销售车辆的主流。因此在本项目建成后，充电桩的使用率和使用时间将有极大的保障。

通过调查天长市现有充电桩收费情况，充电桩充电服务费一般为0.5-0.8元/度，本项目仅收取服务费，单价按0.5元/度计，一般情况下充满需要60度电，合计0.5元/度×60度=30元，该费用按每三年上涨5%，一个充电桩日使用次数按2次计算。预计停车场在投产4年内，使用率分别为60%、70%、80%、90%，第5年以后每年使用率保持在95%以上。

项目运营期首年充电桩服务费收入为：56位×30元/位·日×365日×2次/日×70%/10000=85.85万元。

租赁价格依据如下：

宿扬高速石梁服务区充电站（扬州方向）	国家电网	4
【地址】滁州市天长市宿扬高速石梁服务区（扬州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
宿扬高速石梁服务区充电站（宿州方向）	国家电网	4
【地址】滁州市天长市宿扬高速石梁服务区（宿州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.8元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
安徽省滁州市天长市新河北路中石化加油站充电站	国家电网	4
【地址】安徽省滁州市天长市千秋街道中国石化加油站（新河北路）		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.6元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

D.广告收入

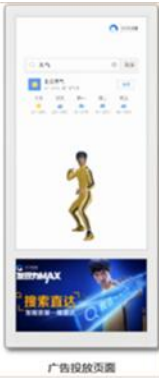
项目建成运营后预计投放 40 个广告位（包含电梯内投放广告）。每台电梯可投放 2 幅电梯框架广告，1 台电梯上屏视频广告，视频广告最多可接 9 条（每条广告 20 秒，一天播放 300 次，一天亮屏 15 个小时， $15\text{h} \times 60 \times 60 / 300 \text{次} / 20\text{s} / \text{条} \approx 9 \text{条}$ ）。

根据全媒通网站查询安徽省内各市电梯广告收费报价：电梯框架广告报价 768 元/幅/周，即为 3072 元/幅/月；电梯上屏视频广告报价 358 元/条/周，即为 1431 元/条/月。按报价计算每月每台电梯广告投放率 100%情况下广告收入为 19023 元（ $3072 \text{元/幅/月} \times 2 \text{幅} + 1431 \text{元/条/月} \times 9 \text{条} = 19023 \text{元}$ ）。基于谨慎性原则，运营期第一年大约为 8000 元/台/年，广告费每三年增速 5%。

运营期第一年负荷率为 50%，第二年为 60%，第三年为 70%，第四年为 80%，第五年及以后均按 90%计。

项目运营期首年广告费收入为： $40 \text{个} \times 8000 \text{元/个} \cdot \text{年} \times 50\% / 10000 = 16.00 \text{万元}$ 。

依据如下：



广告投放页面

媒体形式：电梯梯内视频广告

播放规格：300次/天

播放时间：6:30-22:30

媒体报价：

上屏报价：148元/周/台/5秒，268元/周/台/10秒，358元/周/台/15秒

下屏报价：30元/周/台/5秒，50元/周/台/10秒，70元/周/台/15秒



媒体名称：电梯框架

媒体报价：768元/幅/周

制作费：10元/幅

备注：

- 1.城市划分另附表格。
- 2.两周免费更换一次画面;单周换画面收取10元/幅/次的制作费。
- 3.以上价格解释权归深圳全媒通文化传播有限公司所有，全媒通可根据实际情况进行改变。
- 4.周六、周日上刊，周五发布截止。

【编号：QZH12】-18

具体收入情况详见下表。

收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	仓储库房租 赁收入	5722.71	186.48	213.12	239.76	265.73	265.73	265.73	279.02	279.02	279.02	292.97	292.97	292.97	307.62	307.62	307.62	323.00	323.00	323.00	339.15	339.15
	租赁费（元/ m²·月）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40	13.40
	面积（m²）		22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00	22200.00
	出租率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	保鲜库房租 赁收入	618.67	20.16	23.04	25.92	28.73	28.73	28.73	30.16	30.16	30.16	31.67	31.67	31.67	33.26	33.26	33.26	34.92	34.92	34.92	36.67	36.67
	租赁费（元/ m²·月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	面积（m²）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	出租率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	速冻库房租 赁收入	3248.02	105.84	120.96	136.08	150.82	150.82	150.82	158.36	158.36	158.36	166.28	166.28	166.28	174.60	174.60	174.60	183.33	183.33	183.33	192.49	192.49
	租赁费（元/ m²·月）		42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05	53.60	53.60	53.60	56.28	56.28
	面积（m²）		3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0	3,000.0 0
	出租率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	停车位收入	3456.69	112.42	128.48	144.54	160.20	160.20	160.20	168.21	168.21	168.21	176.62	176.62	176.62	185.45	185.45	185.45	195.16	195.60	196.03	206.29	206.75
4.1	货车		91.98	105.12	118.26	131.07	131.07	131.07	137.63	137.63	137.63	144.51	144.51	144.51	151.73	151.73	151.73	159.75	160.19	160.63	169.12	169.58
	数量（位）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	全年天数 （天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	366.00	367.00	368.00	369.00	370.00
	周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

	收费标准(元/位·次)		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10
4.2	小型车		20.44	23.36	26.28	29.13	29.13	29.13	30.58	30.58	30.58	32.11	32.11	32.11	33.72	33.72	33.72	35.40	35.40	35.40	37.17	37.17
	数量（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	全年天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	收费标准(元/个·天)		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40	13.40
	负荷率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	充电桩服务费	2634.51	85.85	98.11	110.38	122.33	122.33	122.33	128.45	128.45	128.45	134.87	134.87	134.87	141.62	141.62	141.62	148.70	148.70	148.70	156.13	156.13
	服务费（元/个·天）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	个数		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	周转次数（次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	广告位收入	632.71	16.00	19.20	22.40	26.88	30.24	30.24	31.75	31.75	31.75	33.34	33.34	33.34	35.01	35.01	35.01	36.76	36.76	36.76	38.59	38.59
	数量（个）		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	收费标准(元/个·年)		8000.00	8000.00	8000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8820.00	8820.00	8820.00	9261.00	9261.00	9261.00	9724.05	9724.05	9724.05	10210.25	10210.25	10210.25	10720.77	10720.77
	出租率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入合计	16313.32	526.75	602.91	679.08	754.70	758.06	758.06	795.96	795.96	795.96	835.76	835.76	835.76	877.54	877.54	877.54	921.86	922.29	922.73	969.33	969.78

3、项目成本的预测

本项目预测总成本为 14629.33 万元，其中财务费用 2470.95 万元、项目付现经营成本 3187.16 万元、项目折旧摊销费用 8971.21 万元。

(1) 财务费用

本项目专项债券融资本金 5,100.00 万元，拟分 2 年发行，其中 2025 年拟发行债券 2,550.00 万元，其中 5 月拟发行 1000 万元，剩余部分计划后续批次发行，债券年利率按 2.55%测算，债券期限为 20 年；2026 拟发行债券 2,550.00 万元，债券年利率按 2.55%测算，债券期限为 20 年；利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 2,601.00 万元，其中计入建设期的债券利息 130.05 万元，计入经营期财务费用的债券利息 2470.95 万元。

备注：发行费用 5.10 万元已计入总投资中，不在重复计算。债券利率以最终发行利率为准。

财务费用估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	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
1	年初债券融资 本金累计		0	2,550	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	2,550
2	本年新增债券 融资		2,550	2,550	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	本年应计债券 利息	2601.00	32.51	97.54	32.51	97.54	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05
3.1	计入建设期债 券利息	130.05	32.51	94.54																				
3.2	计入经营期债 券利息（财务 费用	2470.95			32.51	97.54	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05
4	本年债券还本 付息	7701.00	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51	32.51
4.1	债券还本	5100																				0	2550	2550
4.2	债券付息	2601.00	32.51	94.54	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	188.70	141.53	47.18

5	年末债券融资 本金累计		2,550	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	5,100	2,550	0
---	----------------	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---

（2）项目经营付现成本

本项目经营成本主要包括水电费、职工工资福利费、养护和维修费、其他管理费用。各种相关费用的计提具体情况如下：

1) 项目总成本费用按国家发改委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》有关总成本估算表编制。

2) 外购燃料及动力费

主要是园区管理及服务过程中耗用的水费、电费。电价根据《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》(皖发改价格〔2019〕311号)规定“0.6048元/kw·h”，满负荷下年耗电量为51.00万kwh。

水价根据根据滁发改价格〔2016〕346号，滁发改收费〔2016〕424号文件规定收取水费以及滁州市自来水公司官网非居民自来水收费为3.29元/吨，估算项目满负荷下年用水量0.94万m³。

水电费用负荷按运营期第一年负荷率为70%，第二年为80%，第三年为90%，第四年及以后均按95%计。

项目运营期首年外购燃料及动力费为：（51万kWh×0.6048元/kWh+0.94万m³×3.29元/m³）×70%=23.76万元。

依据参考如下：

①电费收取依据：

附件1

安徽电网销售电价表

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 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.5996	0.5746	0.5496	0.5246	40 30

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分钱；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；除农业生产和居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。

2. 农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分钱/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低0.2042元/千瓦时。

3. 315千伏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及其他用电中的单一制或两部制目录电价。原大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

②水费收取依据



滁城到户水价表

作者：自来水 发布日期：2016年12月30日

滁城自来水到户价格表

		单位：元/立方米					
类 别		基本水价	原水费	水资源费	污水处理费	到户水价	
居民生活用水	“一户一表”	居第一级	1.1839	0.1361	0.12	0.95	2.39
	民家庭生活用水	第二级	1.7739	0.1361	0.12	0.95	2.98
	(实行阶梯水价)	第三级	3.5539	0.1361	0.12	0.95	4.76
	合表居民家庭和执行居民生活	1.2839	0.1361	0.12	0.95	2.49	
	用水价格的非居民用						
户	(暂不						
	实行阶梯水价)						
	经民政局确认的滁城低保户和	0.8439	0.1361	0.12	0.30	1.40	
	社会福利机构用水						
非居民生活用水	(行政事业、工业	1.6339	0.1361	0.12	1.40	3.29	
和经营服务业)							
特种行业用水		4.0339	0.1361	0.12	1.70	5.99	

备注：

1、执行居民生活水价的范围：居民生活、部队、学校、幼儿园、社会福利院、敬老院等用水。

2、执行非居民生活水价的范围：党政机关、事业单位、社会团体、城市绿化、环卫、消防、公园、工业企业、医疗卫生、商业、交通运输、邮电通讯、金融保险业、餐饮业、旅馆业、文化娱乐业等用水。

(3) 工资及福利费

工资及福利费主要包括工作人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。根据项目设计内容及《劳动定员标准》，该项目预计配备 15 人，其中管理人员 3 人，普通工作人员有 12 人。人均工资及福利参照天长市当地的工资标准并适当考虑调整；管理人员 3 人，人均工资及福利 8 万元/年；服务人员 12 人，人均工资及福利 4.5 万元/年；人员工资按每三年涨幅 5% 计算。项目计算期内工资及福利费成本为 1198.19 万元。

项目运营期首年工资及福利费为：3 人×8 万元/人/年+12 人×4.5 万元/人/年=78 万元。

(4) 设施维护及修理费

根据相关设备寿命以及基础设施的小、中修的需求，每年维修费按当年折旧额的 3% 计取。

项目运营期首年设施维护及修理费为：721.48 万元×3%=21.64 万元。

(5) 管理费用

管理费包含工作人员以及项目日常办公、管理支出等，按项目当年收入的 3% 测算。

故运营期首年管理费用为：526.75 万元×3%=15.80 万元。

项目成本具体请详见下表。

项目经营付现成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	燃料与动力费	629.69	23.76	27.16	30.55	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25
	负荷		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.1	电费	572.22	21.59	24.68	27.76	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30
	用电量	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00
	电价（元/kw·h）	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048
1.2	水费	57.47	2.17	2.48	2.79	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94	2.94
	用水量	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94
	水价	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29
2	工资及福利费	1800.70	78.00	78.00	78.00	81.90	81.90	81.90	86.00	86.00	86.00	90.29	90.29	90.29	94.81	94.81	94.81	99.55	99.55	99.55	104.53	104.53
	工资涨幅（每三年）	5%																				
2.1	管理人员（人）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
2.2	年职工薪酬标准（万元/年）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72
2.3	普通人员（人）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2.4	年职工薪酬标准（万元/年）	4.50	4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.96	4.96	4.96	5.21	5.21	5.21	5.47	5.47	5.47	5.74	5.74	5.74	6.03	6.03
3	设施维护及修理费	269.14	21.81	21.81	21.81	21.81	21.81	21.81	21.81	21.81	21.81	21.81	13.46	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17
4	管理费用	489.40	15.80	18.09	20.37	22.64	22.74	22.74	23.88	23.88	23.88	25.07	25.07	25.07	26.33	26.33	26.33	27.66	27.67	27.68	29.08	29.09
5	经营成本（1+2+...+4）	3187.17	137.63	145.06	150.73	158.60	158.70	158.70	163.93	163.93	163.93	169.43	161.07	151.79	157.56	157.56	157.56	163.63	163.64	163.65	170.03	170.04

4、项目税费的预测

增值税：增值税中销项税税率采用 9%，进项税税率采用 9%，扣除可抵扣固定资产进项税后测算增值税；

税金及附加按相关规定计取：

城市建设维护税税率 5%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，印花税按 1‰，所得税率 25%，房产税税率按 12%计。

综上所述，项目在计算期内（2023 年至 2045 年）相关税费合计为 1521.35 万元。详见下表《税费估算表》。

税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	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
1	增值税	328.21	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	17.37	75.69	75.72	79.70	79.73
1.1	销项税额	1,432.53	46.28	52.97	59.66	66.29	66.56	66.56	69.89	69.89	69.89	73.39	73.39	73.39	77.06	77.06	77.06	80.95	80.98	81.02	85.11	85.14
1.2	进项税额	114.48	5.05	5.52	5.99	6.32	6.33	6.33	6.42	6.42	6.42	6.52	5.84	5.08	5.18	5.18	5.18	5.29	5.29	5.29	5.41	5.41
1.3	固定资产抵扣		989.84	948.61	901.16	847.50	787.53	727.30	667.06	603.59	540.12	476.64	409.78	342.23	273.92	202.04	130.16	58.29	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税金及附加	1,193.14	37.81	43.21	48.61	53.88	53.88	53.88	56.57	56.57	56.57	59.40	59.40	59.40	62.37	62.37	62.37	67.23	73.06	73.06	76.74	76.74
2.1	城市维护建设税	16.41	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	0.87	3.78	3.79	3.98	3.99
2.2	教育费附加	16.41	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	0.87	3.78	3.79	3.98	3.99
2.3	印花税	9.59	0.31	0.36	0.40	0.45	0.45	0.45	0.47	0.47	0.47	0.49	0.49	0.49	0.52	0.52	0.52	0.54	0.54	0.54	0.57	0.57
2.4	房产税	1,150.73	37.50	42.85	48.21	53.43	53.43	53.43	56.11	56.11	56.11	58.91	58.91	58.91	61.86	61.86	61.86	64.95	64.95	64.95	68.20	68.20
3	所得税	41.99	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	41.99

5、项目损益的预测

经营期内，本项目预计营业收入合计 16,313.32 万元，具体损益情况估算见下表：

项目损益情况预测

单位：万元

项 目	合 计	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
营业收入	16,313.32	526.75	602.91	679.08	754.70	758.06	758.06	795.96	795.96	795.96	835.76	835.76	835.76	877.54	877.54	877.54	921.86	922.29	922.73	969.33	969.78
税金及附加	1,364.88	37.81	43.21	48.61	53.88	53.88	53.88	56.57	56.57	56.57	59.40	59.40	59.40	62.37	62.37	62.37	84.59	148.75	148.79	156.43	156.47
总成本费用	15,685.02	1049.39	1055.07	1060.75	1068.61	1068.71	1068.71	1073.94	1073.94	1073.94	1079.44	795.31	479.62	485.39	485.39	485.39	491.46	491.47	491.48	450.68	356.35
补贴收入	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					
利润总额	-893.06	-560.45	-495.37	-430.28	-367.80	-364.54	-364.54	-334.56	-334.56	-334.56	-303.08	-18.96	296.74	329.79	329.79	329.79	345.81	282.08	282.46	362.21	456.97
弥补以前年度亏损	-1,350.02	0.00	-560.45	-1,055.81	-1,486.10	-1,853.89	-2,218.43	-2,582.96	-2,917.52	-3,252.08	-3,586.64	-3,889.72	-3,908.68	-3,611.94	-3,282.16	-2,952.37	-2,622.58	-2,276.77	-1,994.70	-1,712.23	-1,350.02
应纳税所得额	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
所得税	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
净利润	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

6、项目现金流量预测情况

计算期内累计资金流入 28,495.13 万元，累计资金流出 25,575.28 万元，累计现金结余 2,919.85 万元。本项目全部 5,100.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 2,919.85 万元的累计现金结余。具体情况如下：

项目现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	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
1	现金流入	28495.13	1218.18	5481.81	5481.81	526.75	602.91	679.08	754.70	758.06	758.06	795.96	795.96	795.96	835.76	835.76	835.76	877.54	877.54	877.54	921.86	922.29	922.73	969.33	969.78
1.1	资本金投入	7081.81	1218.18	2931.81	2931.81																				
1.2	债务资金流入	5100.00	0.00	2550.00	2550.00																				
1.3	营业收入	16313.32				526.75	602.91	679.08	754.70	758.06	758.06	795.96	795.96	795.96	835.76	835.76	835.76	877.54	877.54	877.54	921.86	922.29	922.73	969.33	969.78
2	现金流出	24497.60	1218.18	5481.81	5481.46	305.49	318.32	329.40	342.53	342.63	342.63	350.56	350.56	350.56	358.88	350.52	341.24	349.98	2899.98	2899.98	372.94	442.44	442.49	424.00	401.02
2.1	建设投资	12046.66	1218.18	5446.75	5381.73																				
2.2	利息	2601.00	0.00	32.51	97.54	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	130.05	97.54	32.51
2.3	发行费用	4.75	0.00	2.55	2.20																				
2.4	经营成本	3187.17				137.63	145.06	150.73	158.60	158.70	158.70	163.93	163.93	163.93	169.43	161.07	151.79	157.56	157.56	157.56	163.63	163.64	163.65	170.03	170.04
2.5	增值税税金及附加	1516.03				37.81	43.21	48.61	53.88	53.88	53.88	56.57	56.57	56.57	59.40	59.40	59.40	62.37	62.37	62.37	79.27	148.75	148.79	156.43	156.47
2.6	所得税	41.99				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	41.99
2.7	偿还本金	5100.00																	2550.00	2550.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	净现金流量	3997.53	0.00	0.00	0.35	221.26	284.60	349.68	412.17	415.43	415.43	445.40	445.40	445.40	476.88	485.23	494.52	527.56	-2022.44	-2022.44	548.91	479.85	480.24	545.33	568.77
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.35	221.61	506.21	855.89	1268.05	1683.48	2098.90	2544.30	2989.71	3435.11	3911.99	4397.22	4891.73	5419.30	3396.86	1374.43	1923.34	2403.20	2883.44	3428.76	3997.53
5	可用于偿还本息的经营收益	11568.13	0.00	0.00	0.00	351.31	414.65	479.73	542.22	545.48	545.48	575.45	575.45	575.45	606.93	615.28	624.57	657.61	657.61	657.61	678.96	609.90	610.29	642.86	601.28

7、现金流覆盖还本付息的测算

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 11,568.13 万元，对债券本息的覆盖率为 1.50 倍。预计债券存续期内项目经营净现金流量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。

现金流覆盖还本付息的测算

单位：万元

年份	项目收入	项目支出	项目经营净现金流	还本付息	覆盖倍数
2027 年	526.75	175.44	351.31	7,701.00	1.50
2028 年	602.91	188.27	414.65		
2029 年	679.08	199.35	479.73		
2030 年	754.70	212.48	542.22		
2031 年	758.06	212.58	545.48		
2032 年	758.06	212.58	545.48		
2033 年	795.96	220.51	575.45		
2034 年	795.96	220.51	575.45		
2035 年	795.96	220.51	575.45		
2036 年	835.76	228.83	606.93		
2037 年	835.76	220.47	615.28		
2038 年	835.76	211.19	624.57		
2039 年	877.54	219.93	657.61		
2040 年	877.54	219.93	657.61		
2041 年	877.54	219.93	657.61		
2042 年	921.86	242.89	678.96		
2043 年	922.29	312.39	609.90		
2044 年	922.73	312.44	610.29		
2045 年	969.33	326.46	642.86		
2046 年	969.78	326.52	601.28		
合计	16,313.32	4,703.20	11,568.13		

四、风险分析

偿债能力分析（压力测试）

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）	10411.32	10989.72	11568.13
债券还本付息额（万元）	7701.00	7701.00	7701.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.35	1.43	1.50

当经营活动现金净流量下降 5%时，本息的覆盖倍数为 1.43，当经营活动现金净流量下降 10%时，本息的覆盖倍数为 1.35。由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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估机构及执业注册会计师无关。



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 张保新

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

2023年09月21日

证书序号: 0011465



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: 张保新

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



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

二〇二三年一月十九日

中华人民共和国财政部制

姓名: 吴跃芳
Full name: 吴跃芳
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1956-08-02
Date of birth: 1956-08-02
工作单位: 安徽联城会计师事务所
Working unit: 安徽联城会计师事务所
身份证号: 342127195608020041
Identity Card No.: 342127195608020041

证书编号: 340801820007
No. of Certificate: 340801820007
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 安徽省注册会计师协会
发证日期: 2014-6-23
Date of Issuance: 2014-6-23

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

安徽联城会计师事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽国盛会计师事务所
CPAs

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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.

2023年 2月 27日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

吴跃芳


会员编号 340801820007

最后年检时间: 2024年07月

年检结果: 年检通过

历年记录

年份	结果
2023年	通过
2023-09-06	
2022年	通过
2022-07-20	

	姓名	张保新
	性别	男
	出生日期	1956-12-18
	工作单位	安徽联城会计师事务所
	身份证号	342127561218001
	Identity card No.	
		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	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	同意调出 Agree the holder to be transferred from
协会代章 CPAs	事务所 CPAs
转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs	转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调入 Agree the holder to be transferred to
安徽联城会计师事务所 CPAs	事务所 CPAs
转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs	转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年度检验登记 Annual Renewal Registration	年检历史查询
本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	年检凭证 中国注册会计师协会
	张保新 会员编号 340801820008
2022年7月年检二维码	最后年检时间 2024年11月
	年检结果 年检通过
	历年记录
	2023年 2023-09-19 通过
	2022年 2022-07-20 通过