新站高新区全民健身中心及配套项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

信永中和
ShineWing

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)合肥分所

地址：合肥市庐阳区阜南路169号东怡金融广场B座12层

目录

收益与融资自求平衡专项评价报告 1

附件 1、项目现金流量收益规模分析 20

附件 2、项目收益和融资平衡方案 31

附件 3、证照附件 39

信永中和 ShineWing
信永中和会计师事务所
合肥分所
ShineWing
certified public accountants
Hefei branch
合肥市庐阳区阜南路 169 号
东怡金融广场 B 座 12 层
12/F, Block B,
AHCOF Dong Yi Financial Plaza,
No.169 Funan Road, Luyang District,
Hefei, 230001, P. R. China
联系电话: +86 (0551) 6490 5166
telephone: +86 (0551) 6490 5166
传真: +86 (0551) 6490 5100
facsimile: +86 (0551) 6490 5100

新站高新区全民健身中心及配套项目收益与融资自求平衡专项评价报告

XYZH/2025HFAS1F0005
合肥新站建设投资有限公司

合肥新站建设投资有限公司：

我们接受委托，对新站高新区全民健身中心及配套项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。合肥新站建设投资有限公司对新站高新区全民健身中心及配套项目的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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和合肥新站建设投资有限公司管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在合肥新站建设投资有限公司对新站高新区全民健身中心及配套项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新站高新区全民健身中心及配套项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

此页无正文，为《新站高新区全民健身中心及配套项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(XYZH/2025HFAS1F0005 之签字盖章页)。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)合肥分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国合肥

二〇二五年二月十五日

新站高新区全民健身中心及配套项目
收益与融资自求平衡专项评价报告附注

一、应付本息情况

新站高新区全民健身中心及配套项目总投资 25,805.00 万元，申请发行专项债券 16,000.00 万元，其中 2025 年计划发行 13,000.00 万元，2026 年计划发行 3,000.00 万元，财政资金 9,805.00 万元。假设融资利率 3.20%，期限为 20 年，半年付息，到期一次性还本，发行费用按 1‰估算。

应还本付息情况如下：

偿债计划表

单位：人民币万元

年度		期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年发行费用	当年偿还利息	当年还本付息合计(含发行费用)
建设期	2025 年	0.00	13,000.00		13,000.00	13.00	208.00	221.00
	2026 年	13,000.00	3,000.00		16,000.00	3.00	464.00	467.00
运营期	2027 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2028 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2029 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2030 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2031 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2032 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2033 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2034 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2035 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2036 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2037 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2038 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2039 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2040 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2041 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2042 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2043 年	16,000.00			16,000.00		512.00	512.00
	2044 年	16,000.00		0.00	16,000.00		512.00	512.00
	2045 年	16,000.00		13,000.00	3,000.00		304.00	13,304.00
	2046 年	3,000.00		3,000.00	0.00		48.00	3,048.00
合计			16,000.00	16,000.00		16.00	10,240.00	26,256.00

二、项目产生的净现金流入

（一）参考文件

1.《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)

2.《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）

3.《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61 号)

4.《新站高新区全民健身中心及配套项目可行性研究报告》

5.住房和城乡建设部建标〔2008〕162 号《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》

6.财政部《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号)

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)

8.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)

（二）项目收益预测评价

1.项目收入

（1）项目收入来源及测算依据

项目运营期从 2027 年开始，运营时间长度为 19.5 年，最后一年算半年，与债券剩余期限相同。项目主要收入来源于体育收入、场地出租收入、充电桩服务费收入、停车位收入。

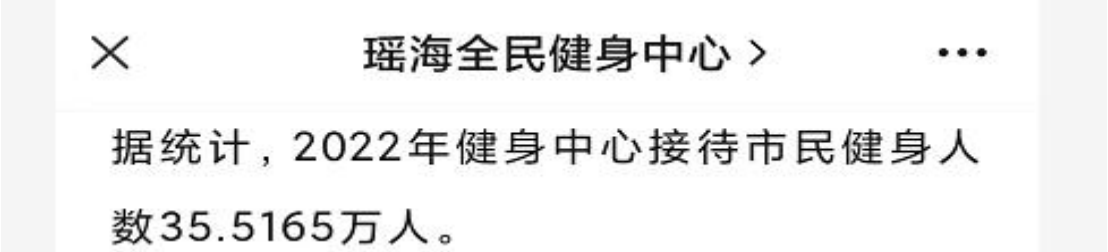
（2）项目收入预测

1）体育收入

①体育运动收入

全民健身中心是为满足广大人民群众体育健身需求而建设的设施，通过对瑶海全民健身中心、庐阳全民健身中心、南艳湖全民健身中心等 6 家公共健身场所

走访调研发现，其受众主要包括各个年龄层、职业背景和身体状况的人群，为广大人民群众提供多样化的体育健身服务，满足不同人群的健身需求，并且体育运动能够拉近社交距离，以体育运动为依托的健身及社交方式已然成为当今社会发展的主流趋势。同时根据数据显示，瑶海全民健身中心 2022 年接待市民健身人数达 35.52 万人次。因此可见，健身成为人们重要的生活方式。此外，本项目位于合肥市瑶海区北二环路与新蚌埠路交口东北角，紧邻铁静苑 A 区、金座嘉园等多个小区，靠近地铁 1 号线，人流量大，交通方便，地理位置优越。本项目的建成将提供多样化的运动设施和活动，同时也为市民提供专业的培训服务。以上这些因素的共同作用，使得全民健身中心成为吸引人群的重要场所，促进地区的发展和繁荣。



数据来源：微信公众号“瑶海全民健身中心”
https://mp.weixin.qq.com/s/QHeYK7m3d2gpePQugTKJog

Ⅰ篮球场收入

根据《新站高新区全民健身中心及配套项目可行性研究报告》，本项目预计建成篮球场 3.00 个。由于全民健身中心项目发改部门未明确定价，故采取市场价格。参考安徽省体育中心以及庐阳全民健身中心篮球场收费信息在 300 元/小时左右，基于谨慎性原则，按照每小时 200 元进行价格预测。健身中心每天营业时间为上午 9 时至晚上 9 时，扣除用餐时间后平均每天 6 小时，则每个篮球场月收费按照 200*6*30/10000=3.60 万元进行价格预测。考虑通货膨胀、经济增长等因素后续，按每三年增长 6.00%（平均每年增长 2%，低于 2023 年合肥市 GDP 增速 5.8%）。运营第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年及以后年度为 90%。

				球	开放时间：8:00-12:00,14:00-21:00	入	
安徽省体育中心	室内场地	芜湖路97号	低收费开放	老体育馆室内篮球馆	篮球场：150元/小时/半场；300元/小时/全场	微信公众号会员预约，现场扫码测温后进入	0551-64674011

数据来源： 微信公众号“合肥体育发布”
https://mp.weixin.qq.com/s/aBceprU5dYv0kZ-Y341IeQ

庐阳全民健身中心价目公示

室内体育馆营业时间及价目表

体育馆	周一至周五（节假日除外）		周末（节假日）
	9:00-14:00	14:00-22:00	9:00-22:00
羽毛球	50元/小时	70元/小时	70元/小时
乒乓球	20元/小时	30元/小时	30元/小时
壁 球	50元/小时		
篮 球	350元/2小时/半场	450元/2小时/半场	450元/2小时/半场
	650元/2小时/全场	800元/2小时/全场	800元/2小时/全场

数据来源： 微信公众号“庐阳全民健身中心”-价目公示
https://mp.weixin.qq.com/s/kM41k1h5qEaYCovrvGPamw

则篮球场第一年收入=3.00（个）*3.60（万元/月/个）*12.00（月）*70.00%＝90.72 万元。

预测期内篮球场收入总额为 2,652.28 万元。

II 羽毛球场收入

根据《新站高新区全民健身中心及配套项目可行性研究报告》，本项目预计建成羽毛球场 12.00 个。由于全民健身中心项目发改部门未明确定价，故采取市场价格。参考合肥市同类型羽毛球场收费标准，每小时 50-70 元，基于谨慎性原则，按照每小时 50 元进行价格预测。健身中心每天营业时间为上午 9 时至晚上 9 时，扣除用餐时间后平均每天 6 小时，则每个羽毛球场月收费按照 50*6*30/10000=0.90 万元进行价格预测。考虑通货膨胀、经济增长等因素后续，按每三年增长 6.00%（平均每年增长 2%，低于 2023 年合肥市 GDP 增速 5.8%）。运营第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年及以后年度为 90%。

庐阳全民健身中心价目公示

室内体育馆营业时间及价目表

体育馆	周一至周五（节假日除外）		周末（节假日）
	9:00-14:00	14:00-22:00	9:00-22:00
羽毛球	50元/小时	70元/小时	70元/小时
乒乓球	20元/小时	30元/小时	30元/小时
壁球	50元/小时		

数据来源：微信公众号“庐阳全民健身中心”-价目公示
https://mp.weixin.qq.com/s/kM41k1h5qEaYCovrvGPamw

则羽毛球场第一年收入=12.00 （个）*0.90 （万元/月/个）*12.00 （月）*70.00%＝90.72 万元。

预测期内羽毛球场收入总额为 2,642.55 万元。

III乒乓球场收入

根据《新站高新区全民健身中心及配套项目可行性研究报告》，本项目预计建成乒乓球场 30.00 个。由于全民健身中心项目发改部门未明确定价，故采取市场价格。参考合肥市同类型乒乓球台收费标准，每小时 20-30 元，出于谨慎性考虑，按照每小时 20 元进行价格预测。健身中心每天营业时间为上午 9 时至晚上 9 时，扣除用餐时间后平均每天 6 小时，则每个乒乓球场月收费按照 20*6*30/10000=0.36 万元进行价格预测。考虑通货膨胀、经济增长等因素后续，按每三年增长 6%（平均每年增长 2%，低于 2023 年合肥市 GDP 增速 5.8%）。运营第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年及以后年度为 90%。

瑶海全民健身中心	室内场地	合肥市瑶海区郎溪路与乐水路交汇口全民健身中心	低收费开放	乒乓球	工作日8：30-14:00（20元/时/台） 工作日14:00-16:00（25元/时/台） 双休全天及工作日16:00-21:00（30元/时/台）

数据来源：微信公众号“合肥体育发布”
https://mp.weixin.qq.com/s/aBceprU5dYv0kZ-Y341IeQ

则乒乓球场第一年收入=30.00 （个）*0.36 （万元/月/个）*12.00 （月）*70.00%＝90.72 万元。

预测期内乒乓球场收入总额为 2,630.88 万元。

以上，体育运动收入合计为 7,925.71 万元。

②体育培训收入

项目建成后，预计提供 2000 平方米场地作为体育培训场地，可为儿童和成年人提供体育培训服务,培训课程分为篮球培训、羽毛球培训和乒乓球培训。根据第七次全国人口普查结果数据显示，合肥新站高新区人口为 46.65 万人，参考合肥市肥西全民健身中心、庐阳区全民健身中心等公共体育场地球类场馆培训人员数量,同时考虑到本项目建设地理位置的优越性,本项目运营期报名参加篮球、羽毛球和乒乓球培训的人次预计各占新站高新区人口数量的 0.1%左右，即 466,464*0.1%=466.46 人次，基于谨慎性原则，本项目参与篮球、羽毛球和乒乓球培训各为 400.00 人次。计划每人每周安排一次培训，具体排班表如下表：

排班表				
	时间	篮球人数/次	羽毛球人数/次	乒乓球人数/次
周一	18：00-20：00	40	40	40
周二	18：00-20：00	40	40	40
周三	18：00-20：00	40	40	40
周四	18：00-20：00	40	40	40
周五	18：00-20：00	40	40	40
周六	9：00-11：00	50	50	50
	14：00-16：00	50	50	50
周日	9：00-11：00	50	50	50
	14：00-16：00	50	50	50
合计		400	400	400

（**备注**：本项目计划安排 9 名教练，每个培训项目各 3 名教练，平均每次课程一名教练约带领 14-17 名学生。）

由于发改部门未明确定价，故采取市场定价。参考本地区球类场馆培训收费标准，庐阳区全民健身中心篮球培训季卡 2380 元，基于谨慎性考虑，本项目篮球培训收入按照 1,800.00 元/人/季度进行估算；合肥市南艳湖李宁体育园羽毛球培训季卡 1440 元，基于谨慎性考虑，本项目羽毛球培训收入按照 1,000.00 元/人/季度进行估算；合肥市南艳湖李宁体育园乒乓球培训月卡 388 元，基于谨慎性考虑，本项目乒乓球培训按照 150.00 元/人/月进行估算。考虑通货膨胀、经济增长等因素后续，按每三年增长 6%（平均每年增长 2%，低于 2023 年合肥市

GDP 增速 5.8%）。运营第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年及以后年度为 90%。

常住人口总量翻番
增速位列全市第一

第七次全国人口普查数据显示，新站高新区常住人口为466464人，与2010年第六次全国人口普查相比，增加了263555人。10年来，常住人口总量增长129.89%，增速位居合肥全市第一。而新站高新区人口总量占全市比重，也由2.72%提高至4.98%。统计显示，新站高新区常住人口十年平均增长率为8.68%。

数据来源：微信公众号“合肥新站区”

https://mp.weixin.qq.com/s/jyx_iomp6DquYZbuF1nyYw

数据来源：微信公众号“庐阳全民健身中心”-体育培训

https://mp.weixin.qq.com/s/42u39pqtdHuZutcex9Tasg

微信公众号“合肥李宁体育园”

#小程序://李宁体育园/oYeI69szNEVDHCG

预测运营期第一年篮球培训收入=400.00 （人）*1,800.00 （元/人/季度）*4（季度）*70% /10000＝201.60 万元。

预测运营期第一年羽毛球培训收入=400.00 （人）*1,000.00 （元/人/季度）*4（季度）*70% /10000=112 万元。

预测运营期第一年乒乓球培训收入=400.00 （人）*150.00 （元/人/月）*12（月）*70% /10000=50.4 万元。

以上，预测运营期第一年体育培训收入 364.00 万元。

预测期内体育培训收入总额为 10,633.18 万元。

本项预测期内体育收入总额为 18,558.89 万元。

2）场地出租收入

根据项目规划及可研设计标准，项目建设的全民健身活动中心建筑总面积为 29205 平方米，去除篮球场地、羽毛球场地、乒乓球场地、培训场地及其他配套设施面积，预计剩余约 11,000.00 平方米可建设健身用房、多功能厅、舞蹈室等配套服务用房用于对外出租。由于发改部门未明确定价，故采取市场定价。考虑目前市场出租价格，场地年出租标准预计参考合肥市等周边地区类似租金为起点，价格在 1.5-1.82 元/㎡/天，即月租金在 45-54.6 元/㎡/月，出于谨慎性考虑，月租金约为 40.00 元/㎡/月。考虑通货膨胀、经济增长等因素后续，按每三年增长 6%（平均每年增长 2%，低于 2023 年合肥市 GDP 增速 5.8%）。运营第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年及以后年度为 90%。

数据来源：58 同城 · 房产，经核实，数据真实，符合区域内同类型租赁收费标准。

https://hf.58.com/zhaozu/?PGTID=0d306b35-0034-557c-3a4a-40af37a07cb2&ClickID=49

预测运营期第一年场地出租收入=11,000.00 （平方米）*40.00 （元/平方米/月）*12（月）*70%/10000＝369.60 万元。

本项预测期内收入总额为 10,796.70 万元。

3）充电桩服务费收入

根据《新站高新区全民健身中心及配套项目可行性研究报告》，本项目配套建设新能源充电桩 75.00 个，60.00 kw，本项目预测周转时间为 6.00h。根据合肥市发展改革委关于电动汽车充电服务费实行市场调节价的通知（合发改商价〔2022〕230 号）。参照车主指南数据显示，合肥市瑶海区公共充电桩快充服务费标准为0.6元/度，即本项目新能源汽车充电桩服务费价格按照0.6元/度计算，则每个月收费按照 0.6 元/度*30 天=18.00 元/度进行估算，考虑通货膨胀、经济增长等因素后续，按每三年增长 6.00%（平均每年增长 2%，低于 2023 年合肥市 GDP 增速 5.8%）。出于谨慎性考虑，首年负荷率按 40%计算，以后每年度增加 10%，第四年及以后按 70%计算。

合肥市发展改革委关于电动汽车充电服务费实行市场调节价的通知

发布时间：2022-02-21 17:02　信息来源：合肥市发展和改革委员会　【字体：大 中 小】

各县（市）区发展改革委、开发区经贸局，合肥供电公司，各充换电设施经营企业：

根据《安徽省定价目录（2018年版）》规定，现就我市电动汽车充电服务费有关事项通知如下：

一、电动汽车充电服务费实行市场调节价，各充换电设施经营企业根据经营成本、市场供需自主合理制定充电服务费的收费标准。充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。

二、电动汽车充电服务费实行市场调节价后，各充换电设施经营企业要维护市场价格秩序，不得出现串通涨价和价格欺诈等不正当的价格行为。同时，要严格执行明码标价、落实价格公示制度，在经营场所醒目位置公示服务项目、服务内容、收费标准、计价方式等信息，不得在标价之外收取未予标明的费用。要坚持用户自愿原则，不得强制服务、强行收费或只收费不服务，不得通过降低服务质量、减少服务内容等手段，损害消费者的合法权益。

三、本通知自2022年6月1日起执行，此前政策与本通知规定不一致的，以本通知为准。执行过程中，如国家、省另有规定从其规定执行。

数据来源：合肥市发展和改革委员会官网

https://drc.hefei.gov.cn/public/19121/109626850.html

数据来源：车主指南网址 https://www.icauto.com.cn/cdz/340102/

预测运营期第一年充电桩服务费收入=75.00 （个）*60.00 （千瓦）*6（小时）*18.00 （元/千瓦时/月）*12.00 （月）*40%/10000＝233.28 万元。

本项预测期内收入总额为 9,061.53 万元。

4）停车位收入

根据《新站高新区全民健身中心及配套项目可行性研究报告》，本项目配建机动车位 172.00 个，根据《合肥市发展改革委关于合肥市路内停车泊位收费问题的通知（合发改服价〔2022〕192 号）》文件规定，30 分钟以内免费，超过 30 分钟至首小时（含首小时）收 4 元，以后每半小时收 1 元，累计收费。预计本项目停车位日有效租赁时间在 4-8 小时。基于谨慎性原则，本项目每天按照 10 元（即首小时 4 元+每小时 2 元*3 小时=10 元）计算，则每个月按照 10*30=300.00 元进行估算。考虑通货膨胀、经济增长等因素后续，按每三年增长 6.00%（平均每年增长 2%，低于 2023 年合肥市 GDP 增速 5.8%）。运营第一年负荷率为 70%，第二年为 80%，第三年及以后年度为 90%。

首页 > 合肥市发展和改革委员会 > 重点领域信息公开 > 价格重点领域信息公开 > 实行政府定价或政府指导价的商品和服务价格（收费） > 服务价格（收费 标准）

索 引 号:	11340100002990773 7/202203-00009	信息分类:	服务价格（收费 标准）
发布机构:	合肥市发展和改革委员会	生成日期:	2022-03-02
文 号:	合发改服价〔2022〕192号	有 效 性:	有效
生效时间:	2022-03-02	废止时间:	暂无
名 称:	合肥市发展改革委关于合肥市路内停车泊位收费问题的通知	失效时间:	暂无
关 键 词:			

合肥市发展改革委关于合肥市路内停车泊位收费问题的通知

合肥市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准

单位：元/车

道路临时停车路段	分类		计时收费	计时收费时段	备注
A级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收5元，以后每半小时收2元，累计收费。	7:30-21:30	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收10元，以后每半小时收4元，累计收费。		
B级区域	车型	小车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收4元；以后每半小时收1元，累计收费。	7:30-19:00	
		大车	30分钟以内免费；超过30分钟至首小时（含首小时）收8元；以后每半小时收2元，累计收费。		

备注：小型车是指：7座（含）以下客车或蓝色牌照的机动车；大型车是指：除小型车外其他车型，主要指黄色牌照的机动车

数据来源：合肥市发展和改革委员会官网

https://drc.hefei.gov.cn/public/19121/109626910.html

预测运营期第一年停车位收入=172.00 （个）*300.00 （元/个/月）*12.00（月）*70%/10000=43.34 万元。

本项预测期内收入总额为 1,266.19 万元。

以上，项目收入合计为 39,683.31 万元。

2.项目成本

（1）项目运营成本

1）修理费

本项目的修理费主要为球馆设施维修和场地出租维护等费用，按项目固定资产折旧费用的 5.00%测算，本项目运营期第一年该项成本=25,805.00/20*0.95*5.00%=61.29 万元。

本项预测期内支出总额为 1,195.15 万元。

2）工资福利费

工资福利费=单位人员成本*工作人员人数

根据《新站高新区全民健身中心及配套项目可行性研究报告》，本项目新增工作人员预估为 25.00 人。其中行政人员 5 人，其他人员 20 人（包含球类运动培训教练 9 人），参考安徽省统计局发布的《2023 年安徽统计年鉴》显示，2022 年合肥市城镇居民人均收入为 56177 元，出于不低估成本考虑，人员工资平均按照为 6.00 万元/人/年进行测算，福利费按工资总额的 14%计取（即 6*14%=0.84 万元/人/年），人员工资和福利费合计为 6.84 万元/人/年，以此为基础进行预测，考虑通货膨胀、经济增长等因素后续，单位人员成本按每三年增长 6%测算。

2023安徽统计年鉴

- 9-4全体居民按收入五等份分组的人均可支
- 9-5全体居民消费支出
- 9-6全体居民消费支出构成
- 9-7全体居民年末主要耐用消费品拥有量
- 9-8各市全体居民人均可支配收入
- 9-9城镇居民家庭基本情况

9—12 各市城镇居民人均可支配收入

单位：元/人 (yuan/person)

地 区	2021	2022
安 徽 省	43008.7	45133.2
合 肥 市	53207.6	56177

预测运营期第一年该项成本=25.00 （人）*6.84（万元/人/年）=171.00 万元。

本项预测期内支出总额为 3,942.20 万元。

3）燃料及动力费

外购燃料动力费(水电）包括运营期用水（员工以及未预见水量)、用电（室外照明用电、全民健身活动中心用电等）等公共耗能。根据日常运营情况进行预测，用水主要为员工以及未预见水量，用水费用按 1.67 元/m³，根据《安徽省行业用水定额》(DB34/T679-2014）等相关标准给定的用水指标，年用水量 4.30 万吨（计算过程见下表)。

项目用水量测算表

用水	面积	用水定额-L/人（m3/m2/年）	次数	利用系数	总量-L	总量-m3
健身房、室内场馆、服务用房	21474	2	1	0.9	38653200	38653
员工	25	45	365	0.9	369562.5	369
小计						39022
未预见数量						3905
合计						42927

项目说明	基本水价	污水处理费	到户价格	
居民生活用水（阶梯式水价）第一级	1.33	0.6	1.93	
居民生活用水（阶梯式水价）第二级	2	0.6	2.6	
居民生活用水（阶梯式水价）第三级	2.66	0.6	3.26	
居民生活用水（未实行阶梯式水价）	1.33	0.6	1.93	
非居民用水	行政事业用水	1.67	0.6	2.27
工业用水	1.67	0.7	2.37	
经营服务用水	1.67	1	2.67	
特种用水	3.76	1	4.76	

用电能耗主要包括室外照明用电、全民健身活动中心用电等，每度电费按工商用电费第一档 0.62 元/度，根据《建筑照明设计标准 GB50034》，年用电需求量 28.12 万度（计算过程见下表）。考虑通货膨胀、经济增长等因素后续成本按每三年增长 6%。

项目用电量测算表

用电区域	面积	用电负荷-w/m2	需求系数	工作时间-h	年工作天数	平均有功负荷系数	年耗电量-kwh
全民健身活动中心-非停车区	21474	5	0.65	8	365	0.7	142652
全民健身活动中心-停车场	7731	3	0.65	24	365	0.7	92443
全民健身活动中心-设备负荷	1546.2	10	0.65	8	365	0.7	20543
小计							255637
其他未预见用电							25564
合计							281201

其中：岳西县农业排灌用电		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，除岳西县农业排灌用电外，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。

三、工商业及其他用电

单一制：不满1千伏为0.6198元/度、1-10千伏为0.6048元/度、35千伏为0.5898元/度。

两部制：1-10千伏为0.6342元/度、35千伏为0.6192元/度、110千伏为0.6042元/度、220千伏为0.5942元/度、最大需量为40元/千瓦·月、变压器容量为30元/千伏安·月。

本项目第一年燃料及动力费=1.67 （元/吨）*4.30 （万吨）+0.62 （元/度）*28.12 （万度）=24.61 万元。

本项预测期内支出总额为 567.45 万元。

4）其他费用

其他管理费用包括办公费、通讯费、健身成本、培训成本、停车位、充电桩等其他运营费用等，运营期内其他费用的预测，按当年收入的 2.00%估算。

本项目第一年该项收入=1,282.38 *2.00%=25.65 万元。

本项预测期内支出总额为 793.66 万元。

以上总计，项目运营成本为 6,498.46 万元。

（2）利息费用

利息费用=16,000.00 *3.20%*20=10,240.00 万元。其中建设期利息为 672.00 万元，运营期利息为 9,568.00 万元。

（3）发行费用

发行费用按发行专项债券面值的 1‰计算=16,000.00 *1‰=16.00 万元。

（4）折旧与摊销

本项目需计提折旧的残值率按 5%考虑，采用年限平均法计算，本项目折旧年限按 20 年，债券存续期年限为 19.5 年，本项目债券存续期内折旧费=25,805.00 *（1-5%）/20*19.5=23,901.88 万元。

以上项目成本合计 40,656.34 万元。

3.相关税费

新站高新区全民健身中心及配套项目，根据测算，本项目建成后，增值税是采用一般计税方法进行纳税，故本项目可抵扣开发成本进项税按照综合 13.00%计算，各项税费主要包括增值税、税金及附加房产税、企业所得税等,销售货物增值税税率为 13%，不动产租赁服务增值税税率为 9%，城建税按增值税的 7%计取，教育费附加按增值税的 3%计取，地方教育费附加按增值税的 2%计取。出租房屋房产税税率为 12%。企业所得税税率为 25%。本项充电桩服务费收入适用的增值税率为 13%，场地出租收入、停车场收入适用的增值税率为 9%，体育运动收

入、体育培训收入使用的增值税率为 6%。销项税额合计为 3,089.03 万元，可抵扣进项税税额合计为 3,260.96 万元，因进项税额大于销项税额，故无需缴纳增值税及增值税附加，房产税 1,188.63 万元，考虑以前年度弥补亏损，无需缴纳所得税。本项预测期内支出总额为 1,188.63 万元。

（三）项目产生的净现金流入

根据项目实施主体提供的相关资料以及可行性研究报告的审核，以及对新站高新区全民健身中心及配套项目关键业务指标的分析，结合相关政策文件，考虑综合成本费用，按照稳建性的处理原则估算未来的净现金流入（详见后附的“项目现金流收益规模分析”），可用于融资资金平衡的相关收益情况如下：

序号	项目	预测期项目收益（万元）
1	新站高新区全民健身中心及配套项目	31,996.22

（四）本息覆盖倍数测算情况

本次融资项目收益为新站高新区全民健身中心及配套项目产生的现金流入，根据近两年当地 GDP 平均增长水平，结合建设项目完工投入使用情况以及收费管理规定、人口增长情况等因素，新站高新区全民健身中心及配套项目自发行债券后未来产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后，预期收入对应的专项收入偿还融资本金和利息的情况列表反映如下：

本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年份		项目收入	项目运营成本	相关税费	项目收益	还本付息（含发行费用）	覆盖倍数
建设期	2025 年					221.00	
	2026 年					467.00	
运营期	2027 年	1,282.38	282.55	40.69	959.140	512.00	1.22
	2028 年	1,490.58	286.71	46.50	1,157.370	512.00	
	2029 年	1,698.77	290.88	52.32	1,355.570	512.00	
	2030 年	1,861.60	305.87	55.45	1,500.280	512.00	
	2031 年	1,861.60	305.87	55.45	1,500.280	512.00	
	2032 年	1,861.60	305.87	55.45	1,500.280	512.00	
	2033 年	1,972.82	320.55	58.78	1,593.490	512.00	
	2034 年	1,972.82	320.55	58.78	1,593.490	512.00	
	2035 年	1,972.82	320.55	58.78	1,593.490	512.00	
	2036 年	2,089.71	336.05	62.31	1,691.350	512.00	
	2037 年	2,089.71	336.05	62.31	1,691.350	512.00	
	2038 年	2,089.71	336.05	62.31	1,691.350	512.00	
	2039 年	2,216.19	352.57	66.05	1,797.570	512.00	
	2040 年	2,216.19	352.57	66.05	1,797.570	512.00	
	2041 年	2,216.19	352.57	66.05	1,797.570	512.00	
	2042 年	2,350.32	370.08	70.01	1,910.230	512.00	
	2043 年	2,350.32	370.08	70.01	1,910.230	512.00	
	2044 年	2,350.32	370.08	70.01	1,910.230	512.00	
	2045 年	2,491.49	388.61	74.21	2,028.670	13,304.00	
	2046 年	1,248.17	194.35	37.11	1,016.710	3,048.00	
合计		39,683.31	6,498.46	1,188.63	31,996.22	26,256.00	

附件 1:

项目现金流量收益规模分析

一、项目现金流量收益预测编制基础

本项目收益及现金流入预测以同类型项目为参考基础，结合项目的建设期、近几年新站区市场情况以及价格变动走势、新站区经济增长情况和市场容量情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了该项目的收益及现金流入预测说明。

二、项目现金流量预测假设

1.国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

2. 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

3.国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；

4.政府制订的城市规划未发生重大变化；

5.政府审批的收费政策未发生重大变化；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目现金流量收益预测编制说明

（一）项目实施主体情况

单位名称：合肥新站建设投资有限公司

单位性质：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：91340100667936819D

单位负责人：李晓峰

住所：安徽省合肥市新站区文忠路与学府路交口合肥智慧产业园 A14 号楼

（二）项目概况

1．项目名称

新站高新区全民健身中心及配套项目

2．项目建设地点

本项目位于合肥市瑶海区北二环路与新蚌埠路交口东北角。

3．主要建设内容及建设规模

本项目规划用地面积约 11984.6 平方米（约 17.97 亩），总建筑面积 29205 平方米，其中地上建筑面积 21474 平方米，地下建筑面积 7731 平方米。拟建设篮球场 3 个、羽毛球场 12 个、乒乓球场 30 个等健身活动用房及配套用房、多功能用房等，并配套建设停车位 172 个，充电桩 75 个，管网、电缆、消防、安全、植被恢复及其它配套设施。

4.项目审批情况

（1）2023 年 10 月 10 日，安徽合肥新站高新技术产业开发区经济发展局出具《关于同意新站高新区全民健身中心及配套项目立项的批复》（合新经投资〔2023〕182 号），原则同意本项目立项。项目代码：2310-340163-04-01-566324。

（2）2023 年 10 月 19 日，安徽合肥新站高新技术产业开发区经济发展局出具《关于同意新站高新区全民健身中心及配套项目可行性研究报告的批复》（合新经投资〔2023〕195 号），原则同意本项目可行性研究报告。

（3）2023 年 10 月 31 日，合肥市新站高新技术产业开发区生态环境分局出具的《关于新站高新区全民健身中心及配套项目豁免环评管理的意见》，本项目属于豁免环评管理的建设项目。

（4）2023 年 10 月 27 日，合肥市自然资源和规划局新站高新技术产业开发

区分局出具《关于新站高新区全民健身中心及配套项目用地预审与规划选址初审意见的函》，本项目不需要进行用地预审。

（三）项目现金流量收益预测项目说明

1. 项目收入预测

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	收入	39,683.31	1,282.38	1,490.58	1,698.77	1,861.60	1,861.60	1,861.60	1,972.82	1,972.82	1,972.82	2,089.71
一	体育收入	18,558.89	636.16	727.04	817.92	866.09	866.09	866.09	917.57	917.57	917.57	971.15
1	体育运动收入	7,925.71	272.16	311.04	349.92	370.01	370.01	370.01	391.72	391.72	391.72	413.75
1.1	篮球场收入	2,652.28	90.72	103.68	116.64	123.77	123.77	123.77	131.22	131.22	131.22	139.00
1.1.1	篮球场数量（个）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.1.2	收费标准（万元/月）		3.60	3.60	3.60	3.82	3.82	3.82	4.05	4.05	4.05	4.29
1.1.3	球类场馆年营业月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.1.4	单价年增长率					6.00%			6.00%			6.00%
1.1.5	负荷率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	羽毛球场收入	2,642.55	90.72	103.68	116.64	123.12	123.12	123.12	130.90	130.90	130.90	138.67
1.2.1	羽毛球场数量（个）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.2	收费标准（万元/月）		0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	1.01	1.01	1.01	1.07
1.2.3	球类场馆年营业月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.4	单价年增长率					6.00%			6.00%			6.00%
1.2.5	负荷率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	乒乓球场收入	2,630.88	90.72	103.68	116.64	123.12	123.12	123.12	129.60	129.60	129.60	136.08
1.3.1	乒乓场数量（个）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.3.2	收费标准（万元/月）		0.36	0.36	0.36	0.38	0.38	0.38	0.40	0.40	0.40	0.42
1.3.3	球类场馆年营业月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3.4	单价年增长率					6%			6%			6%
1.3.5	负荷率（%）		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	体育培训收入	10,633.18	364.00	416.00	468.00	496.08	496.08	496.08	525.85	525.85	525.85	557.40
2.1	篮球培训收入	5,889.12	201.60	230.40	259.20	274.75	274.75	274.75	291.24	291.24	291.24	308.71
2.1.1	人次量（人）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
2.1.2	单价（元/人/季度）		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,908.00	1,908.00	1,908.00	2,022.48	2,022.48	2,022.48	2,143.83
2.1.3	单价年增长率					6%			6%			6%
2.1.4	负荷率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2	羽毛球培训收入	3,271.75	112	128	144	152.64	152.64	152.64	161.8	161.8	161.8	171.51
2.1.1	人次量（人）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.1.2	单价（元/人/季度）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,060.00	1,060.00	1,060.00	1,123.60	1,123.60	1,123.60	1,191.02
2.1.3	单价年增长率					6%			6%			6%
2.1.4	负荷率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2	乒乓球培训收入	1,472.31	50.4	57.6	64.8	68.69	68.69	68.69	72.81	72.81	72.81	77.18
2.1.1	人次量（人）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.1.2	单价（元/人/月）		150.00	150.00	150.00	159.00	159.00	159.00	168.54	168.54	168.54	178.65
2.1.3	单价年增长率					6%			6%			6%
2.1.4	负荷率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	场地出租收入	10,796.70	369.60	422.40	475.20	503.71	503.71	503.71	533.93	533.93	533.93	565.97
1	数量（m2)		11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
2	单价（元/m2/月）		40.00	40.00	40.00	42.40	42.40	42.40	44.94	44.94	44.94	47.64
3	单价增长率					6.00%			6.00%			6.00%
4	负荷率（%）		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	充电桩服务费收入	9,061.53	233.28	291.60	349.92	432.73	432.73	432.73	458.70	458.70	458.70	486.22
1	个数		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
2	充电功率（kw）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	充电时长		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
4	单价（元/月）		18.00	18.00	18.00	19.08	19.08	19.08	20.22	20.22	20.22	21.44
5	单价年增长率					6.00%			6.00%			6.00%
6	年运营月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
7	负荷率（%）		40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
四	停车位收入	1,266.19	43.34	49.54	55.73	59.07	59.07	59.07	62.62	62.62	62.62	66.37
1	个数		172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00
2	停车月均价（元/月/个）		300.00	300.00	300.00	318.00	318.00	318.00	337.08	337.08	337.08	357.30
3	年运营月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
4	单价年增长率					6.00%			6.00%			6.00%
5	负荷率（%）		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（续表）

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	收入	2,089.71	2,089.71	2,216.19	2,216.19	2,216.19	2,350.32	2,350.32	2,350.32	2,491.49	1,248.17
一	体育收入	971.15	971.15	1,030.51	1,030.51	1,030.51	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,159.26	582.05
1	体育运动收入	413.75	413.75	439.67	439.67	439.67	467.21	467.21	467.21	495.39	250.12
1.1	篮球场收入	139.00	139.00	147.42	147.42	147.42	156.17	156.17	156.17	165.56	82.94
1.1.1	篮球场数量（个）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.1.2	收费标准（万元/月）	4.29	4.29	4.55	4.55	4.55	4.82	4.82	4.82	5.11	2.56
1.1.3	球类场馆年营业月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.1.4	单价年增长率			6.00%			6.00%			6.00%	
1.1.5	负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	羽毛球场收入	138.67	138.67	146.45	146.45	146.45	155.52	155.52	155.52	164.59	82.94
1.2.1	羽毛球场数量（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.2	收费标准（万元/月）	1.07	1.07	1.13	1.13	1.13	1.20	1.20	1.20	1.27	0.64
1.2.3	球类场馆年营业月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.4	单价年增长率			6.00%			6.00%			6.00%	
1.2.5	负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	乒乓球场收入	136.08	136.08	145.80	145.80	145.80	155.52	155.52	155.52	165.24	84.24
1.3.1	乒乓场数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.3.2	收费标准（万元/月）	0.42	0.42	0.45	0.45	0.45	0.48	0.48	0.48	0.51	0.26
1.3.3	球类场馆年营业月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3.4	单价年增长率			6%			6%			6%	
1.3.5	负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	体育培训收入	557.40	557.40	590.84	590.84	590.84	626.29	626.29	626.29	663.87	331.93

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2.1	篮球培训收入	308.71	308.71	327.23	327.23	327.23	346.87	346.87	346.87	367.68	183.84
2.1.1	人次量（人）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.1.2	单价（元/人/季度）	2,143.83	2,143.83	2,272.46	2,272.46	2,272.46	2,408.81	2,408.81	2,408.81	2,553.33	1,276.67
2.1.3	单价年增长率			6%			6%			6%	
2.1.4	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2	羽毛球培训收入	171.51	171.51	181.8	181.8	181.8	192.7	192.7	192.7	204.27	102.13
2.1.1	人次量（人）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.1.2	单价（元/人/季度）	1,191.02	1,191.02	1,262.48	1,262.48	1,262.48	1,338.23	1,338.23	1,338.23	1,418.52	709.26
2.1.3	单价年增长率			6%			6%			6%	
2.1.4	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2	乒乓球培训收入	77.18	77.18	81.81	81.81	81.81	86.72	86.72	86.72	91.92	45.96
2.1.1	人次量（人）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.1.2	单价（元/人/月）	178.65	178.65	189.37	189.37	189.37	200.73	200.73	200.73	212.78	106.39
2.1.3	单价年增长率			6%			6%			6%	
2.1.4	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	场地出租收入	565.97	565.97	599.93	599.93	599.93	635.92	635.92	635.92	674.08	337.04
1	数量（m2)	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
2	单价（元/m2/月）	47.64	47.64	50.50	50.50	50.50	53.53	53.53	53.53	56.74	28.37
3	单价增长率			6.00%			6.00%			6.00%	
4	负荷率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	充电桩服务费收入	486.22	486.22	515.39	515.39	515.39	546.32	546.32	546.32	579.10	289.55
1	个数	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
2	充电功率（kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	充电时长	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
4	单价（元/月）	21.44	21.44	22.72	22.72	22.72	24.09	24.09	24.09	25.53	12.77
5	单价年增长率			6.00%			6.00%			6.00%	
6	年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
7	负荷率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
四	停车位收入	66.37	66.37	70.36	70.36	70.36	74.58	74.58	74.58	79.05	39.53
1	个数	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2	停车月均价（元/月/个）	357.30	357.30	378.74	378.74	378.74	401.47	401.47	401.47	425.56	212.78
3	年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	单价年增长率			6.00%			6.00%			6.00%	
5	负荷率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

2. 项目成本预测

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	项目运营成本	6,498.46			282.55	286.71	290.88	305.87	305.87	305.87	320.55	320.55	320.55
1.1	修理费	1,195.15			61.29	61.29	61.29	61.29	61.29	61.29	61.29	61.29	61.29
1.2	工资福利费	3,942.20			171.00	171.00	171.00	181.26	181.26	181.26	192.14	192.14	192.14
1.3	燃料及动力费	567.45			24.61	24.61	24.61	26.09	26.09	26.09	27.66	27.66	27.66
1.4	其他费用	793.66			25.65	29.81	33.98	37.23	37.23	37.23	39.46	39.46	39.46
2	利息费用	10,240.00	208.00	464.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00
3	发行费用	16.00	13.00	3.00									
4	折旧与摊销	23,901.88			1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74
5	项目总成本	40,656.34	221.00	467.00	2,020.29	2,024.45	2,028.62	2,043.61	2,043.61	2,043.61	2,058.29	2,058.29	2,058.29

（续表）

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	项目运营成本	336.05	336.05	336.05	352.57	352.57	352.57	370.08	370.08	370.08	388.61	194.35
1.1	修理费	61.29	61.29	61.29	61.29	61.29	61.29	61.29	61.29	61.29	61.29	30.64
1.2	工资福利费	203.66	203.66	203.66	215.88	215.88	215.88	228.84	228.84	228.84	242.57	121.29
1.3	燃料及动力费	29.31	29.31	29.31	31.08	31.08	31.08	32.94	32.94	32.94	34.92	17.46
1.4	其他费用	41.79	41.79	41.79	44.32	44.32	44.32	47.01	47.01	47.01	49.83	24.96
2	利息费用	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	304.00	48.00
3	发行费用											
4	折旧与摊销	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	1,225.74	612.87
5	项目总成本	2,073.79	2,073.79	2,073.79	2,090.31	2,090.31	2,090.31	2,107.82	2,107.82	2,107.82	1,918.35	855.22

3.相关税费

单位：万元

相关税费	总计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
房产税	1,188.63	40.69	46.50	52.32	55.45	55.45	55.45	58.78	58.78	58.78	62.31
合　计	1,188.63	40.69	46.50	52.32	55.45	55.45	55.45	58.78	58.78	58.78	62.31

（续表）

相关税费	总计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
房产税	1,188.63	62.31	62.31	66.05	66.05	66.05	70.01	70.01	70.01	74.21	37.11
合　计	1,188.63	62.31	62.31	66.05	66.05	66.05	70.01	70.01	70.01	74.21	37.11

4. 项目收益预测

单位：万元

项目	合计	运营期									
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入	39,683.31	1,282.38	1,490.58	1,698.77	1,861.60	1,861.60	1,861.60	1,972.82	1,972.82	1,972.82	2,089.71
项目运营成本	6,498.46	282.55	286.71	290.88	305.87	305.87	305.87	320.55	320.55	320.55	336.05
相关税费	1,188.63	40.69	46.50	52.32	55.45	55.45	55.45	58.78	58.78	58.78	62.31
项目可偿债收益	31,996.22	959.14	1,157.37	1,355.57	1,500.28	1,500.28	1,500.28	1,593.49	1,593.49	1,593.49	1,691.35

（续表）

项目	合计	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目收入	39,683.31	2,089.71	2,089.71	2,216.19	2,216.19	2,216.19	2,350.32	2,350.32	2,350.32	2,491.49	1,248.17
项目运营成本	6,498.46	336.05	336.05	352.57	352.57	352.57	370.08	370.08	370.08	388.61	194.35
相关税费	1,188.63	62.31	62.31	66.05	66.05	66.05	70.01	70.01	70.01	74.21	37.11
项目可偿债收益	31,996.22	1,691.35	1,691.35	1,797.57	1,797.57	1,797.57	1,910.23	1,910.23	1,910.23	2,028.67	1,016.71

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

根据《新站高新区全民健身中心及配套项目可行性研究报告》，项目总投资估算为 25,805.00 万元。

（二）资金筹措

本项目总投资 25,805.00 万元，由财政资金和专项债券融资两部分组成，其中，财政资金 9,805.00 万元，占比 38.00%；通过发行专项债券融资 16,000.00 万元，占比 62.00%。债券资金总额占比符合规定。

二、还本付息现金流量预测

申请发行专项债券总额度为 16,000.00 万元，假设融资利率 3.20%，期限为 20 年，半年付息，到期一次性还本，发行费用按 1‰估算。根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

注：平均偿债覆盖率=(项目收入-项目运营成本-税费)/债券还本付息

1. 预测收入在达到固定收入 100%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期		运营期									
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入												
1	资本金流入	7,049.73	2,755.27										
2	债券资金流入	13,000.00	3,000.00										
3	其他资金流入												
4	项目收入			1,282.38	1,490.58	1,698.77	1,861.60	1,861.60	1,861.60	1,972.82	1,972.82	1,972.82	2,089.71
小计	现金流入总额	20,049.73	5,755.27	1,282.38	1,490.58	1,698.77	1,861.60	1,861.60	1,861.60	1,972.82	1,972.82	1,972.82	2,089.71
二	现金流出												
1	建设期支出	19,828.73	5,288.27										
2	项目运营成本			282.55	286.71	290.88	305.87	305.87	305.87	320.55	320.55	320.55	336.05
3	税费			40.69	46.50	52.32	55.45	55.45	55.45	58.78	58.78	58.78	62.31
4	债券还本付息（含发行费用）	221.00	467.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00
小计	现金流出总额	20,049.73	5,755.27	835.24	845.21	855.20	873.32	873.32	873.32	891.33	891.33	891.33	910.36
三	现金净流量	0.00	0.00	447.14	645.37	843.57	988.28	988.28	988.28	1,081.49	1,081.49	1,081.49	1,179.35
1	当年现金净流入	0.00	0.00	447.14	645.37	843.57	988.28	988.28	988.28	1,081.49	1,081.49	1,081.49	1,179.35
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	447.14	1,092.51	1,936.08	2,924.36	3,912.64	4,900.92	5,982.41	7,063.90	8,145.39	9,324.74
	平均偿债覆盖率												

（续表）

序号	年度	运营期										合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一	现金流入											
1	资本金流入											9,805.00
2	债券资金流入											16,000.00
3	其他资金流入											
4	项目收入	2,089.71	2,089.71	2,216.19	2,216.19	2,216.19	2,350.32	2,350.32	2,350.32	2,491.49	1,248.17	39,683.31
小计	现金流入总额	2,089.71	2,089.71	2,216.19	2,216.19	2,216.19	2,350.32	2,350.32	2,350.32	2,491.49	1,248.17	65,488.31
二	现金流出											0.00
1	建设期支出											25,117.00
2	项目运营成本	336.05	336.05	352.57	352.57	352.57	370.08	370.08	370.08	388.61	194.35	6,498.46
3	税费	62.31	62.31	66.05	66.05	66.05	70.01	70.01	70.01	74.21	37.11	1,188.63
4	债券还本付息（含发行费用）	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	13,304.00	3,048.00	26,256.00
小计	现金流出总额	910.36	910.36	930.62	930.62	930.62	952.09	952.09	952.09	13,766.82	3,279.46	59,060.09
三	现金净流量	1,179.35	1,179.35	1,285.57	1,285.57	1,285.57	1,398.23	1,398.23	1,398.23	-11,275.33	-2,031.29	6,428.22
1	当年现金净流入	1,179.35	1,179.35	1,285.57	1,285.57	1,285.57	1,398.23	1,398.23	1,398.23	-11,275.33	-2,031.29	6,428.22
2	期末累计现金结存额	10,504.09	11,683.44	12,969.01	14,254.58	15,540.15	16,938.38	18,336.61	19,734.84	8,459.51	6,428.22	
	平均偿债覆盖率											1.22

2. 预测收入在达到固定收入 95%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期		运营期									
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入												
1	资本金流入	7,049.73	2,755.27										
2	债券资金流入	13,000.00	3,000.00										
3	其他资金流入												
4	项目收入			1,218.26	1,416.05	1,613.83	1,768.52	1,768.52	1,768.52	1,874.18	1,874.18	1,874.18	1,985.22
小计	现金流入总额	20,049.73	5,755.27	1,218.26	1,416.05	1,613.83	1,768.52	1,768.52	1,768.52	1,874.18	1,874.18	1,874.18	1,985.22
二	现金流出												
1	建设期支出	19,828.73	5,288.27										
2	项目运营成本			268.42	272.37	276.34	290.58	290.58	290.58	304.52	304.52	304.52	319.25
3	税费			38.66	44.18	49.70	52.68	52.68	52.68	55.84	55.84	55.84	59.19
4	债券还本付息（含发行费用）	221.00	467.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00
小计	现金流出总额	20,049.73	5,755.27	819.08	828.55	838.04	855.25	855.25	855.25	872.36	872.36	872.36	890.44
三	现金净流量	0.00	0.00	399.18	587.50	775.79	913.27	913.27	913.27	1,001.82	1,001.82	1,001.82	1,094.78
1	当年现金净流入	0.00	0.00	399.18	587.50	775.79	913.27	913.27	913.27	1,001.82	1,001.82	1,001.82	1,094.78
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	399.18	986.68	1,762.48	2,675.74	3,589.01	4,502.27	5,504.09	6,505.91	7,507.72	8,602.50
	平均偿债覆盖率												

（续表）

序号	年度	运营期										合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一	现金流入											
1	资本金流入											9,805.00
2	债券资金流入											16,000.00
3	其他资金流入											
4	项目收入	1,985.22	1,985.22	2,105.38	2,105.38	2,105.38	2,232.80	2,232.80	2,232.80	2,366.92	1,185.76	37,699.14
小计	现金流入总额	1,985.22	1,985.22	2,105.38	2,105.38	2,105.38	2,232.80	2,232.80	2,232.80	2,366.92	1,185.76	63,504.14
二	现金流出											
1	建设期支出											25,117.00
2	项目运营成本	319.25	319.25	334.94	334.94	334.94	351.58	351.58	351.58	369.18	184.63	6,173.54
3	税费	59.19	59.19	62.75	62.75	62.75	66.51	66.51	66.51	70.50	35.25	1,129.20
4	债券还本付息（含发行费用）	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	13,304.00	3,048.00	26,256.00
小计	现金流出总额	890.44	890.44	909.69	909.69	909.69	930.09	930.09	930.09	13,743.68	3,267.89	58,675.74
三	现金净流量	1,094.78	1,094.78	1,195.69	1,195.69	1,195.69	1,302.72	1,302.72	1,302.72	-11,376.76	-2,082.13	4,828.41
1	当年现金净流入	1,094.78	1,094.78	1,195.69	1,195.69	1,195.69	1,302.72	1,302.72	1,302.72	-11,376.76	-2,082.13	4,828.41
2	期末累计现金结存额	9,697.29	10,792.07	11,987.76	13,183.45	14,379.14	15,681.86	16,984.58	18,287.30	6,910.53	4,828.41	
	平均偿债覆盖率											1.16

3. 预测收入在达到固定收入 90%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期		运营期									
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入												
1	资本金流入	7,049.73	2,755.27										
2	债券资金流入	13,000.00	3,000.00										
3	其他资金流入												
4	项目收入			1,154.14	1,341.52	1,528.89	1,675.44	1,675.44	1,675.44	1,775.54	1,775.54	1,775.54	1,880.74
小计	现金流入总额	20,049.73	5,755.27	1,154.14	1,341.52	1,528.89	1,675.44	1,675.44	1,675.44	1,775.54	1,775.54	1,775.54	1,880.74
二	现金流出												
1	建设期支出	19,828.73	5,288.27										
2	项目运营成本			254.30	258.04	261.79	275.28	275.28	275.28	288.50	288.50	288.50	302.45
3	税费			36.62	41.85	47.09	49.91	49.91	49.91	52.90	52.90	52.90	56.08
4	债券还本付息（含发行费用）	221.00	467.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00
小计	现金流出总额	20,049.73	5,755.27	802.92	811.89	820.88	837.19	837.19	837.19	853.40	853.40	853.40	870.52
三	现金净流量	0.00	0.00	351.23	529.63	708.01	838.25	838.25	838.25	922.14	922.14	922.14	1,010.22
1	当年现金净流入	0.00	0.00	351.23	529.63	708.01	838.25	838.25	838.25	922.14	922.14	922.14	1,010.22
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	351.23	880.86	1,588.87	2,427.12	3,265.38	4,103.63	5,025.77	5,947.91	6,870.05	7,880.27
	平均偿债覆盖率												

（续表）

序号	年度	运营期										合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一	现金流入											
1	资本金流入											9,805.00
2	债券资金流入											16,000.00
3	其他资金流入											
4	项目收入	1,880.74	1,880.74	1,994.57	1,994.57	1,994.57	2,115.29	2,115.29	2,115.29	2,242.34	1,123.35	35,714.98
小计	现金流入总额	1,880.74	1,880.74	1,994.57	1,994.57	1,994.57	2,115.29	2,115.29	2,115.29	2,242.34	1,123.35	61,519.98
二	现金流出											
1	建设期支出											25,117.00
2	项目运营成本	302.45	302.45	317.31	317.31	317.31	333.07	333.07	333.07	349.75	174.92	5,848.61
3	税费	56.08	56.08	59.45	59.45	59.45	63.01	63.01	63.01	66.79	33.40	1,069.77
4	债券还本付息（含发行费用）	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	512.00	13,304.00	3,048.00	26,256.00
小计	现金流出总额	870.52	870.52	888.76	888.76	888.76	908.08	908.08	908.08	13,720.54	3,256.31	58,291.38
三	现金净流量	1,010.22	1,010.22	1,105.81	1,105.81	1,105.81	1,207.21	1,207.21	1,207.21	-11,478.20	-2,132.96	3,228.60
1	当年现金净流入	1,010.22	1,010.22	1,105.81	1,105.81	1,105.81	1,207.21	1,207.21	1,207.21	-11,478.20	-2,132.96	3,228.60
2	期末累计现金结存额	8,890.48	9,900.70	11,006.51	12,112.32	13,218.14	14,425.34	15,632.55	16,839.76	5,361.56	3,228.60	
	平均偿债覆盖率											1.10

三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在合肥新站建设投资有限公司对新站高新区全民健身中心及配套项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新站高新区全民健身中心及配套项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，预测收入在达到固定收入100%的情况下偿债覆盖倍数1.22 ，预测收入在达到固定收入95%的情况下覆盖倍数为1.16 ，预测收入在达到固定收入90%的情况下覆盖倍数为1.10 ，实现项目收益与融资的平衡。

附件3、证照附件

Page 1 of 1

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码
91340103358559810R(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　信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合肥分所

负 责 人　张海啸

类　　型　合伙企业分支机构

成立日期　2015年09月17日

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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　合肥市庐阳区阜南路169号东怡金融广场B座12层

登记机关　合肥市市场监督管理局

2024 年 12 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://59.203.19.150/TopIcis/CertTabPrint.do

国家市场监督管理总局监制
2024/12/30

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合肥分所

负 责 人：张海啸

经 营 场 所：庐阳区阜南路169号东怡金融广场B座12层

分所执业证书编号：110101363401

批准执业文号：皖财会〔2015〕1892号

批准执业日期：2015年11月6日

证书序号：5006418

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：安徽省财政厅

二〇二四年十二月三十一日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 苏东升
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1977-12-01
工作单位 Working unit 天健会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
身份证号码 Identity card No. 340802771201089
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.
340101110017
安徽省注册会计师协会
2005-07-06
2016年12月28日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
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
同意调入
Agree the holder to be transferred to
2021年3月30日
2018年9月5日
2022年10月26日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 周虎
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1989-07-18
工作单位 Working unit 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合肥分所
身份证号码 Identity card No. 340121198907188550

证书编号: No. of Certificate 340101110034
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会
发证日期: Date of Issuance 2019-03-14 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.

周虎
340101110034
安徽省注册会计师协会

年/y 月/m 日/d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

苏东升

会员编号 340101110017

最后年检时间	年检结果
2024年07月	年检通过

历年记录

2023年
2023-09-15
通过

2022年
2022-07-20
通过

2014年
2014-03-27
通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

周虎

会员编号 340101110034

最后年检时间	年检结果
2024年06月	年检通过

历年记录

2023年

2023-09-15

通过

2022年

2022-08-05

通过