

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

ZHONG SHEN ZHONG HUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH



无为经济开发区智能制造产业园区及配套基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

众环皖综字（2024）00007 号

中国.合肥

HEFEI CHINA

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	4
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	16
4、项目税费的预测	16
5、项目损益的预测	22
6、项目现金流量预测情况	24
7、现金流覆盖还本付息的测算	26
四、风险分析	26
五、使用提示和使用限制	27
（一）使用提示	27
（二）使用限制	27

无为经济开发区智能制造产业园区及配套基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评价报告

众环皖综字(2024)00007 号

致: 无为市产业投资有限公司

我们接受委托,对无为经济开发区智能制造产业园区及配套基础设施建设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无为经济开发区智能制造产业园区及配套基础设施建设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无为经济开发区智能制造产业园区及配套基础设施建设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“无为经济开发区智能制造产业园区及配套基础设施建设项目”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 1.25 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 115,000.00 万元，计划按 2 年发行，2025 年计划发行 40,000.00 万元，2026 年计划发行 75,000.00 万元。债券年利率按 3.60% 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		40,000.00		40,000.00	3.60%	720.00	720.00
2026 年	40,000.00	75,000.00		115,000.00	3.60%	2,790.00	2,790.00
2027 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2028 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2029 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2030 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2031 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2032 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2033 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2034 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2035 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2036 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2037 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2038 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2039 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2040 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2041 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2042 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2043 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00

2044 年	115,000.00			115,000.00	3.60%	4,140.00	4,140.00
2045 年	115,000.00		40,000.00	75,000.00	3.60%	3,420.00	43,420.00
2046 年	75,000.00		75,000.00		3.60%	1,350.00	76,350.00
合计			115,000.00			82,800.00	197,800.00

本期债券还本付息总额为 197,800.00 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

本项目建设周期自 2024 年 5 月至 2026 年 12 月底，运营期 20 年（2027 年-2046 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 247,923.41 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 1.25，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）	223,131.07	235,527.24	247,923.41
债券还本付息额（万元）	197,800.00	197,800.00	197,800.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.13	1.19	1.25

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1.13到1.25，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，保证无为经济开发区智能制造产业园区及配套基础设施建设项目顺利施工。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，充分满足无为经济开发区智能制造产业园区及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券还本付息要求。



中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
合肥市蜀山区亿诺商务中心A座805室
邮政编码：230088

Mazars Certified Public Accountants LLP(Anhui Branch)
Yimao Business Center Block A, 805
Shushan District Hefei Anhui 230088

电话 Tel. 0551-65567307
传真 Fax. 0551-65567307

（此页无正文，为众环皖综字（2024）00007号报告之签字盖章页）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·合肥

2025年2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无为经济开发区智能制造产业园区及配套基础设施建设项目为基础，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：安徽无为经济开发区管理委员会
- 2、项目单位：无为市产业投资有限公司（曾用名无为经济开发区产业投资有限公司）

（二）项目概况

- 1、项目位置：无为经济开发区。
- 2、项目建设内容与规模

项目性质：新建

建设内容及规模：

建设规模及内容：产业园总用地面积 351.7 亩，拟规划总建筑面积 50.20 万平方米。其中，厂房建筑面积 44.53 万平方米，配套附属用房建筑面积 5.67 万平方米，新建园区道路 1.9km，改造园区道路 4.5km，新建停车位 1748 个，新建充电桩 350 个，同时配套建设园区给排水、供配电、消防等辅助工程。

3、项目建设期

本项目建设期 32 个月，自 2024 年 5 月初至 2026 年 12 月底，2027 年 1 月投入使用。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《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- ②设计单位提供的设计方案、设计要求、使用功能及建筑标准；
- ③省、市主管部门发布的相关造价调整文件；
- ④材料价格参照近期《造价信息》并结合当地市场情况；
- ⑤土建工程、设备及安装工程，参照同类工程投资结构比例估算；
- ⑥工程其他费用按照有关文件规定计算；
- ⑦拟建地点的地形地势条件；
- ⑧项目单位提供的有关数据、资料。

⑨定额依据：《2018 版安徽省建设工程计价依据》、《安徽省建设工程工程量清单计价规范》、《2018 版安徽省建筑工程计价定额》、《2018 版安徽省建设工程量清单计价办法》、《2018 版安徽省工程建设其他费用定额》及与定额配套的相关计价文件。

材料预算价格根据安徽工程造价信息网提供的建筑材料价格和地方市场实际价格，并考虑相关因素确定。

（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 252,726.01 万元，其中资本金 137,726.01 万元由财政资金解决，发行地方债券资金 115,000.00 万元，其中工程费用 219,995.02 万元，占总投资 87.05%，工程建设其他费用 10,685.02 万元，占总投资 4.23%，工程预备费用 14,552.27 万元，占总投资 5.76%，土地相关成本 3,868.70 万元，占总投资比 1.53% 建设期利息 3,510.00 万元，占总投资比 1.39%，发债成本 115.00 万元，占总投资比 0.05%。

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	219,995.02	87.05%
2	第二部分：工程建设其他费	10,685.02	4.23%
3	第三部分：工程预备费	14,552.27	5.76%
4	第四部分：土地相关成本	3,868.70	1.53%
5	第五部分：建设期利息和发行费用	3,625.00	1.43%
5.1	建设期利息	3,510.00	1.39%
5.2	发行费用	115.00	0.05%
6	合计	252,726.01	100.00%

(2) 资金筹措方式及方案

本项目总投资为 252,726.01 万元，地方政府配套资本金 137,726.01 万元，占总投资的 54.5%，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 115,000.00 万元，占总投资的 45.50%。

专项债券发行期限 20 年，计划按 2 年发行，2025 年计划发行 40,000.00 万元，2026 年计划发行 75,000.00 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	206 年
1、专项债券融资	115,000.00	45.50%		40,000.00	75,000.00
2、资本金投入	137,726.01	54.50%	44,700.00	51,260.00	41,766.01
合计	252,726.01	100.00%	44,700.00	91,260.00	116,766.01

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

项目的建设符合国家产业政策、地方区域性经济发展规划和当地经济发展需要，符合安徽省经济和社会事业发展规划的要求，符合城市总体规划，是落实科学发展观、加快城市建设的重要举措之一。 本项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类，“四十二、其他服务业：5、开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”。项目建设符合国家产业政策。

园区平台能级显著提升，开发区电缆特色产业集群（基地）在全省 48 家集群（基地）建设成效评估中位列第 4，首次进入省政府督查激励名单；成功获批安徽省“五个一批”工程强园、芜湖市“五个一批”工程强园、省知识产权示范培育园区。

本项目建设是产业园更新建设，也是改善人居环境建设，最终是造福人民群众福祉，增强广大人民群众获得感、幸福感和安全感。本项目建设有助于发挥经开区聚集效益，促进经开区经济发展，对于新的经济发展形势下实现经开区的经济健康发展具有深远影响。

该项目立足战略性新兴产业的综合服务产业开发领域，属于高新技术项目，致力于培育本土新型高科技产业园的产业集群，采用企业自主研发专利技术 & 国际先进设备开发高科技含量及高附加值的新型产业园系列产品，将对当地高新技术产业发展起到不可小觑的贡献，同时也会进一步完善当地工业产业链条。无为经济开发区智能制造产业园区及配套基础设施建设项目，是在规定区域内统一规划，为大中企业集聚发展提供生产经营的重要场所，具有配套性、集约性等优点。

园区内设有标准厂房、办公楼等，道路、电力、通信、给排水及污水处理等功能化设施配套完善，可以满足企业研发、生产、销售、生活等一系列要求，有利于企业减少前期投入，快速发展，并有助于吸引高科技环保企业的快速聚集。

本项目项目类型为市政和产业园基础设施，属于非标专项债重点支持领域之一。项目建设是城市建设和发展的需要，项目带动上下游相关配套产业的发展，吸引新企业入驻。有利于促进项目区产业升级，产城融合，同时有助于打造高端产业、高品质城市功能配套、宜居宜业、绿色生态的产城一体的现代化城区。建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

2、项目收益及现金流入预测

根据本项目的建设内容，项目收入有厂房租金收入、配套用房租金收入、停车位收入和充电桩（服务费）收入组成。本项目发债期限为 20 年，最后一年（2046 年）还本，故最后一年（2046 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。根据无为市近三年国民经济和社会发展统计公报，2020 年 GDP 增长率 5.5%，2021 年 GDP 增长率 10.5%，2022 年 GDP 增长率 5.2%，三年平均增长率为 7.07%。基于谨慎性考虑，项目收费按照每三年增速 5% 计算，本项目收入增长水平远低于 GDP 增长率。

（1）厂房租金收入

根据项目建设内容，本项目标准化厂房建筑面积 44.53 万平方米。预计项目建成后全部对外出租，租金收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

根据无为市产业投资有限公司与安徽丰瑞食品有限公司签订的意向租赁协议：“位于无为经济开发区工二路、疏港路周边三区的标准化厂房，租期暂定为叁年。租金标准暂按 26 元/平方米/月。”；无为市产业投资有限公司和安徽子鸿电气有限公司签订的厂房意向租赁协议：“位于无为经济开发区福北路与经二路交口东北侧一区标准化厂房，租期暂定为叁年。租金标准暂按 25 元/平方米/月。”。基于谨慎性考虑，本项目建成后标准化厂房租金取低值按照 25.00 元/平方米/月计算，并保持每三年增长 5% 计算。

预计项目建成后第一年（2027 年）标准化厂房出租率为 70.00%，第二年（2028 年）出租率为 80.00%，第三年（2029 年）出租率为 90.00%，第四年（2030 年）及以后各年出租率为 95.00%。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）厂房租金收入为
 $44.53 \times 25.00 \times 12 \times 70.00\% = 9351.30$ 万元。

意向租赁协议

出租方：无为市产业投资有限公司（以下简称甲方）

承租方：安徽丰瑞食品有限公司（以下简称乙方）

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、行政法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经双方协商一致，就厂房租赁相关事项达成如下协议：

一、资产租赁

1、租赁物：位于无为经济开发区工二路、疏港路周边三区标准化厂房。

2、建筑面积：211200平方米。

3、租期和租金：租期暂定为叁年。租金标准暂按 26 元/平方米/月（以最终实际租赁价格为准），每年以上一年租金标准为基础上涨 5%。

4、租金支付方式：乙方需在租赁物验收合格后交付之日起三个月内将年度租金一次性足额支付给甲方，支付方式为转账支付。违约金另行约定。

对公账户信息如下：

户名：无为市产业投资有限公司

开户行：中国建设银行无为支行

账号：34050 17772 080000 1763

二、甲乙双方权利和义务

1、租期内建设及使用：

（1）乙方在甲方交付租赁物后应及时负责生产厂房及生产、生活配套设施等装修及验收（含装修后消防验收）。乙方应合理使用房屋及其附属设施，若乙方生产经营需要改动房屋主体结构的，需要提供相关材料并按照法律规定办理建设工程相关审批手续，在手续齐全的情况下经甲方书面同意后方可进行改造，因此产生的后续恢复费用由乙方全额承担。

若未经甲方书面同意，乙方擅自改动房屋主体结构，对建筑物造成不可逆损伤应向甲方支付违约金，违约金按照建筑物原评估价全额赔付。

（2）在租赁期内乙方未改动房屋主体结构，但对地面、墙面或其他不影响房屋价值的改动须经甲方书面同意，未经甲方书面同意的乙方须恢复原状并自行承担全部维修费用。

2、转租：乙方在租赁期内不得以任何形式对外转租。若确需转租须经甲方书面同意，且另行签订转租协议。如未经甲方书面同意对外转租，一经甲方发现，乙方需承担相应违约责任。承担方式如下：乙方获得的租金收入全部归甲方所有，同时向甲方支付违约金。

3、乙方在租赁期内，发生的水电、天然气、供热、污水处理等费用全部由乙方承担。

4、乙方要严格落实企业安全生产主体责任，严格履行首要负责制，若有改动房屋等行为，应强化现场部署和监督，杜绝

各类安全事故的发生。乙方在使用租赁物时，应确保租赁物的安全，如出现损坏及安全责任，由乙方独立承担全部责任。

三、争议的解决

本协议在履行过程中如发生争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，依法向无为市人民法院起诉。

四、附则

1、本协议签订后，一方未经另一方书面同意，不得转让本合同约定的权利义务关系。

2、本协议未尽事宜，由双方另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

3、本协议自双方签字盖章之日起生效。

4、本协议一式贰份，具有同等法律效力，甲乙双方各执壹份。

甲方（公章）：
法定代表人签字或盖章：
2024年2月26日

乙方（公章）：
法定代表人签字或盖章：
2024年2月26日



意向租赁协议

出租方：无为市产业投资有限公司（以下简称甲方）

承租方：安徽子鸿电气有限公司（以下简称乙方）

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、行政法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经双方协商一致，就厂房租赁相关事项达成如下协议：

一、资产租赁

1、租赁物：位于无为经济开发区福北路与经二路交口东北侧一区标准化厂房。

2、建筑面积：284500平方米。

3、租期和租金：租期暂定为叁年。租金标准暂按 25 元/平方米/月（以最终实际租赁价格为准），每年以上一年租金标准为基础上涨 5%。

4、租金支付方式：乙方需在租赁物验收合格后交付之日起三个月内将年度租金一次性足额支付给甲方，支付方式为转账支付。违约金另行约定。

对公账户信息如下：

户名：无为市产业投资有限公司

开户行：中国建设银行无为支行

账号：34050 17772 080000 1763

二、甲乙双方权利和义务

1、租期内建设及使用：

（1）乙方在甲方交付租赁物后应及时负责生产厂房及生产、生活配套设施等装修及验收（含装修后消防验收）。乙方应合理使用房屋及其附属设施，若乙方生产经营需要改动房屋主体结构，需要提供相关材料并按照法律规定办理建设工程相关审批手续，在手续齐全的情况下经甲方书面同意后方可进行改造，因此产生的后续恢复费用由乙方全额承担。

若未经甲方书面同意，乙方擅自改动房屋主体结构，对建筑物造成不可逆损伤应向甲方支付违约金，违约金按照建筑物原评估价全额赔付。

（2）在租赁期内乙方未改动房屋主体结构，但对地面、墙面或其他不影响房屋价值的改动须经甲方书面同意，未经甲方书面同意的乙方须恢复原状并自行承担全部维修费用。

2、转租：乙方在租赁期内不得以任何形式对外转租。若确需转租须经甲方书面同意，且另行签订转租协议。如未经甲方书面同意对外转租，一经甲方发现，乙方需承担相应违约责任。承担方式如下：乙方获得的租金收入全部归甲方所有，同时向甲方支付违约金。

3、乙方在租赁期内，发生的水电、天然气、供热、污水处理等费用全部由乙方承担。

4、乙方要严格落实企业安全生产主体责任，严格履行首要负责制，若有改动房屋等行为，应强化现场部署和监督，杜绝

各类安全事故的发生。乙方在使用租赁物时，应确保租赁物的安全，如出现损坏及安全责任，由乙方独立承担全部责任。

三、争议的解决

本协议在履行过程中如发生争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，依法向无为市人民法院起诉。

四、附则

1、本协议签订后，一方未经另一方书面同意，不得转让本合同约定的权利义务关系。

2、本协议未尽事宜，由双方另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

3、本协议自双方签字盖章之日起生效。

4、本协议一式贰份，具有同等法律效力，甲乙双方各执壹份。

甲方（公章）：
法定代表人签字或盖章：
2024年2月6日



乙方（公章）：
法定代表人签字或盖章：
2024年2月6日

王

(2) 配套用房租金收入

根据项目建设内容，配套附属用房建筑面积 5.67 万平方米，预计项目建成后全部对外出租，出租面积按 5.67 万平方米计算，租金收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

参照 58 同城查询无为市服务用房日租金 0.82 至 1.04 元/m²，日租金收入中间值为 $(0.82+1.04)/2 \approx 0.93$ 元/m²（即月租金为 27.9 元/m²）。本项目配套用房位于无为经济开发区内，基于谨慎性考虑，本项目配套用房租金往下取值按 25.00 元/m²/月计算，并保持每三年增长 5%。

Listing Title	Location	Status	Area (m²)	Price (元/月)	Price (元/m²/天)
设备齐全 接手即可营业	安徽省芜湖市无为市登瀛街	经营中	65m² 建筑面积	1600元/月	0.82元/m²/天
无为电缆乡高沟龙庵文化广场一层门面	龙庵文化广场	经营中	40m² 建筑面积	1166元/月	0.97元/m²/天
靠近安德利广场，旁边有居民楼学校	城区-安德利购物中心 御景苑-北门	空置中	80m² 建筑面积	2500元/月	1.04元/m²/天

预计项目建成后第一年（2027 年）配套用房出租率为 70.00%，第二年（2028 年）出租率为 80.00%，第三年（2029 年）出租率为 90.00%，第四年（2030 年）及以后各年出租率为 95.00%。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）配套用房租金收入为 $5.67 \times 25.00 \times 12 \times 70.00\% = 1190.70$ 万元。

(3) 停车位收入

根据项目建设内容，本项目新建停车位 1748 个，收取的停车位收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

根据《关于无为智慧停车收费价格的公告》：“一类路段（一环路停车场）小型客车（轿车）30 分钟以内免费，超过 30 分钟至首个小时（含首个 1 小时）收 2 元，以后每小时收 2 元，累计收费，当日封顶 15 元。二类路段（一环路以

外停车场)小型客车(轿车)30分钟以内免费,超过30分钟至首个小时(含首个小时)收2元,以后每小时收1元,累计收费,当日封顶10元”。基于谨慎性考虑,本项目停车位日收费按10.00元计算,并按每三年增长5%。


无为市人民政府
WWW.WW.GOV.CN

[首页](#)
[政务资讯](#)
[政府信息公开](#)
[政务服务](#)
[政民互动](#)
[走进无为](#)

您当前所在的位置: 首页 > 政务资讯 > 通知公告

关于无为智慧停车收费价格的公告

发表时间: 2020-10-21 11:46 文章来源: 无为市城投公司 浏览量: 7365

自2020年10月9日起,无为智慧停车启动试运营,现将收费价格公告如下(发改价格〔2020〕185号):

2.停车场服务收费价格

停车场服务路段	分类	收费标准	收费时间
一类路段 (一环路停车场)	小型客车 小型轿车	30分钟以内免费,超过30分钟至首个小时(含首个小时)收2元,以后每小时收2元,累计收费,当日封顶15元。	0:00-24:00
	中型货车 大型客车	30分钟以内免费,超过30分钟至首个小时(含首个小时)收5元,以后每小时收2元,累计收费,当日封顶20元。	
二类路段 (一环路以外停车场)	小型客车 小型轿车	30分钟以内免费,超过30分钟至首个小时(含首个小时)收2元,以后每小时收1元,累计收费,当日封顶10元。	0:00-24:00
	中型货车 大型客车	30分钟以内免费,超过30分钟至首个小时(含首个小时)收3元,以后每小时收1.5元,累计收费,当日封顶15元。	

备注:

- 停车时间超过免费停放时间30分钟的,免费停放时间计入停车收费时间;
- 计费停车时间不足1小时的,按1小时(一个收费单位)计算;
- 执行公务的公务用车、军车、警车、消防车、救灾抢险车、环卫清运车、医疗救护车、市政工程抢修车、公交车等临时停放免收停车费;
- 春节期间(除夕,正月初一、初二),全市停车场停车泊位免收停车服务费;
- 经常停放的车辆可以执行月票(年票)、充值卡等优惠制度,在不超过当日封顶最高金额的基础上,由停车人和收费单位自行协商。

预计运营期第一年(2027年)停车位的使用率为50.00%,第二年(2028年)使用率为60.00%,第三年(2029年)及之后各年使用率为70.00%。

经测算,项目运营期第一年(2027年)停车费收入为
 $1748 \times 10.00 \times 365 \times 50.00\% / 10000 = 319.01$ 万元。

(4) 充电桩(服务费)收入

根据项目建设内容,本项目新建充电桩350个,充电桩功率为60KW以上。充电桩运营收取相应的服务费扣除相关成本后,用作本项目的还本付息。

根据芜湖市发展和改革委员会《关于电动汽车充电、港口岸电服务费的函》(芜发改价格〔2019〕697号):经营性充电服务费标准:直流电服务费标准为0.7元/kwh;交流电服务费标准为0.5元/kwh。

充电时段	充电单价 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
00:00-08:00	0.8318	0.3318	0.5
08:00-09:00	1.1726	0.6726	0.5
09:00-12:00	1.5841	1.0841	0.5
12:00-17:00	1.1726	0.6726	0.5
17:00-22:00	1.5841	1.0841	0.5
22:00-23:00	1.1726	0.6726	0.5
23:00-23:59	0.8318	0.3318	0.5

充电时段	充电单价 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
00:00-08:00	0.8318	0.3318	0.5
08:00-09:00	1.1726	0.6726	0.5
09:00-12:00	1.5841	1.0841	0.5
12:00-17:00	1.1726	0.6726	0.5
17:00-22:00	1.5841	1.0841	0.5
22:00-23:00	1.1726	0.6726	0.5
23:00-23:59	0.8318	0.3318	0.5

参照 e 充电查询无为市现有充电桩价格情况，充电桩服务费为 0.50 元/度。

综上所述，本项目充电桩设施建成后，运营初期充电服务费按照 0.5 元/kWh 计取，考虑到物价等因素，每 3 年上调一次单价，每次上调 5%。

本项目充电服务费按 $0.50 \times 60 = 30.00$ 元/小时，每个充电桩日使用时间为 4 小时，全年按 365 天计算，考虑发展趋势，充电服务费每三年增长 5%。

预计运营期第一年（2027 年）充电桩的使用率为 30.00%，第二年（2028 年）使用率为 40.00%，第三年（2029 年）及之后各年使用率为 50.00%。

经测算，项目运营期第一年（2027 年）充电桩（服务费）收入为 $350 \times 30.00 \times 4 \times 365 \times 30.00\% / 10000 = 459.90$ 万元。

综上所述，本项目运营期（2027 年至 2046 年）内经营收入为 340485.49 万元,其中，厂房租金收入为 278478.63 万元，配套用房租金收入为 35458.65 万元，停车位收入为 9824.07 万元，充电桩（服务费）收入为 16724.14 万元。具体计算内容详见《项目收入测算表》。

收入测算表

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
	经营收入	340485.49	11320.91	13044.01	14767.11	16296.12	16296.12	16296.12	17109.84	17109.84	17109.84	17966.31	17966.31	17966.31	18866.48	18866.48	18866.48	19810.10	19810.10	19810.10	20803.12	10403.79
1	厂房租金收入	278478.63	9351.30	10687.20	12023.10	13325.60	13325.60	13325.60	13990.61	13990.61	13990.61	14691.16	14691.16	14691.16	15427.24	15427.24	15427.24	16198.86	16198.86	16198.86	17011.08	8505.54
	面积（万平方米）		44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53	44.53
	租金单价（元/平方米/月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51	33.51
	收费月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税（9%）	22993.65	772.13	882.43	992.73	1100.28	1100.28	1100.28	1155.19	1155.19	1155.19	1213.03	1213.03	1213.03	1273.81	1273.81	1273.81	1337.52	1337.52	1337.52	1404.58	702.29
2	配套用房租金收入	35458.65	1190.70	1360.80	1530.90	1696.75	1696.75	1696.75	1781.42	1781.42	1781.42	1870.62	1870.62	1870.62	1964.35	1964.35	1964.35	2062.60	2062.60	2062.60	2166.02	1083.01
	面积（万平方米）		5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67
	租金单价（元/平方米/月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51	33.51
	收费月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税（9%）	2927.76	98.31	112.36	126.40	140.10	140.10	140.10	147.09	147.09	147.09	154.45	154.45	154.45	162.19	162.19	162.19	170.31	170.31	170.31	178.85	89.42
3	停车位收入	9824.07	319.01	382.81	446.61	468.94	468.94	468.94	492.62	492.62	492.62	517.18	517.18	517.18	543.08	543.08	543.08	570.33	570.33	570.33	598.91	300.28
	新增停车位数量（个）		1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748	1748
	收费标准（元/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	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
	使用率		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	增值税（9%）	811.16	26.34	31.61	36.88	38.72	38.72	38.72	40.68	40.68	40.68	42.70	42.70	42.70	44.84	44.84	44.84	47.09	47.09	47.09	49.45	24.79
4	充电桩（服务费）收入	16724.14	459.90	613.20	766.50	804.83	804.83	804.83	845.19	845.19	845.19	887.35	887.35	887.35	931.81	931.81	931.81	978.31	978.31	978.31	1027.11	514.96
	充电桩个数（个）		350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
	服务费标准（元/小时）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	使用时间（小时）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
	使用率		30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	增值税（13%）	1923.99	52.91	70.55	88.18	92.59	92.59	92.59	97.23	97.23	97.23	102.08	102.08	102.08	107.20	107.20	107.20	112.55	112.55	112.55	118.16	59.24

3、项目成本的预测

本项目预测总成本为 195,496.58 万元，其中财务费用 79,290.00 万元、项目付现经营成本 22,571.67 万元、项目折旧摊销费用 93,634.91 万元。

(1) 财务费用

本项目专项债券融资本金 115,000.00 万元，拟分 2 年发行，其中 2025 年拟发行债券 40,000.00 万元，债券年利率按 3.60%测算，债券期限为 20 年；2026 年拟发行债券 75,000.00 万元，债券年利率按 3.60%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 82,800 万元，其中计入建设期的债券利息 3,510.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息 79,290.00 万元。

备注：发行费用 115 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		40,000	40,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	75,000
2	本年新增债券融资		40,000	75,000	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	82,800	720	2,790	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	3,420	1,350
3.1	计入建设期债券利息	3,510	720	2,790																				
3.2	计入经营期债券利息（财务费用）	79,290			4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	3,420	1,350
4	本年债券还本付息	197,800	720	2,790	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	43,420	76,350
4.1	债券还本	115,000																					40,000	75,000
4.2	债券付息	82,800	720	2,790	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	3,420	1,350
5	年末债券融资本金累计		40,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	75,000	0

（2）项目经营付现成本

本项目经营成本主要包括运营成本主要包括人员经费、水电费、维修费和其他费用。各种相关费用的计提具体情况如下：

①人员经费

本项目建成后，计划用人 30 人。本项目位于无为市，根据薪酬网发布芜湖市 2021 年平均月工资为 5968 元，结合无为市本地人均工资水平，本项目人均月工资按照 5000.00 元，福利费按照工资 14%估算，则人员经费为 $5000.00 \times (1+14\%) \times 12=6.84$ 万元/年。基于谨慎性考虑，本项目人员经费按 7.00 万元/年，并保持每三年增长 5.00%。



经计算，运营期第一年（2027 年）人员经费为 $30 \times 7.00=210.00$ 万元。

②水电费

本项目建成后标准化厂房和配套附属用房整体对外出租，项目水电费仅考虑办公人员和公共场所水电用量，具体如下：

a 水费

根据《项目年用水量测算表》，本项目年用水量为 6.20 万 m^3 ，并保持每年增长 1%，具体如下表：

项目年用水量测算表

序号	用水工程	单位	用水量标准	使用时间(h)	小时变化系数	用 水 量	
						最高日 (m^3 /d)	最大时 (m^3 /h)
1	办公用水	30 人	120L/人·d	8	1.5	3.60	0.68
2	室外用水	35170 m^2	2L/ m^2 ·d	8	1	70.34	8.79
3	停车场用水	43700 m^2	3L/ m^2 ·d	8	1	131.10	16.39
4	未预见水量	10%				7.39	2.59
	合 计					212.43	28.45

该项目年用水量： $215.07 \times 365 \times 0.8/10000=6.20$ 万 m^3 。

根据无为市自来水公司官网发布《无为市自来水公司供水价格表》，本项目水价按照 3.48 元/吨。

无为市自来水公司供水价格表

无为市发展和改革委员会文件

发改价格〔2016〕446号
发改价格〔2019〕306号

用水类别		基本水价	代收费用		到户水价	用水范围
			水资源费	污水处理费		
执行居民阶梯水价生活用水	居民第一级 第一级水量基数 为每户每年 180 吨（含）	1.5	0.08	0.85	2.43	“一户一表，抄表到户”的居民生活用水
	居民第二级 第二级水量基数 为每户每年 180-300 吨	2.25	0.08	0.85	3.18	
	居民第三级 第三级水量基数 为每户每年 300 吨以上	4.5	0.08	0.85	5.43	
暂不执行居民阶梯水价用水		1.56	0.08	0.85	2.49	未实行“一户一表，抄表到户”的合表居民用户和执行居民水价的非居民用户（如学校等）
非居民生活用水		2.2	0.08	1.2	3.48	非居民生活用水包括工业、经营服务用水和行政事业用水

b 电费

根据下表《用电量测算表》，本项目年用电量为 179.73 万 kwh，并保持每年增长 1%，具体如下表：

项目用电量测算表

序号	名称	数量（m ² ）	负荷指标（W/m ² ）	需要系数	平均功率因素	年工作天数（天）	日工作时长（h）	用电量（万 kwh）
1	办公用电	预估配备人员 30 人，每天照明用电按 1.8kwh 计算，年工作天数 365 天；						1.97
2	室外用电	35170.00	20	0.7	0.75	365	8	107.83
3	停车场用电	43700.00	8	0.7	0.75	365	8	53.59
4	未预见用电	10%						16.34
	合计							179.73

根据《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》（发改价格〔2020〕267 号）文件，工商业及其他用电按最高价格 0.65 元/千瓦时计算。

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				
	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。

经计算，本项目运营期第一年（2027年）水电费为 $6.20 \times 3.48 + 179.73 \times 0.65 = 138.40$ 万元。

③维修费

项目建成后需对设备、房屋和配套设施等进行日常维修。基于谨慎性考虑，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00%进行估算。

本项目总投资为 252726.01 万元，折旧年限按 50 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧额= $252726.01 \times (1-5\%) / 50 = 4801.79$ 万元。

经计算，本项目运营期第一年（2027年）维修费为 $4801.79 \times 5.00\% = 240.09$ 万元。

④其他费用

其他费用主要包括经营期管理费、办公费、配套设施以及其他维护费用组成，基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照经营收入的 3.00%计算。

经计算，本项目运营期第一年（2027年）其他费用为 $11320.91 \times 3.00\% = 339.63$ 万元。

综上所述，本项目在计算期（2027年至 2046 年）内运营成本为 22571.67 万元。其中人员经费为 4711.50 万元，水电费为 2963.87 万元，维修费为 4681.76 万元，其他费用为 10214.54 万元，具体详《成本费用估算表》。

(3) 固定资产折旧费

本项目总投资为 252726.01 万元，折旧年限按 50 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧额= $252726.01 \times (1-5\%) / 50 = 4801.79$ 万元。

项目经营付现成本估算表

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
一	运营成本	22571.67	928.12	981.19	1034.27	1092.04	1093.45	1094.88	1131.87	1133.35	1134.85	1173.75	1175.28	1176.81	1217.66	1219.23	1220.80	1263.60	1265.20	1266.82	1311.74	656.76
1	人员经费	4711.50	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	231.60	231.60	231.60	243.30	243.30	243.30	255.60	255.60	255.60	268.50	268.50	268.50	282.00	141.00
	员工人数(人)		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	年工资福利(万元)		7.00	7.00	7.00	7.35	7.35	7.35	7.72	7.72	7.72	8.11	8.11	8.11	8.52	8.52	8.52	8.95	8.95	8.95	9.40	9.40
2	水电费	2963.87	138.40	139.78	141.17	142.57	143.98	145.41	146.88	148.36	149.86	151.37	152.90	154.43	155.98	157.55	159.12	160.71	162.31	163.93	165.56	83.60
2.1	年用水量(万吨)		6.20	6.26	6.32	6.38	6.44	6.50	6.57	6.64	6.71	6.78	6.85	6.92	6.99	7.06	7.13	7.20	7.27	7.34	7.41	3.74
	单价(元/吨)		3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48
2.2	年用电量(万度)		179.73	181.53	183.35	185.18	187.03	188.90	190.79	192.70	194.63	196.58	198.55	200.54	202.55	204.58	206.63	208.70	210.79	212.90	215.03	108.59
	单价(元/度)		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3	维修费	4681.76	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	240.09	120.05
4	其他费用	10214.54	339.63	391.32	443.01	488.88	488.88	488.88	513.30	513.30	513.30	538.99	538.99	538.99	565.99	565.99	565.99	594.30	594.30	594.30	624.09	312.11
二	固定资产折旧费	93634.91	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	4801.79	2400.90
三	财务费用	79,290	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	3,420	1,350
1	利息支出	79,290	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	4,140	3,420	1,350
四	总成本	195,499	9,870	9,923	9,976	10,034	10,035	10,037	10,074	10,075	10,077	10,116	10,117	10,119	10,159	10,161	10,163	10,205	10,207	10,209	9,534	4,408

4、项目税费的预测

(1) 增值税：厂房租金收入、配套用房租金收入和停车位收入的增值税税率为 9%，充电桩（服务费）收入增值税税率为 13%。

备注：期初可抵扣进项税以工程费用为计算基数，增税税率为 9%，增值税进项税以运营成本（不含人员经费）为计算基数，增值税税率为 6%。

(2) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发【1986】90 号）和《财政部 国家税务总局关于营改增后契税法 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：本项目房产税税率为 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：本项目位于无为市，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（2027 年至 2046 年）税金与附加为 35510.04 万元，其中城市建设维护税为 474.05 万元，教育税、地方教育税附加为 474.05 万元，房产税为 34561.94 万元。增值税为 9480.87 万元。所得税为 24999.50 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	9,480.87	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	575.01	1,533.41	1,611.14	1,611.05	1,610.96	1,692.75	846.55
1.1	销项税额		949.69	1,096.95	1,244.19	1,371.69	1,371.69	1,371.69	1,440.19	1,440.19	1,440.19	1,512.26	1,512.26	1,512.26	1,588.04	1,588.04	1,588.04	1,667.47	1,667.47	1,667.47	1,751.04	875.74
1.2	进项税额		40.65	43.65	46.66	49.33	49.41	49.49	50.96	51.04	51.13	52.67	52.75	52.84	54.46	54.55	54.63	56.33	56.42	56.51	58.29	29.19
1.3	固定资产抵扣		18,164.73	17,255.69	16,202.39	15,004.86	13,682.50	12,360.22	11,038.02	9,648.79	8,259.64	6,870.58	5,410.99	3,951.48	2,492.06	958.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税金与附加	35,510.04	1,160.59	1,326.39	1,492.18	1,653.84	1,653.84	1,653.84	1,736.37	1,736.37	1,736.37	1,823.32	1,823.32	1,823.32	1,914.67	1,972.17	2,068.01	2,171.56	2,171.54	2,171.54	2,280.52	1,140.28
2.1	城市维护建设税	474.05	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	28.75	76.67	80.56	80.55	80.55	84.64	42.33
2.2	教育费附加	474.05	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	28.75	76.67	80.56	80.55	80.55	84.64	42.33
2.3	房产税	34,561.94	1,160.59	1,326.39	1,492.18	1,653.84	1,653.84	1,653.84	1,736.37	1,736.37	1,736.37	1,823.32	1,823.32	1,823.32	1,914.67	1,914.67	1,914.67	2,010.44	2,010.44	2,010.44	2,111.24	1,055.62
3	所得税	24999.50	72.60	448.66	824.72	1152.11	1151.76	1151.40	1324.95	1324.58	1324.21	1506.86	1506.48	1506.10	1698.09	1539.57	1275.62	1455.50	1455.13	1454.75	1824.08	1002.33

5、项目损益的预测

经营期内，本项目预计营业收入合计 340,485.49 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

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	营业收入	340,485.49	11320.91	13044.01	14767.11	16296.12	16296.12	16296.12	17109.84	17109.84	17109.84	17966.31	17966.31	17966.31	18866.48	18866.48	18866.48	19810.10	19810.10	19810.10	20803.12	10403.79
2	税金及附加	35510.04	1160.59	1326.39	1492.18	1653.84	1653.84	1653.84	1736.37	1736.37	1736.37	1823.32	1823.32	1823.32	1914.67	1972.17	2068.01	2171.56	2171.54	2171.54	2280.52	1140.28
3	总成本费用	195496.58	9869.91	9922.98	9976.06	10033.83	10035.24	10036.67	10073.66	10075.14	10076.64	10115.54	10117.07	10118.60	10159.45	10161.02	10162.59	10205.39	10206.99	10208.61	9533.53	4407.66
4	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					
5	利润总额	99998.00	290.41	1794.64	3298.87	4608.45	4607.04	4605.61	5299.81	5298.33	5296.83	6027.45	6025.92	6024.39	6792.36	6158.28	5102.47	5822.01	5820.52	5818.99	7296.32	4009.30
6	应纳税所得额	99998.00	290.41	1794.64	3298.87	4608.45	4607.04	4605.61	5299.81	5298.33	5296.83	6027.45	6025.92	6024.39	6792.36	6158.28	5102.47	5822.01	5820.52	5818.99	7296.32	4009.30
7	所得税	24999.50	72.60	448.66	824.72	1152.11	1151.76	1151.40	1324.95	1324.58	1324.21	1506.86	1506.48	1506.10	1698.09	1539.57	1275.62	1455.50	1455.13	1454.75	1824.08	1002.33
8	净利润	74998.50	217.81	1345.98	2474.15	3456.34	3455.28	3454.21	3974.86	3973.75	3972.62	4520.59	4519.44	4518.29	5094.27	4618.71	3826.85	4366.51	4365.39	4364.24	5472.24	3006.97

6、项目现金流量预测情况

计算期内累计资金流入 593,211.50 万元，累计资金流出 539,578.09 万元，累计现金结余 53,633.41 万元。本项目全部 115,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 53,633.41 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	年度	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	合计
一	现金流入	44700.00	91260.00	116766.01	11320.91	13044.01	14767.11	16296.12	16296.12	16296.12	17109.84	17109.84	17109.84	17966.31	17966.31	17966.31	18866.48	18866.48	18866.48	19810.10	19810.10	19810.10	20803.12	10403.79	593211.50
1	资本金流入	44700.00	51260.00	41766.01	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	137726.01
1.1	财政预算资金流入	44700.00	51260.00	41766.01	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	137726.01
1.2	其他来源(含单位或社会资本方自有资金等)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债务资金流入	0.00	40000.00	75000.00	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	115000.00
2.1	专项债券资金流入	0.00	40000.00	75000.00	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	115000.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入流入	0.00	0.00	0.00	11320.91	13044.01	14767.11	16296.12	16296.12	16296.12	17109.84	17109.84	17109.84	17966.31	17966.31	17966.31	18866.48	18866.48	18866.48	19810.10	19810.10	19810.10	20803.12	10403.79	340485.49
3.1	政府性基金收入流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	专项收入流入	0.00	0.00	0.00	11320.91	13044.01	14767.11	16296.12	16296.12	16296.12	17109.84	17109.84	17109.84	17966.31	17966.31	17966.31	18866.48	18866.48	18866.48	19810.10	19810.10	19810.10	20803.12	10403.79	340485.49
小计	现金流入总额	44700.00	91260.00	116766.01	11320.91	13044.01	14767.11	16296.12	16296.12	16296.12	17109.84	17109.84	17109.84	17966.31	17966.31	17966.31	18866.48	18866.48	18866.48	19810.10	19810.10	19810.10	20803.12	10403.79	593211.50
二	现金流出	44700.00	91260.00	116766.01	6301.31	6896.24	7491.17	8037.99	8039.05	8040.12	8333.19	8334.30	8335.43	8643.93	8645.08	8646.23	8970.42	9445.98	10237.84	10641.80	10642.92	10644.07	50529.09	79995.92	539578.09
1	建设期静态投资支出	44700.00	90540.00	113976.01	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	249216.01
2	运营成本支出	0.00	0.00	0.00	928.12	981.19	1034.27	1092.04	1093.45	1094.88	1131.87	1133.35	1134.85	1173.75	1175.28	1176.81	1217.66	1219.23	1220.80	1263.60	1265.20	1266.82	1311.74	656.76	22571.67
3	相关税费	0.00	0.00	0.00	1233.19	1775.05	2316.90	2805.95	2805.60	2805.24	3061.32	3060.95	3060.58	3330.18	3329.80	3329.42	3612.76	4086.75	4877.04	5238.20	5237.72	5237.25	5797.35	2989.16	69990.41
4	债务还本付息	0.00	720.00	2790.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	43420.00	76350.00	197800.00
4.1	专项债券还本付息	0.00	720.00	2790.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	43420.00	76350.00	197800.00
4.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40000.00	75000.00	115000.00
4.1.2	专项债券利息	0.00	720.00	2790.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	4140.00	3420.00	1350.00	82800.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流出总额	44700.00	91260.00	116766.01	6301.31	6896.24	7491.17	8037.99	8039.05	8040.12	8333.19	8334.30	8335.43	8643.93	8645.08	8646.23	8970.42	9445.98	10237.84	10641.80	10642.92	10644.07	50529.09	79995.92	539578.09
三	现金净流量	0.00	0.00	0.00	5019.60	6147.77	7275.94	8258.13	8257.07	8256.00	8776.65	8775.54	8774.41	9322.38	9321.23	9320.08	9896.06	9420.50	8628.64	9168.30	9167.18	9166.03	-29725.97	-69592.13	53633.41
1	当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	5019.60	6147.77	7275.94	8258.13	8257.07	8256.00	8776.65	8775.54	8774.41	9322.38	9321.23	9320.08	9896.06	9420.50	8628.64	9168.30	9167.18	9166.03	-29725.97	-69592.13	53633.41
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	5019.60	11167.37	18443.31	26701.44	34958.51	43214.51	51991.16	60766.70	69541.11	78863.49	88184.72	97504.80	107400.86	116821.36	125450.00	134618.30	143785.48	152951.51	123225.54	53633.41	53633.41

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 247,923.41 万元，对债券本息的覆盖率为 1.25 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	11,320.91	2,161.31	9,159.60	197,800.00	1.25
2028 年	13,044.01	2,756.24	10,287.77		
2029 年	14,767.11	3,351.17	11,415.94		
2030 年	16,296.12	3,897.99	12,398.13		
2031 年	16,296.12	3,899.05	12,397.07		
2032 年	16,296.12	3,900.12	12,396.00		
2033 年	17,109.84	4,193.19	12,916.65		
2034 年	17,109.84	4,194.30	12,915.54		
2035 年	17,109.84	4,195.43	12,914.41		
2036 年	17,966.31	4,503.93	13,462.38		
2037 年	17,966.31	4,505.08	13,461.23		
2038 年	17,966.31	4,506.23	13,460.08		
2039 年	18,866.48	4,830.42	14,036.06		
2040 年	18,866.48	5,305.98	13,560.50		
2041 年	18,866.48	6,097.84	12,768.64		
2042 年	19,810.10	6,501.80	13,308.30		
2043 年	19,810.10	6,502.92	13,307.18		
2044 年	19,810.10	6,504.07	13,306.03		
2045 年	20,803.12	7,109.09	13,694.03		
2046 年	10,403.79	3,645.92	6,757.87		
合计	340,485.49	92,562.08	247,923.41		

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）	223,131.07	235,527.24	247,923.41
债券还本付息额（万元）	197,800.00	197,800.00	197,800.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.13	1.19	1.25

当经营活动现金净流量下降 5%时，本息的覆盖倍数为 1.19，当经营活动现金净流量下降 10%时，本息的覆盖倍数为 1.13。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。



营业执照

统一社会信用代码
91340200098404037N(1-1)

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



(副本)

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负责人 刘钧

类型 非公司私营企业

成立日期 2014年04月16日

经营范围

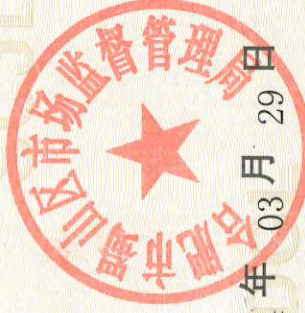
在本合伙企业的经营范围从事会计师事务所分支机构业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。***

经营场所

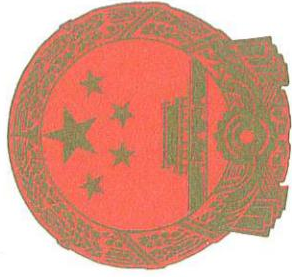
安徽省合肥市蜀山区合欢路6号亿诺商务
中心A座805室



登记机关



2024年03月29日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：刘 钧

经营场所：安徽省合肥市蜀山区合欢路6号
亿诺商务中心A座805室

分所执业证书编号：420100053401

批准执业文号：财会〔2012〕1413号

批准执业日期：2012年8月14日



说 明

证书序号：5006396

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

二〇二四年四月九日

中华人民共和国财政部制

年检凭证

中国注册会计师协会

刘钧

会员编号 420100053996

最近年检时间

2024年06月

历史记录

年检结果

年检通过

2023年

2023-06-01

通过

2022年

2022-07-15

通过

2014年

2014-05-14

通过

2013年

2013-05-07

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration



年 / y
月 / m
日 / d

证书编号:
No. of Certificate

420100053996

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA

湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1999 年 / y 04 月 / m 28 日 / d



姓 名
Full name 刘钧
性 别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1970-10-13
工作单位
Working unit 中审众环会计师事务所(特
殊普通合伙)
身份证号码
Identity card No. 42010219701013401X



年检凭证

中国注册会计师协会

袁德章

会员编号 110004230066

最近年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历史记录

2023年

2023-09-19

2022年

2022-07-25

2014年

2014-03-27

通过

通过

通过

