

**芜湖市南陵县创新创业产业示范园基础设施  
建设工程项目非标专项债券收益与融资  
自求平衡财务评价报告**



**北京中名國成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所**

# 目 录

---

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

1. 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所营业执照复印件
2. 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

# 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

## 审 计 报 告

中名国成皖审字（2023）第 0006 号

### 芜湖市南陵县创新创业产业示范园基础设施建设工程项目 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

安徽南陵经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对芜湖市南陵县创新创业产业示范园基础设施建设工程项目非标专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。安徽南陵经济开发区管理委员会对芜湖市南陵县创新创业产业示范园基础设施建设工程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安徽南陵经济开发区管理委员会推测性假设，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，在安徽南陵经济开发区管理委员会对芜湖市南陵县创新创业产业示范园基础设施建设工程项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的芜湖市南陵县创新创业产业示范园基础设施建设工程项目，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)

北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)  
安徽分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年05月16日

# 评价说明

2018年财政部公布《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号文）。安徽省财政厅于2023年为了拓展地方政府专项债券使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，公布了《安徽省财政厅关于做好2023年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债[2023]109号文）。《通知》提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评估：

## 一、项目概况

芜湖市南陵县创新创业产业示范园基础设施建设工程项目非标专项债券筹集资金，工程概况如下：

（一）项目名称：芜湖市南陵县创新创业产业示范园基础设施建设工程项目。

（二）项目单位：安徽南陵经济开发区管理委员会。

（三）建设地点：芜湖市南陵经济开发区范围内。

（四）工程内容：项目建设内容包括产业园基础设施建设工程及配套基础设施提升工程，其中产业园基础设施建设工程包含创新创业基础设施新建工程、仓储物流基础设施新建工程、创新创业培训基地新建工程、蓝领邻里中心新建工程及创客空间改造提升工程；配套基础设施提升工程包含雨污水管道修复工程、道路提升工程、供水增压站新建工程、配电工程以及开发区货运停车场新建工程等。

（五）项目投资：

经估算，项目总投资为148,073.96万元。其中：工程费用为128,991.63万元，占总投资的87.11%；工程建设其他费为7,942.45万元，占总投资的5.36%；工程预备费为6,846.70万元，占总投资的4.63%。建设期利息为4,198.58万元，

占总投资的2.84%；债券发行费为94.60万元，占总投资的0.06%。

（六）建设期与运营期：本项目建设周期为36个月，即2023年1月至2025年12月。其中2023年1月至2023年6月为项目前期准备阶段，2023年7月至2025年9月为施工、设备购置、安装阶段，2025年10月至2025年12月为竣工验收阶段。本项目运营期为20年，即2026年1月至2045年12月。

（七）资金筹措方式：项目总投资为148,073.96万元，为政府投资项目，其中拟申请专项债券融资86,000.00万元，占总投资的58.08%，其余62,073.96万元由财政资金解决。

本项目建设期为2023年1月—2025年12月，本期专项债券计划发行金额为86,000.00万元，发行期限均为20年期，第一期预计于2023年发行3,000.00万元（其中2023年9月已发行3,000.00万元），第二期预计于2024年发行57,000.00万元（其中2024年2月已发行3,000.00万元，2024年6月拟发行3,500.00万元），第三期预计于2025年发行26,000.00万元，2023年9月已发行金额发行利率为3.09%，2024年2月已发行金额发行利率为2.65%，并按照实际发行利率测算应付利息，未发行债券发行利率暂按4.00%计取，每半年计息一次，到期一次性还本。

本项目还本付息情况如下表：

期间	期初债券本金	本期新增债券本金	2023年9月发行	2024年2月发行	2024年6月计划发行	本期偿还本金	期末本金金额	2023年9月发行利率	2024年2月发行利率	未发行债券发行利率	2023年9月发行利息	2024年2月发行利息	2024年6月计划付息	未发行债券计划付息	应付利息	本期应付本息合计
2023年		3,000.00	3,000.00				3,000.00	3.09%		4.00%	23.18				23.18	23.18
2024年	3,000.00	57,000.00		3,000.00	3,500.00		60,000.00		2.65%	4.00%	92.70	110.00	70.00	1,010.00	1,282.70	1,282.70
2025年	60,000.00	26,000.00					86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	2,540.00	2,892.70	2,892.70
2026年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2027年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2028年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2029年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2030年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2031年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2032年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2033年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2034年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2035年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2036年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2037年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2038年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2039年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2040年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2041年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2042年	86,000.00						86,000.00			4.00%	92.70	120.00	140.00	3,060.00	3,412.70	3,412.70
2043年	86,000.00					3,000.00	83,000.00			4.00%	69.53	120.00	140.00	3,060.00	3,389.53	6,389.53
2044年	83,000.00					57,000.00	26,000.00			4.00%		10.00	70.00	2,050.00	2,130.00	59,130.00
2045年	26,000.00					26,000.00	0.00			4.00%				520.00	520.00	26,520.00
合计															68,254.00	154,254.00

单位：万元

## 二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

### （一）数据预测的前提假设及评价

1. 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

2. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的收入能够顺利执行；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### （二）收入预测评价

本项目直接经济效益为经营收入，本项目的经营收入主要包括租赁收入、物业收入、污水处理分成收入、停车收入、创新科技培训收入、广告收入等。本项目建设期为2023年1月-2025年12月，其中2023年1月至2023年6月为项目前期准备阶段，2023年7月至2025年9月为施工、设备购置、安装阶段，2025年10月至2025年12月为竣工验收阶段。本项目运营期为20年，即2026年1月年至2045年12月。

#### 1、租赁收入

##### （1）功能用房租赁收入

本项目计划将创新创业基础设施新建工程、仓储物流基础设施新建工程中



的创新科技研发区及电商中心，作为功能用房出租，出租面积为42,000.00平方米。

综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目功能用房建筑租赁收入按单价25.00元/平方米·月的标准计算收入。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年单价上浮5%。项目运营期第一年至第四年实现70%、75%、80%、85%的运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。运营期内，功能用房租赁收入年均1,236.19万元，功能用房租赁收入共计24,723.72万元。

## （2）创新创业服务用房收入

为凸显南陵经济开发区创新创业的引领作用，进一步促进创新创业与实体经济发展深度融合，本项目规划建设320,000.00平方米的创新创业服务用房。

综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目创新创业服务用房租赁收入按单价15.00元/平方米·月的标准计算收入。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年单价上浮5%。项目运营期第一年至第四年实现70%、75%、80%、85%的运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。运营期内，创新创业服务用房收入年均6,024.00万元，创新创业服务用房收入共计120,480.00万元。

## （3）冷链仓储用房租赁收入

为提高冷链物流服务质量效率，更好的满足人民日益增长的美好生活需要，推动冷链物流行业高质量发展，本项目共规划建设15,000.00平方米的冷链仓储用房（其中5,000.00平方米为冷冻库、10,000.00平方米为冷藏库）。综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目冷链仓储用房租赁收入按单价36.00元/平方米·月的标准计算收入。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年单价上浮5%，项目运营期第一年至第四年实现70%、75%、80%、85%的运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。运营期内，冷链仓储用房租赁收入年均659.25万元，冷链仓储用房租赁总收入共计为13,185.00万元。

## （4）农贸市场等生活服务用房租赁收入

项目建成后规划将蓝领邻里中心新建工程对外出租，出租面积为5,100.00平方米，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项

目农贸市场等生活服务用房租赁收入按单价50.00元/平方米·月的标准计算收入。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年单价上浮5%，项目运营期第一年至第四年实现70%、75%、80%、85%的运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。运营期内，农贸市场等生活服务用房收入年均314.80万元，农贸市场等生活服务用房租赁收入共计6,295.95万元。

因此，运营期内，租赁收入年均8,234.23万元，租赁收入共计164,684.67万元。

## 2、物业收入

本项目对项目区域内提供物业服务，对每年出租面积382,100.00平方米进行物业服务。考虑项目区位、建设期，进行保守计算，物业服务费为1.50元/平方米·月，综合市场价格变动，单价每3年上浮5%，项目运营期第一年至第四年实现70%、75%、80%、85%的运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。因此，运营期内，物业收入年均699.31万元，物业收入共计13,986.24万元。

## 3、污水处理分成收入

根据《南陵县人民政府关于印发南陵县城市污水处理费征收办法的通知》（南政〔2008〕58号）规定，污水处理费的征收、使用必须严格实行“收支两条线”。征收及代收代征单位一律按月将所有收费及时足额缴入县财政，实行专户储存，全部用于县城污水处理厂及管网建设和运营维护，任何单位和个人不得截留或挪用。其中，城镇污水集中处理设施，是指收集、接纳、处理、输送及利用城镇污水的设施的总称，包括城镇排水设施、污水处理厂、泵站和污泥处置设施等。因此，根据文件要求，南陵经济开发区污水处理厂征收的城市污水处理费可以用作本项目建设。

南陵经济开发区污水处理厂目前设计污水处理量为0.5万m<sup>3</sup>/d，到2030年，南陵开发区污水处理厂拟扩建至日处理污水量3万m<sup>3</sup>/d。本项目结合目前开发区实际情况，工业污水处理分成收入在运营期首年（2026）运营负荷为70%，后每年增加5%，在2030年达到90%运营负荷，从实际角度考虑，考虑工业污水处理量的缓慢增长特性，到2030年，工业污水处理分成收入运营负荷暂按20%计取，后综合考虑开发区经济增长，入驻企业增多，运营负荷考虑每年增加10%，最终持

续80%运营负荷。

根据相关协议，南陵县住房和城乡建设局拟将南陵开发区污水处理厂年污水处理量的30%的污水处理收入拨付给“芜湖市南陵县创新创业产业示范园基础设施建设工程项目”用于还债付息。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%。因此，运营期内，污水处理分成总收入共计4,848.66万元，年均污水处理分成收入242.43万元。

#### 4、停车收入

##### （1）大车位

本项目共提供大车位305.00个，本项目的大型停车位收费按20元/次计取，每个车位每天考虑2.00次周转，项目运营期第一年至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第5年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，项目运营期内，大车位停车总收入共计6,804.31万元，年均大车位停车收入340.22万元。

##### （2）小车位

本项目共提供小车位1,090.00个，本项目的小型停车位收费按10.00元/次计取，每个车位每天考虑2.00次周转，项目运营期第一年至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，项目运营期内，小车位停车总收入共计13,722.23万元，年均小车位停车收入686.11万元。

##### （3）充电桩服务费

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》本项目按照一定比例配建充电桩或预留充电设施接口，结合当下汽车工业发展趋势，十四五时期，新能源汽车将成为未来发展趋势，因此本项目配套设置218.00个充电桩。

根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，包括了电费及服务费用，一般集中在1.6元到1.8元之间，电费价格公示为0.6198元/度，服务费价格在0.98-1.2元/度之间，不同地区价格略有差异；200公里新能源汽车电池容量约为31kwh，不同车型电池容量与续航里程也有差异。本项目均采用直

流充电桩，综合新能源汽车充电需求和主流充电桩的输出功率，本项目充电桩采用平均50kW快充；每个充电桩每天使用频率为15%，后随着新能源汽车的快速发展和普及每年使用频率上浮10%，至第四年达到45%的持续使用频率。结合各省市电动汽车充电服务费收费标准统计表，得出各省市充电桩服务费的平均值为1.09元/千瓦时，因此，本项目按1.09元/千瓦时计取服务费用，年运营天数为360.00天，项目运营期第一至第四年实现50%、55%、60%、65%的运营负荷，第五年起达到70%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动及单价基数，本项目运营期内单价每三年上浮5%。运营期内，充电桩服务费总收入共计6,685.12万元，年均充电桩服务费收入334.26万元。

因此，运营期内，停车总收入为27,211.66万元，年均停车收入为1,360.58万元。

#### 5、创新科技培训收入

为打造规模宏大、结构合理、本领高强、学风优良的科技创新人才队伍，深化科技创新人才发展体制机制改革，本项目建成后可提供创新科技培训，每年培训5期，每期培训约60天，通过周边类似创新科技培训进行统计，结合周边市场案例。

考虑项目区位、建设期，进行保守计算，创新科技培训费用按2,800.00元/期暂估，综合市场价格变动，单价每三年上浮5%，项目运营期第一年至第四年实现50%、55%、60%、65%的运营负荷，第五年起达到70%持续运营负荷。因此，运营期内，创新科技培训总收入共计为6,576.21万元，年均创新科技培训收入328.81万元。

#### 6、广告收入

##### （1）停车场广告

本项目在计划设置停车场广告3.00处，根据南陵县发展实际情况，本项目停车场广告按20.00万元/处·年的标准出租。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%（具体论述详见5.1.1运营期各项收入单价增长情况），项目运营期第一年至第四年实现70%、75%、80%、85%的运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷，运营期内，停车场广告收入年均60.19万元，停

车场广告收入共计1,203.75万元

### （2）大牌楼顶广告

本项目建成后，共规划10.00处大牌楼顶广告。根据南陵县发展实际情况，本项目大牌楼顶广告按5.00万元/处·年的标准出租。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，项目运营期第一年至第四年实现70%、75%、80%、85%的运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷，运营期内，大牌楼顶广告收入年均43.75万元，大牌楼顶广告收入共计875.00万元。

### （3）智慧路灯广告

本项目在计划设置智慧路灯广告320.00杆。根据南陵县发展实际情况，本项目智慧路灯广告按0.30万元/杆·年的标准出租。项目运营期第一年至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，运营期内，智慧路灯广告收入年均100.40万元，智慧路灯广告收入共计2,008.00万元。

因此，运营期内，本项目年均广告收入204.34万元，广告总收入共计为4,086.75万元，。

综上所述，运营期内，项目运营收入年均11,069.71万元，项目运营收入共计221,394.19万元。

项目预期收益测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	运营负荷（停车、创新培训）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			70%	75%	80%	85%	90%	20%	30%
(一)	租赁收入		164,684.67	5,581.80	5,980.50	6,379.20	7,193.35	7,616.48	7,616.48	8,056.37
1	功能用房租赁收入		24,723.72	882.00	945.00	1,008.00	1,113.84	1,179.36	1,179.36	1,224.72
	数量	m²		42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00	27.00
2	创新创业服务用房租赁收入		120,480.00	4,032.00	4,320.00	4,608.00	5,222.40	5,529.60	5,529.60	5,875.20
	数量	m²		320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00
3	冷链仓储用房租赁收入		13,185.00	453.60	486.00	518.40	581.40	615.60	615.60	648.00
	数量	m²		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00	40.00
4	农贸市场等生活服务用房租赁收入		6,295.95	214.20	229.50	244.80	275.71	291.92	291.92	308.45

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	运营负荷（停车、创新培训）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			70%	75%	80%	85%	90%	20%	30%
	数量	m²		5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		50.00	50.00	50.00	53.00	53.00	53.00	56.00
（二）	物业收入		13,986.24	481.45	515.84	550.22	615.79	652.02	652.02	685.03
	数量	m²		382,100.00	382,100.00	382,100.00	382,100.00	382,100.00	382,100.00	382,100.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66
（三）	污水处理分成收入		4,848.66	48.38	51.84	55.30	58.75	62.21	87.09	130.64
	数量	立方米/日		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	30,000.00	30,000.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	分成系数			0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	单价	元/立方米		1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34
（四）	停车收入		27,211.66	825.86	908.44	991.03	1,151.65	1,240.24	1,240.24	1,327.03
1	大车位		6,804.31	219.60	241.56	263.52	299.75	322.81	322.81	338.18
	数量	个		305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	运营负荷（停车、创新培训）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			70%	75%	80%	85%	90%	20%	30%
2	小车位		13,722.23	392.40	431.64	470.88	561.13	604.30	604.30	659.23
	数量	个		1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
3	充电桩服务费		6,685.12	213.86	235.24	256.63	290.77	313.14	313.14	329.62
	数量	个		218.00	218.00	218.00	218.00	218.00	218.00	218.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.09	1.09	1.09	1.14	1.14	1.14	1.20
（五）	创新科技培训收入		6,576.21	210.00	231.00	252.00	286.65	308.70	308.70	324.14
	每期培训人次	位		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	年培训期数	期		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均培训费（每期60天）	元/期		2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	3,087.00
（六）	广告收入		4,086.75	144.20	154.50	164.80	183.09	193.86	193.86	202.32
1	停车场广告		1,203.75	42.00	45.00	48.00	53.55	56.70	56.70	59.40
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00



序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	运营负荷（停车、创新培训）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			70%	75%	80%	85%	90%	20%	30%
	年均单价（停车场入口广告、闸机广告、立柱广告、充电桩广告）	万元/处·年		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00
2	大牌楼顶广告		875.00	35.00	37.50	40.00	42.50	45.00	45.00	45.00
	数量	处		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年均单价	万元/处·年		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3	智慧路灯广告		2,008.00	67.20	72.00	76.80	87.04	92.16	92.16	97.92
	数量	杆		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	年均单价	万元/杆		0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.34
(七)	合计		221,394.19	7,291.69	7,842.12	8,392.55	9,489.28	10,073.51	10,098.39	10,725.52

续上表：

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
	运营负荷（停车、创新培训）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			40%	50%	60%	70%	80%	80%	80%
（一）	租赁收入		164,684.67	8,056.37	8,056.37	8,496.25	8,496.25	8,496.25	8,936.14	8,936.14
1	功能用房租赁收入		24,723.72	1,224.72	1,224.72	1,270.08	1,270.08	1,270.08	1,315.44	1,315.44
	数量	m²		42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		27.00	27.00	28.00	28.00	28.00	29.00	29.00
2	创新创业服务用房租赁收入		120,480.00	5,875.20	5,875.20	6,220.80	6,220.80	6,220.80	6,566.40	6,566.40
	数量	m²		320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		17.00	17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00
3	冷链仓储用房租赁收入		13,185.00	648.00	648.00	680.40	680.40	680.40	712.80	712.80
	数量	m²		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.00	44.00
4	农贸市场等生活服务用房租赁收入		6,295.95	308.45	308.45	324.97	324.97	324.97	341.50	341.50
	数量	m²		5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
	运营负荷（停车、创新培训）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			40%	50%	60%	70%	80%	80%	80%
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		56.00	56.00	59.00	59.00	59.00	62.00	62.00
（二）	物业收入		13,986.24	685.03	685.03	718.04	718.04	718.04	755.18	755.18
	数量	m²		382,100.00	382,100.00	382,100.00	382,100.00	382,100.00	382,100.00	382,100.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		1.66	1.66	1.74	1.74	1.74	1.83	1.83
（三）	污水处理分成收入		4,848.66	174.18	217.73	261.27	320.06	365.78	365.78	365.78
	数量	立方米/日		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	分成系数			0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	单价	元/立方米		1.34	1.34	1.34	1.41	1.41	1.41	1.41
（四）	停车收入		27,211.66	1,327.03	1,327.03	1,413.82	1,413.82	1,413.82	1,500.61	1,500.61
1	大车位		6,804.31	338.18	338.18	353.56	353.56	353.56	368.93	368.93
	数量	个		305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00
2	小车位		13,722.23	659.23	659.23	714.17	714.17	714.17	769.10	769.10

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
	运营负荷（停车、创新培训）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			40%	50%	60%	70%	80%	80%	80%
	数量	个		1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00
3	充电桩服务费		6,685.12	329.62	329.62	346.10	346.10	346.10	362.58	362.58
	数量	个		218.00	218.00	218.00	218.00	218.00	218.00	218.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32
（五）	创新科技培训收入		6,576.21	324.14	324.14	340.34	340.34	340.34	357.36	357.36
	每期培训人次	位		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	年培训期数	期		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均培训费（每期60天）	元/期		3,087.00	3,087.00	3,241.35	3,241.35	3,241.35	3,403.42	3,403.42
（六）	广告收入		4,086.75	202.32	202.32	210.78	210.78	210.78	219.24	219.24
1	停车场广告		1,203.75	59.40	59.40	62.10	62.10	62.10	64.80	64.80
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
	运营负荷（停车、创新培训）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			40%	50%	60%	70%	80%	80%	80%
	年均单价（停车场入口广告、闸机广告、立柱广告、充电桩广告）	万元/处·年		22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00
2	大牌楼顶广告		875.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	数量	处		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年均单价	万元/处·年		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3	智慧路灯广告		2,008.00	97.92	97.92	103.68	103.68	103.68	109.44	109.44
	数量	杆		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	年均单价	万元/杆		0.34	0.34	0.36	0.36	0.36	0.38	0.38
（七）	经营收入		221,394.19	10,769.07	10,812.61	11,440.51	11,499.30	11,545.02	12,134.31	12,134.31

续上表：

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	运营负荷（停车、创新培训）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			80%	80%	80%	80%	80%	80%
（一）	租赁收入		164,684.67	8,936.14	9,376.02	9,376.02	9,376.02	9,861.26	9,861.26
1	功能用房租赁收入		24,723.72	1,315.44	1,360.80	1,360.80	1,360.80	1,451.52	1,451.52
	数量	m²		42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		29.00	30.00	30.00	30.00	32.00	32.00
2	创新创业服务用房租赁收入		120,480.00	6,566.40	6,912.00	6,912.00	6,912.00	7,257.60	7,257.60
	数量	m²		320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		19.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00
3	冷链仓储用房租赁收入		13,185.00	712.80	745.20	745.20	745.20	777.60	777.60
	数量	m²		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		44.00	46.00	46.00	46.00	48.00	48.00
4	农贸市场等生活服务用房租赁收入		6,295.95	341.50	358.02	358.02	358.02	374.54	374.54
	数量	m²		5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	运营负荷（停车、创新培训）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			80%	80%	80%	80%	80%	80%
	月均单价	元/平方米.月		62.00	65.00	65.00	65.00	68.00	68.00
（二）	物业收入		13,986.24	755.18	792.32	792.32	792.32	833.59	833.59
	数量	m²		382,100.00	382,100.00	382,100.00	382,100.00	382,100.00	382,100.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		1.83	1.92	1.92	1.92	2.02	2.02
（三）	污水处理分成收入		4,848.66	365.78	383.62	383.62	383.62	383.62	383.62
	数量	立方米/日		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	分成系数			0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	单价	元/立方米		1.41	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48
（四）	停车收入		27,211.66	1,500.61	1,590.15	1,590.15	1,590.15	1,679.68	1,679.68
1	大车位		6,804.31	368.93	384.30	384.30	384.30	399.67	399.67
	数量	个		305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		24.00	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00
2	小车位		13,722.23	769.10	824.04	824.04	824.04	878.98	878.98
	数量	个		1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00	1,090.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	运营负荷（停车、创新培训）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			80%	80%	80%	80%	80%	80%
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00
3	充电桩服务费		6,685.12	362.58	381.81	381.81	381.81	401.03	401.03
	数量	个		218.00	218.00	218.00	218.00	218.00	218.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.32	1.39	1.39	1.39	1.46	1.46
（五）	创新科技培训收入		6,576.21	357.36	375.23	375.23	375.23	393.99	393.99
	每期培训人次	位		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	年培训期数	期		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均培训费（每期60天）	元/期		3,403.42	3,573.59	3,573.59	3,573.59	3,752.27	3,752.27
（六）	广告收入		4,086.75	219.24	227.70	227.70	227.70	236.16	236.16
1	停车场广告		1,203.75	64.80	67.50	67.50	67.50	70.20	70.20
	数量	处		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年均单价（停车场入口广告、闸机广告、立柱广告、充电桩广告）	万元/处·年		24.00	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00



序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	运营负荷（停车、创新培训）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（污水处理分成）			80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	大牌楼顶广告		875.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	数量	处		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年均单价	万元/处·年		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3	智慧路灯广告		2,008.00	109.44	115.20	115.20	115.20	120.96	120.96
	数量	杆		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	年均单价	万元/杆		0.38	0.40	0.40	0.40	0.42	0.42
(七)	经营收入		221,394.19	12,134.31	12,745.03	12,745.03	12,745.03	13,388.30	13,388.30

### （三）资金支出预测评价

本项目成本主要包括运营成本（外购燃料动力费(水电)、工资及福利费、修理费、管理费、其他成本（含营销费）等）、折旧费、摊销费以及利息支出。

#### 1、运营成本

##### （1）外购燃料及动力费(水电)

外购燃料及动力费包括运营期用水、用电等公共耗能，耗电量根据项目四季运营情况进行统计，满负荷运营时用电量为224.25万kWh，满负荷运营时用水、用电费用按10.00万元/年计取。其中电费按照0.6551元/度计取。根据项目实际运营情况，项目运营期第一年至第四年实现70%、75%、80%、85%的运营负荷，第五年起达到90%持续运营负荷。因此，运营期内，外购燃料及动力费(水电)年均137.29万元，外购燃料及动力费(水电)共计2,745.89万元。

##### （2）外购原材料费

外购原材料费主要为创新科技培训平台产生的日常运作、维修、维护所需要的材料，暂按创新科技培训收入的20%暂估，因此，运营期内，外购原材料费年均65.76万元，外购原材料费共计1,315.24万元。

##### （3）工资及福利费

项目运营期内根据不同项目类型进行人员招聘，劳动定员为41人。管理人员按2人预计，工资、福利按11.52万元/人·年，物业工作人员按15人预计，工资、福利按4.32万元/人·年；培训教员按12人预计，工资、福利按8.64万元/人·年；后勤工作人员按12人预计，工资、福利按4.32万元/人·年。综合考虑市场价格变动，运营期工资及福利费每三年上浮5%，因此，运营期内，工资及福利费总额为5618.19万元，工资及福利费年均280.91万元。

##### （4）修理费

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的5%计，运营期内，项目修理费年均均为170.74万元，项目修理费共计3,414.79万元。

##### （5）管理费用

本项目管理及其他费用按照运营收入的1%计取，运营期内，管理费总额为

2,213.94万元，管理费年均110.70万元

#### （6）其他成本（含营销费）

本项目其他成本200.00万元/年考虑，按运营期每3年递减40.00万元，最终稳定在80.00万元/年，则运营期内，其他成本（含营销费）总额为2,320.00万元，其他成本（含营销费）年均116.00万元。

综上所述，运营期内，项目经营成本年均881.40万元，项目经营成本共计17,628.06万元。

#### 2、折旧费

本项目折旧费主要费房屋和建筑物，折旧年限为40年，残值率为5%，原值为143,780.78万元，折旧额为3,414.79万元/年。

运营期内，折旧费年均3,414.79万元，折旧费共计68,295.87万元。

#### 3、利息支出

本项目运营期的利息支出年均3,202.77万元。利息支出总额为64,055.43万元。

综上所述，运营期内，项目总成本年均7,498.97万元。项目总成本共计149,979.36万元，。详见项目项目成本费用测算表：

项目成本费用测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营负荷（停车、创新培训）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
运营负荷（租赁、物业、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	外购燃料动力费(水电)	2,745.89	109.84	117.68	125.53	133.37	141.22	141.22	141.22	141.22	141.22	141.22
2	外购原材料费	1,315.24	42.00	46.20	50.40	57.33	61.74	61.74	64.83	64.83	64.83	68.07
3	工资及福利费	5,618.19	243.36	243.36	243.36	255.53	255.53	255.53	268.30	268.30	268.30	281.72
4	修理费	3,414.79	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74
5	管理费用	2,213.94	72.92	78.42	83.93	94.89	100.74	100.98	107.26	107.69	108.13	114.41
6	其他成本（含营销费）	2,320.00	200.00	200.00	200.00	160.00	160.00	160.00	120.00	120.00	120.00	80.00
7	经 营 成 本 (1+2+3+4+5+6)	17,628.06	838.85	856.40	873.95	871.86	889.96	890.21	872.34	872.78	873.21	856.15
8	折旧费	68,295.87	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79
8.1	房屋和建筑物	68,295.87	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79
8.2	机械设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	利息支出	64,055.43	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70
11	总成本费用合计	149,979.36	7,666.35	7,683.90	7,701.45	7,699.36	7,717.45	7,717.70	7,699.84	7,700.27	7,700.71	7,683.64
	其中：可变成本	17,628.06	838.85	856.40	873.95	871.86	889.96	890.21	872.34	872.78	873.21	856.15
	固定成本	132,351.30	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,827.49

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
运营负荷（停车、创新培训）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
运营负荷（租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	外购燃料动力费(水电)	2,745.89	141.22	141.22	141.22	141.22	141.22	141.22	141.22	141.22	141.22	141.22
2	外购原材料费	1,315.24	68.07	68.07	71.47	71.47	71.47	75.05	75.05	75.05	78.80	78.80
3	工资及福利费	5,618.19	281.72	281.72	295.81	295.81	295.81	310.60	310.60	310.60	326.13	326.13
4	修理费	3,414.79	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74
5	管理费用	2,213.94	114.99	115.45	121.34	121.34	121.34	127.45	127.45	127.45	133.88	133.88
6	其他成本（含营销费）	2,320.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
7	经 营 成 本 (1+2+3+4+5+6)	17,628.06	856.74	857.20	880.58	880.58	880.58	905.05	905.05	905.05	930.76	930.76
8	折旧费	68,295.87	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79
8.1	房屋和建筑物	68,295.87	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79	3,414.79
8.2	机械设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	利息支出	64,055.43	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,389.53	2,130.00	520.00
11	总成本费用合计	149,979.36	7,684.23	7,684.69	7,708.07	7,708.07	7,708.07	7,732.54	7,732.54	7,709.37	6,475.56	4,865.56
	其中：可变成本	17,628.06	856.74	857.20	880.58	880.58	880.58	905.05	905.05	905.05	930.76	930.76
	固定成本	132,351.30	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,827.49	6,804.32	5,544.79	3,934.79

### 三、营业税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、附加税，其中税率主要根据营业收入类型进行计取，附加税中城市维护建设税税率为5%，教育费附加税税率为3%，其他附加费税率为2%。详见下表：

序号	税别	税率（%）
1	增值税	9
2	城市维护建设税	5
3	教育费附加	3
4	其他附加税	2

项目运营期内，项目的增值税税金为5,827.25万元，其中：增值税销项税为18,280.25万元，增值税进项税为226.73万元，固定资产进项抵扣为12,226.29万元。城市维护建设税税金为291.36万元，教育费附加税税金为174.82万元，其他附加费为116.54万元。综上所述，本项目增值税及附加共计6,409.97万元。详见下表：

项目经营税金及附加

单位：万元

[illegible]

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期									
				2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	增值税		5,827.24	0.00	0.00	0.00	0.00	517.60	1040.68	1040.68	1040.68	1093.80	1093.80
1.1	增值税销项税		18,280.25	949.48	953.26	1,001.92	1,001.92	1,001.92	1,052.34	1,052.34	1,052.34	1,105.46	1,105.46
1.2	增值税进项税		226.73	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66
1.3	固定资产进项抵扣		12,226.29	937.82	941.60	990.26	990.26	472.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	附加税		582.72	0.00	0.00	0.00	0.00	51.76	104.07	104.07	104.07	109.38	109.38
2.1	城市维护建设税	5%	291.36	0.00	0.00	0.00	0.00	25.88	52.03	52.03	52.03	54.69	54.69
2.2	教育费附加	3%	174.82	0.00	0.00	0.00	0.00	15.53	31.22	31.22	31.22	32.81	32.81
2.3	其他附加费	2%	116.54	0.00	0.00	0.00	0.00	10.35	20.81	20.81	20.81	21.88	21.88
	合计		6,409.96	0.00	0.00	0.00	0.00	569.36	1,144.75	1,144.75	1,144.75	1,203.18	1,203.18



#### 四、项目收益与融资自求平衡性评价

##### （一）平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算,项目计算期现金流量情况如下表：

单位：万元

项目/期间	计算期					
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	-	-	-	7,291.69	7,842.12	8,392.55
2. 经营活动支付的现金	-	-	-	838.85	856.40	873.95
3. 相关税费				-	-	-
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	6,452.84	6,985.72	7,518.60
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	5,015.60	95,296.57	43,468.61			
2. 投资活动产生的现金流小计	-5,015.60	-95,296.57	-43,468.61	-	-	-
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	2,042.08	39,641.97	20,389.91			
2. 债券融资款	3,000.00	57,000.00	26,000.00			
3. 债券发行费	3.30	62.70	28.60			
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	23.18	1,282.70	2,892.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70
6. 融资活动产生的现金流合计	5,015.60	95,296.57	43,468.61	-3,412.70	-3,412.70	-3,412.70
四、现金流总计	-	-	-	3,040.14	3,573.02	4,105.90
1. 期初现金			-	-	3,040.14	6,613.16
2. 期内现金变动	-	-	-	3,040.14	3,573.02	4,105.90
3. 期末现金	-	-	-	3,040.14	6,613.16	10,719.06

续上表

项目/期间	计算期					
	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	9,489.28	10,073.51	10,098.39	10,725.52	10,769.07	10,812.61
2. 经营活动支付的现金	871.86	889.96	890.21	872.34	872.78	873.21
3. 相关税费	-	-	-	-	-	-
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	8,617.42	9,183.55	9,208.18	9,853.18	9,896.29	9,939.40
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70
6. 融资活动产生的现金流合计	-3,412.70	-3,412.70	-3,412.70	-3,412.70	-3,412.70	-3,412.70
四、现金流总计	5,204.72	5,770.85	5,795.48	6,440.48	6,483.59	6,526.70
1. 期初现金	10,719.06	15,923.78	21,694.63	27,490.11	33,930.59	40,414.18
2. 期内现金变动	5,204.72	5,770.85	5,795.48	6,440.48	6,483.59	6,526.70
3. 期末现金	15,923.78	21,694.63	27,490.11	33,930.59	40,414.18	46,940.88

续上表

项目/期间	计算期					
	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	11,440.51	11,499.30	11,545.02	12,134.31	12,134.31	12,134.31
2. 经营活动支付的现金	856.15	856.74	857.20	880.58	880.58	880.58
3. 相关税费	-	-	-	-	-	569.36
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	10,584.36	10,642.56	10,687.82	11,253.73	11,253.73	10,684.37

项目/期间	计算期					
	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70	3,412.70
6. 融资活动产生的现金流合计	-3,412.70	-3,412.70	-3,412.70	-3,412.70	-3,412.70	-3,412.70
四、现金流总计	7,171.66	7,229.86	7,275.12	7,841.03	7,841.03	7,271.67
1. 期初现金	46,940.88	54,112.54	61,342.40	68,617.52	76,458.55	84,299.58
2. 期内现金变动	7,171.66	7,229.86	7,275.12	7,841.03	7,841.03	7,271.67
3. 期末现金	54,112.54	61,342.40	68,617.52	76,458.55	84,299.58	91,571.25

续上表

项目/期间	计算期				
	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金	12,745.03	12,745.03	12,745.03	13,388.30	13,388.30
2. 经营活动支付的现金	905.05	905.05	905.05	930.76	930.76
3. 相关税费	1,144.75	1,144.75	1,144.75	1,203.18	1,203.18
4. 项目补贴收入					
5. 经营活动产生的现金流小计	10,695.23	10,695.23	10,695.23	11,254.36	11,254.36
二、投资活动产生的现金流					
1. 支付项目建设资金					
2. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券融资款					
3. 债券发行费					

项目/期间	计算期				
	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
4. 偿还债券本金			3,000.00	57,000.00	26,000.00
5. 支付债券利息	3,412.70	3,412.70	3,389.53	2,130.00	520.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-3,412.70	-3,412.70	-6,389.53	-59,130.00	-26,520.00
四、现金流总计	7,282.53	7,282.53	4,305.70	-47,875.64	-15,265.64
1. 期初现金	91,571.25	98,853.78	106,136.31	110,442.01	62,566.37
2. 期内现金变动	7,282.53	7,282.53	4,305.70	-47,875.64	-15,265.64
3. 期末现金	98,853.78	106,136.31	110,442.01	62,566.37	47,300.73

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。

项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## （二）还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。本项目本息保障倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
2023 年	3,000.00	23.18	23.18	-
2024 年	60,000.00	1,282.70	1,282.70	-
2025 年	86,000.00	2,892.70	2,892.70	-
2026 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	6,452.84
2027 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	6,985.72
2028 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	7,518.60
2029 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	8,617.42
2030 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	9,183.55
2031 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	9,208.18
2032 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	9,853.18
2033 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	9,896.29
2034 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	9,939.40
2035 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	10,584.36
2036 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	10,642.56
2037 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	10,687.82

年度	债券本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
2038 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	11,253.73
2039 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	11,253.73
2040 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	10,684.37
2041 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	10,695.23
2042 年	86,000.00	3,412.70	3,412.70	10,695.23
2043 年	83,000.00	3,389.53	6,389.53	10,695.23
2044 年	26,000.00	2,130.00	59,130.00	11,254.36
2045 年	-	520.00	26,520.00	11,254.36
合计		68,254.01	154,254.00	197,356.16
本息覆盖倍数	1.28			

债券存续期间，考虑销量及单价等因素变动，会影响经营期净收益，从而影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表：

单位：万元

项目收入下降	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
0%	197,356.16	154,254.00	1.28
5%	187,291.87	154,254.00	1.21
10%	177,227.57	154,254.00	1.15

根据测算，在本项目实现预计经营收入时，项目债务本息覆盖倍数为1.28；在项目收益下降5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.21；在项目收益下降10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.15。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

综上所述，本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

## 五、总体评价结论

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融

资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## **六、使用限制**

（一）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（二）本评价报告仅由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价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会计师事务所及注册会计师无关。



# 营业执照

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。



统一社会信用代码  
91340100MA8N3MLH10 (1-1)

(副本)

名称 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所 成立日期 2021年08月13日  
类型 非公司私营企业 营业场所 安徽省合肥市高新区创新大道汇景城市中心 C座1002  
负责人 郑鲁光  
经营范围 一般项目: 凭总公司授权开展经营活动(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)



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所  
执业证书

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）  
安徽分所

负责人：郑鲁光

经营场所：安徽省合肥高新区创新大道  
汇景城市中心C座1002

分所执业证书编号：110103753401

批准执业文号：皖财会〔2021〕959号

批准执业日期：2021年10月25日

仅供报告使用

证书序号：5000666

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：安徽省财政厅

二〇二一年五月十一日

中华人民共和国财政部制





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

胡秀芳

会员编号 131100061169

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-12

通过

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年11月7日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年12月2日

10

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年11月5日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年11月16日

11

