

# 安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC  
ACCOUNTANTS

长三角一体化——郎溪经济开发区绿色智能制造产业

园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

凯吉通评字（2025）第4114号

中国.合肥

HEFEI CHINA

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：皖257EYU254D



# 目 录

<b>第一部分 报告正文</b> .....	<b>1</b>
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 .....	5
<b>第二部分 项目收益及现金流入预测说明</b> .....	<b>7</b>
一、项目收益及现金流入预测编制基础 .....	7
二、项目收益及现金流入预测假设 .....	7
三、项目收益及现金流入预测编制说明 .....	7
（一）项目建设单位基本情况 .....	7
（二）项目概况 .....	7
1、项目位置 .....	7
2、项目建设内容与规模 .....	8
3、项目建设期 .....	8
4、投资估算编制依据及原则 .....	9
5、投资估算与资金筹措方式 .....	11
（三）项目收益及现金流入预测项目说明 .....	12
1、项目建设背景 .....	12
2、现金流入预测 .....	13
3、项目成本的预测 .....	34



4、相关税费的预测 .....	39
5、项目现金流量预测情况 .....	42
6、现金流覆盖还本付息的测算 .....	47
四、风险分析 .....	48
五、使用提示和使用限制 .....	49
（一）使用提示 .....	49
（二）使用限制 .....	49



安徽凯吉通会计师事务所	KaJeTon Certified Public Accountants.	电话: 0551-63639448
地址: 合肥市金寨路 162 号国际商务中心 A 座 11 楼	Add: 11th Floor, Block A, International Business Center No. 162 Hefei City	Tel: 0551-63639498
邮政编码: 230022	Post Code: 230022	传真: 0551-63646858
		Fax: 0551-63646858

# 长三角一体化——郎溪经济开发区绿色智能制造产业园基础设施建设项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4114 号

致：郎溪经济开发区管理委员会

我们接受委托，对长三角一体化——郎溪经济开发区绿色智能制造产业园基础设施建设项目专项债券（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》。郎溪经济开发区管理委员会（以下简称实施单位）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申请发行长三角一体化——郎溪经济开发区绿色智能制造产业园基础设施建设项目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申请发行长三角一体化——郎溪经济开发区绿色智能制造产业园基础设施建设项目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“长三角一体化——郎溪经济开发区绿色智能制造产业园基础设施建设项目”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，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 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 30,000.00 万元，其中 2024 年已发行债券 1,500.00 万元，债券年利率按 3.60% 测算，债券期限为 20 年；2025 年 1 月-8 月计划发行债券 28,500.00 万元，其中一月份已发行 3,000.00 万元，本次发行债券 3,000.00 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。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

年份	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2023 年(9-12 月)		0.00		0.00	3.60%	0.00	0.00
2024 年(1-12 月)	0.00	1,500.00		1,500.00	3.60%	0.00	0.00
2025 年(1-12 月)	1,500.00	28,500.00		30,000.00	3.60%	567.00	567.00
2026 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2027 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2028 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2029 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2030 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2031 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2032 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2033 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2034 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2035 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2036 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2037 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2038 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2039 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2040 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2041 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2042 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2043 年(1-12 月)	30,000.00		0.00	30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2044 年(1-12 月)	30,000.00		1,500.00	28,500.00	3.60%	1,080.00	2,580.00



2045 年（1-8 月）	28,500.00		28,500.00	0.00	3.60%	513.00	29,013.00
合计		30,000.00	30,000.00			21,600.00	51,600.00

本期债券还本付息总额为 51,600.00 万元。

## 二、销售产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）市场价格在正常范围内变动；

（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。

### 2、销售产生的净现金流入

本项目建设周期为 24 个月，2023 年 9 月至 11 月为项目前期准备阶段，2023 年 12 月至 2025 年 5 月为施工阶段，2025 年 6 月至 2025 年 8 月为竣工验收阶段。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，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项目经营性净现金流量为 67,966.48 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，预期项目收益偿还融资资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年即 2025 年 9 月开始运营，于 2044 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.32。



## 四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营活动净现金流量的波动进行敏感性分析。

### 单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
收入	81170.65	82916.26	87280.27	91644.29	93389.89
成本	19313.79	19313.79	19313.79	19313.79	19313.79
覆盖倍数	1.20	1.23	1.32	1.40	1.44

以上考虑了收入从-7%到 7%变动，覆盖倍数为 1.20 到 1.44，能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### 单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
收入	87280.27	87280.27	87280.27	87280.27	87280.27
成本	17961.83	18348.11	19313.79	20279.48	20665.76
覆盖倍数	1.34	1.34	1.32	1.30	1.29

以上考虑了成本从-7%到 7%变动，覆盖倍数为 1.34 到 1.29，能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，本项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，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。

## 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，保证长三角一体化——郎溪经济开发区绿色智能制造产业园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，充分满足长三角一体化——郎溪经济开发区绿色智能制造产业园基础设施建设项目专项债券还本付息要求。



（此页无正文，为《长三角一体化——郎溪经济开发区绿色智能制造产业园基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告》签署页）



安徽凯吉通会计师事务所

中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 24 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长三角一体化——郎溪经济开发区绿色智能制造产业园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，以近三年数据的平均值为基准，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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）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。

## 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、主管单位

郎溪经济开发区管理委员会

#### 2、实施单位

郎溪经济开发区管理委员会

### （二）项目概况

#### 1、项目位置

项目位于安徽省宣城市郎溪经济开发区区域范围内，其中园区基础设施智能化建设工程位于复兴路与百观路交口西南角；园区交通物流智能服务设施建设工程位于 X115 钟梅路东侧、烟花市场南侧。

## 2、项目建设内容与规模

项目建设内容包括园区基础设施智能改造提升工程及智能化交通物流服务设施工程等两部分内容，其中：

### 1、园区基础设施智能改造提升工程

#### （1）智能制造产业园建设工程

包括新建智能制造生产厂房 46500.00 平方米、科研中心 2460.00 平方米、科技孵化楼 2500.00 平方米、展示中心 500.00 平方米、智能化仓储用房 7800.00 平方米、门卫及附属用房 240.00 平方米、屋顶光伏系统 27500.00 平方米、园区智能化管理系统 1 套及室外配套工程等。

#### （2）企业智慧共享中心建设工程

包括建设企业智慧共享中心 4000.00 平方米及室外配套工程 200.00 平方米等。

#### （3）配套基础设施智能化改造工程

包括建设道路智能化改造工程 80380.00 平方米、自来水管网智能化改造工程 15000 米及配套智慧管理系统等。

### 2、智能化交通物流服务设施工程

#### （1）智能交通物流服务站

包括新建物流综合楼 2000.00 平方米、维修车间 400.00 平方米及室外配套工程 5400.00 平方米。

#### （2）智慧停车场

包括建设智慧货运停车场 21333.33 平方米、智慧社会停车场 6000.00 平方米，配套建设配套水电气工程和智慧运营管理系统等。

### (3) 道路工程

主要包括道路工程 14256.00 平方米、排水工程及相关配套工程等。本项目建设规模如下表所示：

项目建设规模指标表

序号	项目	数量/指标	单位	备注
(一)	园区基础设施智能改造提升工程			
1	智能制造产业园建设工程	50000.00	m <sup>2</sup>	占地约 75 亩
1.1	科研中心	2460.00	m <sup>2</sup>	6 层
1.2	科技孵化楼	2500.00	m <sup>2</sup>	5 层
1.3	智能展厅	500.00	m <sup>2</sup>	1 层
1.4	智能制造生产厂房	46500.00	m <sup>2</sup>	四栋 2 层
1.5	智能化仓储用房	7800.00	m <sup>2</sup>	1 层
1.6	门卫及附属用房	240.00	m <sup>2</sup>	
1.7	地下建筑面积	1500.00	m <sup>2</sup>	设置地下停车场、设备机房等。规划地下停车位 50 个，其中新能源充电桩 15 个
1.8	室外配套工程	22500.00	m <sup>2</sup>	包含室外道路、停车位、给排水、电气等配套工程，规划停车位 150 个，大货车 65，小汽车 85 个，其中新能源充电桩 15 个
1.9	屋顶光伏系统	27500.00	m <sup>2</sup>	光伏系统 3 兆瓦
1.10	园区智能化管理系统	1	套	两个中心，六个平台，智能化设施及云网资源
2	企业智慧共享中心建设工程	1000.00	m <sup>2</sup>	占地约 1.5 亩
2.1	企业智慧共享中心	4000.00	m <sup>2</sup>	5 层
2.2	室外配套工程	200.00	m <sup>2</sup>	主要为室外硬质铺装及给排水、电气等配套
3	配套基础设施智能化改造工程			
3.1	道路智能化改造工程	80380.00	m <sup>2</sup>	主要对道路进行修复改造，道路修复后，沿道路设置智慧无人值守停车位总计约 270 个。
3.2	自来水管网智能化改造工程	15000.00	m	
3.2.1	自来水管网工程	15000.00	m	对园区自来水管网进行开挖修复改造
3.2.2	智慧管网监测工程	15000.00	m	增设智慧管网监测
(二)	智能化交通物流服务设施工程			
1	智能交通物流服务站	6000.00	m <sup>2</sup>	占地约 9 亩
1.1	物流综合楼	2000.00	m <sup>2</sup>	5 层
1.2	维修车间	400.00	m <sup>2</sup>	1 层

1.3	室外配套工程	5400.00	m <sup>2</sup>	包含室外道路、停车场、绿化给排水、电气等配套工程，规划停车位 50 个，其中新能源车充电桩 15 个。
2	智慧停车场			
2.1	智慧货运停车场	21333.33	m <sup>2</sup>	新建复兴路大型货运停车场（占地 20 亩），建设 380 个货运停车位，以及配套智能化设施；歌场路货运停车场（占地 12 亩），建设 228 个货运停车位，以及配套智能化设施
2.1.2	配套水电气工程	21333.33	m <sup>2</sup>	
2.1.3	智慧运营管理系统	21333.33	m <sup>2</sup>	配套建设大型货运汽车运营管理系统
2.2	智慧社会停车场	6000.00	m <sup>2</sup>	占地约 9 亩，建设 369 个小汽车停车位配套 110 个充电桩等设施
2.2.1	停车场工程	6000.00	m <sup>2</sup>	
2.2.2	配套水电气工程	6000.00	m <sup>2</sup>	
2.2.3	智慧运营管理系统	1	套	配套建设智慧化小汽车运营管理系统
3	道路工程	14256.00	m <sup>2</sup>	工业园区外环路（张村路），全长 792 米，总宽度 18 米，沿道路设置智慧停车位，总计约 30 个。

### 3、项目建设期

本项目建设周期为 24 个月，2023 年 9 月至 11 月为项目前期准备阶段，2023 年 12 月至 2025 年 5 月为施工阶段，2025 年 6 月至 2025 年 8 月为竣工验收阶段。

### 4、投资估算编制依据及原则

- （1）《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）；
- （2）《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163 号）；
- （3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （4）《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（建标〔2017〕191 号）；
- （5）《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36 号）；

建筑工程费用参照 2018 年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；

(6) 建筑安装装饰工程费用参照 2018 年《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；

(7) 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）；

(8) 郎溪县 10 月建设工程信息价；

(9) 工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；

(10) 综合取费均按省建设厅和当地相关工程取费规定确定；

(11) 它部分指标参照同类型工程并考虑了市场价格因素；

(12) 本公司类似工程技术经济资料。

## 5、投资估算与资金筹措方式

### (1) 投资估算

经估算，项目总投资为 43,154.77 万元。其中：工程费用为 36,752.47 万元，占总投资的 85.16%；工程建设其他费为 2,175.09 万元，占总投资的 5.04%；工程预备费为 3,627.21 万元，占总投资的 8.41%；建设期利息为 567.00 万元，占总投资的 1.31%，债券发行费 33.00 万元，占总投资的 0.08%。投资组成详见下表：

项目总投资构成表

单位：万元

序号	名称	费用估算（万元）	比例
1	工程费用	36,752.47	85.16%
2	工程建设其他费	2,175.09	5.04%
3	工程预备费	3,627.21	8.41%
4	建设期利息	567.00	1.31%
5	债券发行费	33.00	0.08%
	项目总投资	43,154.77	100.00%

### (2) 资金筹措方式及方案

资本金来源：本项目总投资为 43,154.77 万元，其中资本金 13,154.77 万元，占总投资的 30.48%。资本金来源于财政预算资金。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 30,000.00 万元，占总投资的

69.52%。除专项债券外,本项目没有其他融资。本项目 2024 年已发行专项债券 1,500.00 万元, 债券期限为 20 年; 计划 2025 年发行专项债券 28,500.00 万元, 其中一月份已发行 3,000.00 万元, 本次发行债券 3,000.00 万元, 债券期限为 20 年。资金筹措方案具体情况如下:

资金筹措表

单位: 万元

使用年份	使用资金	财政资金	债券资金
2023 年 (9-12 月)	1,773.12	1,773.12	0.00
2024 年 (1-12 月)	5,158.31	3,658.31	1,500.00
2025 年 (1-8 月)	36,223.35	7,723.35	28,500.00
合计	43,154.77	13,154.77	30,000.00

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

郎溪经济开发区现有工业企业近 600 家, 90.5%的企业来自沪苏浙地区, 规模以上工业企业 309 家, 上市公司 1 家, 国家级高新技术企业 58 家, 省“专精特新企业”26 家, 省级以上创新平台 17 家。经过多年发展, 逐步形成“2+2”(汽车零部件、装备制造两大主导产业, 新材料、绿色食品两大特色产业) 产业布局。近年来, 郎溪经开区坚决落实县委、县政府决策部署, 围绕“一二三五”的工作思路和年初制定的目标任务, 坚持以党建为统领, 奋力打好“三大战役”, 各项重点工作取得一定成效。

从产业发展来看, 郎溪经开区已经具备较强实力且快速发展壮大, 形成了汽车零部件、装备制造两大主导产业。目前, 郎溪经开区汽车零部件产品分属车身及内外饰件、发动机系、传动系、行走系、制动系和其他多系统零部件等六大类, 为奔驰、宝马、奥迪、通用、大众等国内外知名车企配套。

随着郎溪经开区这几年的高速发展, 开发区内人口数量在逐步增加, 产业园

区数量和入驻企业也在不断增加，紧随着新的问题也逐渐显现出来了。一是城市防洪排涝能力不足，雨污水管网及设施配备不完善；二是城区内停车体系不够完善、基础设施落后陈旧，缺少大货车停车场，停车场不够合理缺少新能源充电桩等情况；三是开发区内部路网建设不完全，部分道路损坏，开发区与城区及周边乡镇园区连接道路缺失，道路相关设施配备不全等；四是园区内部缺少大型物流中转集散场地等，导致企业货物运输出现问题等难题；五是园区缺少智能化标准化厂房和企业配套服务中心。

随着苏皖合作示范区和“一地六县”合作区建设不断推进，要求开发区高质量发展，基础设施不断完善，进一步优化城市停车结构，鼓励新建物流园等；郎溪经济开发区以此为契机，着力补齐现有产业园基础设施建设短板，大力发展绿色智能园区基础设施，并且加快产业园与智慧化相结合，加强资源综合利用和协同处置，提高资源利用效率，创建新型智能园区。

本项目通过建设绿色智能园区基础设施工程及园区智慧管理系统建设，修建完善园区信息化服务体系，提升数字转型整体效益，实现资源共享、业务协同及数据生产力等。项目建设顺应新时代的发展趋势，积极响应智慧园区发展政策，坚持绿色低碳的发展理念，注重环境保护和能源安全，构建综合智慧服务系统，推动我国智慧园区建设。

2、项目收益及现金流入预测

1.项目收入

本项目的经营收入主要为租赁收入、光伏发电收入、停车收入、广告收入、物业收入。

1）、租赁收入

（1）智能制造生产厂房租赁收入

智能制造生产厂房周边市场参考租金统计表

序号	名称/位置	建筑面积（m²）	月度租金（元/m²）
----	-------	----------	------------

1	广德	1000	18.9
2	郎溪县	2400	30
3	宣州经开区	4780	16.8

注：数据来源于 58 同城网（详见实施方案附件）

宣城58同城 > 宣城房产信息 > 宣城厂房出租 > 广德厂房出租 > 广德城区厂房出租

(出租) 靠广德东高速, 适合机械加工, 包装, 仓储, 价格面议,

高速路口 雨棚 宿舍 更新于2023-10-25

58同城

1.9万/月0.63元/m²/天

1000m²建筑面积

暂无数据厂房类型

暂无数据起租面积

区域: 广德区 - 广德城区

地址: 安徽省宣城市广德市

陈超个人已在58注册4年已实名认证

电话联系TA

在线沟通

基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

宣城58同城 > 宣城房产信息 > 宣城厂房出租 > 宣州经开区厂房出租

(出租) 双桥附近, 原房东一手厂房出租

高速路口 雨棚 宿舍 更新于2023-10-31

58同城

7.2万/月1元/m²/天

2400m²建筑面积

暂无数据厂房类型

暂无数据起租面积

区域: 郎溪县

地址: 安徽省宣城市郎溪县金牛西路

张先生个人已在58注册1年已实名认证

电话联系TA

在线沟通

基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

宣城58同城 > 宣城房产信息 > 宣城厂房出租 > 宣州经开区厂房出租

(出租) 双桥附近, 原房东一手厂房出租

高速路口 雨棚 宿舍 更新于2023-10-31

58同城

8万/月0.56元/m²/天

4780m²建筑面积

暂无数据厂房类型

暂无数据起租面积

区域: 宣州区 - 经济开发区

地址: 宣州区

张女士个人已在58注册7年已实名认证

电话联系TA

在线沟通

基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

本项目建成后将厂房对外出租，为入驻企业提供配套服务，出租面积为46500.00 平方米，综合参考周边市场及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目厂房建筑租赁收入按单价 18.00 元/平方米·月的标准计算收入。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第 1 至第 5 年实现 70%、75%、80%、85%、90%运营负荷，第 6 年达到 95%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期

单价每 3 年上浮 5%。运营期第一年厂房租赁收入=46500.00 m<sup>2</sup>×70%×18.00 元/m·月×4 月÷10000=234.36 万元，运营期内，厂房租赁收入共计 21651.04 万元。


(2) 智能仓储用房租赁收入

智能仓储周边市场参考租金统计表

序号	名称/位置	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	月度租金（元/m <sup>2</sup> ）
1	宣州经开区	2200	15
2	广德	2400	12.9
3	宣州区	1000	15


注：数据来源于 58 同城网（详见实施方案附件）

**(出租) 开发区国企新建仓库对外出租**  
更新于2023-10-23



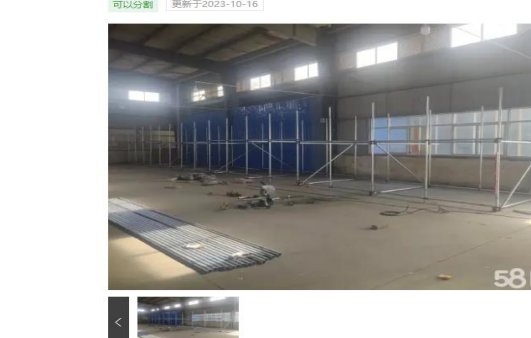
3.3 万/月 0.5元/m<sup>2</sup>/天  
2200m<sup>2</sup> 建筑面积  
楼库 仓库类型  
暂无数据 起租面积  
区 城：宣州区 - 经济开发区  
地 址：宣州区  
于女士 个人 已在58注册9年  
已实名认证  
电话联系我TA  
在线沟通

**(出租) 出租380平方仓库广德山关**  
更新于2023-09-22



4950 元/月 0.43元/m<sup>2</sup>/天  
380m<sup>2</sup> 建筑面积  
暂无数据 仓库类型  
暂无数据 起租面积  
区 城：广德区 - 广德城区  
地 址：安徽省宣城市广德市  
徐先生 个人 已在58注册2年  
已实名认证  
电话联系我TA  
在线沟通

**(出租) 离建材市场近，挑高高，适合建材类**  
可以分割 更新于2023-10-16



1.5 万/月 0.5元/m<sup>2</sup>/天  
1000m<sup>2</sup> 建筑面积  
平库 仓库类型  
暂无数据 起租面积  
区 城：宣州区 - 火车站  
地 址：安徽省宣城市宣州区S104(陈阳路)  
寿海 个人 已在58注册4年  
已实名认证  
电话联系我TA  
在线沟通

本项目建成后智能仓储用房对外出租，为入驻企业提供仓储服务，出租面积为 7800.00 平方米，综合参考周边市场及建设期等因素，因此保守估计建成后，

### （3）科技孵化楼租赁收入

### 共享中心周边市场参考租金统计表

序号	名称/位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	月度租金 (元/m <sup>2</sup> )
1	宣州区亚夏汽车城	253	21.6
2	宣州区兴隆国际广场	2400	27.9
3	宣州区青旅大厦	25000	27
4	宁国华贝城市广场	260	21.9
5	宣州区香江金郡	100	24

[宣城房产网](#) > [宣城房产门户信息](#) > [宣城写字楼出租](#) > [宣城写字楼出租](#) > [写字楼](#) > [宣城写字楼出租](#)

### (出租) 出租宣州区亚夏写字楼

纯写字楼
新楼
精装修
可注册
更新于2023-10-12

**0.72** 元/m<sup>2</sup>/天 5500元/月

**253.34m<sup>2</sup>**  
建筑面积

**33~67个**  
约容纳工位数

**精装修**  
装修程度

楼 座：宣城亚夏汽车城  
地 址：宣州区 - 万达广场 宣城市宣州区永阳江西大...

程女士  
个人 已在58注册6年  
[验证](#) 已实名认证

微信扫码拨号

点击查看电话

在线沟通

---

[宣城房产网](#) > [宣城房产门户信息](#) > [宣城写字楼出租](#) > [宣城写字楼出租](#) > [写字楼](#) > [宣城写字楼出租](#)

### (出租) 200平方米 - 9000平方米出租，可分租

纯写字楼
新楼
精装修
可注册
可分租
办公区高
交通便利
更新时间2023-06-15

**0.9** 元/m<sup>2</sup>/天 67.5万/月

**25000m<sup>2</sup>**  
建筑面积

**3750~7500个**  
约容纳工位数

**精装修**  
装修程度

楼 座：青墩国际大厦  
地 址：宣州区 - 万达广场 安徽省宣城市宣州区天鹅...

王青  
个人 已在14位注册4年  
[验证](#) 已实名认证

微信扫码拨号

点击查看电话

在线沟通

宣城58同城 > 宣城房产信息 > 宣城写字楼出租 > 宣州区写字楼出租 > 万达广场写字楼出租

**(出租) 170平方大户型办公写字楼, 可租可买, 自己房子**

可写字楼 整租 精装修 可注册 办公家具 更新于2023-09-25



58同城

**0.93 元/m²/天** 4273元/月

**170.4m²** 建筑面积  
**19~39个** 约容纳工位数  
**精装修** 装修程度

楼 址: 嘉陵国际广场  
地 址: 宣州区·万达广场 宣城市宣州区水阳江南大...

胡先生  
个人 已在58注册10年  
已实名认证

点击查看电话

宣城58同城 > 宣城房产信息 > 宣城写字楼出租 > 宣州区写字楼出租 > 华贝城市广场写字楼出租

**(出租) 华贝广场精装修写字楼, 下, 先到先得**

可写字楼 整租 精装修 可注册 办公家具 更新时间:2023-10-13



58同城

**0.73 元/m²/天** 5720元/月

**260m²** 建筑面积  
**31~62个** 约容纳工位数  
**精装修** 装修程度

楼 址: 华贝城市广场小区  
地 址: 宁国市市区 - 华贝城市广场 安徽省宣城市宁...

余女士  
个人 已在58注册2年  
已实名认证

宣城58同城 > 宣城房产信息 > 宣城写字楼出租 > 宣州区写字楼出租 > 万达广场写字楼出租

**(出租) 面积100平米左右精装修**

可写字楼 整租 精装修 可注册 办公家具 更新时间:2023-09-17



58同城

**0.8 元/m²/天** 2400元/月

**100m²** 建筑面积  
**16~33个** 约容纳工位数  
**精装修** 装修程度

楼 址: 宣江金都-东区  
地 址: 宣州区·万达广场 宣城市宣州区梅园路与阳...

郭爱霞  
个人 已在58注册9年  
已实名认证

本项目建成后将科技孵化楼对外出租, 为入驻企业提供科技孵化服务, 出租面积为 4500.00 平方米, 综合参考周边市场及建设期等因素, 因此保守估计建成后, 本项目科技孵化楼租赁收入按单价 22.00 元/平方米·月的标准计算收入。考虑运营负荷的实际情况进行预测, 项目运营期第 1 至第 5 年实现 70%、75%、80%、85%、90%运营负荷, 第 6 年达到 95%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动,

运营期单价每 3 年上浮 5%。运营期第一年科技孵化楼租赁收入= $4500.00 \text{ m}^2 \times 70\% \times 22.00 \text{ 元/m} \cdot \text{月} \times 4 \text{ 月} \div 10000 = 27.72 \text{ 万元}$ ，运营期内，科技孵化楼租赁收入共计 2560.88 万元。

#### （4）智能制造科研中心租赁收入

本项目建成后将智能制造科研中心楼对外出租，为入驻企业提供研发科研服务，出租面积为 2460.00 平方米，综合参考周边市场及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目智能制造科研中心楼租赁收入按单价 25.00 元/平方米·月的标准计算收入。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第 1 至第 5 年实现 70%、75%、80%、85%、90%运营负荷，第 6 年达到 95%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每 3 年上浮 5%。运营期第一年智能制造科研中心租赁收入= $24600.00 \text{ m}^2 \times 70\% \times 25.00 \text{ 元/m} \cdot \text{月} \times 4 \text{ 月} \div 10000 = 17.22 \text{ 万元}$ ，运营期内，智能制造科研中心楼租赁收入共计 1590.85 万元。

#### （5）企业智慧共享中心租赁收入

本项目建成后将企业智慧共享中心对外出租，为入驻企业提供数据共享服务，出租面积为 4000.00 平方米，综合参考周边市场及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目企业智慧共享中心租赁收入按单价 22.00 元/平方米·月的标准计算收入。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第 1 至第 5 年实现 70%、75%、80%、85%、90%运营负荷，第 6 年达到 95%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每 3 年上浮 5%。运营期第一年企业智慧共享中心租赁收入= $4000.00 \text{ m}^2 \times 70\% \times 22.00 \text{ 元/m} \cdot \text{月} \times 4 \text{ 月} \div 10000 = 24.64 \text{ 万元}$ ，运营期内，企业智慧共享中心租赁收入共计 2276.33 万元。

#### （6）展厅租赁收入

本项目建成后将展厅对外出租，为入驻企业提供产品展览服务，出租面积为 500.00 平方米，综合参考周边市场及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项

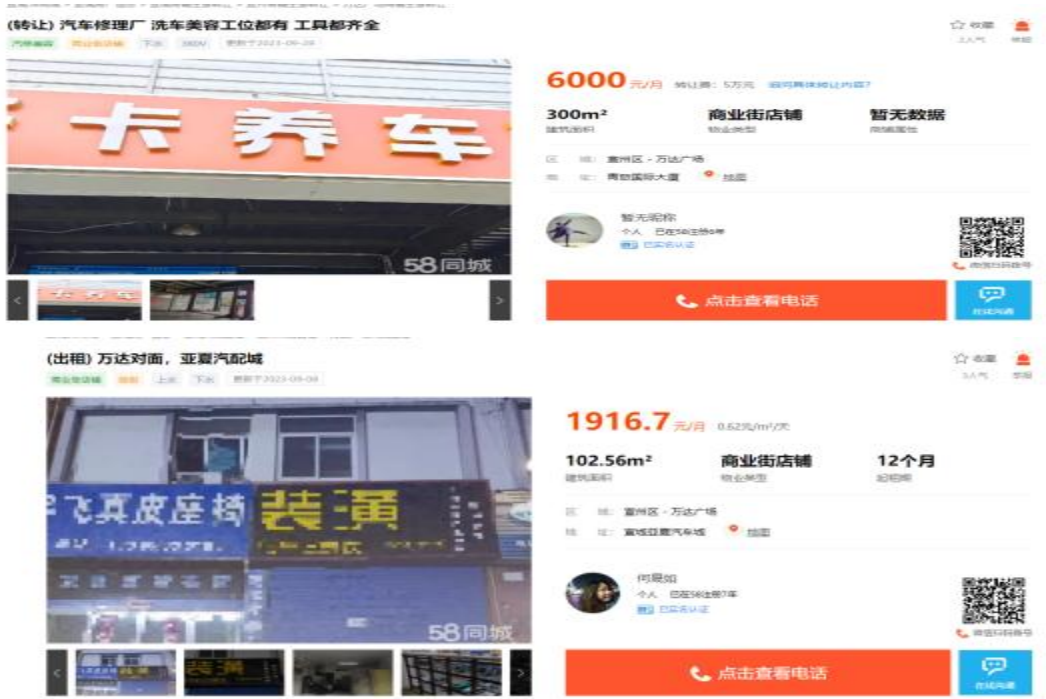
目展厅租赁收入按单价 22.00 元/平方米·月的标准计算收入。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第 1 至第 5 年实现 70%、75%、80%、85%、90% 运营负荷，第 6 年达到 95%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每 3 年上浮 5%。运营期第一年展厅租赁收入=500.00 m²×70%×22.00 元/m²·月×4 月÷10000=3.08 万元，运营期内，展厅租赁收入共计 284.54 万元。

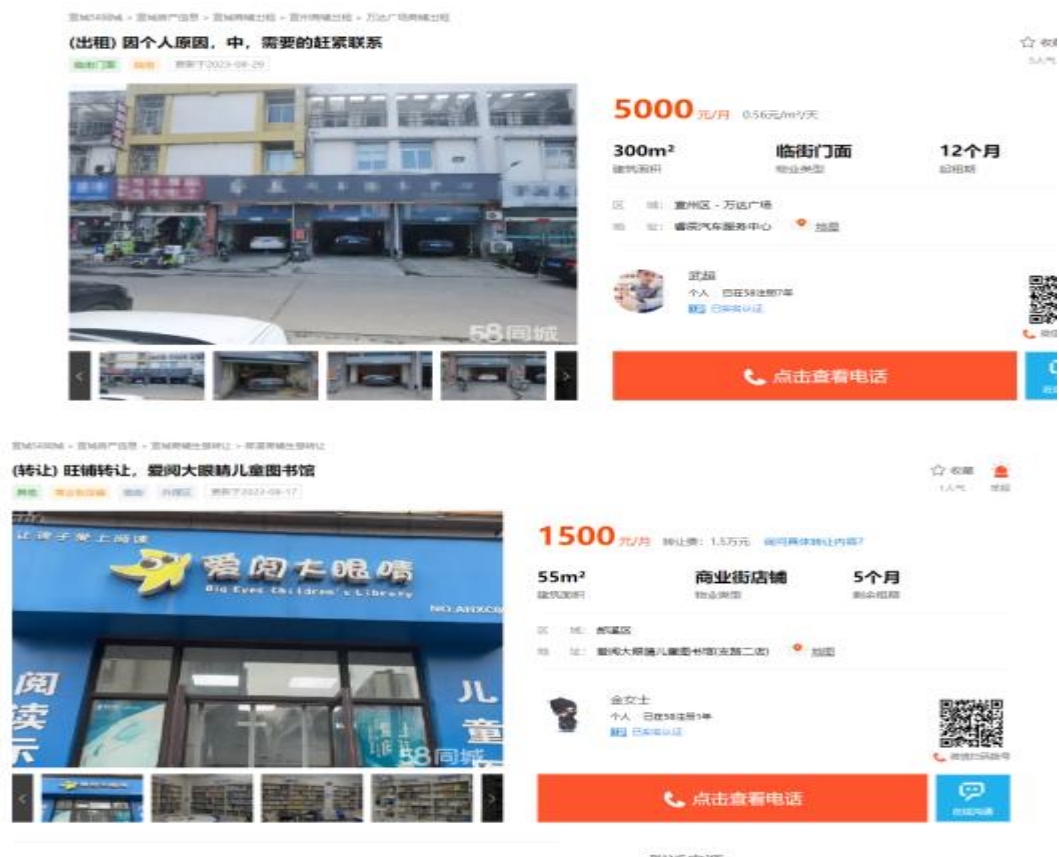
(7) 交通物流维修车间租赁收入

交通物流维修车间周边市场参考租金统计表

序号	名称/位置	建筑面积 (m²)	月度租金 (元/m²)
1	宣州青旅大厦	300	20
2	宣州区亚夏汽车城	102	18.6
3	宣州区睿辰汽车服务中心	300	16.8
4	郎溪县	55	27

注：数据来源于 58 同城网（详见实施方案附件）





本项目建成后将交通物流维修车间对外出租,用以为园区物流车辆提供维修服务,出租面积为 400.00 平方米,综合参考周边市场及建设期等因素,因此保守估计建成后,本项目维修车间租赁收入按单价 18.00 元/平方米·月的标准计算收入。考虑运营负荷的实际情况进行预测,项目运营期第 1 至第 5 年实现 70%、75%、80%、85%、90%运营负荷,第 6 年达到 95%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动,运营期单价每 3 年上浮 5%。运营期第一年交通物流维修车间租赁收入=400.00 m²×70%×18.00 元/m²·月×4 月÷10000=2.02 万元,运营期内,交通物流维修车间租赁收入共计 189.91 万元。

因此,运营期内,租赁收入共计 31580.04 万元。

## 2)、光伏发电收入

附件2

安徽省电网峰谷分时电价表

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		平段	0.5953						
		低谷	0.3153						
二、工商业及其他用电	单一制	高峰	7、8、9 月	0.9795	0.9550	0.9306			
			其他月份	0.9224	0.8994	0.8765			
		平段	0.6198	0.6048	0.5898				
		低谷	0.3857	0.3769	0.3680				
	两部制	高峰	7、8、9 月		1.0030	0.9785	0.9541	0.9378	
			其他月份		0.9444	0.9215	0.8985	0.8832	
		平段		0.6342	0.6192	0.6042	0.5942	40	30
		低谷		0.3942	0.3854	0.3765	0.3706		

注：1. 电热锅炉、冰（水）蓄冷空调用电价格：高峰时段7、8、9月份不满1千伏为0.5553元，1-10千伏为0.5308元；其他月份不满1千伏为0.5237元，1-10千伏为0.5008元。平段不满1千伏为0.3631元，1-10千伏为0.3481元。低谷不满1千伏为0.2341元，1-10千伏为0.2252元。  
2. 315千伏安以下原一般工商业用户执行工商业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。  
3. 大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

注：数据来源于政府批文

本项目拟在生产厂房屋顶建造3兆瓦光伏发电系统，结合供应商经验，该系统年发电量约为330万kW·h，产生电量低价卖给园区入驻企业，根据安徽电网发布的工业用电电价标准，本次单价按0.80元/kW·h的标准计算收入。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第1至第3年实现80%、85%、90%运营负荷，第4年达到95%持续运营负荷。运营期第一年光伏发电收入=3300000kW·h÷12×4×80%×0.8元÷10000=88.00万元，运营期内，光伏发电收入总计5280.00万元。

### 3）、停车收入

本项目周边小车位收费依据参考一览表

序号	项目位置	停车收费标准
1	郎溪南站停车场	30分钟以内免费；1小时至10小时(含)的收费5元/小时；停放时间超过10小时至24小时(含)的收费10元/小时
2	黟县西递停车场	15分钟以内，免费；3小时以内(含3小时)，10元/辆/次；24小时连续停放，40元/辆/次

注：数据来源于政府批文（详见实施方案附件）

黟县西递停车场 机动车停放收费标准		
收费批准文号：黟价〔2018〕20号		
停放时间	收费额	备注
15分钟以内	免费	含十五分钟
3小时以内 (含3小时)	20座以下(不含20座), 10元/辆/次 20座以上(含20座), 20元/辆/次	基础价
超过3小时	每增加1小时 加收2元	不足1小时 按1小时计算
24小时 连续停放	20座以下(不含20座), 40元/辆/次 20座以上(含20座), 50元/辆/次	含基础价在内
超过24小时	按前述标准重新计费	
执行公务的军车、警车、消防车、急救车、工程抢险车、市政维修车等免收停车服务费。		
黟县价格监督检查分局		收费监督电话：0559-12358

### 郎溪南站停车场收费标准

我车客 分享 举报

2个回答

阳杨氏寿顺  
2023-07-21 · TA获得超过3.8万个赞

郎溪南站停车场收费标准为:

1. 停放时间不足1小时(含)的免费。
2. 停放时间超过1小时至10小时(含)的收费5元。
3. 停放时间超过10小时至24小时(含)的收费10元。

以上收费标准仅供参考, 实际收费标准以当地实况为准。

点赞 评论 分享 举报

### (1) 大车位

本项目共提供大车位 673 个。本项目的大车位收费按 18 元/次计取, 每个车位每天考虑 3 次周转, 年运营天数按 360 天计算, 从实际角度考虑, 项目运营期第 1 至第 5 年实现 50%、55%、60%、65%、70%运营负荷, 第 6 年达到 75%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 3 年上浮 5%, 运营期第一年大车位停车收入=673×50%×3 次×360÷12×4 天×18 元÷10000=218.05 万元, 项目运营期内, 大车位收入共计 22102.18 万元。

### (2) 小车位

本项目共提供小车位 699 个。本项目的小车位收费按 10 元/次计取, 每个车位每天考虑 3 次周转, 年运营天数按 360 天计算, 从实际角度考虑, 项目运营期第 1 至第 5 年实现 50%、55%、60%、65%、70%运营负荷, 第 6 年达到 75%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 3 年上浮 5%, 运营期第一年小车位停车收入=699×50%×3 次×360÷12×4 天×10 元÷10000=125.82 万元, 项目运营期内, 小车位收入共计 12753.36 万元。

### (3) 新能源汽车充电桩

新能源汽车充电桩价格参考统计表

序号	名称/位置	单价（元/千瓦时）
1	郎溪经济技术开发区得奇工业园	1.65
2	溧宁高速郎溪服务区	1.36



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》，本项目共配套设置 155 个充电桩。本项目建成后按 1.60 元/千瓦时计取，每个车位每天考虑 3 次周转，车均充电量按 25kW·h/次计算，年运营天数按 360 天计算。从实际角度考虑，项目运营期第 1 至第 5 年实现 50%、55%、60%、65%、70%运营负荷，第 6 年达到 75%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 3 年上浮 5%，运营期第一年新能源汽车充电桩收入=155×50%×3 次×360÷12×4 天×25×1.6 元÷10000=111.60 万元，项目运营期内，新能源汽车充电桩收入共计 11312.00 万元。

因此，项目运营期内，停车收入共计 46167.54 万元。

#### 4)、广告收入

本项目周边广告收费依据参考一览表

序号	项目/内容	收费标准	单位
1	郎溪万达珍珠坊小区入口闸机广告	52800	元/面·年
2	郎溪楼宇社区人行通道灯箱广告	91200	元/个·年
3	宣城区某社区道闸广告	96000	元/块·年
4	充电桩广告	15000	元/块·年
5	室外 LED 大屏	360000	元/张·年

注：数据来源于相关租赁网站（详见实施方案附件）

##### （1）LED 电子屏广告

本项目建成后，生产区规划 4 块 LED 电子屏广告，根据郎溪经济开发区发展实际情况，本项目楼顶大牌广告按 10 万元/块·年的标准出租。从实际角度考虑，本项目所在区域广告投放效益良好，项目运营期第 1 至第 5 年实现 70%、75%、80%、85%、90%运营负荷，第 6 年达到 95%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。运营期第一年 LED 电子屏广告收入=4 块×70%÷12×4 月×10=9.33 万元，运营期内 LED 电子屏广告收入为 862.25 万元。



单价: 30000.00元/月

起订:

供货总量:

发货期限: 自买家付款之日起 天内发货

所在地: 山东 济南

有效期至: 长期有效

最后更新: 2020-08-04 11:36

浏览次数: 0

发送询价

## (2) 其他广告收入

本项目其他广告收入（停车场出入口闸机广告、充电桩广告等）。根据郎溪经济开发区发展实际情况，本项目其他广告含停车场出入口闸机广告、充电桩广告等共设6处，综合各项广告收入依据，综合暂按9万元/处·年的标准计取，从实际角度考虑，项目运营期第1至第5年实现70%、75%、80%、85%、90%运营负荷，第6年达到95%持续运营负荷。运营期第一年其他广告收入=6处×70%÷12×4月×9=12.60万元，运营期内其他广告收入为994.50万元。



电话: 0552-2808866 网址: www.yunshouad.com 地址: 万达锦华酒店南A4栋1单元01011号

### 户外媒体——小区道闸广告




道闸尺寸: 350厘米(宽)\*75厘米(高)  
机身: 46厘米(宽)\*91厘米(高)  
发布形式: 户外车贴  
媒体价格: 正面: 2200/月/面  
背面: 1600/月/面  
机身: 600/月/面

#### 媒体介绍:

- 1、阅读人群质量高: 针对人群均为最具消费能力的中高收入人群。
- 2、针对性: 根据对其的选择, 直接将广告给真正的受众, 具有强烈的选择性和针对性。
- 3、持续性: 广告持续时间长相对较长, 从车主停车在道闸前, 到保安升起道闸, 车主关注道闸广告的时间一般会持续1分钟以上, 就能够更好的让受众反复的读取和了解广告的信息, 直到最后根据自己的需求做出购买。
- 4、强迫性: 具有强迫受众读取的特性。
- 5、高效性: 最大限度的使广告信息被广告受众阅读。






**0.83** 元/m<sup>2</sup>/天 2925元/月

**117m<sup>2</sup>**  
建筑面积

**14~29个**  
约容纳工位数

楼盘: 星隆国际  
地址: 宣州区·万达广场 星隆国际广场



苏子龙 ★★★★★




主理项目: 宣州区阳光中学等 查看TA

点击查看电话

**概况** 我有类似房源, 免费发布>

日租	0.83元/m <sup>2</sup> /天	性质	写字楼新盘
月租	2925元/月	面积	117m <sup>2</sup>
付款	押1付3	类型	甲级写字楼
起租期	12个月起租	楼层	低区/共22层
装修	精装修	使用率	75.0%
工位数	14~29个 ①	注册	可注册
楼盘	星隆国际	分割	可分割, 最小分割面积80m <sup>2</sup>
地址	宣州-万达广场 星隆国际广场	物业费	2.2元/m <sup>2</sup> /月

**附近房源**

	宣城 万达 4.5
	国顺 国顺 250
	适合 万达 100

综上所述，本项目可实现总收入 87,280.27 万元。详见下表。

项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	2025 年（9-12 月）	2026 年（1-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）
	停车计算负荷			50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	75.00%
	计算负荷			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%
	光伏系统计算负荷			80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
一	运营收入		87280.27	933.14	3019.55	3239.69	3617.33	3848.34	4079.35	4267.56
1	智能制造生产厂房 租赁收入	万元	21651.04	234.36	753.30	803.52	896.43	949.16	1001.89	1051.98
1.1	面积	m <sup>2</sup>		46500.00	46500.00	46500.00	46500.00	46500.00	46500.00	46500.00
1.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85
2	智能仓储租赁收入	万元	3026.49	32.76	105.30	112.32	125.31	132.68	140.05	147.05
2.1	面积	m <sup>2</sup>		7800.00	7800.00	7800.00	7800.00	7800.00	7800.00	7800.00
2.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54
3	综合办公用房租赁 收入	万元	2560.88	27.72	89.10	95.04	106.03	112.27	118.50	124.43
3.1	面积	m <sup>2</sup>		4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10	24.26
4	智能制造科研中心	万元	1590.85	17.22	55.35	59.04	65.87	69.74	73.62	77.30
4.1	面积	m <sup>2</sup>		2460.00	2460.00	2460.00	2460.00	2460.00	2460.00	2460.00
4.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56
5	企业智慧共享中心	万元	2276.33	24.64	79.20	84.48	94.25	99.79	105.34	110.60
5.1	面积	m <sup>2</sup>		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
5.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10	24.26
6	交通物流维修车间	万元	189.91	2.02	6.48	6.91	7.71	8.16	8.62	9.05
6.1	面积	m <sup>2</sup>		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
6.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85
7	展厅	万元	284.54	3.08	9.90	10.56	11.78	12.47	13.17	13.83
7.1	面积	m <sup>2</sup>		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
7.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		22.00	22.00	22.00	23.10	23.10	23.10	24.26
8	3 兆瓦屋面光伏发电 系统收入	万元	5280.00	88.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00
8.1	年发电量	万 kW·h		110.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
8.2	单价	元/kW·h		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
9	停车收入	万元	46167.54	455.47	1503.06	1639.70	1865.16	2008.63	2152.11	2259.71
9.1	小车位	万元	12753.36	125.82	415.21	452.95	515.23	554.87	594.50	624.22
9.1.1	数量	个	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00
9.1.2	日周转次数	次		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
9.1.3	年运营天数	日		120.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
9.1.4	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03
9.2	大车位	万元	22102.18	218.05	719.57	784.99	892.92	961.61	1030.30	1081.81

9.2.1	数量	个	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00
9.2.2	日周转次数	次		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
9.2.3	年运营天数	日		120.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
9.2.4	单价	元/次		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85
9.3	新能源汽车充电桩	万元	11312.00	111.60	368.28	401.76	457.00	492.16	527.31	553.68
9.3.1	数量	个	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00
9.3.2	日周转次数	次		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
9.3.3	车均充电量	kw.h		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
9.3.4	年运营天数	日		120.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
9.3.5	每度电平均单价	元/kw.h		1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76
10	广告收入		1856.75	21.93	70.50	75.20	81.60	86.40	91.20	93.20
10.1	LED 电子屏广告		862.25	9.33	30.00	32.00	35.70	37.80	39.90	41.90
10.1.1	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
10.1.2	单价	万元/块.年		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03
10.2	其他广告收入（含 停车场出入口闸机 广告、充电桩广告、 道路两侧等）		994.50	12.60	40.50	43.20	45.90	48.60	51.30	51.30
11	物业收入	万元	2395.95	25.93	83.36	88.92	99.20	105.04	110.87	116.41
11.1	面积	m <sup>2</sup>		66160.00	66160.00	66160.00	66160.00	66160.00	66160.00	66160.00
11.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		1.40	1.40	1.40	1.47	1.47	1.47	1.54

(续表)

序号	项目	单位	合计	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)
	停车计算负荷			75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	计算负荷			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	光伏系统计算负荷			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>一</b>	<b>运营收入</b>		<b>87280.27</b>	<b>4267.56</b>	<b>4267.56</b>	<b>4465.17</b>	<b>4465.17</b>	<b>4465.17</b>	<b>4672.66</b>	<b>4672.66</b>
1	智能制造生产厂房 租赁收入	万元	21651.04	1051.98	1051.98	1104.58	1104.58	1104.58	1159.81	1159.81
1.1	面积	m <sup>2</sup>		46500.00	46500.00	46500.00	46500.00	46500.00	46500.00	46500.00
1.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88
2	智能仓储租赁收入	万元	3026.49	147.05	147.05	154.40	154.40	154.40	162.12	162.12
2.1	面积	m <sup>2</sup>		7800.00	7800.00	7800.00	7800.00	7800.00	7800.00	7800.00
2.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23
3	综合办公用房租赁 收入	万元	2560.88	124.43	124.43	130.65	130.65	130.65	137.18	137.18
3.1	面积	m <sup>2</sup>		4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		24.26	24.26	25.47	25.47	25.47	26.74	26.74
4	智能制造科研中心	万元	1590.85	77.30	77.30	81.16	81.16	81.16	85.22	85.22
4.1	面积	m <sup>2</sup>		2460.00	2460.00	2460.00	2460.00	2460.00	2460.00	2460.00
4.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39
5	企业智慧共享中心	万元	2276.33	110.60	110.60	116.13	116.13	116.13	121.94	121.94
5.1	面积	m <sup>2</sup>		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
5.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		24.26	24.26	25.47	25.47	25.47	26.74	26.74
6	交通物流维修车间	万元	189.91	9.05	9.05	9.50	9.50	9.50	9.98	9.98
6.1	面积	m <sup>2</sup>		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
6.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88
7	展厅	万元	284.54	13.83	13.83	14.52	14.52	14.52	15.24	15.24
7.1	面积	m <sup>2</sup>		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
7.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		24.26	24.26	25.47	25.47	25.47	26.74	26.74
8	3 兆瓦屋面光伏发 电系统收入	万元	5280.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00
8.1	年发电量	万 kW·h		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
8.2	单价	元/kW·h		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
9	停车收入	万元	46167.54	2259.71	2259.71	2372.70	2372.70	2372.70	2491.33	2491.33

9.1	小车位	万元	12753.36	624.22	624.22	655.44	655.44	655.44	688.21	688.21
9.1.1	数量	个	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00
9.1.2	日周转次数	次		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
9.1.3	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
9.1.4	单价	元/次		11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16
9.2	大车位	万元	22102.18	1081.81	1081.81	1135.90	1135.90	1135.90	1192.70	1192.70
9.2.1	数量	个	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00
9.2.2	日周转次数	次		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
9.2.3	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
9.2.4	单价	元/次		19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88
9.3	新能源汽车充电桩	万元	11312.00	553.68	553.68	581.36	581.36	581.36	610.43	610.43
9.3.1	数量	个	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00
9.3.2	日周转次数	次		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
9.3.3	车均充电量	kw.h		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
9.3.4	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
9.3.5	每度电平均单价	元/kw.h		1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94	1.94
10	广告收入		1856.75	93.20	93.20	95.29	95.29	95.29	97.49	97.49
10.1	LED 电子屏广告		862.25	41.90	41.90	43.99	43.99	43.99	46.19	46.19
10.1.1	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
10.1.2	单价	万元/块.年		11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16
10.2	其他广告收入（含 停车场出入口闸机 广告、充电桩广告、 道路两侧等）		994.50	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30
11	物业收入	万元	2395.95	116.41	116.41	122.24	122.24	122.24	128.35	128.35
11.1	面积	m²		66160.00	66160.00	66160.00	66160.00	66160.00	66160.00	66160.00
11.2	单价	元/m²/月		1.54	1.54	1.62	1.62	1.62	1.70	1.70

(续表)

序号	项目	单位	合计	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-5 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-8 月)
	停车计算负荷			75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	计算负荷			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	光伏系统计算负荷			95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>一</b>	<b>运营收入</b>		<b>87280.27</b>	<b>4672.66</b>	<b>4890.53</b>	<b>4890.53</b>	<b>4890.53</b>	<b>5119.29</b>	<b>5119.29</b>	<b>3416.53</b>
1	智能制造生产厂房 租赁收入	万元	21651.04	1159.81	1217.80	1217.80	1217.80	1278.69	1278.69	852.46
1.1	面积	m <sup>2</sup>		46500.00	46500.00	46500.00	46500.00	46500.00	46500.00	46500.00
1.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		21.88	22.97	22.97	22.97	24.12	24.12	24.12
2	智能仓储租赁收入	万元	3026.49	162.12	170.23	170.23	170.23	178.74	178.74	119.16
2.1	面积	m <sup>2</sup>		7800.00	7800.00	7800.00	7800.00	7800.00	7800.00	7800.00
2.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10	20.10
3	科技孵化楼租赁收入	万元	2560.88	137.18	144.04	144.04	144.04	151.24	151.24	100.83
3.1	面积	m <sup>2</sup>		4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
3.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		26.74	28.08	28.08	28.08	29.48	29.48	29.48
4	智能制造科研中心	万元	1590.85	85.22	89.48	89.48	89.48	93.95	93.95	62.64
4.1	面积	m <sup>2</sup>		2460.00	2460.00	2460.00	2460.00	2460.00	2460.00	2460.00
4.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50	33.50
5	企业智慧共享中心	万元	2276.33	121.94	128.04	128.04	128.04	134.44	134.44	89.63
5.1	面积	m <sup>2</sup>		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
5.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		26.74	28.08	28.08	28.08	29.48	29.48	29.48
6	交通物流维修车间	万元	189.91	9.98	10.48	10.48	10.48	11.00	11.00	11.00
6.1	面积	m <sup>2</sup>		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
6.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		21.88	22.97	22.97	22.97	24.12	24.12	24.12
7	展厅	万元	284.54	15.24	16.00	16.00	16.00	16.80	16.80	11.20
7.1	面积	m <sup>2</sup>		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
7.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		26.74	28.08	28.08	28.08	29.48	29.48	29.48
8	3 兆瓦屋面光伏发电系统收入	万元	5280.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	176.00
8.1	年发电量	万 kW·h		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	220.00
8.2	单价	元/kW·h		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
9	停车收入	万元	46167.54	2491.33	2615.90	2615.90	2615.90	2746.69	2746.69	1831.13

9.1	小车位	万元	12753.36	688.21	722.62	722.62	722.62	758.75	758.75	505.83
9.1.1	数量	个	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00	699.00
9.1.2	日周转次数	次		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
9.1.3	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	240.00
9.1.4	单价	元/次		12.16	12.76	12.76	12.76	13.40	13.40	13.40
9.2	大车位	万元	22102.18	1192.70	1252.33	1252.33	1252.33	1314.95	1314.95	876.63
9.2.1	数量	个	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00	673.00
9.2.2	日周转次数	次		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
9.2.3	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	240.00
9.2.4	单价	元/次		21.88	22.97	22.97	22.97	24.12	24.12	24.12
9.3	新能源汽车充电桩	万元	11312.00	610.43	640.95	640.95	640.95	673.00	673.00	448.66
9.3.1	数量	个	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00
9.3.2	日周转次数	次		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
9.3.3	车均充电量	kw.h		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
9.3.4	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	240.00
9.3.5	每度电平均单价	元/kw.h		1.94	2.04	2.04	2.04	2.14	2.14	2.14
10	广告收入		1856.75	97.49	99.80	99.80	99.80	102.22	102.22	68.15
10.1	LED 电子屏广告		862.25	46.19	48.50	48.50	48.50	50.92	50.92	33.95
10.1.1	数量	块		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
10.1.2	单价	万元/块.年		12.16	12.76	12.76	12.76	13.40	13.40	13.40
10.2	其他广告收入（含 停车场出入口闸机 广告、充电桩广告、 道路两侧等）		994.50	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	34.20
11	物业收入	万元	2395.95	128.35	134.76	134.76	134.76	141.50	141.50	94.34
11.1	面积	m <sup>2</sup>		66160.00	66160.00	66160.00	66160.00	66160.00	66160.00	66160.00
11.2	单价	元/m <sup>2</sup> /月		1.70	1.79	1.79	1.79	1.88	1.88	1.88

### 3、项目成本的预测

本项目成本主要包括运营成本（外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、管理费用及其他成本（含营销费）、折旧费、摊销费以及利息支出。综合实际年运营时间考虑，运营期内 2025 年 9-12 月运营月数为 4 个月，2026 年-2044 年为正常运营年限，年运营月数为 12 个月；运营期 2045 年 1-8 月运营月数为 8 个月。

本项目预测总成本为 49,735.46 万元，其中财务费用为 21,033.00 万元，经营成本为 11,454.34 万元，折旧费总计为 17,248.11 万元。

#### (1) 财务费用

本项目发行使用专项债券融资 30,000.00 万元，其中 2024 年已发行使用债券 1,500.00 万元，债券期限为 20 年；计划 2025 年发行使用债券 28,500.00 万元，一月份已发行 3,000.00 万元，本次计划发行债券 3,000.00 万元，债券期限为 20 年。待发行使用债券利率按照 3.60%测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，最终发行时间及利率以实际发行为准。

本项目专项债券利息共计 21,600.00 万元，其中计入建设期利息累计 567.00 万元，计入经营期利息累计 21,033.00 万元。

专项债券还本付息计划详见下表：

年份	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2023 年(9-12 月)		0.00		0.00	3.60%	0.00	0.00
2024 年(1-12 月)	0.00	1,500.00		1,500.00	3.60%	0.00	0.00
2025 年(1-12 月)	1,500.00	28,500.00		30,000.00	3.60%	567.00	567.00
2026 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2027 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2028 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2029 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2030 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2031 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2032 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2033 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2034 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2035 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2036 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2037 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00

年份	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2038 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2039 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2040 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2041 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2042 年(1-12 月)	30,000.00			30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2043 年(1-12 月)	30,000.00		0.00	30,000.00	3.60%	1,080.00	1,080.00
2044 年(1-12 月)	30,000.00		1,500.00	28,500.00	3.60%	1,080.00	2,580.00
2045 年(1-8 月)	28,500.00		28,500.00	0.00	3.60%	513.00	29,013.00
合计		30,000.00	30,000.00			21,600.00	51,600.00

## (2) 运营成本

### 1、外购燃料动力费(水、电)

外购燃料及动力费包括运营期用水及用电等公共耗能，根据日常运营情况进行预测，用电能耗主要包括生产设备、办公及照明用电等，用电能耗主要包括公共建筑用电、室外照明用电、智慧管理系统用电、充电桩用电等，本项目将在可利用建筑屋面设置屋顶光伏，部分可抵扣本项目运营期用电量。项目运营用水量按 40L/人/天进行计算，办公人数按 40 人计算，同时园区绿化浇灌用水 2L/m<sup>2</sup>·d 计算，绿化面积总计 8400 平方米，结合部分未预见用水，每年按 330 天计算，用水单价按 3.5 元每吨计取。从实际角度考虑，项目运营期第 1 至第 5 年实现 70%、75%、80%、85%、90%运营负荷，第 6 年达到 95%持续运营负荷。项目运营耗电量建筑按 40W/m<sup>2</sup>，室外按 1W/m<sup>2</sup>进行估算，公共建筑面积约 12100 m<sup>2</sup>，室外面积约 19700 m<sup>2</sup>，每年按 330 天，每天按 6 小时进行计算，用电单价按 0.6198 元/kW.h 计算。综上，运营期内，外购燃料动力费为 4376.11 万元。

### 2、工资及福利费

项目运营期按管理人员按 8 人预计，工资、福利按 11.40 万元/人·年；普通工作人员按 32 人预计，工资、福利按 5.40 万元/人·年。运营期内，工资及福利费每 3 年上浮 3%。工资及福利费共计约 5343.03 万元。

本项目工资及福利费估算表

序号	类别	人数	工资及福利(万元·年/人)		合计(万元·年)
			工资	福利	
1	管理人员	8	9.5	1.9	91.20
2	工作人员	32	4.5	0.9	172.80
合计		40			264.00

注：本表格数据为正常运营第一年且不考虑运营负荷工资

#### 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，修理费共计约 862.41 万元。

#### 5、管理费用（含其他成本）

本项目管理费用按照经营收入的 0.5%计取，运营期内，管理费用共计 872.80 万元。

综上所述，运营期内，项目经营成本共计 11454.34 万元。

#### （3）折旧费

##### 1、房屋和建筑物折旧

房屋和建筑物的折旧年限为 50 年，残值为 5%，原值为 41664.77 万元，折旧额为 791.63 万元/年。

##### 2、机械设备折旧

本项目机械设备折旧年限为 20 年，残值为 5%，机械设备原值为 1490.00 万元，折旧额为 70.78 万元/年。

运营期内，项目折旧费共计 17248.11 万元。

#### （4）推销费

运营期内，项目不产生推销费。

#### （5）

本项目运营期内，利息总支出为 21,033.00 万元。

综上所述，运营期内，项目运营总成本共计 49,735.46 万元，详见下表。

项目成本费用测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年 (9-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)
	运营负荷		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
1	外购燃料动力费(水电气)	4,376.11	53.73	174.25	187.29	200.33	213.37	226.41	226.41	226.41	226.41	226.41
2	职工工资及福利费	5,343.03	61.60	198.00	211.20	231.13	244.73	258.32	266.07	266.07	266.07	274.06
3	修理费	862.41	14.37	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12
4	管理费用（含其他成本）	872.80	9.33	30.20	32.40	36.17	38.48	40.79	42.68	42.68	42.68	44.65
5	经营成本(1+2+3+4)	11,454.34	139.03	445.56	474.00	510.75	539.71	568.65	578.28	578.28	578.28	588.24
6	折旧费	17,248.11	287.47	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41
6.1	房屋和建筑物	15,832.61	263.88	791.63	791.63	791.63	791.63	791.63	791.63	791.63	791.63	791.63
6.2	机械设备	1,415.50	23.59	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78
7	摊销费	0.00										
8	利息支出	21033.00	0.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00
9	总成本费用合计	49735.46	426.50	2387.97	2416.41	2453.16	2482.11	2511.06	2520.69	2520.69	2520.69	2530.65
	其中：可变成本	11454.34	139.03	445.56	474.00	510.75	539.71	568.65	578.28	578.28	578.28	588.24
	固定成本	38281.11	287.47	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41

项目经营付现成本估算表（续）

单位：万元

序号	项目	合计	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年(1-5 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年(1-8 月)
	运营负荷		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	外购燃料动力费(水电气)	4,376.11	226.41	226.41	226.41	226.41	226.41	226.41	226.41	226.41	226.41	226.41	150.94
2	职工工资及福利费	5,343.03	274.06	274.06	282.28	282.28	282.28	290.75	290.75	290.75	299.47	299.47	199.65
3	修理费	862.41	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	43.12	28.75
4	管理费用（含其他成本）	872.80	44.65	44.65	46.73	46.73	46.73	48.91	48.91	48.91	51.19	51.19	34.17
5	经营成本(1+2+3+4)	11,454.34	588.24	588.24	598.54	598.54	598.54	609.19	609.19	609.19	620.2	620.2	413.5
6	折旧费	17,248.11	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	574.94
6.1	房屋和建筑物	15,832.61	791.63	791.63	791.63	791.63	791.63	791.63	791.63	791.63	791.63	791.63	527.75
6.2	机械设备	1,415.50	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	47.18
7	摊销费	0.00											
8	利息支出	21033.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	513.00
9	总成本费用合计	49735.46	2530.65	2530.65	2540.94	2540.94	2540.94	2551.59	2551.59	2551.59	2562.60	2562.60	1501.43
	其中：可变成本	11454.34	588.24	588.24	598.54	598.54	598.54	609.19	609.19	609.19	620.20	620.20	413.50
	固定成本	38281.11	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1942.41	1087.94

#### 4、相关税费的预测

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%，其他附加费税税率为 2%，房产税税率为 12%。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
5	房产税	12

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为 7,859.45 万元，其中：增值税销项税为 7855.22 万元，增值税进项税为 4,106.60 万元。城市维护建设税税金为 184.99 万元，教育费附加税税金为 111.00 万元，地方教育费附加税税金为 74.00 万元，房产税税金为 3,789.60 万元。

综上，本项目增值税及附加共计 7,859.45 万元。详见下表：

项目相关税费估算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	2025 年 (9-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)
	增值税及附加		7859.45	41.02	213.88	241.88	292.19	321.66	351.13	377.65	377.65	377.65	405.52	405.52
1	增值税		3699.86	0.00	74.59	92.05	123.01	141.41	159.81	175.95	175.95	175.95	192.91	192.91
1.1	销项税		7855.22	83.98	271.76	291.57	325.56	346.35	367.14	384.08	384.08	384.08	401.87	401.87
1.2	进项税		4106.60	35.22	197.17	199.52	202.55	204.95	207.34	208.13	208.13	208.13	208.95	208.95
2	附加税		4159.59	41.02	139.29	149.83	169.18	180.25	191.32	201.70	201.70	201.70	212.61	212.61
2.1	城市维护建设税	5.00%	184.99	0.00	3.73	4.60	6.15	7.07	7.99	8.80	8.80	8.80	9.65	9.65
2.2	教育费附加	3.00%	111.00	0.00	2.24	2.76	3.69	4.24	4.79	5.28	5.28	5.28	5.79	5.79
2.3	地方教育费附加	2.00%	74.00	0.00	1.49	1.84	2.46	2.83	3.20	3.52	3.52	3.52	3.86	3.86
2.4	房产税	12%	3789.60	41.02	131.84	140.62	156.88	166.11	175.34	184.11	184.11	184.11	193.31	193.31

项目相关税费估算表（续）

单位：万元

序号	项目	单位	合计	2036 年(1-12 月)	2037 年(1-12 月)	2038 年(1-12 月)	2039 年(1-12 月)	2040 年(1-12 月)	2041 年 (1-5 月)	2042 年(1-12 月)	2043 年(1-12 月)	2044 年(1-12 月)	2045 年 (1-8 月)
二	增值税及附加		7859.45	405.52	434.79	434.79	434.79	465.54	465.54	465.54	497.84	497.84	351.50
1	增值税		3699.86	192.91	210.74	210.74	210.74	229.47	229.47	229.47	249.15	249.15	183.52
1.1	销项税		7855.22	401.87	420.54	420.54	420.54	440.15	440.15	440.15	460.74	460.74	307.49
1.2	进项税		4106.60	208.95	209.80	209.80	209.80	210.68	210.68	210.68	211.59	211.59	123.97
2	附加税		4159.59	212.61	224.05	224.05	224.05	236.08	236.08	236.08	248.70	248.70	167.98

序号	项目	单位	合计	2036 年(1-12 月)	2037 年(1-12 月)	2038 年(1-12 月)	2039 年(1-12 月)	2040 年(1-12 月)	2041 年(1-5 月)	2042 年(1-12 月)	2043 年(1-12 月)	2044 年(1-12 月)	2045 年(1-8 月)
2.1	城市维护建设税	5.00%	184.99	9.65	10.54	10.54	10.54	11.47	11.47	11.47	12.46	12.46	9.18
2.2	教育费附加	3.00%	111.00	5.79	6.32	6.32	6.32	6.88	6.88	6.88	7.47	7.47	5.51
2.3	地方教育费附加	2.00%	74.00	3.86	4.21	4.21	4.21	4.59	4.59	4.59	4.98	4.98	3.67
2.4	房产税	12%	3789.60	193.31	202.98	202.98	202.98	213.13	213.13	213.13	223.78	223.78	149.63

5、项目现金流量预测情况

计算期内累计资金流入 130,435.05 万元，累计资金流出 113,501.57 万元，累计现金结余 16,933.48 万元。本项目全部 30,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 16,933.48 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。具体情况如下：

现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营活动净现金流量	67,966.48				753.09	2,360.10	2,523.81	2,814.39	2,986.98	3,159.57	3,311.62	3,311.62	3,311.62	3,471.41
1.1	现金流入	87,280.27				933.14	3,019.55	3,239.69	3,617.33	3,848.34	4,079.35	4,267.56	4,267.56	4,267.56	4,465.17
1.1.1	营业收入	79,425.05				849.15	2,747.79	2,948.12	3,291.77	3,501.99	3,712.21	3,883.48	3,883.48	3,883.48	4,063.30
1.1.2	补贴收入	0.00													
1.1.3	增值税销项税额	7,855.22				83.98	271.76	291.57	325.56	346.35	367.14	384.08	384.08	384.08	401.87
1.1.4	其他流入	0.00													
1.2	现金流出	19,313.79				180.05	659.44	715.89	802.94	861.37	919.78	955.94	955.94	955.94	993.76
1.2.1	经营成本	7,347.75				103.82	248.39	274.48	308.20	334.76	361.32	370.15	370.15	370.15	379.29
1.2.2	增值税进项税额	4,106.60				35.22	197.17	199.52	202.55	204.95	207.34	208.13	208.13	208.13	208.95
1.2.3	税金及附加	4,159.59				41.02	139.29	149.83	169.18	180.25	191.32	201.70	201.70	201.70	212.61
1.2.4	增值税	3,699.86				0.00	74.59	92.05	123.01	141.41	159.81	175.95	175.95	175.95	192.91
1.2.5	所得税	0.00													
1.2.6	其他流出	0.00													

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2	投资活动净现金流量	-42,554.77	-1,773.12	-5,156.66	-35,625.00										
2.1	现金流入	0.00													
2.2	现金流出	42,554.77	1,773.12	5,156.66	35,625.00										
2.2.1	建设投资	42,554.77	1,773.12	5,156.66	35,625.00										
2.2.2	维持运营投资	0.00													
2.2.3	铺底流动资金	0.00													
2.2.4	其他流出	0.00													
3	筹资活动净现金流量	-8,478.23	1,773.12	5,156.66	35,625.00	0.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00
3.1	现金流入	43,154.77	1,773.12	5,158.31	36,223.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	13,154.77	1,773.12	3,658.31	7,723.35										
3.1.2	建设投资借款	0.00													
3.1.3	流动资金借款	0.00													
3.1.4	债券	30,000.00	0.00	1,500.00	28,500.00										
3.1.5	短期借款	0.00													
3.1.6	其他流入	0.00													
3.2	现金流出	51,633.00	0.00	1.65	598.35	0.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
3.2.1	债券利息支付	21,600.00	0.00	0.00	567.00	0.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
3.2.2	债券发行登记费用	33.00	0.00	1.65	31.35										
3.2.3	偿还债务本金	30,000.00													
3.2.4	应付利润	0.00													

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3.2.5	其他流出	0.00													
4	净现金流量	16,933.48	0.00	0.00	0.00	753.09	1,280.10	1,443.81	1,734.39	1,906.98	2,079.57	2,231.62	2,231.62	2,231.62	2,391.41
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	753.09	2,033.19	3,477.00	5,211.38	7,118.36	9,197.93	11,429.55	13,661.17	15,892.79	18,284.20

(续表)

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营活动净 现金流量	67,966.48	3,471.41	3,471.41	3,639.33	3,639.33	3,639.33	3,815.80	3,815.80	3,815.80	4,001.25	4,001.25	2,651.53
1.1	现金流入	87,280.27	4,465.17	4,465.17	4,672.66	4,672.66	4,672.66	4,890.53	4,890.53	4,890.53	5,119.29	5,119.29	3,416.53
1.1.1	营业收入	79,425.05	4,063.30	4,063.30	4,252.12	4,252.12	4,252.12	4,450.38	4,450.38	4,450.38	4,658.56	4,658.56	3,109.04
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项 税额	7,855.22	401.87	401.87	420.54	420.54	420.54	440.15	440.15	440.15	460.74	460.74	307.49
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	19,313.79	993.76	993.76	1,033.33	1,033.33	1,033.33	1,074.73	1,074.73	1,074.73	1,118.04	1,118.04	764.99
1.2.1	经营成本	7,347.75	379.29	379.29	388.74	388.74	388.74	398.50	398.50	398.50	408.60	408.60	289.53
1.2.2	增值税进项 税额	4,106.60	208.95	208.95	209.80	209.80	209.80	210.68	210.68	210.68	211.59	211.59	123.97
1.2.3	税金及附加	4,159.59	212.61	212.61	224.05	224.05	224.05	236.08	236.08	236.08	248.70	248.70	167.98
1.2.4	增值税	3,699.86	192.91	192.91	210.74	210.74	210.74	229.47	229.47	229.47	249.15	249.15	183.52
1.2.5	所得税	0.00											
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净 现金流量	-42,554.77											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	42,554.77											
2.2.1	建设投资	42,554.77											

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	铺底流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量	-8,478.23	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-1,080.00	-2,580.00	-29,013.00
3.1	现金流入	43,154.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	13,154.77											
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	30,000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	其他流入	0.00											
3.2	现金流出	51,633.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	2,580.00	29,013.00
3.2.1	债券利息支付	21,600.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	513.00
3.2.2	债券发行登记费用	33.00											
3.2.3	偿还债务本金	30,000.00										1,500.00	28,500.00
3.2.4	应付利润	0.00											
3.2.5	其他流出	0.00											
4	净现金流量	16,933.48	2,391.41	2,391.41	2,559.33	2,559.33	2,559.33	2,735.80	2,735.80	2,735.80	2,921.25	1,421.25	-26,361.47
5	累计盈余资金		20,675.61	23,067.02	25,626.36	28,185.69	30,745.03	33,480.83	36,216.64	38,952.44	41,873.69	43,294.94	16,933.48

## 6、经营净收益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收益为 67,966.48 元，对债券本息的覆盖率为 1.32 倍。预计债券存续期内项目经营净收益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。

### 经营净收益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(可偿 债收益)	还本付息	覆盖倍数
2023 年				51,600.00	1.32
2024 年					
2025 年	933.14	180.05	753.09		
2026 年	3,019.55	659.44	2,360.10		
2027 年	3,239.69	715.89	2,523.81		
2028 年	3,617.33	802.94	2,814.39		
2029 年	3,848.34	861.37	2,986.98		
2030 年	4,079.35	919.78	3,159.57		
2031 年	4,267.56	955.94	3,311.62		
2032 年	4,267.56	955.94	3,311.62		
2033 年	4,267.56	955.94	3,311.62		
2034 年	4,465.17	993.76	3,471.41		
2035 年	4,465.17	993.76	3,471.41		
2036 年	4,465.17	993.76	3,471.41		
2037 年	4,672.66	1,033.33	3,639.33		
2038 年	4,672.66	1,033.33	3,639.33		
2039 年	4,672.66	1,033.33	3,639.33		
2040 年	4,890.53	1,074.73	3,815.80		
2041 年	4,890.53	1,074.73	3,815.80		
2042 年	4,890.53	1,074.73	3,815.80		
2043 年	5,119.29	1,118.04	4,001.25		
2044 年	5,119.29	1,118.04	4,001.25		
2045 年	3,416.53	764.99	2,651.53		
合计	87,280.27	19,313.79	67,966.48		

## 四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营活动净现金流量的波动进行敏感性分析。

### 单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
收入	81170.65	82916.26	87280.27	91644.29	93389.89
成本	19313.79	19313.79	19313.79	19313.79	19313.79
覆盖倍数	<b>1.20</b>	<b>1.23</b>	<b>1.32</b>	<b>1.40</b>	<b>1.44</b>

以上考虑了收入从-7%到 7%变动，覆盖倍数为 1.20 到 1.44，能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### 单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
收入	87280.27	87280.27	87280.27	87280.27	87280.27
成本	17961.83	18348.11	19313.79	20279.48	20665.76
覆盖倍数	<b>1.34</b>	<b>1.34</b>	<b>1.32</b>	<b>1.30</b>	<b>1.29</b>

以上考虑了成本从-7%到 7%变动，覆盖倍数为 1.34 到 1.29，能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，本项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，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。

## 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  
91340100485003540G (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 安徽凯吉通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月31日

法定代表人 袁骥

营业期限 / 长期

经营范围

住所 安徽省合肥市包河区金寨路162号国际商务中心A座11楼

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、会计审计、资产评估、税务咨询、财务信息咨询；法律、法规规定的其他业务。（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）



登记机关

2020年12月17日

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

证书序号: NO. 022716

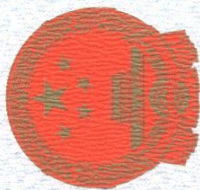
## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

二〇一二年一月二十日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 安徽凯吉通会计师事务所

主任会计师: 袁骥

办公场所: 合肥市金寨路162号国际商务中心A座11楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 34010171

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 财会协字[1999]1413号

批准设立日期: 1999-12-27

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名

卡征峰

性别

男

出生日期

1975-07-05

工作单位

安徽凯吉通会计师事务所

身份证号

340103197507053019

Identity card No.

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.

证书编号:

No. of Certificate

340101710021

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

2004-05-11

年 月 日

/y /m /d

安徽省注册会计师协会

2016年10月28日

执业会员管理专用章



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

卡征峰

会员编号 340101710021

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张颖

会员编号 340101710025

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过