

长丰县双凤经开区（水湖园区）合成生物  
高端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价报告

皖三永咨字（2025）第0008号

安徽三永会计师事务所（普通合伙）



报告提交日期：2025年2月16日

## 目录

长丰县双凤经开区（水湖园区）合成生物高端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价报告.....	1
项目收益及现金流入评价说明.....	3

# 长丰县双凤经开区（水湖园区）合成生物高端制造产业园基础设施建设项目收益与融资自求平衡 专项债券财务评价报告

皖三永咨字（2025）第 0008 号

合肥北城建设投资（集团）有限公司：

我们接受委托，对长丰县双凤经开区（水湖园区）合成生物高端制造产业园基础设施建设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》。合肥北城建设投资（集团）有限公司对长丰县双凤经开区（水湖园区）合成生物高端制造产业园基础设施建设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评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和合肥北城建设投资（集团）有限公司管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在合肥北城建设投资（集团）有限公司会对长丰县双凤经开区（水湖园区）合成生物高端制造产业园基础设施建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长丰县双凤经开区（水湖园区）合成生物高端制造产业园基础设施建设项目，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，为长丰县双凤经开区（水湖园区）合成生物高端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价报告（皖三永咨字（2025）第 0008 号）签字盖章页）

安徽三永会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 16 日

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、评价内容

安徽省财政厅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，于 2023 年 2 月 9 日公布了《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)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地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。同时安徽省财政厅为进一步加强政府专项债券项目管理，促进全省经济社会高质量发展，于 2023 年 8 月 21 日公布了《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》(皖财债〔2023〕905 号)；安徽省财政厅为进一步压紧压实各有关部门主体责任，于 2024 年 3 月 22 日公布了《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》(皖财债〔2024〕218 号)。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评估：

### 二、项目概况

#### (一) 项目情况

1.项目名称：长丰县双凤经开区（水湖园区）合成生物高端制造产业园基础设施建设项目（以下简称“本项目”）

2.主管部门：安徽长丰（双凤）经济开发区管理委员会

3.项目单位：合肥北城建设投资（集团）有限公司

4.项目区位：项目位于长丰县水湖镇（水湖园区），昌湖路以东，长新路以北，繁湖路以西。

#### (二) 建设规模及内容

本项目规划占地面积 223814.78m<sup>2</sup>（合计约 335.7222 亩），规划总建筑面积 390605.65m<sup>2</sup>，其中，地上建筑部分 359521.65m<sup>2</sup>（包括综合厂房 326884.96m<sup>2</sup>、服务配套用房 32636.69m<sup>2</sup>），地下建筑 31084m<sup>2</sup>。并配套建设 886m 园区周边配套道路、给排水、消防、内部道路硬化、强弱电工程、停车位 1143 个，充电桩 286 个、广告位 112 个等辅助工程。

### （三）投资估算

根据《关于长丰县双凤经开区（水湖园区）合成生物高端制造产业园基础设施建设项目建议书的批复》、《关于长丰县双凤经开区（水湖园区）合成生物高端制造产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资概算为 141516.00 万元。其中：工程费用 110983.69 万元，工程建设其他费用 15035.84 万元，预备费 11458.47 万元，建设期利息 3948.00 万元，发行费用 90.00 万元。

具体投资构成详见下表：

项目投资概算表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	110983.69	78.42%
2	第二部分：工程建设其他费	15035.84	10.62%
3	第三部分：预备费	11458.47	8.10%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	4038.00	2.86%
4.1	建设期利息	3948.00	2.79%
4.2	发行费用	90.00	0.07%
5	合计	141516.00	100.00%

### （四）项目建设期和运营期

本项目建设工期 3 年，2025 年 1 月开始前期准备工作，计划 2025 年 6 月开工，2027 年 12 月竣工，2028 年 1 月投入使用，运营期为 2028 年至 2047 年。因此，本项目取计算期为 2025 年至 2047 年。

### （五）项目融资本息及发行费用

#### 1.项目融资本息

按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 32000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 32000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 26000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目发债期间总计支付本息合计 140400.00 万元。计算内容详见下表《项目融资利息测算表》。

项目融资利息测算表（单位：万元）

年份	期初本金 金额	本期发债 金额	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	备注
2025 年	0.00	32000.00		32000.00	2.80%	448.00	448.00	
2026 年	32000.00	32000.00		64000.00	2.80%	1344.00	1344.00	
2027 年	64000.00	26000.00		90000.00	2.80%	2156.00	2156.00	
2028 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2029 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2030 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2031 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2032 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2033 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2034 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2035 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2036 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2037 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2038 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2039 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2040 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2041 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2042 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2043 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2044 年	90000.00			90000.00	2.80%	2520.00	2520.00	
2045 年	90000.00		32000.00	58000.00	2.80%	2072.00	34072.00	
2046 年	58000.00		32000.00	26000.00	2.80%	1176.00	33176.00	
2047 年	26000.00		26000.00	0.00	2.80%	364.00	26364.00	
合计		90000.00	90000.00			50400.00	140400.00	

## 2.发行费用

本项目计划发行债券 90000.00 万元，发行费用按照发行额的 1.0‰计算，发行费用为 90.00 万元。

## 三、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.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4.预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5.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。

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）参考文件

- 1.《中华人民共和国预算法》
- 2.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 3.《安徽省人民政府办公厅关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）
- 4.财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
- 5.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
- 6.中华人民共和国增值税暂行条例(2020.12.25发布)
- 7.《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
- 8.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
- 9.《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）
- 10.财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）
- 11.发改委、财政部《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）
- 12.财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）
- 13.安徽省财政厅《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）



14. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》（皖财债〔2023〕905号文）

15. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于进一步压实责任 扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218号文）

### （三）计算期

本项目预计 2028 年 1 月投入使用，发债期限 20 年，预计最后一年（2047 年）6 月还本，故运营期最后一年（2047 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

### （四）项目收入测算

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）来源主要分为租金收入、停车费收入、充电桩服务费收入、园区广告位经营收入。

根据长丰县近三年国民经济和社会发展统计公报数据统计，2021 年 GDP 增速 10.3%，2022 年 GDP 增速 3.7%，2023 年 GDP 增速 14.3%，近三年 GDP 年均增速为 9.43%，基于谨慎性考虑，预计在运营期内各项收入、成本单价按每三年递增 5%。

现如今，产业集群已成为提高区域竞争力的重要途径，产业园发展潜力巨大。近年来，双凤经开区发展较为迅速，其在安徽省发展和改革委员会发布《2023 年度全省省级以上开发区综合考核评价拟通报对象公示》中排名全省第一，同时还在 2022 年全省拟升级国家级开发区综合考评中连续五年夺魁。安徽长丰（双凤）经济开发区构筑起了智能家电、机械制造、智慧电商、商贸物流、工业科技、新一代信息技术、合成生物制造等主导产业，是目前省内极具活力的工业经济高地之一，也是合淮产业走廊的重要节点，临近未来大科学城，具有产学研一体化优势。因此对于产业园的需求是切实的。

本项目所建产业园位于长丰县双凤经开区（水湖园区），是长丰县县城中心区域，2 公里范围内有高架、公交、铁路，交通配套齐备；同时，本项目所建产业园是全省首个生物制造产业园，主要分为双凤园区、水湖园区，目标打造长三角先进合成生物制造产业园区、安徽合成生物技术创新先导区和生物制造产业集聚地、合肥高端生物制造产业高地，是省、市的重点发展产业集聚区，

加上招商引资有双凤经开区投资与促进中心的资源加持，优先推介，各方面的优势叠加，本项目的运营势必是成功的，收益有一定的保障。

### 1、租金收入

依据项目建设内容，可用于出租的综合厂房、服务配套用房等建筑合计为 359521.65m<sup>2</sup>（具体见下表），园区建成后，计划全部对外出租，租金收入扣除成本后用作本项目的还本付息。

序号	建设内容	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	备注
	综合厂房	326884.96	
	服务配套用房	32636.69	
	合计	359521.65	

通过项目单位提供周边产业园区类似用房已出租的租赁合同，月租金在 24 元/m<sup>2</sup>、27 元/m<sup>2</sup> 之间（附租赁合同如下）。并综合考虑项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多种因素，本项目运营期第一年月租金按 23 元/m<sup>2</sup> 测算（低于双凤经济开发区园区内类似用房出租价格），参照近三年长丰县 GDP 年平均增速 9.43%，本项目租金按每三年增长 5%。预计运营期前 4 年出租率分别为 70%、80%、90%、95%，此后每年保持 95% 不变。

### 厂房出租租金区间

项目名称	出租方	承租方	出租面积（m <sup>2</sup> ）	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）
双凤智谷创新创业科技园	合肥市双凤经济开发区有限公司	合肥和君纵达信息技术有限公司	927.05	24
双凤智谷创新创业科技园	合肥市双凤经济开发区有限公司	合肥中科瀚海青舟科技管理有限公司	1857.94	27

目前双凤经济开发区园区内类似用房租金在 24 元-27 元/m<sup>2</sup>/月区间，平均价 25.5 元/m<sup>2</sup>/月，本项目选址在长丰县水湖镇，考虑地理位置和经济发展，参考此价格，本项目租金单价按 23 元/m<sup>2</sup>/月预估（低于双凤经济开发区园区内类似用房出租价格）

## 双凤智谷创新创业科技园房屋租赁合同

甲方：合肥市双凤经济开发有限公司

乙方：合肥和君纵达信息技术有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就下列房屋的租赁达成如下协议：

### 第一条 房屋基本情况

乙方租赁双凤智谷创新创业科技园科创实验楼第四层（以下简称该房屋），该房屋坐落于双凤经开区梅冲湖路与文明路交口，科创实验楼共12层，其中第4层建筑面积为927.05平方米，乙方承租总面积927.05平方米（因产权证正在办理，以测绘报告面积为准）。

### 第二条 房屋用途

乙方租赁该房屋用于建设金融后台数据服务处理中心项目，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房屋用途或转租给他人使用，否则甲方有权立即解除合同并没收所缴的保证金，由此产生的所有损失由乙方承担。

### 第三条 租赁期限

租赁期限自2024年4月16日至2027年3月31日止（装修免租期为45天，自2024年4月16日起至2024年5月31日止，装修免租期内物业费正常缴纳）。

### 第四条 租金、保证金、费用及付款方式

#### 1、租金

该房屋租赁含税价格为：24元/月/㎡，月租金为人民币22249.2元/月。

租金缴付期间按(季)结算，每期租金陆万陆仟柒佰肆拾柒元陆角

（本页无正文，为《双凤智谷创新创业科技园房屋租赁合同》的签署页）

甲方（盖章）：

授权代表人/委托代理人（签字）：令玲

签订日期：

乙方（盖章）：

授权代表人/委托代理人（签字）：

签订日期：

## 双凤智谷创新创业科技园房屋租赁合同

甲方：合肥市双凤经济开发有限公司

乙方：合肥中科瀚海青舟科技管理有限公司

甲乙双方经过充分协商，在平等互利的基础上，就乙方在合肥长丰县建设运营科大硅谷长丰科创基地创新单元相关事项达成一致，并于2024年7月23日达成协议如下：

### 第一条 房屋基本情况

乙方租赁双凤智谷创新创业科技园高层厂房第7、8层房屋（以下简称该房屋），该房屋坐落于双凤经开区梅冲湖路与文明路交口，高层厂房共12层，其中第7层、8层建筑面积均为928.97平方米，乙方承租总面积为1857.94平方米。（因产权证正在办理，以测绘报告面积为准）

乙方可使用一楼共享会议室，面积约为260平方米，根据双凤智谷公共会议室会务收费标准收费。

### 第二条 房屋用途

乙方租赁该房屋用于生产，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房屋用途或转租给他人使用，否则甲方有权立即解除合同并没收所缴的保证金，由此产生的所有损失由乙方承担。

### 第三条 租赁期限

租赁期限自2024年8月1日至2029年8月1日止。

其中装修免租期自2024年8月1日至2024年9月14日止，共45天。

### 第四条 租金、保证金、费用及付款方式

#### 1、租金

该房屋租赁含税价格为：27元/月/㎡，月租金为人民币50164.38元/月。

（本页无正文，为《双凤智谷创新创业科技园房屋租赁合同》的签署页）

甲方（盖章）：

授权代表人/委托代理人（签字）：金晓玲

签订日期：

乙方（盖章）：

授权代表人/委托代理人（签字）：

签订日期：



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

经计算，项目运营期第一年（2028 年）租金收入为  
 $23*359521.65*12*70\%/10000=6945.96$  万元。

## 2、停车费收入

依据项目规划设计，预计配置园区内收费停车位 1143 个（其中地面停车位 286 个，地下停车位 857 个），用于满足园区内员工及外来车辆出行需求。

《长丰县北城地区（双凤开发区、双墩镇）道路临时停车泊位和公共停车场收费最高指导价标准》，小型车：白天时段，30 分钟以内免费，超过 30 分钟至 1 小时收 3 元，以后每小时加收 2 元，不足 1 小时按 1 小时计费，累计收费；夜间时段，5 元/次。大型车：白天时段，30 分钟以内免费，超过 30 分钟至 1 小时收 6 元，以后每小时加收 3 元，不足 1 小时按 1 小时计费，累计收费；夜间时段，10 元/次。白天时段连续停放小型车不超过 15 元，大型车不超过 30 元收费。

本项目停车服务主要满足园区内员工及外来车辆出行需求，正常上班时间最低按 8 小时计，参考《长丰县北城地区（双凤开发区、双墩镇）道路临时停车泊位和公共停车场收费最高指导价标准》和周边园区内停车收费价格，预计一个停车位日收费 20-24 元，结合考虑“连续停放小型车不超过 15 元，大型车不超过 30 元收费标准以及加班时长”，基于谨慎考虑原则，本项目运营期第一年停车位收费标准按日均 10 元计算，年使用时间 365 天。

参照近三年长丰县 GDP 年平均增速 9.43%，本项目租金按每三年增长 5%。预计运营期前 4 年使用率分别为 60%、70%、80%、90%，此后每年保持 90%不变。

关于北城地区道路临时停车泊位和公共停车场收费标准有关问题的通知

发布时间：2024-10-18 10:01 信息来源：长丰县发展和改革委员会 下载word 下载pdf 【字体：大 中 小】 微信 微博 抖音

合肥城市泊车投资管理有限公司长丰分公司：

你公司于2024年9月24日《关于路内、路外停车位收费标准有关问题的报告》收悉。

为进一步加强我县北城地区（双凤开发区、双墩镇）停车泊位收费管理，规范停车收费行为，维护经营者和消费者的合法权益，根据《合肥市机动车停放服务收费管理办法》相关精神，本着“畅通、便民、临时”的原则，有利于疏导交通，方便群众出行，提升县城整体形象，现将北城地区（双凤开发区、双墩镇）道路临时停车泊位和公共停车场停车收费有关问题通知如下：

一、我县北城地区（双凤开发区、双墩镇）道路临时停车泊位和公共停车场停车收费实行最高指导价，同意你公司继续按照《关于道路临时停车泊位收费标准有关问题的通知》（长发改〔2021〕38号）、《关于道路临时停车泊位和公共停车场收费标准有关问题的通知》（长发改〔2022〕144号）文件规定的收费标准执行（具体标准详见附件1）；

二、明确道路临时停车泊位区域。经调整后，现有路内停车位3610个，其中A级泊位2226个，B级泊位1384个，双凤开发区1815个（A级1239个，B级576个），双墩镇1795个（A级987个，B级808个）（具体路段情况详见附件2）；

三、城区道路临时停车泊位和公共停车场停车收费，须办理《服务价格登记证》，在路边醒目位置设置统一停车收费公示牌，使用统一收费系统，统一使用税务票据，接受县发改委、县市场监督管理局和社会各界监督；

四、新能源汽车在道路临时泊车位停车2小时内免费，超过2小时减半收费；在公共停车场停车每天免费停2次，每次不超过5小时。

五、本通知自2024年10月21日起执行，有效期一年。期满前贰个月重新申请审核。执行期间，国家和省、市有新的价格政策规定，按新政策执行。

附件：1、长丰县北城地区（双凤开发区、双墩镇）道路临时停车泊位和公共停车场收费最高指导价标准；

2. 路外公共停车场收费标准如下

车型	白天时段（8:00-20:00）	夜间时段（20:00-次日8:00）	月票
小型车	30分钟以内免费；超过30分钟至1小时（含1小时）收3元，以后每小时加收2元，不足1小时的按1小时计费，累计收费。	5元	露天停车场： 小型车120元；大型车240元。室内停车场：小型车180元；大型车300元。
大型车	30分钟以内免费；超过30分钟至1小时（含1小时）收6元，以后每小时加收3元，不足1小时的按1小时计费，累计收费。	10元	
备注	白天（8:00-20:00）连续停放按小型车不超过15元，大型车不超过30元收费。		



合肥市停车场明码标价牌(计时)				
单位: 安徽宝文物业发展有限公司		停车位数: 367		
收费标准		定价形式	收费依据	备注
时间	车型			
2 小时 以内	小型车 (元/辆)	市场调节价	和价服 (2013) 50号	
2小时 至4小时(含4小时)	5			
4小时 至8小时(含8小时)	10			
8小时 至24小时(含4小时)	15			
连续超过24小时	20			
月 票	超出部分, 按上标准			
	350			
以下情况免收停车费: 1、执行任务的军、警车辆和消防车、救护车、救灾抢险车、市政设施维护维修车辆、环卫作业车辆; 2、法律法规规定的其他应当免费收车辆停放服务费的车辆。				
价格监督电话: 12358      合肥市价格监督检查				

经计算,项目运营期第一年(2028年)停车费收入为  
 $1143 \times 10 \times 365 \times 60\% / 10000 = 250.32$  万元。

### 3、充电桩服务费收入

根据国家发展改革委、国家能源局印发《关于加快推进充换电基础设施建设更好支持新能源汽车下乡和乡村振兴的实施意见》(发改综合〔2023〕545号)、《安徽省发展改革委安徽省能源局关于进一步做好全省充换电基础设施建设工作的通知》显示:“各市要扩大充换电网络覆盖范围,加大充换电基础设施配建力度。城市建成区新建住宅停车位配建充电基础设施比例不低于 30%,并纳入房地产项目规划和验收标准;公共停车场配建充电基础设施比例不低于 35%。

考虑到园区场地面积因素,规划配置电动汽车充电桩合计 286 个(地面设置 72 个,地下车库设置 214 个)。汽车充电桩分交流桩和直流桩两大类;一般交流桩功率为 7KW,使用 220V 单项电源;直流桩的功率有 60KW、90KW、120KW、180KW 等多个功率等级可选,本项目采用直流充电桩,功率为 60KW,即直流充电桩每小时满负荷充电量为 60KW·h,预计每组充电桩日使用时长按 3 小时计算,年使用天数 365 天。

新能源汽车充电桩收费为综合电费,由“电费+服务费”组成,其中,充电电费归国家电网(供电公司)收取。本项目仅考虑充电桩充电服务费收入。

依据《中华人民共和国价格法》，充电桩服务费不在《安徽省定价目录》内，不属于政府指导价、政府定价，应实行市场调节价管理，收费标准由经营者依据生产经营成本和市场供求状况自主制定。通过查询，目前长丰县不同区域现有充电站充电服务费价格在 0.5-0.8 元 kw·h，参考此收费价格，预计本项目充电桩服务费按 0.5 元/kw·h 计算，参照近三年长丰县 GDP 年平均增速 9.43%，本项目服务费按每三年增长 5%。

合肥长丰中央花园充电站	
简介：合肥长丰中央花园充电站，位于合肥长丰中央花园充电站，拥有慢速充电桩特锐德品牌10个，00:00-24:00，可使用特来电APP支付。	
社会开放	特来电
已建成已测试	其他
快充数量：0个	
慢充数量：10个 慢充电桩品牌：特锐德	
充电桩详细地址：安徽省合肥市长丰县长淮路中央花园小区大门进去后左拐到底左手边	
支付方式：特来电APP	
充电费：00:00~24:00:1.0000	
服务费：00:00~24:00：0.5000元/小时	
停车费：不详	
开放时间：周一至周日00:00-24:00	



### 合肥金明花园三期充电站

简介：合肥金明花园三期充电站，位于合肥金明花园三期充电站，拥有慢速充电桩特锐德品牌10个，营业时间为周一至周日00:00-24:00，可使用特来电APP支付。

社会开放

特来电

已建成已测试

其他

快充数量：0个

慢充数量：10个 慢充电桩品牌：特锐德

充电桩详细地址：安徽省合肥市长丰县长丰县岗集镇金岗大道与合瓦路交叉口东南

支付方式：特来电APP

充电费：00:00~24:00:0.8700

服务费：00:00~24:00：0.5000元/小时

停车费：不详

开放时间：周一至周日00:00-24:00

### 京台高速吴圩服务区充电站（北京方向）

简介：京台高速吴圩服务区充电站（北京方向），位于京台高速吴圩服务区充电站（北京方向），个，营业时间为00:00:00-23:59:59，可使用国网充电卡/e充电APP支付。

社会开放

国家电网

已建成已测试

地面

快充数量：4个 快充电桩品牌：其他

慢充数量：0个

充电桩详细地址：京台高速公路吴圩服务区（北京方向）

支付方式：国网充电卡/e充电APP

充电费：按峰谷电价执行

服务费：0.8元/度

停车费：不详

开放时间：00:00:00-23:59:59

考虑到新能源车是未来的大趋势，保有量将不断上升。预计运营期前 5 年使用率分别为 30%、35%、40%、45%、50%，此后每年保持 50%不变。

经计算，项目运营期第一年（2028 年）充电桩服务费收入为  
 $286 \times 0.5 \times 60 \times 3 \times 365 \times 30\% / 10000 = 281.85$  万元。

#### 4、园区广告位经营收入

本项目占地面积合计 223814.78m<sup>2</sup>，计划每 2000m<sup>2</sup> 设置一处广告宣传位，共计设置 112 处广告宣传位，广告位类型灯箱广告、电梯广告、大门道闸广告等广告宣传位。通过找广网等租赁网站查询合肥市同类型广告位租赁价格，目前灯箱广告位价格在 3900-11000 元/月（即 46800-132000 元/年）、电梯海报宣传位价格在 240 元/月（即 2880 元/年）、道闸广告位价格在 3000-5000 元/月（即 36000-60000 元/年），经计算，广告位月租金均价在 3897 元/个（即年租金均价为 46764 元/个），基于谨慎性考虑，本项目广告位年租金按 15000 元/个预估，低于市场均价（详见下表、下图）。参照近三年长丰县 GDP 年平均增速 9.43%，本项目租金按每三年增长 5%。预计运营期前 4 年使用率分别为 60%、70%、80%、90%，此后每年保持 90%不变。

广告位租金组构成表

序号	类别	出租价格（元/月/个）	平均价（元/月/个）
1	灯箱广告 1	3900	7450
2	灯箱广告 2	11000	
3	电梯海报	240	240
4	道闸广告位 1	3000	4000
5	道闸广告位 2	5000	
6	均价		3897

备注：通过找广网等租赁网站查询合肥市同类型广告位租赁价格，月租金均价在 3897 元/个（即年租金均价为 46764 元/个），基于谨慎性考虑，本项目每个广告位年租金按 15000 元预估，低于市场均价。



安徽合肥金寨路两侧沿街街边设施灯箱

安徽合肥 ￥3900元/月



安徽合肥之心城购物中心停车/充电场灯箱

安徽合肥 ￥11000元/月



安徽合肥保利广场(新安江路和郎溪路交叉口)车辆道闸媒体道闸

安徽合肥 ￥5000元/月



安徽合肥包河区繁华大道众望小区车辆道闸媒体道闸

安徽合肥 ￥3000元/月



安徽合肥望湖城桂香居·福桂苑(机场路39号)社区梯内媒体电梯海报

安徽合肥 ￥60元/周

经计算，项目运营期第一年（2028年）园区广告位经营收入为  
 $1.5 \times 112 \times 60\% = 100.80$  万元。

## 五、项目收入汇总

综上所述，本项目在运营期内（2028年至2047年）项目收入（运营收入）为228543.06万元。其中租金收入为206866.05万元，停车费收入为8169.17万元，充电桩服务费收入为10209.67万元，园区广告经营收入为3298.17万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2028年1月-2047年6月）									
			2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	运营收入	228543.06	7578.93	8676.71	9774.48	10899.65	10949.44	10949.44	11501.52	11501.52	11501.52	12078.93
1.1	租金收入	206866.05	6945.96	7938.24	8930.52	9897.99	9897.99	9897.99	10393.91	10393.91	10393.91	10914.43
	单价（元/m <sup>2</sup> /月）		23.00	23.00	23.00	24.15	24.15	24.15	25.36	25.36	25.36	26.63
	数量（m <sup>2</sup> ）		359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65
	出租率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	停车费收入	8169.17	250.32	292.04	333.76	394.25	394.25	394.25	414.15	414.15	414.15	434.80
	单价（元/天/个）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	数量（个）		1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143
	年天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	充电桩服务费收入	10209.67	281.85	328.83	375.80	448.15	497.94	497.94	526.13	526.13	526.13	554.31
	充电桩数量（组）		286	286	286	286	286	286	286	286	286	286
	服务费单价（元/小时）		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56	0.56	0.56	0.59
	满负荷充电量（kw.h）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用时长（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

序号	项目	合计	运营期（2028 年 1 月-2047 年 6 月）									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	年使用天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		30%	35%	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
1.4	园区广告位经营收入	3298.17	100.80	117.60	134.40	159.26	159.26	159.26	167.33	167.33	167.33	175.39
	年租金（万元/个）		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66	1.66	1.66	1.74
	数量（个）		112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

项目收入估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2028年1月-2047年6月）									
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	运营收入	228543.06	12078.93	12078.93	12683.08	12683.08	12683.08	13317.03	13317.03	13317.03	13981.82	6990.91
1.1	租金收入	206866.05	10914.43	10914.43	11459.54	11459.54	11459.54	12033.33	12033.33	12033.33	12635.82	6317.91
	单价（元/m²/月）		26.63	26.63	27.96	27.96	27.96	29.36	29.36	29.36	30.83	30.83
	数量（m²）		359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65	359521.65
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	停车费收入	8169.17	434.80	434.80	456.58	456.58	456.58	479.48	479.48	479.48	503.51	251.76
	单价（元/天/个）		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
	数量（个）		1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143	1143
	年天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	充电桩服务费收入	10209.67	554.31	554.31	582.50	582.50	582.50	610.68	610.68	610.68	638.87	319.43
	充电桩数量（组）		286	286	286	286	286	286	286	286	286	286
	服务费单价（元/小时）		0.59	0.59	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68
	满负荷充电量（kw.h）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日使用时长（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

序号	项目	合计	运营期（2028年1月-2047年6月）									
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
	年使用天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
1.4	园区广告位经营收入	3298.17	175.39	175.39	184.46	184.46	184.46	193.54	193.54	193.54	203.62	101.81
	年租金（万元/个）		1.74	1.74	1.83	1.83	1.83	1.92	1.92	1.92	2.02	2.02
	数量（个）		112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%



（五）项目成本测算

本项目总成本主要由运营成本、固定资产折旧费、财务费用组成。其中，运营成本包括水电费、人员成本、修理费和其他费用。

一、运营成本测算

1.水电费

项目投入使用后，主要为提供租赁服务，其发生的生产、生活等水电费由承租方自行承担，本项目只考虑配备的园区管理人员日常生活用水用电以及公共区域日常用电和室外场地清扫用水。

根据《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》公布的 2023 年人均用水量 419 立方米，基于谨慎考虑，本项目暂定年人均用水量为 420 立方米；园区道路浇洒和绿地用水按照安徽省行业用水定额标准。经测算，年用水量 5.44 万 m<sup>3</sup>，见下表：

用水量测算表

序号	用水工程	用水数量 (m <sup>3</sup> /人)	用水量标准	用水总量 (万 m <sup>3</sup> )
1	工作人员	10	420m <sup>3</sup> /人·a	0.42
2	园区道路及室外地面浇洒	55953.7	0.55m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ·a	3.08
3	绿地用水	21610.6	0.9m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ·a	1.94
	合计			5.44

经测算，年耗电量 66.67 万 KW·h，见下表：

用电量测算表

序号	名称	数量 (m²)	负荷指标 (W/m²)	需要系 数	平均功率 因素	年工作天 数 (天)	日工作 时长 (h)	年用电量 (万 KW·h)
1	建筑物	390605.65	1	0.7	0.75	365	12	59.88
2	人员用电	预估配备人员 10 人，每天照明用电按 2kwh 计算，年工作天数 365 天；						0.73
3	其他用电	10.00%						6.06
	合计							66.67

参考《长丰县人民政府办公室关于调整长丰县自来水供水价格的通知》、《安徽省电网销售电价表》，预测项目水费标准为 3.4 元/t 计、预测项目电费标

准为 0.65 元/KW·h，参照近三年长丰县 GDP 年平均增速 9.43%，本项目水价、电价按每三年增长 5%预计。

# 长丰县人民政府办公室文件

长政办〔2024〕2 号

## 长丰县人民政府办公室关于调整长丰县自来水供水价格的通知

附件

长丰县自来水供水价格表

序号	用水性质	基本水价	污水处理费	水资源费	生活垃圾处理费	到户价格	用水行业分类
1	居民生活用水	1.98				1.98	农村饮水工程
2	居民（一级）	1.98	0.85	0.12	0.2	3.15	居民住宅生活用水 第一级水量基数为每户每年 152 立方米（含） 第二级水量基数为每户每年 152-240 立方米（含） 第三级水量基数为每户每年 240 立方米以上
	居民（二级）	2.87	0.85	0.12	0.2	4.04	
	居民（三级）	5.54	0.85	0.12	0.2	6.71	
	居民二次供水（一级）	3.03	0.85	0.12	0.2	4.20	
	居民二次供水（二级）	3.92	0.85	0.12	0.2	5.09	
	居民二次供水（三级）	6.59	0.85	0.12	0.2	7.76	
	居民（非阶梯）	2.03	0.85	0.12	—	3.00	福利院（敬老院）用水、学校教学和学生生活用水
	居民（非阶梯）	2.03	0.85	0.12	0.2	3.20	居民住宅生活用水
	居民二次供水（非阶梯）	3.08	0.85	0.12	—	4.05	福利院（敬老院）用水、学校教学和学生生活用水
	居民二次供水（非阶梯）	3.08	0.85	0.12	0.2	4.25	居民住宅生活用水
3	非居民	2.08	1.2	0.12		3.40	行政事业单位、部队、医疗卫生单位用水；工业企业用水；经营服务类企业用水
4	特种	7.68	1.2	0.12		9.00	洗车、洗浴、娱乐业、工程施工用水



## 安徽省电网销售电价表

皖价商[2020]654号

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	最大容量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制		0.5996	0.5746	0.5496	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/度；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/度；除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分/度。  
2、农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分/度/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、315千伏及以下一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏及以上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（2028年）水电费为  $5.44 \times 3.4 + 66.67 \times 0.65 = 61.83$  万元。

### 2.人员成本

根据项目建设内容，预计建成后配备园区管理工作人员 10 人，参考合肥统计局公布的合肥统计年鉴 2023，城镇非私营单位就业人员和工资工资（2022 年）中长丰县在岗职工年均工资为 106961 元，以及居民服务、修理和其他服务业平均工资为 76784 元。基于谨慎性原则，本项目运营期第一年人均工资按 8.5 万元计算，考虑到物价上涨因素，预计人均人员工资每三年上涨 5%。

4—9 城镇非私营单位就业人员数和工资（2022年）

项 目	年末人数（人）		工资总额（万元）		年平均工资（元）	
	就业人员	在岗职工	就业人员	在岗职工	就业人员	在岗职工
总 计	1686058	1507943	18702288	17570012	112019	117760
按地区分						
市 区	1348363	1196423	15327466	14377236	115400	121920
长丰县	56300	53397	624209	605779	104048	106961
肥东县	79684	73931	729454	689400	94070	95781
肥西县	86355	77695	855197	799572	98604	102837
庐江县	53528	47704	501073	469779	94838	98993
巢湖市	64828	58795	664900	628246	102016	106555
按国民经济行业分						
农、林、牧、渔业	1842	1767	15758	15602	84677	87374
采矿业	1167	894	13435	11172	116768	127321
制造业	379043	372457	4246289	4196381	112936	113571
电力、热力、燃气及水生产和供应业	43377	43345	701335	701211	161255	161419
建筑业	459078	339360	3551321	2790325	79532	84391
批发和零售业	99453	98300	938971	933633	95046	95741
交通运输、仓储及邮政业	63210	61410	637207	625587	100945	102944
住宿和餐饮业	25253	24626	129264	127429	52527	52893
信息传输、软件和信息技术服务业	66772	61479	876603	834841	131564	136487
金融业	61798	43201	1057319	935125	165734	218143
房地产业	52847	46718	466122	444118	84009	90117
租赁和商务服务业	50934	46508	381240	356860	74689	76499
科学研究和技术服务业	64757	62694	959375	943322	152911	155269
水利、环境和公共设施管理业	7547	6553	76446	72333	99805	110259
居民服务、修理和其他服务业	3087	2903	22688	21926	74628	76784
教 育	124360	119936	1774874	1759413	144452	148545
卫生和社会工作	70611	68738	1238025	1208582	177035	177811
文化、体育和娱乐业	13071	12814	157858	156060	118333	120055
公共管理、社会保障和社会组织	97851	94239	1458159	1436092	149584	153013

—68—

经计算，本项目运营期第一年（2028年）人员成本为  $10 \times 8.5 = 85.00$  万元。

### 3. 修理费

项目建成后，需对房屋和停车位、公共设备等进行维护修理。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目年修理费按项目固定资产折旧费及摊销费的5%计算。

经计算，本项目运营期第一年（2028年）修理费为  $5377.61 \times 5\% = 268.88$  万元。

### 4. 其他费用

其他费用指在生产运营过程中所发生的各项费用，包括办公费、管理费、宣传费、充电桩设备更换成本及其他。参考同类行业数据，基于谨慎性原则，本项目此项费用按运营收入的 2% 计算。

经计算，本项目运营期第一年（2028 年）其他费用为  $7578.93 \times 2\% = 151.58$  万元。

## 5. 运营成本汇总

综上所述，本项目在运营期内（2028 年至 2047 年）运营成本为 13104.99 万元。其中，水电费用为 1384.17 万元，人员成本为 1906.80 万元，修理费为 5243.16 万元，其他费用为 4570.86 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

## 二、固定资产折旧费

本项目总投资为 141516.00 万元，折旧和摊销年限按 25 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，运营期第一年固定资产折旧费及摊销费为  $141516.00 \times (1 - 5\%) / 25 = 5377.61$  万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

## 三、财务费用

### 1. 运营期利息

本项目计划发行债券 90000.00 万元，计划分三年发行，2025 年计划发行 32000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 32000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 26000.00 万元，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。在计算期内运营期利息为 46452.00 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

### 2. 发行费用

本项目计划申请非标专项债券 90000.00 万元，发行费用按照发行面值的 1‰ 计算，发行费用为  $90000.00 \times 1\text{‰} = 90.00$  万元。其中 2025 年发行 32000.00 万元债券，发行费用为 32.00 万元；2026 年计划发行 32000.00 万元债券，发行费用为 32.00 万元；2027 年计划发行 26000.00 万元债券，发行费用为 26.00 万元。

备注：发行费用已计入项目总投资中，总成本中不再重复计入

#### 四、项目总成本汇总

综上所述，本项目在运营期内（2028年至2047年）的项目总成本为164420.39万元，其中运营成本为13104.99万元，固定资产折旧费及摊销费为104863.40万元，财务费用为46452.00万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2028 年 1 月-2047 年 6 月）									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	水电费	1384.17	61.83	61.83	61.83	64.76	64.76	64.76	67.74	67.74	67.74	71.44
	年用水量（万 t）		5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44
	单价（元/t）		3.40	3.40	3.40	3.57	3.57	3.57	3.75	3.75	3.75	3.94
	年用电量（万度）		66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67
	单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.75
2	人员成本	1906.80	85.00	85.00	85.00	89.30	89.30	89.30	93.80	93.80	93.80	98.50
	年工资及福利费 （万元/人）		8.50	8.50	8.50	8.93	8.93	8.93	9.38	9.38	9.38	9.85
	园区管理人员 （人）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	修理费	5243.16	268.88	268.88	268.88	268.88	268.88	268.88	268.88	268.88	268.88	268.88
4	其他费用	4570.86	151.58	173.53	195.49	217.99	218.99	218.99	230.03	230.03	230.03	241.58
5	运营成本合计	13104.99	567.29	589.24	611.20	640.93	641.93	641.93	660.45	660.45	660.45	680.40
6	固定资产折旧费及 摊销费	104863.40	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61
7	财务费用	46452.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00
	运营期利息	46452.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00

序号	项目	合计	运营期（2028 年 1 月-2047 年 6 月）									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	项目总成本合计	164420.39	8464.90	8486.85	8508.81	8538.54	8539.54	8539.54	8558.06	8558.06	8558.06	8578.01



项目总成本费用估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期（2028年1月-2047年6月）									
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	水电费	1384.17	71.44	71.44	75.19	75.19	75.19	79.00	79.00	79.00	82.86	41.43
	年用水量（万t）		5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44
	单价（元/t）		3.94	3.94	4.14	4.14	4.14	4.35	4.35	4.35	4.57	4.57
	年用电量（万度）		66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67
	单价（元/度）		0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.87	0.87
2	人员成本	1906.80	98.50	98.50	103.40	103.40	103.40	108.60	108.60	108.60	114.00	57.00
	年工资及福利费（万元/人）		9.85	9.85	10.34	10.34	10.34	10.86	10.86	10.86	11.40	11.40
	园区管理人员（人）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	修理费	5243.16	268.88	268.88	268.88	268.88	268.88	268.88	268.88	268.88	268.88	134.44
4	其他费用	4570.86	241.58	241.58	253.66	253.66	253.66	266.34	266.34	266.34	279.64	139.82
5	运营成本合计	13104.99	680.40	680.40	701.13	701.13	701.13	722.82	722.82	722.82	745.38	372.69
6	固定资产折旧费及摊销费	104863.40	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	5377.61	2688.81
7	财务费用	46452.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2072.00	1176.00	364.00
	运营期利息	46452.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2072.00	1176.00	364.00
	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	运营期（2028 年 1 月-2047 年 6 月）									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
8	项目总成本合计	164420.39	8578.01	8578.01	8598.74	8598.74	8598.74	8620.43	8620.43	8172.43	7298.99	3425.50

## （六）相关税费

1.增值税：增值税采用一般计税方法进行纳税，本项目，租金收入、停车费收入、园区广告位经营收入的增值税为 9%，充电桩服务费收入的增值税为 13%；增值税进项税以水电费、修理费和其他费用为计算基础，税率为 6%。经营期期初可抵扣进项税以项目工程费用为计算基础，税率为 9%。

2.房产税：根据（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。

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。本项目选址长丰县，城市建设维护税税率为 5%。

3.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%。

4.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%。

5.企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在运营期内（2028 年至 2047 年）应交增值税应交增值税 9404.40 万元；税金与附加为 23714.70 万元（其中城市建设维护税为 470.23 万元，教育税、地方教育税附加 470.23 万元，房产税为 22774.24 万元）；所得税为 7750.93 万元，相关税费合计为 40870.03 万元。具体详见下表《相关税费情况表》。

相关税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	总计	运营期（2028年1月-2047年6月）									
			2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	税金与附加	23714.70	764.69	873.93	983.18	1089.69	1089.69	1089.69	1144.28	1144.28	1144.28	1201.59
1.1	城市建设维护税(5%)	470.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	教育税、地方教育税(5%)	470.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	房产税（12%）	22774.24	764.69	873.93	983.18	1089.69	1089.69	1089.69	1144.28	1144.28	1144.28	1201.59
2	应交增值税	9404.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税销项税（9%/13%）		634.94	727.10	819.27	914.52	920.25	920.25	966.75	966.75	966.75	1015.34
2.2	增值税进项税（6%）		27.30	28.54	29.78	31.22	31.28	31.28	32.07	32.07	32.07	32.94
2.3	期初可抵扣进项税(9%)		9163.79	8556.15	7857.59	7068.10	6184.80	5295.83	4406.86	3472.18	2537.50	1602.82
3	所得税	7750.93	0.00	0.00	0.00	0.00	134.85	330.05	449.80	449.80	449.80	574.83
4	税费合计	40870.03	764.69	873.93	983.18	1089.69	1224.54	1419.74	1594.08	1594.08	1594.08	1776.42

相关税费情况表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	总计	运营期（2028年1月-2047年6月）									
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	税金与附加	23714.70	1237.79	1299.83	1364.84	1364.84	1364.84	1433.23	1433.23	1433.23	1505.04	752.53
1.1	城市建设维护税(5%)	470.23	18.10	49.12	51.62	51.62	51.62	54.23	54.23	54.23	56.97	28.49
1.2	教育税、地方教育税(5%)	470.23	18.10	49.12	51.62	51.62	51.62	54.23	54.23	54.23	56.97	28.49
1.3	房产税（12%）	22774.24	1201.59	1201.59	1261.60	1261.60	1261.60	1324.77	1324.77	1324.77	1391.10	695.55
2	应交增值税	9404.40	361.98	982.40	1032.31	1032.31	1032.31	1084.63	1084.63	1084.63	1139.47	569.73
2.1	增值税销项税（9%/13%）		1015.34	1015.34	1066.14	1066.14	1066.14	1119.40	1119.40	1119.40	1175.21	587.60
2.2	增值税进项税（6%）		32.94	32.94	33.83	33.83	33.83	34.77	34.77	34.77	35.74	17.87
2.3	期初可抵扣进项税(9%)		620.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税	7750.93	475.29	304.67	421.80	421.80	421.80	544.69	544.69	656.69	1009.58	560.79
4	税费合计	40870.03	2075.06	2586.90	2818.95	2818.95	2818.95	3062.55	3062.55	3174.55	3654.09	1883.05

#### （七）项目利润

项目在计算期内（2025年至2047年）运营收入为228543.06万元，税金及附加为23714.70万元，增值税为9404.40万元，总成本费用为164420.39万元，所得税为7750.93万元。由此可得，本项目的净利润总额为23252.64万元。详细计算内容见《利润估算表》。

## 利润估算表

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
1	运营收入	228543.06	0.00	0.00	0.00	7578.93	8676.71	9774.48	10899.65	10949.44	10949.44	11501.52	11501.52	11501.52
2	税金及附加	23714.70	0.00	0.00	0.00	764.69	873.93	983.18	1089.69	1089.69	1089.69	1144.28	1144.28	1144.28
3	应交增值税	9404.40	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	项目成本费用	164420.39	0.00	0.00	0.00	8464.90	8486.85	8508.81	8538.54	8539.54	8539.54	8558.06	8558.06	8558.06
5	利润总额 (1-2-3-4)	31003.57	0.00	0.00	0.00	-1650.66	-684.07	282.49	1271.42	1320.21	1320.21	1799.18	1799.18	1799.18
6	弥补以前年度亏损	2334.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	282.49	1271.42	780.82	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	31003.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	539.39	1320.21	1799.18	1799.18	1799.18
8	所得税	7750.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	134.85	330.05	449.80	449.80	449.80
9	净利润 (5-8)	23252.64	0.00	0.00	0.00	-1650.66	-684.07	282.49	1271.42	1185.36	990.16	1349.38	1349.38	1349.38

利润估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	运营收入	228543.06	12078.93	12078.93	12078.93	12683.08	12683.08	12683.08	13317.03	13317.03	13317.03	13981.82	6990.91
2	税金及附加	23714.70	1201.59	1237.79	1299.83	1364.84	1364.84	1364.84	1433.23	1433.23	1433.23	1505.04	752.53
3	应交增值税	9404.40	0.00	361.98	982.40	1032.31	1032.31	1032.31	1084.63	1084.63	1084.63	1139.47	569.73
4	项目成本费用	164420.39	8578.01	8578.01	8578.01	8598.74	8598.74	8598.74	8620.43	8620.43	8172.43	7298.99	3425.50
5	利润总额 (1-2-3-4)	31003.57	2299.33	1901.15	1218.69	1687.19	1687.19	1687.19	2178.74	2178.74	2626.74	4038.32	2243.15
6	弥补以前年度亏损	2334.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	31003.57	2299.33	1901.15	1218.69	1687.19	1687.19	1687.19	2178.74	2178.74	2626.74	4038.32	2243.15
8	所得税	7750.93	574.83	475.29	304.67	421.80	421.80	421.80	544.69	544.69	656.69	1009.58	560.79
9	净利润（5-8）	23252.64	1724.50	1425.86	914.02	1265.39	1265.39	1265.39	1634.05	1634.05	1970.05	3028.74	1682.36



#### （八）项目可偿债收益

项目在计算期内（2025年至2047年）项目收入为228543.06万元，运营成本为13104.99万元，占用项目偿债收益的相关税费（税金及附加、增值税和所得税）为40870.03万元。

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=228543.06-13104.99-40870.03=174568.04万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2025年6月-2047年6月）											
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	项目收入	228543.06	0.00	0.00	0.00	7578.93	8676.71	9774.48	10899.65	10949.44	10949.44	11501.52	11501.52	11501.52
	运营收入	228543.06	0.00	0.00	0.00	7578.93	8676.71	9774.48	10899.65	10949.44	10949.44	11501.52	11501.52	11501.52
2	项目运营成本	13104.99	0.00	0.00	0.00	567.29	589.24	611.20	640.93	641.93	641.93	660.45	660.45	660.45
3	占用项目偿债收益的相关税费	40870.03	0.00	0.00	0.00	764.69	873.93	983.18	1089.69	1224.54	1419.74	1594.08	1594.08	1594.08
4	项目可偿债收益	174568.04	0.00	0.00	0.00	6246.95	7213.54	8180.10	9169.03	9082.97	8887.77	9246.99	9246.99	9246.99

项目可偿债收益测算表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2025年6月-2047年6月）										
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	项目收入	228543.06	12078.93	12078.93	12078.93	12683.08	12683.08	12683.08	13317.03	13317.03	13317.03	13981.82	6990.91
	运营收入	228543.06	12078.93	12078.93	12078.93	12683.08	12683.08	12683.08	13317.03	13317.03	13317.03	13981.82	6990.91
2	项目运营成本	13104.99	680.40	680.40	680.40	701.13	701.13	701.13	722.82	722.82	722.82	745.38	372.69
3	占用项目偿债收益的相关税费	40870.03	1776.42	2075.06	2586.90	2818.95	2818.95	2818.95	3062.55	3062.55	3174.55	3654.09	1883.05
4	项目可偿债收益	174568.04	9622.11	9323.47	8811.63	9163.00	9163.00	9163.00	9531.66	9531.66	9419.66	9582.35	4735.17

（九）资金测算平衡情况

项目在计算期内（2025年至2047年）累计可用于还本付息金额为174568.04万元，累计还本付息总额为140400.00万元，测算覆盖本息倍数为1.24倍。具体详见下表、资金平衡测算表。

资金平衡测算表

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	相关税费	可还本付息资金
2025年		448.00	448.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026年		1344.00	1344.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027年		2156.00	2156.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028年		2520.00	2520.00	7578.93	567.29	764.69	6246.95
2029年		2520.00	2520.00	8676.71	589.24	873.93	7213.54
2030年		2520.00	2520.00	9774.48	611.20	983.18	8180.10
2031年		2520.00	2520.00	10899.65	640.93	1089.69	9169.03
2032年		2520.00	2520.00	10949.44	641.93	1224.54	9082.97
2033年		2520.00	2520.00	10949.44	641.93	1419.74	8887.77
2034年		2520.00	2520.00	11501.52	660.45	1594.08	9246.99
2035年		2520.00	2520.00	11501.52	660.45	1594.08	9246.99
2036年		2520.00	2520.00	11501.52	660.45	1594.08	9246.99
2037年		2520.00	2520.00	12078.93	680.40	1776.42	9622.11
2038年		2520.00	2520.00	12078.93	680.40	2075.06	9323.47
2039年		2520.00	2520.00	12078.93	680.40	2586.90	8811.63
2040年		2520.00	2520.00	12683.08	701.13	2818.95	9163.00
2041年		2520.00	2520.00	12683.08	701.13	2818.95	9163.00
2042年		2520.00	2520.00	12683.08	701.13	2818.95	9163.00
2043年		2520.00	2520.00	13317.03	722.82	3062.55	9531.66
2044年		2520.00	2520.00	13317.03	722.82	3062.55	9531.66
2045年	32000.00	2072.00	34072.00	13317.03	722.82	3174.55	9419.66
2046年	32000.00	1176.00	33176.00	13981.82	745.38	3654.09	9582.35
2047年	26000.00	364.00	26364.00	6990.91	372.69	1883.05	4735.17
合计	90000.00	50400.00	140400.00	228543.06	13104.99	40870.03	174568.04
本息覆盖倍数		1.24					

#### （十）敏感性分析

经计算，项目在计算期内（2025年至2047年）运营净收益=运营收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=228543.06-13104.99-40870.03=174568.04万元。

考虑到运营净收益变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
运营净收益	157111.24	165839.64	174568.04
偿债资金合计	157111.24	165839.64	174568.04
债券还本付息额	140400	140400	140400
债券本息覆盖率	1.12	1.18	1.24

以上考虑了运营净收益从-10.00%到-5.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为1.12到1.18。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### 四、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。

#### 五、使用限制

1.本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

2.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。



统一社会信用代码

91340111MA2T50XH34

# 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。



名称 安徽三永会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 徐拂晓

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关审计报告；基本建设年度财务决算审计；司法会计鉴定、涉案审计鉴定；代理记账；会计咨询；税务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出资额 陆拾万圆整

成立日期 2018年10月15日

主要经营场所

合肥市包河区庐州大道56号吉瑞泰盛广场4号楼2312室



登记机关

2024年10月16日



# 会计师事务所 执业证书

名称:安徽三永会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:徐拂晓

主任会计师:

经营场所:合肥市包河区庐州大道56号  
吉瑞泰盛广场4号楼2312室

组织形式:普通合伙

执业证书编号:34010230

批准执业文号:财会〔2018〕1543号

批准执业日期:2018年12月12日



## 说明

证书序号: 0011497

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



发证机关:安徽省财政厅

二〇二四年六月五日

中华人民共和国财政部制



姓名 吴忠信  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1969-05-04  
Date of birth  
工作单位 安徽三永会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 340103196905042513  
Identity card No.

证书编号: 340100260005  
No. of Certificate  
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2007-05-14  
Date of Issuance



本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2022年 7 月 20 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

吴忠信

会员编号 340100260005

最后年检时间  
2024年07月

年检结果  
年检通过

历年记录

2023年  
2023-09-06  
2022年  
2022-07-20  
2014年  
2014-03-28

通过

通过

通过





姓名 周小霞  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1989-09-30  
Date of birth  
工作单位 安徽三永会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号 342901198909304324  
Identity card No.

证书编号: 340102300004  
No. of Certificate  
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA  
发证日期: 2021-03-11  
Date of Issuance



本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

周小霞

会员编号 340102300004

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-06

通过

2022年

2022-07-20

通过