



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

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

池州市平天湖公共停车基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

众环皖综字（2024）00075 号

2025年2月20日

中国.合肥
HEFEI CHINA

声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

目 录

一、项目基本情况	1
（一）项目概况	1
（二）项目立项审批情况	1
（三）项目性质	1
（四）项目单位	2
（五）项目主管部门	2
（六）项目建设期，主要建设内容及规模	2
二、项目投资概算及资金筹措情况	4
（一）资金筹措原则	4
（二）项目投资概算	5
（三）资金筹措方案	5
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	6
（一）项目评估依据	6
（二）项目收益及现金流入预测假设	6
（三）运营收入	7
（四）项目投资支出	12
（五）运营成本	12
（六）相关税费	16
（七）项目收益	17
（八）债券还本付息安排	18
（九）收益与融资平衡情况	19
（十）其他事项说明	19
四、风险分析	20
五、评估结论	20
（一）结论意见	20
（二）使用限制	20

池州市平天湖公共停车基础设施建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估报告

众环皖综字（2024）00075 号

池州市平天湖风景区管理委员会：

我们接受池州市平天湖风景区管理委员会委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对池州市平天湖公共停车基础设施建设项目相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目主要建设内容包括平天湖风景区 13 个新建停车场及配套基础设施工程，总占地面积为 219.03 亩，建成后共设停车位 1495 个，充电桩 597 个。

（二）项目立项审批情况

1、2024 年 10 月 31 日，池州市发展和改革委员会出具《关于池州市平天湖公共停车基础设施建设项目建议书的批复》（池发改审批〔2024〕815 号），项目代码：2411-341700-04-01-930252。

2、2024 年 11 月 20 日已取得池州市自然资源和规划局环境局出具的《关于池州市平天湖公共停车基础设施建设项目用地预审及规划选址意见的函》。

3、2024 年 11 月 21 日，池州市生态环境局出具《关于申请办理池州市平天湖公共停车基础设施建设项目环评审批的函》的复函。

4、2024 年 12 月 12 日，取得建设项目用地预审与选址意见书。

（三）项目性质

本项目为交通基础设施-城市停车场项目，同时也是国家发改委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》“鼓励类”中第二十二：城镇基础设施“既有停车设施改造，停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设，停车场配建电动车充换电设施”范围内的投资项目，项目符合国家有关政策和发展方向，同时也属于国家产业政策支持项目，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利

为目的，具有为社会公共利益服务的属性，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，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

（四）项目单位

池州市平天湖风景区管理委员会

（五）项目主管部门

池州市平天湖风景区管理委员会

（六）项目建设期，主要建设内容及规模

1、项目开工日期：2025 年 2 月。

2、项目竣工日期：2026 年 2 月。

3、主要项目建设内容及规模：

3.1 项目建设内容：本项目为池州市平天湖公共停车基础设施建设项目，项目主要建设内容包括平天湖风景区 13 个新建停车场及配套基础设施工程，总占地面积为 219.03 亩。主要建设内容包括①平天湖生态停车场②物流园停车场③莲花台对面小停车场④莲花台对面大停车场⑤游乐场停车场⑥游乐场侧面(足球场旁)停车场⑦升金湖路一中对面停车场⑧人民东路与九华山大道交叉停车场⑨秋浦东路(玉芝台旁)停车场⑩火车站地下停车场⑪二手车市场对面停车场⑫车管所对面停车场⑬百牙东路(西)九华山大道交叉口停车场等 13 个城市停车场项目，主要建设内容为场地硬化，停车智能化、智慧监控设施、充电桩、调试及其他配套工程等。

3.2 项目建设规模：

项目总用地规模约为 219.03 亩，项目建成后共设停车位 1495 个，充电桩 597 个。

具体详见下表：

	项目	工程量	单位	备注
1	停车场	219.03	亩	1495 个停车位
1.1	场地硬化	146021	m ²	
	小车位	981	个	
	大车位	514	个	
1.2	智能化系统	146021	m ²	

1.3	智慧监控设施	1	项	
2	充电桩	597	套	快充 420 套, 慢充 177 套

主要技术经济指标

序号	子项名称	建设名称	建设规模	充电桩	备注
1	①平天湖生态停车场	停车场面积 (m ²)	3845	快充 7 套, 慢充 3 套	新建
		充电桩 (套)	10		
		小车停车位	25		
2	②物流园停车场	停车场面积 (m ²)	95476	快充 184 套, 慢充 79 套	新建
		充电桩 (套)	263		
		小车停车位 (个)	150		
		大车停车位 (个)	508		
3	③莲花台对面小停车场	停车场面积 (m ²)	580	快充 6 套, 慢充 2 套	改建
		充电桩 (套)	8		
		小车停车位	14		
		大车停车位 (个)	6		
4	④莲花台对面大停车场	停车场面积 (m ²)	1910	快充 13 套, 慢充 6 套	改建
		充电桩 (套)	19		
		小车停车位	48		
5	⑤游乐场停车场	停车场面积 (m ²)	12254	快充 48 套, 慢充 20 套	改建
		充电桩 (套)	68		
		小车停车位	169		
6	⑥游乐场侧面(足球场旁)停车场	停车场面积 (m ²)	3397	快充 16 套, 慢充 7 套	改建
		充电桩 (套)	23		
		小车停车位	57		

7	⑦升金湖路一中对面 停车场	停车场面积 (m ²)	9311	快充 41 套, 慢充 17 套	改建
		充电桩 (套)	58		
		小车停车位	145		
8	⑧人民东路与九华山 大道交叉停车场	停车场面积 (m ²)	2690	快充 13 套, 慢充 5 套	改建
		充电桩 (套)	18		
		小车停车位	46		
9	⑨秋浦东路(玉芝台 旁)停车场	停车场面积 (m ²)	3271	快充 13 套, 慢充 5 套	改建
		充电桩 (套)	18		
		小车停车位	46		
10	⑩火车站地下停车场	停车场面积 (m ²)	3329	快充 28 套, 慢充 12 套	改建
		充电桩 (套)	40		
		小车停车位	100		
11	⑪二手车市场对面停 车场	停车场面积 (m ²)	6122	快充 34 套, 慢充 14 套	改建
		充电桩 (套)	48		
		小车停车位	121		
12	⑫车管所对面停车场	停车场面积 (m ²)	2816	快充 13 套, 慢充 5 套	改建
		充电桩 (套)	18		
		小车停车位	44		
13	⑬百牙东路(西)九华 山大道交叉口停车场	停车场面积 (m ²)	1020	快充 4 套, 慢充 2 套	改建
		充电桩 (套)	6		
		小车停车位	16		

二、项目投资概算及资金筹措情况

(一) 资金筹措原则

1、满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

2、遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3、讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

本项目总投资估算为 13531.20 万元，其中工程费用 11698.89 万元；工程建设其他费 930.54 万元；工程预备费 757.77 万元；建设期利息及发债成本 144.00 万元。具体投资构成详见下表：

表 1 项目投资估算表		金额单位：万元	
序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	11698.89	86.46%
2	第二部分：工程建设其他费	930.54	6.88%
3	第三部分：预备费	757.77	5.60%
4	第四部分：建设期利息	136	1.01%
5	第五部分：发行费用	8	0.06%
6	合计	13531.2	100.00%

（三）资金筹措方案

本项目总投为 13531.2 万元，为政府投资项目。其中项目资本金 5531.20 万元，占比 40.88%，项目资本金来源于财政统筹，计划按年度落实。具体如下：

1、资本金 5531.20 万元。其中：财政预算安排 5531.20 万元。

2、拟发行地方政府非标准专项债券 8000.00 万元，具体筹措方案：①发行品种：地方政府非标准专项债券；②债券期限：15 年；③发行规模：发行金额 8000.00 万元；④债券利率：拟发行金额年利率按 3.40% 计算；⑤付息方式：债务资金还本付息期 15 年，每半年付息一次，到期一次性还本，项目建设期内发行计划如下表：

表 2 项目建设期内发行计划表		金额单位：万元		
序号	建设年度	发行金额	发行利率	备注
	2025	8,000.00	3.40%	预计发债规模

1	2025	8,000.00	3.40%	预计发行
---	------	----------	-------	------

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，本项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

本项目主要依据的文献有：

- 1、《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
- 2、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- 3、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；
- 4、财政部印发《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）；
- 5、《安徽省财政厅安徽省发展和改革委员会关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2021〕925 号）
- 6、《安徽省财政厅关于做好 2022 年专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）
- 7、《安徽省财政厅关于申报 2023 年新增债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2022〕1138 号）
- 8、《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号）
- 9、《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）。
- 10、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益及现金流入预测假设

池州市平天湖风景区管理委员会主要基于以下基本假设：

- 1、池州市平天湖公共停车基础设施建设项目将来的停车位收入以及充电桩服务费收入等收益是可实现的；
- 2、池州市平天湖公共停车基础设施建设项目在其所处的外部环境下，按照设定的目标，持续完成建设工作；
- 3、假设国家和相关地方政府现有的相关法规及政策、国家宏观经济形势在预测期内不

会发生对项目收益产生重大影响的变化；

4、项目偿债期内不考虑自然力和其他不可抗力等因素影响；

其他可能重大影响因素。

（三）运营收入

根据本项目的建设内容，项目收入有停车位收入以及充电桩服务费收入。

1、停车位收入

根据项目建设内容，本项目共计新增 13 个停车场，共计建成停车位 1495 个，其中小车停车位 981 个，大车停车位 514 个，参考《池州市机动车停放服务收费管理实施细则》的通知池发改收费〔2017〕331 号文件及《关于平天湖风景区机动车停车服务收费标准的批复》，以及结合本项目实际情况，机动车停放实行阶梯式服务收费，30 分钟以内（含 30 分钟）免费；30 分钟以上至 2 个小时以内（含 2 小时），小型车辆 2 元 / 车 / 次，大型车辆 4 元 / 车 / 次，新能源车 2 小时内免费；完成 2 小时以内收费后，每增加停车时间 1 个小时，收费标准为：小型车辆 1 元 / 车 / 小时，大型车辆 2 元 / 车 / 小时（含新能源车）；基于谨慎考虑，本项目投入运营首年小车停车费收费单价按 10 元/天/个，停车位数量按不含充电桩车位 590 个计算；首年大车停车费按 15 元/天/个，停车位数量按不含充电桩车位 308 个计算。考虑 GDP 增长，停车费每三年增速 5%。预计停车场在投产 4 年内，使用负荷率分别为 50%、60%、70%、80%，以后每年负荷率保持在 80%。本项目于 2026 年 2 月竣工，3 月份投入运营，首年拟按 10 个月（300 天）计算，首年小车停车位租赁收入为：590 个×10 元/天/个×300 天×50%/10000=88.50 万元。首年大车停车位租赁收入为：308 个×15 元/天/个×300 天×50%/10000=69.30 万元。停车参考平天湖风景区机动车停车服务收费标准，依据如下所示：

索引号:	11341802003284723Q/202211-00032	组配分类:	重要商品服务价格
发布机构:	贵池区人民政府办公室	主题分类:	综合政务
名称:	关于平天湖风景区机动车停车服务收费标准的批复	文号:	贵发改价格（2022）412号
成文日期:		发布日期:	2022-11-18

关于平天湖风景区机动车停车服务收费标准的批复

发布时间: 2022-11-18 09:40 来源: 贵池区人民政府办公室 浏览次数: 1732 字体: [大 中 小] 全文下载

池州市平天湖资产经营管理有限公司:

你司《关于核定平天湖风景区停车收费的请示》（池平资司〔2022〕19号）悉。为规范停车管理秩序，维护平天湖风景区优美的旅游环境，根据池州市发展和改革委员会、住房和城乡建设委员会、交通运输局《关于印发池州市机动车服务收费管理实施细则的通知》（池发改收费〔2017〕331号）、池州市贵池区发展改革委、池州市贵池区城市管理执法局《关于印发〈池州市贵池区机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（贵发改价〔2022〕74号）等文件规定，经研究，现就你公司机动车停车服务收费标准及有关事项通知如下：

一、收费范围：平天湖风景区范围内23个停车场（具体停车场见附件）。

二、收费时间：根据旅游景区服务项目开展的需要，实行全天候24小时收费。

三、收费标准：机动车停放实行阶梯式服务收费，具体收费标准如下：

1、30分钟以内（含30分钟）免费；

2、30分钟以上至2个小时以内（含2小时），小型车辆2元/车/次，大型车辆4元/车/次，新能源车2小时内免费；

3、完成2小时以内收费后，每增加停车时间1个小时，收费标准为：小型车辆1元/车/小时，大型车辆2元/车/小时（含新能源车）；

四、免费车辆：对执行公务的军车、警车、消防车、急救车、工程抢险车、市政维修车、献血车、救护车免收机动车停车服务费；

附件1:

平天湖风景区机动车停放服务收费标准

停车时间	小型车辆	大型车辆	新能源车
30分钟以内（含）	免费	免费	免费
30分钟以上至2小时（含）	2元/车/次	4元 /车/次	免费
完成2小时以内收费后，每增加停车时间1个小时	1元/车/小时	2元/车/小时	1元/车/小时
备注： 1、停车时间超过免费时间的，免费时间计入停车收费时间； 2、计费时间超过30分钟不足2小时的，按2小时计入停车收费时间； 3、完成2个小时以内收费后，增加停车时间不足1个小时的，按1小时计入收费时间； 4、对执行公务的军车、警车、消防车、急救车、工程抢险车、市政维修车、献血车、救护车车辆，免收机动车停放服务费。			

2、充电桩服务费收入

根据《安徽省充电基础设施建设“十四五”规划》，至 2025 年，全省公共充电桩达到 7 万个以上，换电站达到 180 座以上。本项目根据此原则，同时考虑到国家及安徽省对于未来新能源、碳达峰发展规划及要求，拟设置机动车充电桩 597 个。

根据池州市现有数据分析，其中每 4 人拥有一辆机动车，新能源汽车在机动车占比 14.14%。根据《安徽省“十四五”汽车产业高质量发展规划》发布，到 2025 年，安徽汽车生产规模超过 300 万辆，新能源汽车产量占比超过 40%。同时《新能源汽车产业发展规划(2021-2035 年)》中有提出，到 2035 年，纯电动汽车成为新销售车辆的主流。因此在本项目建成后，充电桩的使用率和使用时间将有极大的保障。

本项目 13 个停车场共设置 597 个充电桩，其中 60kw 直流快充 420 个，15kw 交流慢充 177 个，通过调查池州市现有充电桩收费情况，充电服务费不超过 1 元，一般为 0.5-0.8 元/度，本项目快充服务费按 0.5 元/度计，慢充服务费按 0.4 元/度计。以续航 300 公里电动车为例，充满大概需要 50-60 度电，综合考虑按平均充满需 60 度电为例，故本项目运营首年快充充电桩服务费为 0.5 元/度×60 度/次=30 元/次，首年慢充充电桩服务费为 0.4 元/度×60 度/次=24 元/次，该费用按每三年上涨 5%，一个充电桩每天按使用 3 次进行收入计算。预计停车场在投产 4 年内，使用负荷率分别为 30%、40%、50%、60%，以后每年负荷率保持在

60%。本项目于 2026 年 2 月竣工，3 月份投入运营，首年拟按 10 个月（300 天）计算，项目运营期首年快充充电桩服务费收入为： $420 \text{ 个} \times 30 \text{ 元/次} \times 3 \text{ 次/个/天} \times 300 \text{ 天} \times 30\%/10000=340.20 \text{ 万元}$ ，慢充充电桩服务费收入为： $177 \text{ 个} \times 24 \text{ 元/次} \times 3 \text{ 次/个/天} \times 300 \text{ 天} \times 30\%/10000=114.70 \text{ 万元}$ 。具体依据如下所示：



特来电汽车充电站(人民路游乐场停车场)

优选电站 充电站

特来电汽车充电站 > 免费停车 大功率

营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 >

距平天湖莲花台驾车1.5公里

安徽省池州市贵池区秋浦街道人民路池州欢乐世界

电话

充电价格详情 特来电	
快充	慢充
00:00-08:00 最低	
	参考价¥0.79/度
	电费: ¥0.29/度 服务费: ¥0.50/度
08:00-15:00	
当前计费时段	参考价¥1.15/度
	电费: ¥0.65/度 服务费: ¥0.50/度
15:00-19:00	
	参考价¥1.63/度
	电费: ¥1.13/度 服务费: ¥0.50/度
19:00-21:00	
	参考价¥1.85/度
	电费: ¥1.35/度 服务费: ¥0.50/度
21:00-23:00	
	参考价¥1.63/度
	电费: ¥1.13/度 服务费: ¥0.50/度
23:00-23:59 最低	
	参考价¥0.79/度
	电费: ¥0.29/度 服务费: ¥0.50/度

! 电费由特来电为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知



汽车充电站(蔚来目充站池州平天半岛大酒店)

充电桩

蔚来充电

营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情 >

距平天湖莲花台驾车3.4公里

安徽省池州市贵池区秋浦街道池州欢乐世界

电站信息

46小时内无人充电

快充

1

充电价格详情 蔚来能源

快充

00:00-20:00 最低

参考价¥1.31/度

当前计费时段

电费: ¥0.90/度 | 服务费: ¥0.41/度

20:00-23:59

参考价¥1.34/度

电费: ¥0.90/度 | 服务费: ¥0.44/度

充电费用由蔚来能源为您提供，请以充电站的实际费用为准。

综上所述，本项目在计算期（2025 年至 2040 年）内经营收入为 21101.79 万元，具体计算内容详见《项目收入估算表》。

表 3

项目收入估算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2026 年 2 月-12 月	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
(1)	停车位收入（不含充电桩停车位）	4639.34	0.46393	157.80	230.39	268.79	322.54	322.54	322.54	338.77	338.77	338.77	355.72	355.72	355.72	373.53	373.53
①	小车位	2601.98	0.26020	88.50	129.21	150.75	180.89	180.89	180.89	190.02	190.02	190.02	199.50	199.50	199.50	209.49	209.49
	数量（个）			590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590
	收费标准（10 元/天/辆）			10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16
	出租率			50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
②	大车位	2037.36	0.20374	69.30	101.18	118.04	141.65	141.65	141.65	148.75	148.75	148.75	156.22	156.22	156.22	164.04	164.04
	数量（个）			308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308
	收费标准（10 元/天/辆）			15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.37	17.37	17.37	18.24	18.24
	出租率			50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
(2)	电动汽车充电桩收入	16462.45	1.64625	454.90	737.94	922.43	1162.26	1162.26	1162.26	1220.51	1220.51	1220.51	1281.39	1281.39	1281.39	1345.57	1345.57
①	快充	12311.99	1.23120	340.20	551.88	689.85	869.21	869.21	869.21	912.81	912.81	912.81	958.34	958.34	958.34	1006.35	1006.35
	单价（元/次）			30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47
	充电桩个数			420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	充电频率（次/天）			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率			30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
②	慢充	4150.46	0.41505	114.70	186.06	232.58	293.05	293.05	293.05	307.70	307.70	307.70	323.05	323.05	323.05	339.22	339.22
	单价（元/次）			24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78	27.78	29.17	29.17
	充电桩个数			177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
	充电频率（次/天）			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率			30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	收入合计	21101.79		612.70	968.33	1191.22	1484.80	1484.80	1484.80	1559.28	1559.28	1559.28	1637.11	1637.11	1637.11	1719.10	1719.10

（四）项目投资支出

本项目总投资估算为 13531.20 万元，其中工程费用 11698.89 万元；工程建设其他费 930.54 万元；工程预备费 757.77 万元；建设期利息及发债成本 144.00 万元。具体投资构成详见下表：

表 1	项目投资估算表	金额单位：万元	
序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	11698.89	86.46%
2	第二部分：工程建设其他费	930.54	6.88%
3	第三部分：预备费	757.77	5.60%
4	第四部分：建设期利息	136	1.01%
5	第五部分：发行费用	8	0.06%
6	合计	13531.2	100.00%

（五）运营成本

本项目经营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利、设施维护及修理费、管理费用等。各种相关费用的计提具体情况如下：

1、外购燃料及动力费

根据《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）等相关标准，设定各区域用电指标，估算项目年耗电量为项目公共用电，共计 35.82 万 kWh（项目数据来源于可研报告），同时参考《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》（皖发改价格〔2020〕654 号）等文件，本项目用电属于工商业及其他用电，电费按 0.6048 元/kWh 计算。

根据《安徽省行业用水定额》（DB34/T679-2014）等相关标准给定的用水指标测算，估算项目工作人员生活用水、室外环境浇洒用年消耗量 2.99 万立方米（项目数据来源于可研报告），同时参照池州市自来水价格表，水费按 3.48 元/立方米计算。

本项目于 2026 年 2 月竣工，首年成本按 10 个月计算，预计运营期首年外购燃料及动力费为： $(35.82 \text{ 万 kWh} \times 0.6048 \text{ 元/kWh}) / 12 \times 10 + (2.99 \text{ 万 m}^3 \times 3.48 \text{ 元/m}^3) / 12 \times 10 = 26.73 \text{ 万元}$ 。

依据参考如下：

①电费收取依据：

安徽省电网销售电价表

用电分类		电度电价（元/千瓦时）					基本电价	
		不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大需量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电		0.5653	0.5503					
二、农业生产用电		0.5558	0.5408	0.5258				
其中：贫困县农业排灌用电		0.3516	0.3366	0.3216				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898				
	两部制		0.6342	0.6192	0.6042	0.5942	40	30

注：1.上表所列价格，除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。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分。
3.上表所列价格，除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分。

4.农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分（农网还贷资金）执行。
5.315千伏及以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏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。
6.大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

②水费收取依据

供水销售价格以及收费依据

阅读次数：175 次

来源：池州市供水有限公司

发布时间：2023-10-19 11:21

【字体大小：大 中 小】



项目 价格	基本水价	随水价代收费用			合计价格	用水行业分类
		水资源费	污水处理费	垃圾费		
居民生活用水（阶梯式水价）	1.31 （第一级）	0.08	0.95	0.25	2.59 （第一级）	居民住宅、福利院、敬老院、学校、幼儿园和部队营房生活用水
	1.97 （第二级）				3.25 （第二级）	
	2.62 （第三级）				3.9 （第三级）	
非居民生活用水	1.65	0.08	1.4	0.35	3.48	1、行政事业单位用水：机关、团体、部队、医疗卫生、公共消防、城市园林绿化、公共厕所的非经营性用水；2、工业企业用水：工矿企业、交通运输等企业生产性用水；3、经营服务类用水：商贸、餐饮、宾馆、旅游、金融保险、经营服务类企业用水
特种用水	3.2	0.08	1.4	0.5	5.18	洗车、洗浴、娱乐业、美容美发、游泳池、饮用水生产企业、工程施工用水

注：（1）执行依据池价服[2013]98号文件，池价商[2016]98号文件，池价费[2015]82号，池价费[2016]55号，财税[2017]18号。

（2）以上水价自2017年5月1日起执行。

2、工资及福利费

工资及福利费主要包括工作人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。根据项目设计内容及《劳动定员标准》，该项目预计配备 29 人，其中管理人员 3 人，普通工作人员有 26 人，参照池州市 2022 年人均工资福利费标准，考虑本项目实际情况并基于谨慎性原则，管理人员年均工资及福利费按 8 万元估计，普通工作人员年均工资及福利费按 6.8 万元估计；考虑物价上涨因素，人均工资福利费每 3 年上涨 5%。本项目于 2026 年 2 月竣工，3 月份投入运营，首年成本按 10 个月计算，项目运营期首年工资及福利费为：（3×7.5）

$/12 \times 10 + (26 \times 6.2) / 12 \times 10 = 153.08$ 万元。

依据如下：

同辉旅馆招聘保安 [池州·贵池区·火车站]

2-3K 经验不限 学历不限 立即沟通

就近分配 | 本地健康证

同辉旅馆

酒店 0-20人

天骄保安招聘保安 [池州·贵池区·城北花园]

1-2K 经验不限 学历不限 吴先生 | 项目经理

包吃

天骄保安

其他行业 500-999人

云水别院招聘保安 [池州]

3-4K 1-3年 中专/中技 王女士 | 招聘者

包吃住 | 退伍军人

云水别院

酒店 0-20人

包吃, 有无线网, 宿舍有空调, 绩效奖金, 底薪加提成

3、设施维护及修理费、充电桩更换费

根据相关设备寿命以及基础设施的小、中修的需求，每年维修费按当年折旧额的 5% 计取。项目运营期首年设施维护及修理费为： $543.00 \text{ 万元} \times 5\% = 27.15 \text{ 万元}$ 。

4、管理费用

管理费包含工作人员以及项目日常办公、管理支出等，按项目当年收入的 2% 测算。故运营期首年管理费用为： $612.70 \text{ 万元} \times 2\% = 12.25 \text{ 万元}$ 。

综上所述，本项目在运营期内经营总成本 4137.9 万元，包括外购燃料与动力费 459.68 万元，工资及福利费 2903.72 万元，设施维护及修理费 352.45 万元，管理费用 422.05 万元。详见《总成本费用估算表》。

表 5

项目总成本费用估算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	规模	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	外购燃料与动力费			459.68	26.73	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	16.04
1.1	电费	万度	35.82	310.46	18.05	21.66	21.66	21.66	21.66	21.66	21.66	21.66	21.66	21.66	21.66	21.66	21.66	21.66	10.83
	电费单价				0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048
1.2	水费	万吨	2.99	149.22	8.68	10.41	10.41	10.41	10.41	10.41	10.41	10.41	10.41	10.41	10.41	10.41	10.41	10.41	5.21
	水费单价				3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48
2	工资及福利费	人	130.00	2903.72	153.08	183.70	183.70	192.90	192.90	192.90	202.65	202.65	202.65	212.72	212.72	212.72	223.37	223.37	111.69
2.1	管理人员（人）			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
2.2	年职工薪酬标准（万元/年）			7.50	7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27	8.27	8.68	8.68	8.68	9.11	9.11	9.11
2.3	普通人员（人）			26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
2.4	年职工薪酬标准（万元/年）			6.20	6.20	6.20	6.20	6.51	6.51	6.51	6.84	6.84	6.84	7.18	7.18	7.18	7.54	7.54	7.54
3	设施维护及修理费、充电桩更换费（折旧和摊销费的 5%）			352.45	27.15	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	29.60	25.25	17.05	13.20	13.20	13.20	6.60
4	管理费用（经营收入的 2%）			422.05	12.25	19.37	23.82	29.70	29.70	29.70	31.19	31.19	31.19	32.74	32.74	32.74	34.38	34.38	16.96
5	经营成本（1+2+...+4）			4137.9	219.21	264.74	269.19	284.27	284.27	284.27	295.51	295.51	295.51	302.78	294.58	290.73	303.02	303.02	151.29
6	折旧及摊销费			7049	543.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	505.00	341.00	264.00	264.00	264.00	132.00
7	利息支出			3808	136.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	136.00
8	总成本费用合计(5+6+7)			14994.9	898.21	1128.74	1133.19	1148.27	1148.27	1148.27	1159.51	1159.51	1159.51	1079.78	907.58	826.73	839.02	839.02	419.29
	其中：可变成本				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	固定成本				898.21	1128.74	1133.19	1148.27	1148.27	1148.27	1159.51	1159.51	1159.51	1079.78	907.58	826.73	839.02	839.02	419.29

（六）相关税费

增值税：增值税中销项税停车位税率按 9%测算，充电桩税率按 13%测算，进项税税率采用 9%，扣除可抵扣固定资产进项税后测算增值税；

税金及附加按相关规定计取：

城市建设维护税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，所得税率 25%。

综上所述，项目在计算期内（2025 年至 2040 年）相关税费合计为 1909.59 万元。具体详见下表《税费情况表》。

表 6

税费情况表

金额单位：万元

序号	名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	项目收入	21101.79	612.70	968.33	1191.22	1484.80	1484.80	1484.80	1559.28	1559.28	1559.28	1637.11	1637.11	1637.11	1719.10	1719.10	847.77
2	增值税	1047.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	95.43	168.65	169.33	169.65	178.36	178.36	87.93
2.1	销项税额（停车 9%，充电 13%）	2276.95	65.36	103.92	128.31	160.34	160.34	160.34	168.38	168.38	168.38	176.79	176.79	176.79	185.64	185.64	91.55
2.2	进项税额（9%）	111.98	6.05	7.39	7.76	8.25	8.25	8.25	8.37	8.37	8.37	8.14	7.46	7.14	7.28	7.28	3.62
2.3	抵扣固定资产进项税额		1117.26	1057.95	961.42	840.87	688.78	536.69	384.60	224.59	64.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税金及附加	104.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.54	16.86	16.94	16.96	17.84	17.84	8.80
3.1	城市建设维护税（5%）	52.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.77	8.43	8.47	8.48	8.92	8.92	4.40
3.2	教育费附加及地方教育附加（5%）	52.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.77	8.43	8.47	8.48	8.92	8.92	4.40
4	所得税	757.10	0.00	0.00	0.00	0.00	4.44	44.05	57.85	57.85	31.61	48.76	91.62	111.75	124.56	124.56	60.05
5	相关税费合计	1909.59	0.00	0.00	0.00	0.00	4.44	44.05	57.85	57.85	136.58	234.27	277.89	298.36	320.76	320.76	156.78

（七）项目收益

计算期内累计资金流入 34632.99 万元，累计资金流出 31246.13 万元，累计现金结余 3386.86 万元。本项目全部 8000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 3386.86 万元的累计现金结余。具体情况如下：

表 7

项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	34632.99	13254.64	889.26	968.33	1191.22	1484.80	1484.80	1484.80	1559.28	1559.28	1559.28	1637.11	1637.11	1637.11	1719.10	1719.10	847.77
1.1	资本金投入	5531.20	5254.64	276.56														
1.2	债务资金流入	8000.00	8000.00	0.00														
1.3	营业收入	21101.79		612.70	968.33	1191.22	1484.80	1484.80	1484.80	1559.28	1559.28	1559.28	1637.11	1637.11	1637.11	1719.10	1719.10	847.77
2	现金流出	31246.13	13254.64	491.21	536.74	541.19	556.27	560.71	600.32	625.36	625.36	704.09	809.05	844.47	861.09	895.78	895.78	8444.07
2.1	建设投资	13110.64	13110.64															
2.2	利息	4080.00	136.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	136.00
2.3	发行费用	8.00	8.00															
2.4	经营成本	4137.90		219.21	264.74	269.19	284.27	284.27	284.27	295.51	295.51	295.51	302.78	294.58	290.73	303.02	303.02	151.29
2.5	增值税金及附加	1152.49		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	104.97	185.51	186.27	186.61	196.20	196.20	96.73
2.6	所得税	757.10		0.00	0.00	0.00	0.00	4.44	44.05	57.85	57.85	31.61	48.76	91.62	111.75	124.56	124.56	60.05
2.7	偿还本金	8000.00																8000.00
3	净现金流量	3386.86	0.00	398.05	431.59	650.03	928.53	924.09	884.48	933.92	933.92	855.19	828.06	792.64	776.02	823.32	823.32	-7596.30
4	累计净现金流量		0.00	398.05	829.64	1479.67	2408.20	3332.29	4216.77	5150.69	6084.61	6939.80	7767.86	8560.50	9336.52	10159.84	10983.16	3386.86
5	可用于偿还本息的 经营收益 (1.3-2.4-2.5-2.6)	15054.30	0.00	393.49	703.59	922.03	1200.53	1196.09	1156.48	1205.92	1205.92	1127.19	1100.06	1064.64	1048.02	1095.32	1095.32	539.70

（八）债券还本付息安排

本项目计划发行债券 8000.00 万元，计划分 1 年发行，2025 年计划发行 8000.00 万元，发债利率按 3.40% 计算，发债年限 15 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）；到期一次性还本，自发行之日起，还本付息情况如下：

表 8 项目还本付息情况 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
2024 年	0.00			0	3.40%	0.00	0.00
2025 年	0.00	8000.00		8000	3.40%	136.00	136.00
2026 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2027 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2028 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2029 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2030 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2031 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2032 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2033 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2034 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2035 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2036 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2037 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2038 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2039 年	8000.00			8000	3.40%	272.00	272.00
2040 年	8000.00		8000.00	0	3.40%	136.00	8136.00
合计		8000.00	8000.00			4080.00	12080.00

（九）收益与融资平衡情况

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位方本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流量总额为 15054.30 万元，对债券本息的覆盖率为 1.25 倍。预计债券存续期内项目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。本息覆盖倍数测算表见下：

表 9		本息覆盖倍数测算表		单位：万元	
年份	项目收入	项目付现支出	项目收益	偿还本金	偿还利息
2025 年	0.00	0	0.00	0.00	136
2026 年	612.70	219.21	393.49	0.00	272
2027 年	968.33	264.74	703.59	0.00	272
2028 年	1191.22	269.19	922.03	0.00	272
2029 年	1484.80	284.27	1200.53	0.00	272
2030 年	1484.80	288.71	1196.09	0.00	272
2031 年	1484.80	328.32	1156.48	0.00	272
2032 年	1559.28	353.36	1205.92	0.00	272
2033 年	1559.28	353.36	1205.92	0.00	272
2034 年	1559.28	432.09	1127.19	0.00	272
2035 年	1637.11	537.05	1100.06	0.00	272
2036 年	1637.11	572.47	1064.64	0.00	272
2037 年	1637.11	589.09	1048.02	0.00	272
2038 年	1719.10	623.78	1095.32	0.00	272
2039 年	1719.10	623.78	1095.32	0.00	272
2040 年	847.77	308.07	539.70	8000.00	136
合计	21101.79	6047.49	15054.30	8000.00	4080.00
本息覆盖倍数		1.25			

（十）其他事项说明

本项目投入营运后，从现金流入量来看，主要系经营活动产生的现金流，这说明后续经营情况良好，流入结构较为合理；从现金流出量来看，主要系筹资活动现金流出，用于偿还债务；现金流能实现对融资债务的覆盖。

四、风险分析

当经营活动现金净流量下降 5%时，本息的覆盖倍数为 1.18，当经营活动现金净流量下降 10%时，本息的覆盖倍数为 1.12。由以上分析可见，本项目具有较好的抗风险能力，具有较高的安全边际。

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营活动净现金流量（万元）	13548.87	14301.59	15054.30
债券还本付息额（万元）	12080.00	12080.00	12080.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.12	1.18	1.25

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。

五、评估结论

（一）结论意见

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，项目收益和现金流入预测在其所依据的各项假设前提下进行编制，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

（此页无正文，为众环皖综字（2024）00075号报告之签字盖章页）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：

刘钧



孙胜

中国·合肥

2025年2月20日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340200098404037N(1-1)

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



名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负责人 刘钧

类型 非公司私营企业

成立日期 2014年04月16日

经营范围

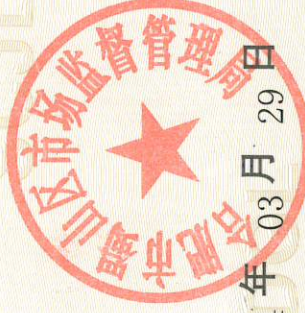
在本合伙企业的经营范围內从事会计师事务所分支机构业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。***

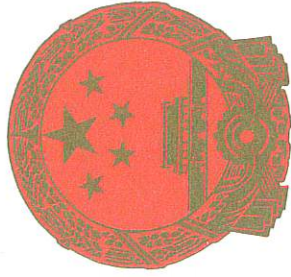
经营场所

安徽省合肥市蜀山区合欢路6号亿诺商务中心A座805室



登记机关





会计师事务所分所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人：刘 钧

经营场所：安徽省合肥市蜀山区合欢路6号
亿诺商务中心A座805室

分所执业证书编号：420100053401

批准执业文号：财会〔2012〕1413号

批准执业日期：2012年8月14日



说 明

证书序号：5006396

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



发证机关：

二〇二四年四月九日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 420100053996
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 04 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 刘钧
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1970-10-13
Date of birth
工作单位: 申众环会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码: 42010219701013401X
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



年 月 日
/y /m /d

年检凭证

中国注册会计师协会

刘钧

会员编号 420100053996

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-06-01

通过

2022年

2022-07-15

通过

2014年

2014-05-14

通过

2013年

2013-05-07

通过





姓名	孙胜
Sex	男
Date of birth	1988-10-01
Working unit	安徽凯吉通会计师事务所
Identity card No.	342601198810012130



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

安徽凯吉通会计师事务所
CPAs
安徽省注册会计师协会
AICPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024年3月25日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环安徽会计师事务所
CPAs
安徽省注册会计师协会
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024年3月28日
/y /m /d

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 340101710032
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: 2023-12-15 月 日
Date of Issuance

孙胜 340101710032



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

孙胜

会员编号 340101710032

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录