

**黄山东大门旅游基础设施提升工程项目非  
标专项债券收益与融资自求平衡财务评价  
报告**



**北京中名國成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所**

# 目 录

---

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

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

# 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

## 审计报告

中名国成皖审字（2024）第 0027 号

### 黄山东大门旅游基础设施提升工程项目 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

黄山市黄山区谭家桥镇人民政府：

我们接受委托，对黄山东大门旅游基础设施提升工程项目非标专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。黄山市黄山区谭家桥镇人民政府对黄山东大门旅游基础设施提升工程项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和黄山市黄山区谭家桥镇人民政府推测性假设，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，在黄山市黄山区谭家桥镇人民政府对黄山东大门旅游基础设施提升工程项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山东大门旅游基础设施提升工程项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。实施方案中预期收入、运营成本、收益与融资平衡等测算方式科学清晰，依据为相关行业市场正常价格。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

(此页无正文)

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年04月19日

# 评价说明

2018年财政部公布《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号文）。安徽省财政厅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，提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评估：

## 一、项目概况

黄山东大门旅游基础设施提升工程项目非标专项债券筹集资金，工程概况如下：

（一）项目名称：黄山东大门旅游基础设施提升工程项目。

（二）项目单位：黄山市黄山区谭家桥镇人民政府。

（三）建设地点：本项目位于黄山风景区东大门，谭家桥镇富城新村南侧，谭家桥南路与五七路交口处。

（四）工程内容：项目的建设内容主要包括旅游服务设施主体提升工程和旅游服务设施配套提升工程等两部分内容。

（五）项目投资：经估算，项目总投资为16,908.56万元。其中：工程费用为13,229.32万元，占总投资的78.24%；工程建设其他费为2,146.11万元，占总投资的12.69%；工程预备费为1,230.03万元，占总投资的7.27%；建设期利息为293.75万元，占总投资的1.74%，债券发行费9.35万元，占总投资的0.06%。

（六）建设期：本项目建设周期为3年，2024年3月至2024年12月为项目前期准备阶段，2024年12月至2026年12月为施工阶段，2027年1月至2027年2月为竣工验收阶段。

（七）资金筹措方式：本项目为政府投资项目，项目总投资估算为16,908.56万元，其中拟申请专项债券8,500.00万元，占总投资的50.27%，其余8,408.56万元由财政预算安排资金投入。

本项目建设期为2024年3月-2027年2月，本期专项债券计划发行金额为8,500.00万元,发行期限均为20年期，结合项目申报从2025年1月开始债券发行计划，2025年1-12月计划发行5,000.00万元，2026年1-12月计划发行2,000.00万元，2027年1-2月计划发行1,500.00万元。每半年计息一次，到期一次性还本。2045年1-12月计划还款5,000.00万元，2046年1-12月计划还款2,000.00万元，2047年1-2月计划还款1,500.00万元。

本项目债券存续期内，利率按照3.00%测算，还本付息金额合计为13,600.00万元。

本项目还本付息情况如下表：

单位：万元							
期间	期初债券本金	本期新增债券本金	本期偿还本金	期末债券本金	融资年利率（%）	应付利息	本期应付本息合计
2024年（3-12月）							
2025年（1-12月）		5,000.00		5,000.00	3.00	75.00	75.00
2026年（1-12月）	5,000.00	2,000.00		7,000.00	3.00	180.00	180.00
2027年（1-12月）	7,000.00	1,500.00		8,500.00	3.00	232.50	232.50
2028年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2029年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2030年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2031年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2032年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2033年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2034年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2035年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2036年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2037年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2038年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2039年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2040年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2041年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2042年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00

期间	期初债券本金	本期新增债券本金	本期偿还本金	期末债券本金	融资年利率（%）	应付利息	本期应付本息合计
2043年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2044年（1-12月）	8,500.00			8,500.00	3.00	255.00	255.00
2045年（1-12月）	8,500.00		5,000.00	3,500.00	3.00	180.00	5,180.00
2046年（1-12月）	3,500.00		2,000.00	1,500.00	3.00	75.00	2,075.00
2047年（1-2月）	1,500.00		1,500.00		3.00	22.50	1,522.50
合计						5,100.00	13,600.00

## 二、项目收益与支出预测评价

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

### （一）数据预测的前提假设及评价

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

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

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的收入能够顺利执行；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### （二）收入预测评价

本项目收入主要为经营收入，主要包括景区服务建筑租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费收入、广告收入等。

#### 1、测算依据

### （1）、单价

考虑项目建设期，根据周边类似项目定价及当地消费水平综合考虑，本项目收入单价如下表所示，

序号	项目	单位	单价
1	景区服务建筑租赁收入	元/平方米·月	32.00
2	停车收入	元/次	8.00
3	新能源汽车充电桩服务费	元/kwh	0.50
4	广告收入（LED旅游电子广告屏）	万元/处·年	5.00

### （2）、运营负荷

项目建成后，运营期首年景区服务建筑租赁收入首年运营负荷为70%，后每年增加5%，最终达到90%持续运营负荷；项目运营期首年停车收入及广告收入运营负荷为50%，后每年增加5%，最终达到70%持续运营负荷。

### （3）、运营期年限测算情况

本项目建设期为2024年3月—2027年2月，运营期为2027年3月—2047年2月，综合考虑项目还债付息时间，本着项目收入成本测算真实可靠的原则，因此，本项目运营期首年（2027年3—12月）各项收入测算时限为10个月；运营期末年（2047年1—2月）各项收入测算时限为2个月，其余按整年进行测算。

### （4）、运营期各项收入单价增长情况

经查阅国家统计局的数据，近20年，我国居民消费价格指数（上年=100）平均值为102.24，通货膨胀率平均值为2.24%。计算后每3年增长6.12%，综合考虑本项目所在地经济和社会发展水平，进行保守计算。因此本项目运营期内景区服务建筑租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费、广告收入单价每三年上浮5%。

## 2、经营收入

### （1）景区服务建筑租赁收入

本项目建成后，游客服务中心建筑、旅游业态服务用房建筑及分布式旅游服务设施建筑将对外出租，出租部分建筑面积18011.00平方米。参照黄山区及周边市场同类型建筑租金，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计本项目三年建成后景区服务建筑租赁单价按32.00元/平方米·月的标准出

租。

项目周边景区服务建筑租金价格如下：

序号	名称/位置	价格（元/平方米·月）
1	屯溪区跃进路33号服务建筑用房	37.20
2	黎阳in巷服务建筑用房	43.60


注：数据来源于58同城

58同城·房产

黄山58同城 > 黄山房产信息

(出租) 跃进路33号上下两层店面房


上水 下水 380V 外郊区 更新于2024-08-06





7000元/月 1.24元/m²/天


189m²  
建筑面积

60个月  
起租期

区域: 屯溪区 - 中心城区  
地址: 跃进路 



石女士  
个人 已在58注册2年  
 已实名认证



微信扫码拨号

点击查看电话


在线沟通

58同城·房产

黄山58同城 > 黄山房产信息

(转让) 黎阳in巷


更新于2024-08-12





7500元/月 转让费: 5万元 询问具体转让内容?


172m²  
建筑面积

暂无数据  
商铺属性

区域: 屯溪区 - 黎阳  
地址: 瓊尔博士(黎阳店) 



暂无昵称  
个人 已在58注册4年  
 已实名认证



微信扫码拨号

点击查看电话

在线沟通

综合实际年运营时间考虑，运营期内2027年3-12月运营月数为10个月，2028年-2046年为正常运营年限，年运营月数为12个月；运营期2047年1-2月运营月数为2个月。项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，

7

第5年起达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，本项目景区服务用房租赁收入运营期前两年测算过程如下：

当年景区服务用房租赁收入=景区服务建筑租赁面积×月均租赁单价×年实际运营时间×运营负荷÷10000

运营期第一年（2027年3-12月）景区服务用房租赁收入=18011.00平方米×32.00元/平方米·月×10个月×70%÷10000=403.45万元

运营期第二年（2028年1-12月）景区服务用房租赁收入=18011.00平方米×32.00元/平方米·月×12个月×75%÷10000=518.72万元

因此，运营期内，景区服务建筑租赁年均收入为719.04万元，收入共计为14,380.70万元。

（2）停车收入

本项目共提供小车位934.00个，参考黄山市及周边市场停车收费案例，结合项目停车及黄山风景区区位等情况，本项目三年建成后小型停车位收费按8.00元/个·次计取，每个车位每天考虑2次周转。

项目周边小车位收费情况如下：

序号	名称/位置	停车收费标准
1	黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）8元，超过1小时后每小时加收5元（不足1小时按1小时计），每日（24小时）最高限价45元。
2	池黄高铁黄山西站站前广场社会停车场	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）4元，超过1小时后每小时加收1.5元，不足1小时按1小时计收，每天每车收费不超过18元

注：数据来源于政府网站公示批复

https://www.huangshan.gov.cn/zwgk/public/6615714/11324235.html

上网导航 网上购物 淘宝 天猫 京东 专注于win10

中国政府网 安徽省人民政府

长泰版 无障碍 繁体 简体 English 个人中心

首页 资讯中心 市长之窗 政府信息公开 政务服务 互动交流 解读回应 政府数据 走进黄山 政务新媒体

内容概述:

有效性:有效

### 关于调整黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准的通知

作者: 各科室 发布时间: 2023-08-14 09:47 信息来源: 黄山市发展和改革委员会 阅读次数: 758 次

字号: 大 中 小

文本下载 我要纠错 打印 收藏 微信 分享

新国线黄山风景区游客集散中心有限公司:

为进一步贯彻落实停车收费管理突出问题专项整治行动精神,规范停车收费行为,降低群众出行成本,根据《安徽省定价目录》(皖价法〔2018〕17号)等文件规定,经研究,决定调整黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准,现就有关事项通知如下:

一、车辆停放服务收费实行政府指导价管理,具体标准详见附件。

二、请你公司及时办理《服务价格登记证》变更手续,在收费路段醒目位置设置统一收费公示牌,使用统一收费系统和税务票据,自觉接受社会监督。

三、本收费标准自2023年8月21日起执行。原《关于调整黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准的复函》(黄发改价格函〔2020〕6号)即行废止。

附件: 黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准

黄山市发展和改革委员会  
2023年8月11日

抄送: 省发展和改革委员会, 市住建局、市市场监管局、黄山风景区管委会经发局, 市政中心发改委窗口

附件

黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准

车型	计时收费标准(元/车)	备注
小车	30分钟(含)以内免费,30分钟至1小时(含)8元,超过1小时后每小时加收5元(不足1小时按1小时计),每日(24小时)最高限价45元	一、小型非营运7座(含)以下车辆或蓝色牌照的机动车;大型车是指除小型车外的其他车辆,主要指黄色牌照的机动车。 二、具备下列情况之一的免收机动车停放服务费:1.执行公务的警车、行



综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为360.00天，运营期内2027年3-12月运营天数为300天，2028年-2046年为正常运营年限，年运营天数为360天；运营期2047年1-2月运营天数为60天。从实际角度考虑，项目运营期第1至第4年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第5年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，本项目停车收入运营期前两年测算过程如下：

当年停车收入=小车位数量×日周转次数×单次停车价格×当年运营天数×运营负荷÷10000

运营期第一年（2027年3-12月）停车收入=934个车位×2次/个·天×8.00元/次×300天（运营期第一年运营时间为10个月）×50%÷10000=224.16万元

运营期第二年（2028年1-12月）停车收入=934个车位×2次/个·天×8.00元/次×360天（运营期第二年运营时间为12个月）×55%÷10000=295.89万元

因此，项目运营期内，年均停车收入为423.10万元，停车收入共计为8,462.02万元。

### （3）新能源汽车充电桩服务费收入

根据《安徽省发展改革委等部门关于印发安徽省电动汽车充电基础设施建设“十四五”规划的通知》明确提出城市新建停车位配建充电基础设施比例不低于30%。综合考虑现状黄山市新能源汽车保有量及本项目投资体量，预留未来发展空间，结合当下汽车工业发展趋势，十四五时期，新能源汽车将成为未来发展趋势，本次暂按25%-30%配建充电桩，因此本项目共配套设置265.00个新能源充电桩。

根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，包括了电费及服务费用，不同地区价格略有差异；依据中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的《2021中国电动汽车用户充电行为白皮书》《2022中国电动汽车用户充电行为白皮书》《2023中国电动汽车用户充电行为研究报告》显示，2021年、2022年、2023年全国用户平均单次充电量分别为：25.2度、25.6度、25.2度，因此，本项目充电桩平均每次充电量按25千瓦时计取，每个充电桩每天考虑2.5次周转。

106.2万台，同比增长59.4%。

在此形势下，《白皮书》重点分析了公用充电桩用户的9项充电行为，包含充电时段特征、单次充电特征、快慢充使用特征、充电设施功率使用特征、充电场所选择特征、跨运营商充电特征、跨场站充电特征、跨城市充电特征及充电前后车辆SOC情况等。

《白皮书》发现，用户日充电高峰集中在三个时段，主高峰为下午15:00-17:00，次高峰为午后12:00-14:00，第三高峰为夜间23:00-凌晨1:00。用户平均单次充电量为25.2度，平均单次充电时长49.9分钟，平均单次充电金额24.5元，日充电1.2次。



从快、慢充使用特征看，快充桩因充电速度快，成为99.3%用户的首选。尤其是对充电时间高度敏感的营运车辆用户，对快充的需求更高。然而，目前公用桩中快充占比仅为四成，与用户实际需求不匹配。从充电设施功率看，超87%用户倾向选择120kW及以上大功率充电桩。

## 中国充电联盟联合能链智电发布《2022中国电动汽车用户充电行为白皮书》

发布时间：2023-03-20

来源：新华网

大 中 小

电动汽车满地跑的当下，车主充电还焦虑吗？喜欢什么时候充电？喜欢去什么样的充电场站？私家车主和商用车车主充电有什么不同？

3月7日，中国电动汽车充电基础设施促进联盟（简称“中国充电联盟”）联合能链智电（NASDAQ: NAAS）发布《2022中国电动汽车用户充电行为白皮书》。

《白皮书》依托能链智电大数据，通过定性、定量分析，客观呈现、洞察研判我国电动汽车用户充电行为特征与变化趋势。值得一提的是，《白皮书》首次增加典型城市及高速服务区、社区等典型场景和热点问题的分析，更加全面、客观。据了解，能链智电是中国充电服务第一股，已服务1282家充电运营商，连接超4.5万个充电站、超43.4万把充电桩。

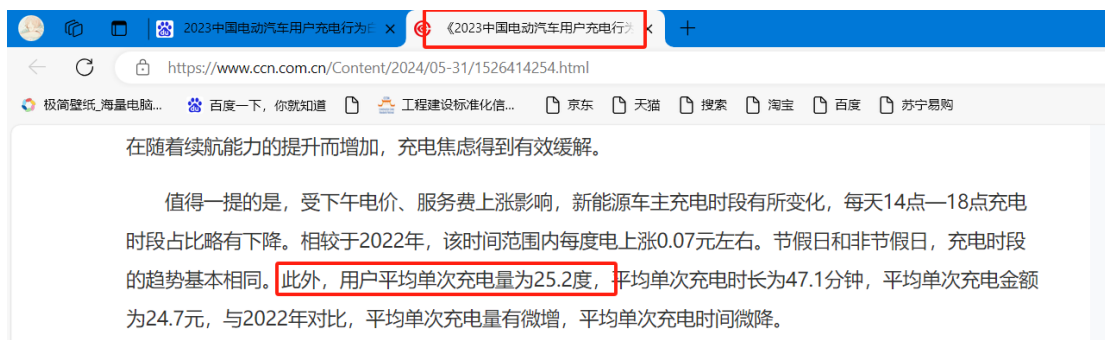
### 72%用户更偏爱120kW及以上大功率充电桩

《白皮书》重点剖析了9项用户公用充电行为，包含充电时段特征、单次充电特征、快慢充使用特征、充电设施功率使用特征、充电场所选择特征、跨运营商充电特征、跨场站充电特征、跨城市充电特征、充电前后车辆SOC情况。

《白皮书》研究发现，电动汽车用户单日充电高峰集中在三个时段，分别为：早上5:00-7:00，下午12:00-16:00，夜间23:00-1:00。对比上年同期，下午时段充电占比降低，夜间和早上的充电占比提高。

整体来看，用户平均单次充电量25.6度，平均单次充电时长49.3分钟，平均单次充电金额25元，日充电1.4次。

激活 Wi-Fi  
转到“设置”

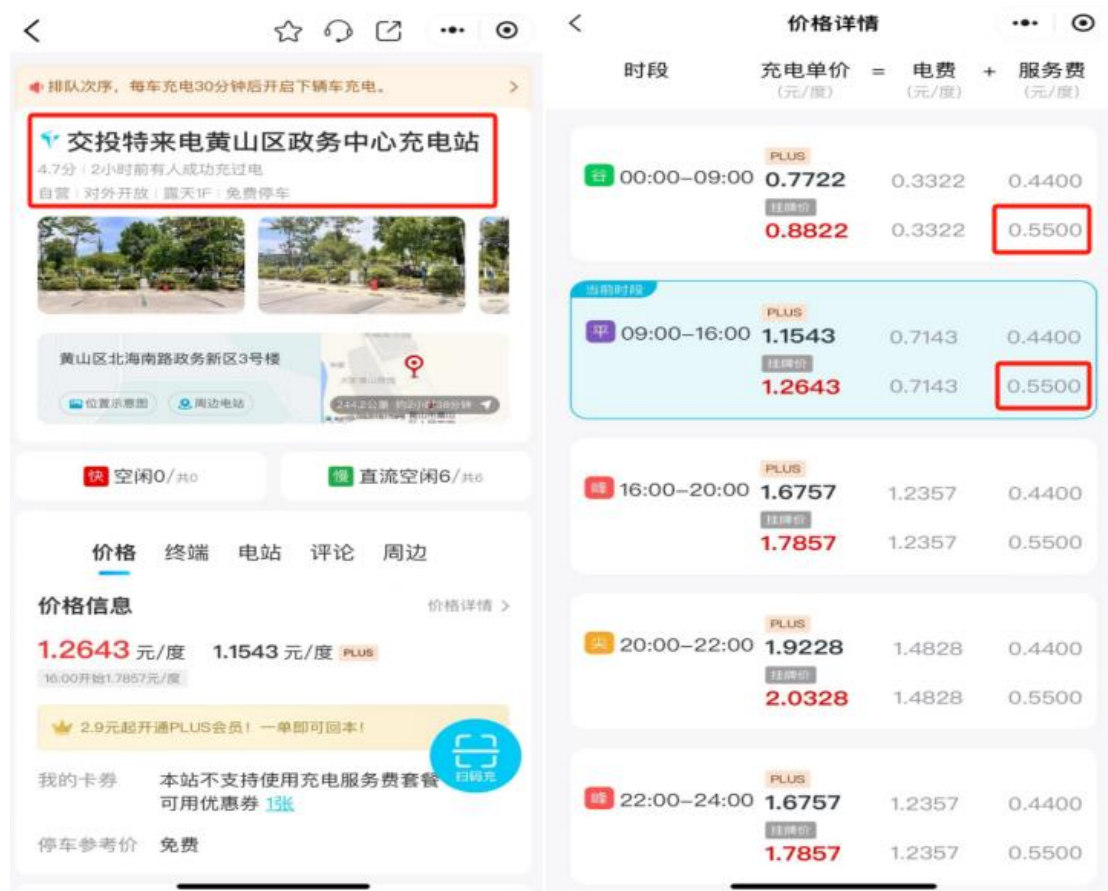


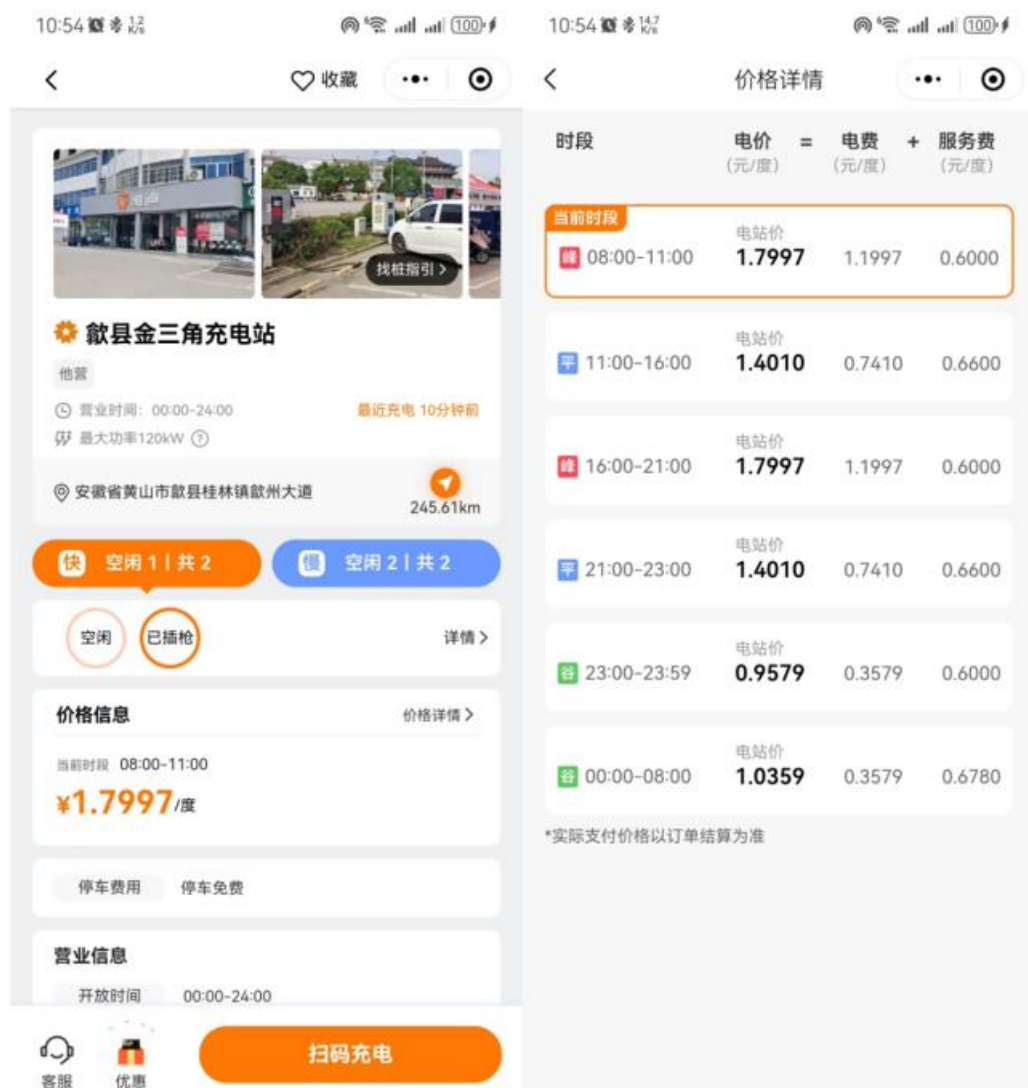
结合项目周边电动汽车充电服务费收费标准，因此，本项目新能源汽车充电桩服务费按0.50元/千瓦时计取服务费用，综合考虑通货膨胀等因素，本项目运营期内新能源汽车充电桩单价每三年上浮5%。

项目周边新能源汽车充电桩服务收费标准如下：

序号	地点	价格（元/千瓦时）
1	安徽省黄山市黄山区政务中心充电站	0.55
2	歙县金三角充电站	0.60-0.678

注：星星充电微信小程序、特来电充电桩价格查询





综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为360.00天，运营期内2027年3-12月运营天数为300天，2028年-2046年为正常运营年限，年运营天数为360天；运营期2047年1-2月运营天数为60天。从实际角度考虑，项目运营期第1至第4年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第5年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，本项目新能源汽车充电桩服务费收入运营期前两年测算过程如下：

当年新能源汽车充电桩充电服务费收入=新能源汽车充电桩数量×车均充电量×日周转次数×当年运营天数×每度电充电服务费×运营负荷÷10000

运营期第一年（2027年3-12月）新能源汽车充电桩充电服务费=265个新能源汽车充电桩×25kw·h×2.5次/个·天×300天（运营期第一年运营时间为10个月）×0.50元/kW·h×50%÷10000=124.22万元

运营期第二年（2028年1-12月）新能源汽车充电桩充电服务费=265个新能源汽车充电桩×2.5次/个·天×25kw·h×360天（运营期第二年运营时间为12个月）×0.50元/kW·h×55%÷10000=163.97万元

因此，项目运营期内，新能源汽车充电桩充电服务年均收入为238.00万元，收入共计为4,759.96万元。

（4）广告收入

本项目建成后，可在游客服务中心、旅游业态服务用房等两处区域通过项目资本金购置6块LED旅游信息广告大屏及导览信息屏，根据黄山市电子大屏广告收费水平及周边市场案例，综合考虑当地经济发展水平及项目建设期等因素，本项目三年建成后LED电子屏广告单价按5.00万元/块·年计取。

项目周边LED电子屏广告收费情况如下：

序号	地点/位置	单价（万元/座·年）
1	黄山市国有房屋租赁有限公司大楼外立面全彩LED显示屏广告	41.61
2	屯溪区新宁广场11号楼顶LED广告牌	22.36

注：数据来源为全国公共资源交易平台（安徽省）



**[公告结束]休宁县新宁广场11号楼顶LED广告牌转让(二次)交易公告**

【信息时间: 2020-08-19 阅读次数: 95】【字号 大 中 小】【我要打印】【关闭】

项目编号: HJXGQ2020J010

受休宁县城市管理行政执法局委托, 黄山市公共资源交易中心休宁分中心对新宁广场11号楼顶LED广告牌(二次)进行公开转让。委托方承诺本次转让行为已履行了必要的审批程序, 保证本公告(文件)的内容不存在任何重大遗漏, 并对其内容的真实性、准确性和有效性负责, 具体内容如下:

**一、 项目内容:**

**(一) 基本情况**

标的位于休宁县新宁广场11号楼顶LED广告牌, 建于2011年7月。广告牌支撑材料为钢构焊接组件, 显示屏为弧形P10LED液晶显示屏。其高6米, 宽21米, 面积126平方米。其内配备了供电、风冷、照明等设施。

注: 1、具体情况请意向人以自行前往实地查看。

2、本次交易标的实际移交面积与本公告中公示面积存在差异的, 以实际移交面积为准, 面积误差调整成交价。

**(二) 竞价底价:**

223600元人民币。每轮加价幅度: 人民币500元整或其整数倍。

成交价款在签订合同后5个工作日内交清。

**(三) 项目实施要求**

1、受让方须依法经营, 不得违反相关法律法规及相关部门有关强制性规定。

2、经营过程中, 受让方须按照国家、地方法律法规和行业管理部门的要求无偿播放公益性广告; 广告内容合法文明, 不得发布国家法律法规明令禁止的广告, 自觉维护社会公德。

综合考虑实际年运营时间, 项目年运营时间为12个月, 运营期内2027年3-12月运营时间为10个月, 2028年-2046年为正常运营年限, 年运营时间为12个月; 运营期2047年1-2月运营时间为2个月。从实际角度考虑, 项目运营期第1至第4年实现50%、55%、60%、65%运营负荷, 第5年达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素, 本项目运营期内单价每三年上浮5%, 本项目广告收入运营期前两年测算过程如下:

当年广告收入=LED旅游信息广告大屏数量×当年运营月数×每块LED旅游信息大屏广告单价×运营负荷

运营期第一年(2027年3-12月)新能源汽车充电桩充电服务费=6块LED旅游信息广告大屏×10个月(第一年)×5万元/块·年×50%=12.50万元

运营期第二年(2028年1-12月)新能源汽车充电桩充电服务费=6块LED旅游信息广告大屏×12个月(第二年)×5万元/块·年×55%=16.50万元

因此, 项目运营期内, 广告年均收入为23.60万元, 收入共计为471.92万元。

综上所述, 运营期内, 年均收入为1,403.73万元, 项目经营总收入共计28,074.60万元, 项目预期收益及具体收入测算过程如下表:

项目预期收益测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2027年(3-12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)
	运营负荷（景区服务建筑租赁）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
(一)	景区服务建筑租赁收入		14,380.70	403.45	518.72	553.30	624.62	661.36	661.36	700.27
	数量	m²		18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00
	年运营月数	月		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		32.00	32.00	32.00	34.00	34.00	34.00	36.00
(二)	停车收入		8,462.02	224.16	295.89	322.79	367.17	395.42	395.42	415.19
	数量	个		934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		300.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82
(三)	新能源汽车充电桩服务费		4,759.96	124.22	163.97	178.88	205.41	221.21	221.21	233.73
	数量	个		265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		300.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56
(四)	广告收入		471.92	12.50	16.50	18.00	20.48	22.05	22.05	23.14
	数量（LED旅游广告屏）	块		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	年运营月数	月		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/块/年		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2027年（3-12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）
运营负荷（景区服务建筑租赁）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
合计	经营收入		28,074.60	764.33	995.08	1,072.96	1,217.68	1,300.04	1,300.04	1,372.33

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				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）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）	2041年（1-12月）
运营负荷（景区服务建筑租赁）				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
（一）	景区服务建筑租赁收入		14,380.70	700.27	700.27	739.17	739.17	739.17	778.08	778.08	778.08
	数量	m²		18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		36.00	36.00	38.00	38.00	38.00	40.00	40.00	40.00
（二）	停车收入		8,462.02	415.19	415.19	435.90	435.90	435.90	457.56	457.56	457.56
	数量	个		934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72
（三）	新能源汽车充电桩服务费		4,759.96	233.73	233.73	246.25	246.25	246.25	258.77	258.77	258.77
	数量	个		265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62	0.62

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				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）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）	2041年（1-12月）
	运营负荷（景区服务建筑租赁）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
（四）	广告收入		471.92	23.14	23.14	24.32	24.32	24.32	25.54	25.54	25.54
	数量（LED旅游广告屏）	块		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/块/年		5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08
合计	经营收入		28,074.60	1,372.33	1,372.33	1,445.64	1,445.64	1,445.64	1,519.94	1,519.94	1,519.94

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-12月）	2047年（1-12月）
	运营负荷（景区服务建筑租赁）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
（一）	景区服务建筑租赁收入		14,380.70	816.98	816.98	816.98	855.88	855.88	142.65
	数量	m²		18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00	18,011.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	2.00
	月均单价	元/m²		42.00	42.00	42.00	44.00	44.00	44.00
（二）	停车收入		8,462.02	480.62	480.62	480.62	504.63	504.63	84.10
	数量	个		934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	60.00
	单价	元/次		10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72
（三）	新能源汽车充电桩服务费		4,759.96	271.29	271.29	271.29	283.82	283.82	47.30
	数量	个		265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-12月）	2047年（1-2月）
	运营负荷（景区服务建筑租赁）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	60.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68
（四）	广告收入		471.92	26.80	26.80	26.80	28.14	28.14	4.69
	数量（LED旅游广告屏）	块		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	2.00
	单价	元/块/年		6.38	6.38	6.38	6.70	6.70	6.70
合计	经营收入		28,074.60	1,595.69	1,595.69	1,595.69	1,672.47	1,672.47	278.74

### （三）资金支出预测评价

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

#### 1、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、用电（建筑、室外照明、充电桩等）用气等公共耗能，根据人数及日常运营情况进行预测。

##### 1）年用水量测算

本项目各功能区用水量依据《建筑给排水设计规范》(GB50015-2019)、《民用建筑节能设计标准》(GB50555-2010)规定的用水定额进行估算。经测算，本项目满负荷运营时年用水量为1.58万m<sup>3</sup>，用水单价参考黄山区发改委发布的2024年11月水电气价格表中非居民用水到户水价，按照2.73元/m<sup>3</sup>计取。

中国政府网

安徽省人民政府

黄山市人民政府

今日更新

长链接

无障碍

简体

繁体

个人中心

首页

资讯中心

区长之窗

政府信息公开

政务服务

互动交流

解读回应

魅力黄山区

数据发布

政务新媒体

生效日期:

有效

发布文号:

无文号

内容概述:

废止日期:

关键词:

有效性:

有效

黄山区水电气价格清单（2024年11月）

作者：黄山区发改委 发布时间：2024-11-07 09:17 信息来源：黄山区发展和改革委员会 阅读次数：62 次

字号：

大

中

小

文本下载

我要纠错

打印

收藏

微信

微博

抖音

黄山市黄山区供水价格表

用户类型			户年用水量 (立方米, 吨)	价格(元/立方米, 元/吨)			
				基本水价	代收费用		到户水价
		水资源费	污水处理费				
城镇	居民生活	第一档	0-204 吨	1.12	0.08	0.85	2.05
		第二档	205-300 吨	1.92	0.08	0.85	2.85
		第三档	300 吨以上	2.92	0.08	0.85	3.85
	非居民(含商)						
	居民生活 (二次供水)	第一档					
		第二档					
		第三档					
		非居民(含商)					
	非居民用水		/	1.45	0.08	1.2	2.73
	特种用水		/	2.73	0.08	1.2	4.08
农村	居民生活	第一档					
		第二档					
	非居民用水						

执行时间：2016 年 2 月 备注：低保户每月减免 3 吨水 联系电话：8538859

注：城镇和农村实行同网同水价。

3.1.5 浇洒道路用水定额可根据路面性质按表3.1.5的规定选用，并应考虑气象条件因素后综合确定。

表3.1.5 浇洒道路用水定额(L/m<sup>2</sup>·次)

路面性质	用水定额
碎石路面	0.40~0.70
土路面	1.00~1.50
水泥或沥青路面	0.20~0.50

注：1 除养老院、托儿所、幼儿园的用水定额中含食堂用水，其他均不含食堂用水。

2 除注明外均不含员工用水，员工用水定额每人每班 30L~45L。

3 医疗建筑用水中不含医疗用水。

4 表中用水量包括热水用量在内，空调用水应另计。

5 选择用水定额时，可依据当地气候条件、水资源状况等确定，缺水地区应选择低

值。

6 用水定额单位数量以年平均使用量

项目用水量测算如下：

用水项目	用水单位数量		用水定额(Qd)		日用水量Qd (m <sup>3</sup> /d)	年用水天 数(d)	年用水量 (万m <sup>3</sup> )
建筑工程	900.00	m <sup>2</sup> ·日	4.00	L/m <sup>2</sup> ·日	3.60	365.00	0.13
室外工程	34143.33	m <sup>2</sup> ·日	1.00	L/m <sup>2</sup> ·日	34.14	365.00	1.25
工作人员	17.00	人	40.00	L/人次	0.68	365.00	0.02
小计					34.82	/	1.40
考虑13%未预 见水量					4.53	/	0.18
合计					39.35		1.58

注：用水单位面积已扣除租赁部分面积

2) 年用电量测算

本项目各功能区用电量依据《全国民用建筑工程技术措施节能专篇(电气)》及《民用建筑电气设计标准(CBS1348-2019)》规定的用电定额进行估算。经测算，本项目满负荷运营时年用电量为15.06万千瓦时。

项目用电量统计如下：

项目	面积(m <sup>2</sup> )	功率指标 (w/m <sup>2</sup> )	功率因素	负荷因素	工作时间 (h)	年耗电量 (万kwh)
----	---------------------	-----------------------------	------	------	-------------	----------------

建筑用电	900.00	30	0.75	0.75	4380	6.65
室外工程（照明）	34,143.33	1	0.75	0.75	4380	8.41
合计						15.06

注：景区服务建筑用电单位面积已扣除租赁部分面积

用电单价按国网安徽省电力有限公司代理购电工商业用户电价表2024年1-11月单一制1-10千伏均价计取，即0.7670元/千瓦时计取。

国网安徽省电力有限公司用户电价表2024年1-11月如下：

月份	非分时电度 电价(元/千 瓦时)	分时电度电价(元/千瓦时)				各月均价 (元/千瓦 时)
		1、7-9、12月 高峰	其他月份高峰	平时段	低谷时 段	
1	0.6649	1.1508	1.0893	0.6649	0.3134	0.7767
2	0.6737	1.1600	1.0984	0.6737	0.3220	0.7856
3	0.6912	1.1775	1.1159	0.6912	0.3395	0.8031
4	0.7210	1.2267	1.1649	0.7210	0.3502	0.8368
5	0.7010	1.2050	1.1434	0.7010	0.3315	0.8164
6	0.6660	1.1700	1.1084	0.6660	0.2965	0.7814
7	0.6838	1.1883	1.1266	0.6838	0.3140	0.7993
8	0.6943	1.1988	/	0.6943	0.3245	0.7280
9	0.6928	1.1982	/	0.6928	0.3223	0.7265
10	0.6844	/	1.1267	0.6844	0.3149	0.7026
11	0.6620	/	1.1048	0.6620	0.2922	0.6803
2024年1-11月份均值						0.7670

注：数据来源安徽省发展改革委官网

3）运营期内外购燃料动力费（水电）成本测算

综合实际年运营时间考虑，运营期内2027年3-12月运营月数为10个月，2028年-2046年为正常运营年限，年运营月数为12个月；运营期2047年1-2月运营月数为2个月。从实际角度考虑，运营期第一至第四年能耗负荷为70%、75%、80%、85%，从第五年实现90%持续能耗负荷。

本项目第一年、第二年外购燃料动力费（水电）运营成本测算过程如下：

当年外购燃料动力费(水电) = (年用电量×用电单价+年用水量×用水单价) × 当年运营时间 × 当年运营负荷

运营期第一年（2027年3-12月）外购燃料动力费(水电) = (15.06万kW·h

$\times 0.7670 \text{元/kW} \cdot \text{h} + 1.58 \text{万立方米} \times 2.73 \text{元/立方米} \times 10 \text{个月} \div 12 \text{个月}$ （运营期第一年运营时间为10个月） $\times 70\% = 9.26 \text{万元}$ ；

运营期第二年（2028年1-12月）外购燃料动力费（水电）=  $(15.06 \text{万kW} \cdot \text{h} \times 0.7670 \text{元/kW} \cdot \text{h} + 1.58 \text{万立方米} \times 2.73 \text{元/立方米}) \times 12 \text{个月} \div 12 \text{个月}$ （运营期第二年运营时间为12个月） $\times 75\% = 11.91 \text{万元}$ 。

因此，运营期内，年均外购燃料动力（水电）为13.92万元，外购燃料动力费（水电）共计278.44万元。

## （2）外购原材料费

本项目旅游服务设施运营等将产生LED旅游广告屏、充电桩运营等耗材，参考《旅游休闲的成本分析·江苏经贸职业技术学院江苏南京210007》、《目标成本管理在YH的应用研究》等论文数据，综合市场调研，按照新能源汽车充电桩服务费收入及广告收入总和的10%计取。综合实际年运营时间考虑，运营期内2027年3-12月运营月数为10个月，2028年-2046年为正常运营年限，年运营月数为12个月；运营期2047年1-2月运营月数为2个月。

本项目第一年、第二年外购原材料费（广告、充电桩耗材成本）运营成本测算过程如下：

当年外购原材料费（广告、充电桩耗材成本）=（当年新能源充电桩服务费收入+当年广告收入） $\times 10\%$

运营期第一年（2027年3-12月）外购原材料费（广告、充电桩耗材成本）=  $(124.22 \text{万元} + 12.50 \text{万元}) \times 10\% = 13.61 \text{万元}$ ；

运营期第二年（2028年1-12月）外购原材料费（广告、充电桩耗材成本）=  $(163.97 \text{万元} + 16.50 \text{万元}) \times 10\% = 18.05 \text{万元}$ 。

运营期内，外购原材料费（广告、充电桩耗材成本）年均成本为26.16万元，成本共计523.19万元。

## （3）职工工资及福利费

项目运营期职工人数按17人计算，人员工资参照黄山市人民政府官网发布的《黄山市2023年市场工资指导价位信息》。

序号	职位（工种）	高位数	中位数	低位数
1	企业董事	622640	163200	128400
2	企业经理	1040080	142680.5	43160
3	安全生产管理工程技术人员	204059	78827.5	41685
4	保安员	77070	50274	27269.59
5	保洁员	48500	26904	24000
6	保险保全员	165374.84	97548.79	20831.96
7	保险核保专业人员	126857.57	51414.24	32512.32
8	保险理赔专业人员	150500.68	71500.0	12000.0

12	餐饮服务人员	70001	52904	27700
13	仓储管理员	78115	53351.5	33167
14	草坪园艺师	61471.96	42539.26	34338.4
15	电工	61369.96	46996.56	36514.84
16	房地产经纪人员	183342	101379.5	73704
17	房地产开发专业人员	154899.37	66000	43789

劳动定员及工资福利构成详见下表:

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	2.00	12.00	2.40	28.80
2	其他工作人员	15.00	5.76	1.152	103.68
合计		17.00			132.48

注：本表格数据为正常运营第一年且不考虑运营负荷工资

综合实际年运营时间考虑，运营期内2027年3-12月运营月数为10个月，2028年-2046年为正常运营年限，年运营月数为12个月；运营期2047年1-2月运营月数为2个月。综合考虑通货膨胀率等因素，工资及福利费每三年上浮5%。

本项目第一年、第二年职工工资及福利费测算过程如下：

当年职工工资及福利费测算：（管理人员年度工资及福利费+景区工作人员

年度工资及福利费+其他工作人员年度工资及福利费)×当年工作时间

运营期第一年(2027年3-12月)职工工资及福利费测算:(28.80万元+103.68万元)×10个月÷12个月(运营期第一年运营时间为10个月)=110.40万元

运营期第二年(2028年1-12月)职工工资及福利费测算:(28.80万元+103.68万元)×12个月÷12个月(运营期第二年运营时间为12个月)=132.48万元

运营期内,工资及福利费年均153.30万元,工资及福利费共计3,065.93万元。

#### (4) 修理费(含充电桩更新等)

本项目运营期修理费包含建筑物、充电桩等修理、重置费和维护,参考《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》,按固定资产年折旧额的5%计,结合实际年运营时间考虑,运营期内2027年3-12月运营月数为10个月,2028年-2046年为正常运营年限,年运营月数为12个月;运营期2047年1-2月运营月数为2个月。

本项目第一年、第二年修理费测算过程如下:

当年修理费=固定资产折旧年折旧额(详见项目成本费用测算表)×当年运营时间×5%

运营期第一年(2027年3-12月)修理费=341.46万元×10个月÷12个月(运营期第一年运营时间为10个月)×5%=14.23万元

运营期第二年(2028年1-12月)修理费=341.46万元×12个月÷12个月(运营期第二年运营时间为12个月)×5%=17.07万元

运营期内,修理费(含充电桩更新等)年均17.07万元,修理费(含充电桩更新等)共计341.46万元。

#### (5) 管理费用

管理费用比例通常由项目的经营状况和实际需求决定,不同的行业有不同的比例,一般项目通常在1%-5%之间,保守考虑,本项目管理费用按照经营总收入的5%计取。

本项目第一年、第二年管理费用测算过程如下：

当年管理费用=当年项目经营总收入×5%

运营期第一年（2027年3-12月）管理费用=764.33万元×5%=38.22万元

运营期第二年（2028年1-12月）管理费用=995.08万元×5%=49.75万元

运营期内，管理费用年均70.19万元，管理费用共计1,403.73万元。

#### （6）其他成本（含营销费）

本项目运营期其他成本主要为营销费用，按照80万元/年计取，综合市场价格变动，每3年降低20万元，此后随着项目知名度逐渐提升，在2033年，稳定在40.00万元/年。运营期内，年均其他成本为48.67万元，其他成本共计973.33万元。

综上所述，运营期内，本项目年均经营成本为329.30万元，经营成本合计6,586.09万元，详见项目成本费用测算表。

### 2、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14,232.16万元，折旧额为270.41万元/年，运营期内，共计5,408.22万元。

#### 2）、机械设备折旧

机械设备折旧的折旧年限为20年，残值为5%，原值为1,495.76万元，折旧额为71.05万元/年，运营期内，共计1,420.97万元。

因此，运营期内，项目年均折旧费341.46万元，折旧费共计6,829.19万元。

### 3、摊销费

本项目运营期无形资产摊销年限为50年，无残值，原值为877.54万元，摊销额为17.55万元/年。因此，运营期内，摊销费年均17.55万元，项目摊销费总额为351.02万元。

### 4、利息支出

本项目运营期利息支出年均240.31万元，利息支出总额为4,806.25万元。

综上所述，运营期内，项目总成本年均928.63万元，总成本共计18,572.55

万元。详见项目预期支出测算表：

项目预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2027 年 (3-12 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)
	运营负荷（景区服务建筑租赁）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	278.44	9.26	11.91	12.70	13.50	14.29	14.29	14.29
2	外购原材料费	523.19	13.67	18.05	19.69	22.59	24.33	24.33	25.69
3	职工工资及福利费	3,065.93	110.40	132.48	132.48	139.10	139.10	139.10	146.06
4	修理费	341.46	14.23	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07
5	管理费用	1,403.73	38.22	49.75	53.65	60.88	65.00	65.00	68.62
6	其他成本（含营销费）	973.33	66.67	80.00	80.00	60.00	60.00	60.00	40.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	6,586.09	252.45	309.26	315.59	313.15	319.80	319.80	311.73
8	折旧费	6,829.19	284.55	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46
8.1	房屋和建筑物	5,408.22	225.34	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41
8.2	机械设备	1,420.97	59.21	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05
9	摊销费	351.02	14.63	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55
10	利息支出	4,806.25	193.75	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
11	总成本费用合计	18,572.55	745.37	923.27	929.60	927.16	933.81	933.81	925.74
	其中：可变成本	6,586.09	252.45	309.26	315.59	313.15	319.80	319.80	311.73

序号	项目	合计	运营期						
			2027 年 (3-12 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)
	运营负荷（景区服务建筑租赁）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	固定成本	11,986.46	492.93	614.01	614.01	614.01	614.01	614.01	614.01

注：本项目债券发行费已纳入总投资。

续上表：

序号	项目	合计	运营期							
			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)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)
	运营负荷（景区服务建筑租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	278.44	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29
2	外购原材料费	523.19	25.69	25.69	27.06	27.06	27.06	28.43	28.43	28.43
3	职工工资及福利费	3,065.93	146.06	146.06	153.36	153.36	153.36	161.03	161.03	161.03
4	修理费	341.46	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07
5	管理费用	1,403.73	68.62	68.62	72.28	72.28	72.28	76.00	76.00	76.00
6	其他成本（含营销费）	973.33	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	6,586.09	311.73	311.73	324.07	324.07	324.07	336.82	336.82	336.82

序号	项目	合计	运营期							
			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)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)
	运营负荷（景区服务建筑租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
8	折旧费	6,829.19	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46
8.1	房屋和建筑物	5,408.22	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41
8.2	机械设备	1,420.97	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05
9	摊销费	351.02	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55
10	利息支出	4,806.25	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
11	总成本费用合计	18,572.55	925.74	925.74	938.08	938.08	938.08	950.83	950.83	950.83
	其中：可变成本	6,586.09	311.73	311.73	324.07	324.07	324.07	336.82	336.82	336.82
	固定成本	11,986.46	614.01	614.01	614.01	614.01	614.01	614.01	614.01	614.01

注：本项目债券发行费已纳入总投资。

续上表：

序号	项目	合计	运营期					
			2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-2 月)
	运营负荷（景区服务建筑租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）		70%	70%	70%	70%	70%	70%

序号	项目	合计	运营期					
			2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-2 月)
1	外购燃料动力费(水电)	278.44	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	2.38
2	外购原材料费	523.19	29.81	29.81	29.81	31.20	31.20	5.20
3	职工工资及福利费	3,065.93	169.08	169.08	169.08	177.54	177.54	29.59
4	修理费	341.46	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	2.85
5	管理费用	1,403.73	79.78	79.78	79.78	83.62	83.62	13.94
6	其他成本(含营销费)	973.33	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	6.67
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	6,586.09	350.04	350.04	350.04	363.72	363.72	60.62
8	折旧费	6,829.19	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46	56.91
8.1	房屋和建筑物	5,408.22	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41	45.07
8.2	机械设备	1,420.97	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05	11.84
9	摊销费	351.02	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	2.93
10	利息支出	4,806.25	255.00	255.00	255.00	180.00	75.00	22.50
11	总成本费用合计	18,572.55	964.05	964.05	964.05	902.73	797.73	142.96
	其中:可变成本	6,586.09	350.04	350.04	350.04	363.72	363.72	60.62
	固定成本	11,986.46	614.01	614.01	614.01	539.01	434.01	82.34

注:本项目债券发行费已纳入总投资。

### 三、营业税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、附加税、房产税和所得税，其中增值税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7%，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%。所得税税率为25%。详见下表：

序号	税别	税率（%）
1	增值税	
1.1	景区服务建筑租赁收入增值税销项税	9
1.2	停车位收入增值税销项税	9
1.3	新能源汽车充电桩服务费增值税销项税	13
1.4	广告收入增值税销项税	6
2	城市维护建设税	7
3	教育费附加	3
4	其他附加税	2
5	房产税	12
6	所得税	25

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为1,023.13万元，其中：景区服务建筑租赁收入增值税销项税1,187.40万元、停车位收入增值税销项税698.70万元、新能源汽车充电桩服务费增值税销项税547.61万元、广告收入增值税销项税26.71万元；增值税销项税合计为2,460.42万元，增值税进项税为66.19万元，固定资产进项抵扣为1,371.09万元。附加税税金为122.78万元，其中：城市维护建设税71.62万元、教育费附加30.69万元、其他附加费20.46万元。房产税税金为1,725.68万元。所得税税金为1,664.98万元。详见下表：

项目经营税金及附加

单位：万元

序号	项目	单位	合计	运营期						
				2027 年 (3-12 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)
1	增值税		1,023.13							
1.1	增值税销项税		2,460.42	66.82	87.06	93.93	106.68	113.95	113.95	120.30
1.1.1	景区服务建筑租赁收入增 值税销项税	9%	1,187.40	33.31	42.83	45.69	51.57	54.61	54.61	57.82
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	698.70	18.51	24.43	26.65	30.32	32.65	32.65	34.28
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费 增值税销项税	13%	547.61	14.29	18.86	20.58	23.63	25.45	25.45	26.89
1.1.4	广告收入增值税销项税	6%	26.71	0.71	0.93	1.02	1.16	1.25	1.25	1.31
1.2	增值税进项税		66.19	1.89	2.47	2.67	2.98	3.19	3.19	3.30
1.3	固定资产进项抵扣		1,371.09	64.93	84.59	91.26	103.70	110.77	110.77	117.00
2	附加税		122.78							
2.1	城市维护建设税	7%	71.62							
2.2	教育费附加	3%	30.69							
2.3	其他附加费	2%	20.46							
3	房产税	12%	1,725.68	48.41	62.25	66.40	74.95	79.36	79.36	84.03
4	所得税	25%	1,664.98		2.39	19.24	53.89	71.72	71.72	90.64
	合计		4,536.57	48.41	64.64	85.64	128.85	151.08	151.08	174.67

续上表

序号	项目	单位	合计	运营期						
				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）	2039 年（1-12 月）	2040 年（1-12 月）
1	增值税		1, 023. 13						45. 57	129. 71
1. 1	增值税销项税		2, 460. 42	120. 30	120. 30	126. 73	126. 73	126. 73	133. 24	133. 24
1. 1. 1	景区服务建筑租赁收入增值税销项税	9%	1, 187. 40	57. 82	57. 82	61. 03	61. 03	61. 03	64. 24	64. 24
1. 1. 2	停车位收入增值税销项税	9%	698. 70	34. 28	34. 28	35. 99	35. 99	35. 99	37. 78	37. 78
1. 1. 3	新能源汽车充电桩服务费增值税销项税	13%	547. 61	26. 89	26. 89	28. 33	28. 33	28. 33	29. 77	29. 77
1. 1. 4	广告收入增值税销项税	6%	26. 71	1. 31	1. 31	1. 38	1. 38	1. 38	1. 45	1. 45
1. 2	增值税进项税		66. 19	3. 30	3. 30	3. 41	3. 41	3. 41	3. 53	3. 53
1. 3	固定资产进项抵扣		1, 371. 09	117. 00	117. 00	123. 32	123. 32	123. 32	84. 14	
2	附加税		122. 78						5. 47	15. 57
2. 1	城市维护建设税	7%	71. 62						3. 19	9. 08
2. 2	教育费附加	3%	30. 69						1. 37	3. 89
2. 3	其他附加费	2%	20. 46						0. 91	2. 59
3	房产税	12%	1, 725. 68	84. 03	84. 03	88. 70	88. 70	88. 70	93. 37	93. 37
4	所得税	25%	1, 664. 98	90. 64	90. 64	104. 72	104. 72	104. 72	106. 17	82. 61
	合计		4, 536. 57	174. 67	174. 67	193. 42	193. 42	193. 42	250. 58	321. 26

续上表

序号	项目	单位	合计	运营期						
				2041 年（1-12 月）	2042 年（1-12 月）	2043 年（1-12 月）	2044 年（1-12 月）	2045 年（1-12 月）	2046 年（1-12 月）	2047 年（1-2 月）
1	增值税		1,023.13	129.71	136.23	136.23	136.23	142.82	142.82	23.80
1.1	增值税销项税		2,460.42	133.24	139.87	139.87	139.87	146.58	146.58	24.43
1.1.1	景区服务建筑租赁收入增值税销项税	9%	1,187.40	64.24	67.46	67.46	67.46	70.67	70.67	11.78
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	698.70	37.78	39.68	39.68	39.68	41.67	41.67	6.94
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增值税销项税	13%	547.61	29.77	31.21	31.21	31.21	32.65	32.65	5.44
1.1.4	广告收入增值税销项税	6%	26.71	1.45	1.52	1.52	1.52	1.59	1.59	0.27
1.2	增值税进项税		66.19	3.53	3.64	3.64	3.64	3.76	3.76	0.63
1.3	固定资产进项抵扣		1,371.09							
2	附加税		122.78	15.57	16.35	16.35	16.35	17.14	17.14	2.86
2.1	城市维护建设税	7%	71.62	9.08	9.54	9.54	9.54	10.00	10.00	1.67
2.2	教育费附加	3%	30.69	3.89	4.09	4.09	4.09	4.28	4.28	0.71
2.3	其他附加费	2%	20.46	2.59	2.72	2.72	2.72	2.86	2.86	0.48
3	房产税	12%	1,725.68	93.37	98.04	98.04	98.04	102.71	102.71	17.12
4	所得税	25%	1,664.98	82.61	95.26	95.26	95.26	126.77	153.02	23.00
	合计		4,536.57	321.26	345.87	345.87	345.87	389.44	415.69	66.78

本项目所得税测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2027 年 (3-12 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)
1	营业收入	28,074.60	764.33	995.08	1,072.96	1,217.68	1,300.04	1,300.04	1,372.33
2	营业税金及附加	2,871.59	48.41	62.25	66.40	74.95	79.36	79.36	84.03
3	总成本费用	18,572.54	745.37	923.27	929.60	927.16	933.81	933.81	925.74
4	补贴收入								
5	利润总额（1-2-3+4）	6,630.47	-29.46	9.56	76.96	215.57	286.87	286.87	362.56
6	弥补以前年度亏损								
7	应纳税所得额（5-6）	6,630.47	-29.46	9.56	76.96	215.57	286.87	286.87	362.56
8	所得税	1,664.98		2.39	19.24	53.89	71.72	71.72	90.64

续上表

序号	项目	合计	运营期						
			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)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)
1	营业收入	28,074.60	1,372.33	1,372.33	1,445.64	1,445.64	1,445.64	1,519.94	1,519.94
2	营业税金及附加	2,871.59	84.03	84.03	88.70	88.70	88.70	144.41	238.65
3	总成本费用	18,572.54	925.74	925.74	938.08	938.08	938.08	950.83	950.83
4	补贴收入								

序号	项目	合计	运营期						
			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)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)
5	利润总额（1-2-3+4）	6,630.47	362.56	362.56	418.86	418.86	418.86	424.69	330.46
6	弥补以前年度亏损								
7	应纳税所得额（5-6）	6,630.47	362.56	362.56	418.86	418.86	418.86	424.69	330.46
8	所得税	1,664.98	90.64	90.64	104.72	104.72	104.72	106.17	82.61

续上表

序号	项目	合计	运营期						
			2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-2 月)
1	营业收入	28,074.60	1,519.94	1,595.69	1,595.69	1,595.69	1,672.47	1,672.47	278.74
2	营业税金及附加	2,871.59	238.65	250.61	250.61	250.61	262.67	262.67	43.78
3	总成本费用	18,572.54	950.83	964.05	964.05	964.05	902.73	797.73	142.96
4	补贴收入								
5	利润总额（1-2-3+4）	6,630.47	330.46	381.03	381.03	381.03	507.07	612.07	92.01
6	弥补以前年度亏损								
7	应纳税所得额（5-6）	6,630.47	330.46	381.03	381.03	381.03	507.07	612.07	92.01
8	所得税	1,664.98	82.61	95.26	95.26	95.26	126.77	153.02	23.00

四、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目收益

收入扣除相关成本与税金后，为项目净收益，可以用于偿还债券的本息。

1、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态情况下的项目净收益：

单位：万元

项目/期间	建设期			建设期/运营 期	运营期	
	2024年 (3-12月)	2025年 (1-12月)	2026年 (1-12月)	2027年 (1-12月)	2028年 (1-12月)	2029年 (1-12月)
经营收入				764.33	995.08	1,072.96
经营成本				252.45	309.26	315.59
总税金（含增值税 及附加、房产税及 所得税）				48.41	64.64	85.64
净收益				463.47	621.18	671.73

续上表：

项目/期间	运营期					
	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)
经营收入	1,217.68	1,300.04	1,300.04	1,372.33	1,372.33	1,372.33
经营成本	313.15	319.80	319.80	311.73	311.73	311.73
总税金（含增值税 及附加、房产税及 所得税）	128.85	151.08	151.08	174.67	174.67	174.67
净收益	775.68	829.16	829.16	885.93	885.93	885.93

续上表：

项目/期间	运营期					
	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 (1-12月)
经营收入	1,445.64	1,445.64	1,445.64	1,519.94	1,519.94	1,519.94
经营成本	324.07	324.07	324.07	336.82	336.82	336.82
总税金（含增值税 及附加、房产税及 所得税）	193.42	193.42	193.42	250.58	321.26	321.26
净收益	928.16	928.16	928.16	932.53	861.85	861.85

续上表：

项目/期间	运营期						合计
	2042年 (1-12月)	2043年 (1-12月)	2044年 (1-12月)	2045年 (1-12月)	2046年 (1-12月)	2047年 (1-2月)	
经营收入	1,595.69	1,595.69	1,595.69	1,672.47	1,672.47	278.74	28,074.60
经营成本	350.04	350.04	350.04	363.72	363.72	60.62	6,586.09
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	345.87	345.87	345.87	389.44	415.69	66.78	4,536.57
净收益	899.78	899.78	899.78	919.31	893.06	151.34	16,951.94

2、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）达到正常状态95%的情况下的项目净收益：

单位：万元

项目/期间	建设期			建设期/运营期	运营期	
	2024年 (3-12月)	2025年 (1-12月)	2026年 (1-12月)	2027年 (1-12月)	2028年 (1-12月)	2029年 (1-12月)
经营收入				726.11	945.32	1,019.32
经营成本				252.45	309.26	315.59
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）				45.99	59.13	69.73
净收益				427.67	576.93	633.99

续上表：

项目/期间	运营期					
	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)
经营收入	1,156.79	1,235.04	1,235.04	1,303.71	1,303.71	1,303.71
经营成本	313.15	319.80	319.80	311.73	311.73	311.73
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	110.81	131.85	131.85	154.37	154.37	154.37
净收益	732.83	783.39	783.39	837.62	837.62	837.62

续上表：

项目/期间	运营期					
	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 (1-12月)
经营收入	1,373.36	1,373.36	1,373.36	1,443.94	1,443.94	1,443.94
经营成本	324.07	324.07	324.07	336.82	336.82	336.82
总税金（含增值税及附加、房产税及	172.02	172.02	172.02	189.80	270.26	293.16

项目/期间	运营期					
	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 (1-12月)
所得税)						
净收益	877.27	877.27	877.27	917.32	836.86	813.95

续上表:

项目/期间	运营期						合计
	2042年 (1-12月)	2043年 (1-12月)	2044年 (1-12月)	2045年 (1-12月)	2046年 (1-12月)	2047年 (1-2月)	
经营收入	1,515.91	1,515.91	1,515.91	1,588.84	1,588.84	264.81	26,670.87
经营成本	350.04	350.04	350.04	363.72	363.72	60.62	6,586.09
总税金(含增值税及附加、房产税及所得税)	316.37	316.37	316.37	358.52	384.77	61.63	4,035.81
净收益	849.49	849.49	849.49	866.60	840.35	142.56	16,048.98

3、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）达到正常状态90%的情况下的项目净收益：

单位：万元

项目/期间	建设期			建设期/运营期	运营期	
	2024年 (3-12月)	2025年 (1-12月)	2026年 (1-12月)	2027年 (1-12月)	2028年 (1-12月)	2029年 (1-12月)
经营收入				687.89	895.57	965.67
经营成本				252.45	309.26	315.59
总税金(含增值税及附加、房产税及所得税)				43.57	56.02	59.76
净收益				391.87	530.28	590.32

续上表:

项目/期间	运营期					
	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)
经营收入	1,095.91	1,170.04	1,170.04	1,235.10	1,235.10	1,235.10
经营成本	313.15	319.80	319.80	311.73	311.73	311.73
总税金(含增值税及附加、房产税及所得税)	79.08	98.00	98.00	118.62	118.62	118.62
净收益	703.68	752.24	752.24	804.75	804.75	804.75

续上表：

项目/期间	运营期					
	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 (1-12月)
经营收入	1,301.08	1,301.08	1,301.08	1,367.95	1,367.95	1,367.95
经营成本	324.07	324.07	324.07	336.82	336.82	336.82
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	134.36	134.36	134.36	150.20	163.88	247.97
净收益	842.65	842.65	842.65	880.92	867.24	783.15

续上表：

项目/期间	运营期						合计
	2042年 (1-12月)	2043年 (1-12月)	2044年 (1-12月)	2045年 (1-12月)	2046年 (1-12月)	2047年 (1-7月)	
经营收入	1,436.12	1,436.12	1,436.12	1,505.22	1,505.22	250.87	25,267.14
经营成本	350.04	350.04	350.04	363.72	363.72	60.62	6,586.09
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	268.92	268.92	268.92	308.79	335.04	53.34	3,259.39
净收益	817.16	817.16	817.16	832.71	806.46	136.91	15,421.67

## （二）平衡方案现金流量测算

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

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，项目收入、总税金（含增值税金及附加、所得税）在达到正常状态下项目计算期现金流量情况如下表：

单位：万元

项目/期间	计算期					
	2024年 (3-12月)	2025年 (1-12月)	2026年 (1-12月)	2027年 (1-12月)	2028年 (1-12月)	2029年 (1-12月)
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金				764.33	995.08	1,072.96
2. 经营活动支付的现金				252.45	309.26	315.59
3. 相关税费				48.41	64.64	85.64
4. 项目补贴收入						

项目/期间	计算期					
	2024年 (3-12月)	2025年 (1-12月)	2026年 (1-12月)	2027年 (1-12月)	2028年 (1-12月)	2029年 (1-12月)
5. 经营活动产生的现金流小计				463.47	621.18	671.73
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	1,660.55	8,107.37	3,907.17	2,736.63		
2. 投资活动产生的现金流小计	-1,660.55	-8,107.37	-3,907.17	-2,736.63		
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	1,660.55	3,187.87	2,089.37	1,470.78		
2. 债券融资款		5,000.00	2,000.00	1,500.00		
3. 债券发行费		5.50	2.20	1.65		
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息		75.00	180.00	232.50	255.00	255.00
6. 融资活动产生的现金流合计	1,660.55	8,107.37	3,907.17	2,736.63	-255.00	-255.00
四、现金流总计				463.47	366.18	416.73
1. 期初现金					463.47	829.65
2. 期内现金变动				463.47	366.18	416.73
3. 期末现金				463.47	829.65	1,246.38

续上表

项目/期间	计算期					
	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)
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	1,217.68	1,300.04	1,300.04	1,372.33	1,372.33	1,372.33
2. 经营活动支付的现金	313.15	319.80	319.80	311.73	311.73	311.73
3. 相关税费	128.85	151.08	151.08	174.67	174.67	174.67
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	775.68	829.16	829.16	885.93	885.93	885.93
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						

项目/期间	计算期					
	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)
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00
四、现金流总计	520.68	574.16	574.16	630.93	630.93	630.93
1. 期初现金	1,246.38	1,767.06	2,341.22	2,915.38	3,546.31	4,177.24
2. 期内现金变动	520.68	574.16	574.16	630.93	630.93	630.93
3. 期末现金	1,767.06	2,341.22	2,915.38	3,546.31	4,177.24	4,808.17

续上表

项目/期间	计算期					
	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 (1-12月)
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	1,445.64	1,445.64	1,445.64	1,519.94	1,519.94	1,519.94
2. 经营活动支付的现金	324.07	324.07	324.07	336.82	336.82	336.82
3. 相关税费	193.42	193.42	193.42	250.58	321.26	321.26
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	928.15	928.15	928.15	932.54	861.86	861.86
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00

项目/期间	计算期					
	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 (1-12月)
四、现金流总计	673.15	673.15	673.15	677.54	606.86	606.86
1. 期初现金	4,808.17	5,481.32	6,154.47	6,827.62	7,505.16	8,112.02
2. 期内现金变动	673.15	673.15	673.15	677.54	606.86	606.86
3. 期末现金	5,481.32	6,154.47	6,827.62	7,505.16	8,112.02	8,718.88

续上表

项目/期间	计算期					
	2042年 (1-12月)	2043年 (1-12月)	2044年 (1-12月)	2045年 (1-12月)	2046年 (1-12月)	2047年 (1-2月)
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	1,595.69	1,595.69	1,595.69	1,672.47	1,672.47	278.74
2. 经营活动支付的现金	350.04	350.04	350.04	363.72	363.72	60.62
3. 相关税费	345.87	345.87	345.87	389.44	415.69	66.78
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	899.78	899.78	899.78	919.31	893.06	151.34
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金			-	5,000.00	2,000.00	1,500.00
5. 支付债券利息	255.00	255.00	255.00	180.00	75.00	22.50
6. 融资活动产生的现金流合计	-255.00	-255.00	-255.00	-5,180.00	-2,075.00	-1,522.50
四、现金流总计	644.78	644.78	644.78	-4,260.69	-1,181.94	-1,371.16
1. 期初现金	8,718.88	9,363.66	10,008.44	10,653.22	6,392.53	5,210.59
2. 期内现金变动	644.78	644.78	644.78	-4,260.69	-1,181.94	-1,371.16
3. 期末现金	9,363.66	10,008.44	10,653.22	6,392.53	5,210.59	3,839.43

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保

障。

（三）还本付息保障倍数

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

年度	债券本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
2024 年（3-12 月）				
2025 年（1-12 月）	5,000.00	75.00	75.00	
2026 年（1-12 月）	7,000.00	180.00	180.00	
2027 年（1-12 月）	8,500.00	232.50	232.50	463.47
2028 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	621.18
2029 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	671.73
2030 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	775.68
2031 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	829.16
2032 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	829.16
2033 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	885.93
2034 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	885.93
2035 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	885.93
2036 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	928.16
2037 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	928.16
2038 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	928.16
2039 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	932.53
2040 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	861.85
2041 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	861.85
2042 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	899.78
2043 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	899.78
2044 年（1-12 月）	8,500.00	255.00	255.00	899.78
2045 年（1-12 月）	3,500.00	180.00	5,180.00	919.31
2046 年（1-12 月）	1,500.00	75.00	2,075.00	893.06
2047 年（1-2 月）		22.50	1,522.50	151.34
合计		5,100.00	13,600.00	16,951.94

年度	债券本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
本息覆盖倍数	1.25			

注：本项目财务测算参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）要求测算。按照工程经济学测算模型，建设期三年，运营期20年，是涵盖了整个项目的债券总额存续期（债券是滚动发行的），综合实际情况，债券发行时间不固定，综合资金需求，在建设期末即2027年全年也存在发行债券的可能性，因此从财务测算完整性角度考虑，需保留2047年债券运营收益。

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

单位：万元

项目	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态的情况时	16,951.94	13,600.00	1.25
预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态 95%的情况时	16,048.98	13,600.00	1.18
预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态 90%的情况时	15,421.67	13,600.00	1.13

根据测算，在本项目实现预计经营收入时，项目债务本息覆盖倍数为1.25；在项目收益下降5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.18；在项目收益下降10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.13。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

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

## 五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融

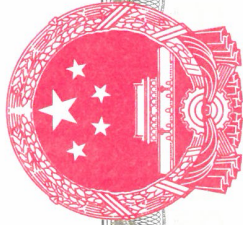
资的自求平衡。

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

## **六、使用限制**

（一）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（二）本评价报告仅由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340100MA8N3MLH10(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 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负责人 何凤来

类型 非公司私营企业

成立日期 2021年08月13日

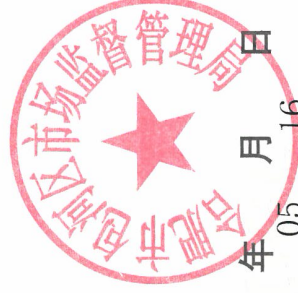
经营范围

一般项目：凭总公司授权开展经营活动（除许可业务外，可自主选择经营法律法规非禁止或限制的项目）

经营场所 合肥市包河区祁门路369号望湖商务中心1



登记机关

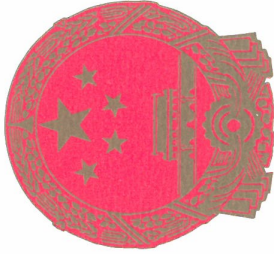


2024

05

月

16



证书序号: 5000684

## 说明

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

仅供报告使用

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)  
安徽分所

负责人: 何凤来

经营场所: 安徽省合肥市高新区创新大道  
汇景城市中心C座1002

分所执业证书编号: 110103753401

批准执业文号: 皖财会〔2021〕959号

批准执业日期: 2021年10月25日



发证机关: 安徽省财政厅

二〇二三年十一月十六日

中华人民共和国财政部制



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

何凤来

会员编号 320200280155

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



