

**黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基
础设施建设工程项目非标专项债券收益与
融资自求平衡财务评价报告**



北京中名國成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所

地址：北京市东城区建国门大街 18 号办三 916 单元

邮编：100005

电话：(010)53396165

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（2022）第 0028 号

黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

黄山市徽州区城市建设投资有限公司：

我们接受委托，对黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程项目非标专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。黄山市徽州区城市建设投资有限公司对黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和黄山市徽州区城市建设投资有限公司推测性假设，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，在黄山市徽州区城市建设投资有限公司对黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

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

(此页无正文)

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）



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，通知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。根据上述要求，我们对项目如下内容进行评估：

一、项目概况

黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程项目非标专项债券筹集资金，工程概况如下：

（一）项目名称：黄山市徽州区城东粮食仓储物流产业园基础设施建设工程项目。

（二）项目单位：黄山市徽州区城市建设投资有限公司。

（三）建设地点：项目位于安徽省黄山市徽州区城东片区，包括粮食仓储物流产业园基础设施工程、农科融合产业园基础设施建设工程及配套基础设施建设工程，其中：粮食仓储物流产业园基础设施工程项目位于昌盛路与永佳路交口西南处；农科融合产业园基础设施建设工程项目位于昌盛路与永佳路交口东北处；配套基础设施建设工程项目涉及大福路、虎亭支路延伸段、规划路一、规划路二、紫金路、昌盛路、虎亭路、昌平路、黄平路、红树路等路段。

（四）工程内容：项目建设内容包括粮食仓储物流产业园基础设施工程、农科融合产业园基础设施建设工程及配套基础设施建设工程等三项内容。

（1）粮食仓储物流产业园基础设施工程

1) 粮食物流中心

本工程占地面积47,293.05平方米（约70.94亩），建筑面积47,500.00平方米，主要包括新建粮食仓储区、应急物资储备区、综合指挥中心、配套用房等建筑工程，并配套道路广场、智慧停车场、装卸场地、配套设施等。

2) 仓储物流中心

本工程占地面积87,829.95平方米（约131.75亩），建筑面积89,500.00平方米，主要包括新建普通物流仓储用房、零担物流配送区、产业生产区、服务用房、配套用房及地下建筑，并配套道路广场、智慧停车场、装卸场地、配套设施等。

3) 冷链物流中心

本工程占地面积42,045.00平方米（约63.07亩），建筑面积43,000.00平方米，主要包括新建冷库、冻库配套用房等建筑工程，并配套道路广场、智慧停车场、装卸场地、配套设施等。

（2）农科融合产业园基础设施建设工程

1) 产业园A组团基础设施建设工程

本工程占地面积41,473.35平方米（约62.21亩），建筑面积40,000.00平方米，主要包括新建科技转化中心、产品生产区、配套用房及地下建筑，并配套道路广场、智慧停车场、配套设施等。

2) 产业园B组团基础设施建设工程

本工程占地面积29,973.35平方米（约44.96亩），建筑面积55,200.00平方米，主要包括新建农科孵化中心、产品生产区、乡村振兴展示中心、质量检测中心、消防站、配套用房及地下建筑，并配套道路广场、智慧停车场、配套设施等。

3) 产业园C组团基础设施建设工程

本工程占地面积58,413.36平方米（约87.62亩），建筑面积68,000.00平方米，主要包括新建创新创客中心、邻里中心、职工宿舍、配套用房及地下建筑，并配套道路广场、智慧停车场、配套设施等。

（3）配套基础设施建设工程

本工程包括市政基础设施工程及产业园智慧管理系统。

（五）项目投资

经估算，项目总投资为99,274.04万元。其中：工程费用为80,665.88万元，占总投资的81.26%；工程建设其他费用为10,013.73万元，占总投资的10.09%；

工程预备费为4,533.98万元，占总投资的4.56%；建设期利息为3,997.75万元，占总投资的4.03%；债券发行费62.70万元，占总投资的0.06%。

（六）建设期与运营期：本项目建设周期为48个月，2022年4月至5月为项目前期准备阶段，2022年6月至2026年12月为施工阶段，2026年1月至2026年3月为竣工验收阶段。运营期按照20年计算。

（七）资金筹措方式：项目总投资估算为99,274.04万元，其中拟申请专项债券57,000.00万元，占总投资的57.42%，其余42,274.04万元由财政资金解决。

本期专项债券计划发行金额为57,000.00万元，分三期发行，发行期限均为20年期，2023年1-12月发行25,000.00万元（其中2023年1月专项债券已发行15,000.00万元，2023年3月专项债券已发行10,000.00万元），2025年1-12月计划发行18,000.00万元（其中2025年5月专项债券拟发行3,000.00万元），2026年1-3月计划发行14,000.00万元。2023年1月已发行金额发行利率为3.28%，2023年3月已发行金额发行利率为3.21%，未发行债券发行利率按2.55%测算，每半年计息一次，到期一次性还本。

本项目还本付息情况如下表：						单位：万元
年度	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	应付利息	本期应付本息合计
2022年（4-12月）						
2023年（1-12月）		25,000.00		25,000.00	3.28%/3.21%	691.75
2024年（1-12月）	25,000.00			25,000.00	2.55%	813.00
2025年（1-12月）	25,000.00	18,000.00		43,000.00	2.55%	1,042.50
2026年（1-12月）	43,000.00	14,000.00		57,000.00	2.55%	1,450.50
2027年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2028年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2029年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2030年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2031年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2032年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2033年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00

年度	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	应付利息	本期应付本息合计
2034年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2035年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2036年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2037年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2038年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2039年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2040年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2041年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2042年（1-12月）	57,000.00			57,000.00	2.55%	1,629.00
2043年（1-12月）	57,000.00		25,000.00	32,000.00	2.55%	937.25
2044年（1-12月）	32,000.00			32,000.00	2.55%	816.00
2045年（1-3月）	32,000.00		18,000.00	14,000.00	2.55%	586.50
2046年（1-3月）	14,000.00		14,000.00		2.55%	178.50
合计					32,580.00	89,580.00

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

本项目的经营收入主要包括租赁收入、物业收入、停车收入、广告收入等。

1、租赁收入

（1）厂房租赁收入

本项目厂房将对外出租，出租部分建筑面积80,000.00平方米。参照徽州区及周边市场水平，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厂房租赁单价按14.00元/平方米·月的标准出租。项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年起达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。运营期内厂房租赁收入为28,636.80万元。

（2）功能用房租赁收入

本项目功能用房将对外出租，出租部分建筑面积42,700.00平方米。参照徽州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功能用房租赁单价按25.00元/平方米·月的标准出租。项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年起达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。运营期内功能用房租赁收入为25,280.54万元。

（3）普通仓储用房租赁收入

本项目普通仓储用房将对外出租，出租部分建筑面积78000.00平方米。参照徽州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普通仓储用房租赁单价按13元/平方米·月的标准出租。项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，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%。项目运营期内，普通仓储用房租赁收入为26,278.20万元。

(4) 冷链仓储租赁收入

本项目冷链仓储将对外出租，出租部分建筑面积39,000.00平方米。参照徽州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冷链仓储租赁单价按32元/平方米·月的标准出租。项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年起达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。运营期内物流仓库租赁收入为31,206.24万元。

(5) 职工宿舍租赁收入

本项目职工宿舍将对外出租，出租部分建筑面积20,000.00平方米。参照徽州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职工宿舍租赁单价按10.00元/平方米·月的标准出租。项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年起达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。运营期内职工宿舍租赁收入为5,474.40万元。

(6) 便民服务用房租赁收入

本项目便民服务用房将对外出租，出租部分建筑面积80,000.00平方米。参照徽州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便民服务用房租赁单价按36.00元/平方米·月的标准出租。项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年起达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。运营期内便民服务用房租赁收入为3,537.60万元。

(7) 光伏发电屋顶租赁收入

本项目光伏发电屋顶将对外出租，出租部分建筑面积72,675.00平方米。参照徽州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光伏发电屋顶租赁单价按4.00元/平方米·月的标准出租。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。运营期内光伏发电屋顶租赁收入为557.16万元。

项目运营期20年内，租赁收入共计120,970.94万元。

2、物业收入

本项目物业范围包括厂房、功能用房、冷链仓储、职工宿舍、便民服务用房，面积为263,700.00平方米。参照徽州区及周边产业园物业费，按1.50元/平方米·月收费，项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年起达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。运营期内物业收入为9,713.13万元。

3、停车收入

（1）大车位

本项目共提供大车位160.00个，根据徽州区的停车收费水平及周边市场案例，参考产业园停车的实际情况，本项目的大车位收费按20.00元/个·次计取，每个车位每天考虑2次周转，运营时间按300天/年计取。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。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。项目运营期内，大车位停车收入为3,593.09万元。

（2）小车位

本项目共提供小车位1,048.00个，根据徽州区的停车收费水平及周边市场案例，参考产业园停车的实际情况，本项目的小型停车位收费按10.00元/个·次计取，每个车位每天考虑2次周转，运营时间按300天/年计取。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。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。项目运营期内，小车位停车收入为13,310.44万元。

（3）新能源汽车充电桩

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》，本项目共配套设置209.00个充电桩。根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，一般集中在1.60元到1.80元之间（依据详见实施方案附件二），不同地区价格略有差异；200公里新能源汽车电池容量约为31kwh，不同车型电池容量与续航里程也有差异。综合考虑新能源汽车发展前景及电池续航能力提高，因此，本项目充电桩平均每次充电量为25千瓦时，每

个充电桩每天考虑2次周转。结合周边地区充电桩收费标准，本项目按1.6元/千瓦时计取，年运营时间为300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。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5.0%。项目运营期内，充电桩收入为9,477.79万元。

因此，项目运营期20年内，停车收入共计26,381.32万元。

6、广告收入

（1）楼顶大牌广告

本项目建成后，将在产业园内设置4块楼顶大牌广告，根据黄山市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，本项目楼顶大牌广告单价按8万元/处·年计取，从实际角度考虑，项目运营期第1至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。项目运营期内，楼顶大牌广告收入为561.60万元。

（2）路灯广告

本工程建成后，将在产业园内设置190块路灯广告位，用于对外出租，根据徽州区及周边市场案例，综合考虑当地经济发展水平及项目建设期等因素，路灯广告按0.3万元/年计取，从实际角度考虑，项目运营期第1至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年达到90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。项目运营期内，路灯广告为1,200.23万元。

（3）其他广告收入（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）

本工程建成后，可在园区停车场出入口闸机、电子显示屏设置广告位，用于对外出租，根据停车场广告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，其他广告收入（含停车场、电子显示屏广告等）按20.00万元/年计取，从实际角度考虑。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮5%。项目运营期内，其他广告收入（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）为458.50万元。

因此，项目运营期20年内，广告收入共计2,220.33万元。

综上所述，运营期20年内，项目经营总收入共计159,285.72万元，项目预期收益具体收入测算过程如下表：

项目预期收益测算表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（4-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（停车收入）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
（一）	租赁收入		120,970.94	3,037.94	4,338.20	4,625.81	5,227.46	5,533.47	5,533.47	5,865.97
1	厂房租赁收入		28,636.80	705.60	1,008.00	1,075.20	1,224.00	1,296.00	1,296.00	1,382.40
	数量	平方米		80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
	年运营月数	月		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		14.00	14.00	14.00	15.00	15.00	15.00	16.00
2	功能用房租赁收入		25,280.54	672.53	960.75	1,024.80	1,132.40	1,199.02	1,199.02	1,245.13
	数量	平方米		42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00
	年运营月数	月		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00	27.00
3	普通仓储用房租赁收入		26,278.20	638.82	912.60	973.44	1,113.84	1,179.36	1,179.36	1,263.60
	数量	平方米		78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00
	年运营月数	月		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00	15.00
4	冷链仓储租赁收入		31,206.24	786.24	1,123.20	1,198.08	1,352.52	1,432.08	1,432.08	1,516.32
	数量	平方米		39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00
	年运营月数	月		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（4-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车收入）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	月均单价	元/平方米.月		32.00	32.00	32.00	34.00	34.00	34.00	36.00
5	职工宿舍租赁收入		5,474.40	126.00	180.00	192.00	224.40	237.60	237.60	259.20
	数量	平方米		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	年运营月数	月		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
6	便民服务用房租赁收入		3,537.60	90.72	129.60	138.24	155.04	164.16	164.16	172.80
	数量	平方米		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	年运营月数	月		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00	40.00
7	光伏发电屋顶租赁收入		557.16	18.04	24.05	24.05	25.25	25.25	25.25	26.52
	面积	平方米		60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00
	年均单价	元/平方米.年		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41
（二）	物业收入		9,713.13	249.20	356.00	379.73	424.98	449.98	449.98	472.76
	数量	平方米		263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00
	年运营月数	月		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66
（三）	停车收入		26,381.32	595.08	872.78	952.13	1,107.57	1,192.77	1,192.77	1,274.72

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（4-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（停车收入）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	大车位		3, 593. 09	86. 40	126. 72	138. 24	157. 25	169. 34	169. 34	177. 41
	数量	个		160. 00	160. 00	160. 00	160. 00	160. 00	160. 00	160. 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		270. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00
	单价	元/次		20. 00	20. 00	20. 00	21. 00	21. 00	21. 00	22. 00
2	小车位		13, 310. 44	282. 96	415. 01	452. 74	539. 51	581. 01	581. 01	633. 83
	数量	个		1, 048. 00	1, 048. 00	1, 048. 00	1, 048. 00	1, 048. 00	1, 048. 00	1, 048. 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		270. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00
	单价	元/次		10. 00	10. 00	10. 00	11. 00	11. 00	11. 00	12. 00
3	新能源汽车充电桩		9, 477. 79	225. 72	331. 06	361. 15	410. 81	442. 41	442. 41	463. 48
	数量	个		209. 00	209. 00	209. 00	209. 00	209. 00	209. 00	209. 00
	日周转次数	次		2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00
	车均充电量	kwh		25. 00	25. 00	25. 00	25. 00	25. 00	25. 00	25. 00
	年运营天数	日		270. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00
	每度电平均单价			1. 60	1. 60	1. 60	1. 68	1. 68	1. 68	1. 76
（四）	广告收入	元/kwh	2, 220. 33	61. 73	86. 75	91. 20	99. 88	104. 52	104. 52	108. 94

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（4-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（停车收入）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	楼顶大牌广告		561.60	16.80	24.00	25.60	27.20	28.80	28.80	28.80
	数量			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价	块		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2	路灯广告	万元/块.年	1,200.23	29.93	42.75	45.60	51.68	54.72	54.72	58.14
	数量			190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
	单价	杆		0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.34
3	其他广告收入（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）	万元/杆.年	458.50	15.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00
合计	经营收入		159,285.72	3,943.95	5,653.73	6,048.87	6,859.89	7,280.73	7,280.73	7,722.39

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）
运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（停车收入）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
（一）	租赁收入		120,970.94	5,865.97	5,865.97	6,198.53	6,198.53	6,198.53	6,531.15	6,531.15
1	厂房租赁收入		28,636.80	1,382.40	1,382.40	1,468.80	1,468.80	1,468.80	1,555.20	1,555.20
	数量	平方米		80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车收入）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	月均单价	元/平方米.月		16.00	16.00	17.00	17.00	17.00	18.00	18.00
2	功能用房租赁收入		25,280.54	1,245.13	1,245.13	1,291.25	1,291.25	1,291.25	1,337.36	1,337.36
	数量	平方米		42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		27.00	27.00	28.00	28.00	28.00	29.00	29.00
3	普通仓储用房租赁收入		26,278.20	1,263.60	1,263.60	1,347.84	1,347.84	1,347.84	1,432.08	1,432.08
	数量	平方米		78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00	17.00
4	冷链仓储租赁收入		31,206.24	1,516.32	1,516.32	1,600.56	1,600.56	1,600.56	1,684.80	1,684.80
	数量	平方米		39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		36.00	36.00	38.00	38.00	38.00	40.00	40.00
5	职工宿舍租赁收入		5,474.40	259.20	259.20	280.80	280.80	280.80	302.40	302.40
	数量	平方米		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车收入）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
6	便民服务用房租赁收入		3,537.60	172.80	172.80	181.44	181.44	181.44	190.08	190.08
	数量	平方米		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.00	44.00
7	光伏发电屋顶租赁收入		557.16	26.52	26.52	27.84	27.84	27.84	29.22	29.22
	面积	平方米		60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00
	年均单价	元/平方米.年		4.41	4.41	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86
（二）	物业收入		9,713.13	472.76	472.76	495.55	495.55	495.55	521.18	521.18
	数量	平方米		263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		1.66	1.66	1.74	1.74	1.74	1.83	1.83
（三）	停车收入		26,381.32	1,274.72	1,274.72	1,359.30	1,359.30	1,359.30	1,443.88	1,443.88
1	大车位		3,593.09	177.41	177.41	185.47	185.47	185.47	193.54	193.54
	数量	个		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车收入）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
2	小车位		13,310.44	633.83	633.83	686.65	686.65	686.65	739.47	739.47
	数量	个		1,048.00	1,048.00	1,048.00	1,048.00	1,048.00	1,048.00	1,048.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00
3	新能源汽车充电桩		9,477.79	463.48	463.48	487.18	487.18	487.18	510.88	510.88
	数量	个		209.00	209.00	209.00	209.00	209.00	209.00	209.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价			1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94	1.94
（四）	广告收入	元/kwh	2,220.33	108.94	108.94	113.36	113.36	113.36	117.78	117.78
1	楼顶大牌广告		561.60	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80
	数量			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价	块		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2	路灯广告	万元/块.年	1,200.23	58.14	58.14	61.56	61.56	61.56	64.98	64.98
	数量			190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）
运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（停车收入）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	单价	杆		0.34	0.34	0.36	0.36	0.36	0.38	0.38
3	其他广告收入（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）	万元/杆.年	458.50	22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00
合计	经营收入		159,285.72	7,722.39	7,722.39	8,166.73	8,166.73	8,166.73	8,613.99	8,613.99

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2040年（1-12月）	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（1-3月）
运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（停车收入）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
（一）	租赁收入		120,970.94	6,531.15	6,863.83	6,863.83	6,863.83	7,242.74	7,242.74	1,810.69
1	厂房租赁收入		28,636.80	1,555.20	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,728.00	1,728.00	432.00
	数量	平方米		80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/平方米.月		18.00	19.00	19.00	19.00	20.00	20.00	20.00
2	功能用房租赁收入		25,280.54	1,337.36	1,383.48	1,383.48	1,383.48	1,475.71	1,475.71	368.93
	数量	平方米		42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00	42,700.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/平方米.月		29.00	30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2040年（1-12月）	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（1-3月）
运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（停车收入）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
3	普通仓储用房租赁收入		26,278.20	1,432.08	1,516.32	1,516.32	1,516.32	1,600.56	1,600.56	400.14
	数量	平方米		78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/平方米.月		17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00
4	冷链仓储租赁收入		31,206.24	1,684.80	1,769.04	1,769.04	1,769.04	1,853.28	1,853.28	463.32
	数量	平方米		39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00	39,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/平方米.月		40.00	42.00	42.00	42.00	44.00	44.00	44.00
5	职工宿舍租赁收入		5,474.40	302.40	324.00	324.00	324.00	345.60	345.60	86.40
	数量	平方米		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/平方米.月		14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00
6	便民服务用房租赁收入		3,537.60	190.08	198.72	198.72	198.72	207.36	207.36	51.84
	数量	平方米		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/平方米.月		44.00	46.00	46.00	46.00	48.00	48.00	48.00
7	光伏发电屋顶租赁收入		557.16	29.22	30.67	30.67	30.67	32.23	32.23	8.06

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2040年（1-12月）	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（1-3月）
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车收入）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	面积	平方米		60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00	60,130.00
	年均单价	元/平方米.年		4.86	5.10	5.10	5.10	5.36	5.36	5.36
（二）	物业收入		9,713.13	521.18	546.81	546.81	546.81	575.29	575.29	143.82
	数量	平方米		263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00	263,700.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/平方米.月		1.83	1.92	1.92	1.92	2.02	2.02	2.02
（三）	停车收入		26,381.32	1,443.88	1,531.10	1,531.10	1,531.10	1,618.32	1,618.32	404.58
1	大车位		3,593.09	193.54	201.60	201.60	201.60	209.66	209.66	52.42
	数量	个		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00
	单价	元/次		24.00	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00
2	小车位		13,310.44	739.47	792.29	792.29	792.29	845.11	845.11	211.28
	数量	个		1,048.00	1,048.00	1,048.00	1,048.00	1,048.00	1,048.00	1,048.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00
	单价	元/次		14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2040年（1-12月）	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（1-3月）
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车收入）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
3	新能源汽车充电桩		9,477.79	510.88	537.21	537.21	537.21	563.55	563.55	140.89
	数量	个		209.00	209.00	209.00	209.00	209.00	209.00	209.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00
	每度电平均单价			1.94	2.04	2.04	2.04	2.14	2.14	2.14
（四）	广告收入	元/kwh	2,220.33	117.78	122.20	122.20	122.20	126.62	126.62	31.66
1	楼顶大牌广告		561.60	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	7.20
	数量			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价	块		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2	路灯广告	万元/块.年	1,200.23	64.98	68.40	68.40	68.40	71.82	71.82	17.96
	数量			190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
	单价	杆		0.38	0.40	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42
3	其他广告收入（含停车场出入口闸机广告、电子显示屏广告等）	万元/杆.年	458.50	24.00	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	6.50
合计	经营收入		159,285.72	8,613.99	9,063.94	9,063.94	9,063.94	9,562.97	9,562.97	2,390.74

（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、气)、外购原材料、工资及福利费、修理费、管理费用及其他成本(含营销费)}、折旧费、摊销费以及利息支出。

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及用电等公共耗能，根据日常运营情况进行预测，用电能耗主要包括停车建筑、室外工程、智慧系统、充电桩等，年耗电量537.90万千瓦时（详见下表），用电单价按0.6551元/千瓦時計取，满负荷运营时用水费用按30万元/年計取。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。综上，运营期内，外购燃料动力费为6,710.70万元。

（2）、外购原材料费

外购原材料费包含工作人员生活耗材等，按10.00万元/年暂估。运营期20年内，外购原材料费用共计231.71万元。

（3）、职工工资及福利费

项目运营期管理人员按2人预计，其他人员按25人预计，年度工资福利费共计189.36万元，运营期内工资及福利费每3年上浮5%。工资及福利费共计约4,387.65万元。

（4）、修理费（含大修及重置费用）

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的5%计，修理费共计约2,271.95万元。

（5）、管理费用

本项目管理费按照经营收入的1%計取，运营期内，管理费用共计1,592.86万元。

（6）、其他成本（含营销）

本项目运营期其他成本主要为营销费用，运营期第1-3年暂按150.00万元計取，后每三年下降30万元，从运营期第7年开始稳定在60.00万元/年。运营期内，

其他费共计1,717.50万元。

综上所述，运营期内，项目经营成本共计16,912.37万元。

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40年，残值为5%，原值为92,861.13万元，折旧额为2,205.45万元/年。

（2）、机械设备折旧

机械设备原值为1,050.00万元，折旧额为66.50万元/年。

运营期内，项目折旧费共计45,439.03万元。

3、摊销费

本项目运营期内摊销费共计2,681.46万元。

4、利息支出

本项目运营期的利息总支出为30,032.75万元。

综上所述，运营期内，项目总成本共计95,065.61万元，详见下表：

项目预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2026 年（4-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）	2032 年（1-12 月）
	运营负荷（停车收入）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
1	外购燃料动力费(水电气)	6,710.70	200.75	286.78	305.90	325.02	344.14	344.14	344.14
2	外购原材料费	231.71	7.50	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03
3	工资及福利费	4,387.65	142.02	189.36	189.36	198.83	198.83	198.83	208.77
4	修理费	2,271.95	85.20	113.60	113.60	113.60	113.60	113.60	113.60
5	管理费用	1,592.86	39.44	56.54	60.49	68.60	72.81	72.81	77.22
6	其他成本（含营销费）	1,717.50	112.50	150.00	150.00	120.00	120.00	120.00	90.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	16,912.37	587.41	806.28	829.35	836.54	859.87	859.87	844.75
8	折旧费	45,439.03	1,703.96	2,271.95	2,271.95	2,271.95	2,271.95	2,271.95	2,271.95
8.1	房屋和建筑物	44,109.03	1,654.09	2,205.45	2,205.45	2,205.45	2,205.45	2,205.45	2,205.45
8.2	机械设备	1,330.00	49.88	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50
9	摊销费	2,681.46	100.55	134.07	134.07	134.07	134.07	134.07	134.07
10	利息支出	30,032.75	1,450.50	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00
11	总成本费用合计	95,065.61	3,842.42	4,841.30	4,864.37	4,871.57	4,894.90	4,894.90	4,879.78

序号	项目	合计	运营期						
			2026 年（4-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）	2032 年（1-12 月）
	运营负荷（停车收入）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	其中：可变成本	16,912.37	587.41	806.28	829.35	836.54	859.87	859.87	844.75
	固定成本	78,153.24	3,255.02	4,035.02	4,035.02	4,035.02	4,035.02	4,035.02	4,035.02

续上表：

序号	项目	合计	运营期						
			2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）	2039 年（1-12 月）
	运营负荷（停车收入）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
1	外购燃料动力费(水电气)	6,710.70	344.14	344.14	344.14	344.14	344.14	344.14	344.14
2	外购原材料费	231.71	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16
3	工资及福利费	4,387.65	208.77	208.77	219.21	219.21	219.21	230.17	230.17
4	修理费	2,271.95	113.60	113.60	113.60	113.60	113.60	113.60	113.60
5	管理费用	1,592.86	77.22	77.22	81.67	81.67	81.67	86.14	86.14
6	其他成本（含营销费）	1,717.50	90.00	90.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	16,912.37	844.75	844.75	830.19	830.19	830.19	846.20	846.20
8	折旧费	45,439.03	2,271.95	2,271.95	2,271.95	2,271.95	2,271.95	2,271.95	2,271.95

序号	项目	合计	运营期						
			2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）	2039 年（1-12 月）
	运营负荷（停车收入）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
8.1	房屋和建筑物	44,109.03	2,205.45	2,205.45	2,205.45	2,205.45	2,205.45	2,205.45	2,205.45
8.2	机械设备	1,330.00	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50
9	摊销费	2,681.46	134.07	134.07	134.07	134.07	134.07	134.07	134.07
10	利息支出	30,032.75	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00
11	总成本费用合计	95,065.61	4,879.78	4,879.78	4,865.21	4,865.21	4,865.21	4,881.22	4,881.22
	其中：可变成本	16,912.37	844.75	844.75	830.19	830.19	830.19	846.20	846.20
	固定成本	78,153.24	4,035.02	4,035.02	4,035.02	4,035.02	4,035.02	4,035.02	4,035.02

续上表：

序号	项目	合计	运营期						
			2040 年（1-12 月）	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（1-3 月）
	运营负荷（停车收入）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
1	外购燃料动力费(水电气)	6,710.70	344.14	344.14	344.14	344.14	344.14	344.14	86.03
2	外购原材料费	231.71	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40	13.40	3.35
3	工资及福利费	4,387.65	230.17	241.68	241.68	241.68	253.76	253.76	63.44

序号	项目	合计	运营期						
			2040 年（1-12 月）	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（1-3 月）
	运营负荷（停车收入）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	运营负荷（租赁收入、物业收入、广告收入）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
4	修理费	2,271.95	113.60	113.60	113.60	113.60	113.60	113.60	28.40
5	管理费用	1,592.86	86.14	90.64	90.64	90.64	95.63	95.63	23.91
6	其他成本（含营销费）	1,717.50	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	15.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	16,912.37	846.20	862.82	862.82	862.82	880.53	880.53	220.13
8	折旧费	45,439.03	2,271.95	2,271.95	2,271.95	2,271.95	2,271.95	2,271.95	567.99
8.1	房屋和建筑物	44,109.03	2,205.45	2,205.45	2,205.45	2,205.45	2,205.45	2,205.45	551.36
8.2	机械设备	1,330.00	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	16.63
9	摊销费	2,681.46	134.07	134.07	134.07	134.07	134.07	134.07	33.52
10	利息支出	30,032.75	1,629.00	1,629.00	1,629.00	937.25	816.00	586.50	178.50
11	总成本费用合计	95,065.61	4,881.22	4,897.84	4,897.84	4,206.09	4,102.55	3,873.05	1,000.14
	其中：可变成本	16,912.37	846.20	862.82	862.82	862.82	880.53	880.53	220.13
	固定成本	78,153.24	4,035.02	4,035.02	4,035.02	3,343.27	3,222.02	2,992.52	780.01

三、营业税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加税、其他附加税，其中增值税包括增值税销项税、增值税进项税、固定资产进项抵扣，税率主要根据营业收入类型进行计取，城市维护建设税税率为5%，教育费附加税税率为3%，其他附加费税税率为2%。详见下表：

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

经测算，项目运营期内，项目的增值税税金为4,381.87万元，其中：增值税销项税为13,152.03万元，增值税进项税为573.23万元，固定资产进项抵扣为8,196.94万元。城市维护建设税为219.09万元，教育费附加为131.46万元，其他附加税为87.64万元。综上，本项目增值税及附加共计4,820.05万元。详见下表：

项目经营税金及附加

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期						
				2026 年（4-12 月）	2027 年（1-12 月）	2028 年（1-12 月）	2029 年（1-12 月）	2030 年（1-12 月）	2031 年（1-12 月）	2032 年（1-12 月）
1	增值税		4,381.87							
1.1	增值税销项税		13,152.03	325.65	466.82	499.45	566.41	601.16	601.16	637.63
1.2	增值税进项税		573.23	17.19	24.50	26.08	27.70	29.28	29.28	29.33
1.3	固定资产进项抵扣		8,196.94	308.45	442.32	473.36	538.71	571.88	571.88	608.30
2	附加税		438.19							
2.1	城市维护建设税	5%	219.09							
2.2	教育费附加	3%	131.46							
2.3	其他附加费	2%	87.64							
	合计		4,820.05							

续上表

序号	项目	税率	合计	运营期						
				2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）	2039 年（1-12 月）
1	增值税		4,381.87							
1.1	增值税销项税		13,152.03	637.63	637.63	674.32	674.32	674.32	711.25	711.25
1.2	增值税进项税		573.23	29.33	29.33	29.37	29.37	29.37	29.42	29.42

1.3	固定资产进项抵扣		8,196.94	608.30	608.30	644.95	644.95	644.95	681.83	681.83
2	附加税		438.19							
2.1	城市维护建设税	5%	219.09							
2.2	教育费附加	3%	131.46							
2.3	其他附加费	2%	87.64							
	合计		4,820.05							

续上表

序号	项目	税率	合计	运营期						
				2040年（1-12月）	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（1-3月）
1	增值税		4,381.87	514.89	718.93	718.93	718.93	760.08	760.08	190.02
1.1	增值税销项税		13,152.03	711.25	748.40	748.40	748.40	789.60	789.60	197.40
1.2	增值税进项税		573.23	29.42	29.47	29.47	29.47	29.52	29.52	7.38
1.3	固定资产进项抵扣		8,196.94	166.93						
2	附加税		438.19	51.49	71.89	71.89	71.89	76.01	76.01	19.00
2.1	城市维护建设税	5%	219.09	25.74	35.95	35.95	35.95	38.00	38.00	9.50
2.2	教育费附加	3%	131.46	15.45	21.57	21.57	21.57	22.80	22.80	5.70
2.3	其他附加费	2%	87.64	10.30	14.38	14.38	14.38	15.20	15.20	3.80
	合计		4,820.05	566.38	790.82	790.82	790.82	836.09	836.09	209.02

四、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）平衡方案现金流量测算

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

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，项目建设期及运营期现金流量情况如下表：

单位：万元

项目/期间	建设期		建设期/运营期		运营期	
	2023年（1-12月）	2024年（1-12月）	2025年（1-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028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				3,943.95	5,653.73	6,048.87
2. 经营活动支付的现金				587.41	806.28	829.35
3. 相关税费						
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计				3,356.54	4,847.45	5,219.52
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	42,833.08	14,063.47	25,782.94	21,380.34		
2. 投资活动产生的现金流小计	-42,833.08	-14,063.47	-25,782.94	-21,380.34		
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	18,552.33	14,876.47	8,845.24	8,846.24		
2. 债券融资款	25,000.00		18,000.00	14,000.00		
3. 债券发行费	27.50		19.80	15.40		
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	691.75	813.00	1,042.50	1,450.50	1,629.00	1,629.00
6. 融资活动产生的现金流合计	42,833.08	14,063.47	25,782.94	21,380.34	-1,629.00	-1,629.00
四、现金流总计				3,356.54	3,218.45	3,590.52
1. 期初现金					3,356.54	6,574.99
2. 期内现金变动				3,356.54	3,218.45	3,590.52
3. 期末现金				3,356.54	6,574.99	10,165.51

续上表

项目/期间	运营期					
	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	6,859.89	7,280.73	7,280.73	7,722.39	7,722.39	7,722.39
2. 经营活动支付的现金	836.54	859.87	859.87	844.75	844.75	844.75
3. 相关税费						
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	6,023.35	6,420.86	6,420.86	6,877.64	6,877.64	6,877.64
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	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-1,629.00	-1,629.00	-1,629.00	-1,629.00	-1,629.00	-1,629.00
四、现金流总计	4,394.35	4,791.86	4,791.86	5,248.64	5,248.64	5,248.64
1. 期初现金	10,165.51	14,559.86	19,351.72	24,143.58	29,392.22	34,640.86
2. 期内现金变动	4,394.35	4,791.86	4,791.86	5,248.64	5,248.64	5,248.64
3. 期末现金	14,559.86	19,351.72	24,143.58	29,392.22	34,640.86	39,889.50

续上表

项目/期间	运营期					
	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）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	8,166.73	8,166.73	8,166.73	8,613.99	8,613.99	8,613.99
2. 经营活动支付的现金	830.19	830.19	830.19	846.20	846.20	846.20

项目/期间	运营期					
	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）
3. 相关税费						566.38
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	7,336.54	7,336.54	7,336.54	7,767.79	7,767.79	7,201.41
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	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00	1,629.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-1,629.00	-1,629.00	-1,629.00	-1,629.00	-1,629.00	-1,629.00
四、现金流总计	5,707.54	5,707.54	5,707.54	6,138.79	6,138.79	5,572.41
1. 期初现金	39,889.50	45,597.04	51,304.58	57,012.12	63,150.91	69,289.70
2. 期内现金变动	5,707.54	5,707.54	5,707.54	6,138.79	6,138.79	5,572.41
3. 期末现金	45,597.04	51,304.58	57,012.12	63,150.91	69,289.70	74,862.11

续上表

项目/期间	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（1-3月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	9,063.94	9,063.94	9,063.94	9,562.97	9,562.97	2,390.74
2. 经营活动支付的现金	862.82	862.82	862.82	880.53	880.53	220.13
3. 相关税费	790.82	790.82	790.82	836.09	836.09	209.02
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	7,410.30	7,410.30	7,410.30	7,846.35	7,846.35	1,961.59
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						

项目/期间	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（1-3月）
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			25,000.00		18,000.00	14,000.00
5. 支付债券利息	1,629.00	1,629.00	937.25	816.00	586.50	178.50
6. 融资活动产生的现金流合计	-1,629.00	-1,629.00	-25,937.25	-816.00	-18,586.50	-14,178.50
四、现金流总计	5,781.30	5,781.30	-18,526.95	7,030.35	-10,740.15	-12,216.91
1. 期初现金	74,862.11	80,643.41	86,424.71	67,897.76	74,928.11	64,187.96
2. 期内现金变动	5,781.30	5,781.30	-18,526.95	7,030.35	-10,740.15	-12,216.91
3. 期末现金	80,643.41	86,424.71	67,897.76	74,928.11	64,187.96	51,971.05

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。

项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（二）还本付息保障倍数

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

单位：万元

年度	债券本息支付			可用于偿还本息 的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
2022年（4-12月）				
2023年（1-12月）	25,000.00	691.75	691.75	
2024年（1-12月）	25,000.00	813.00	813.00	
2025年（1-12月）	43,000.00	1,042.50	1,042.50	
2026年（1-12月）	57,000.00	1,450.50	1,450.50	3,356.54
2027年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	4,847.45
2028年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	5,219.52
2029年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	6,023.34

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	
2030年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	6,420.86
2031年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	6,420.86
2032年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	6,877.63
2033年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	6,877.63
2034年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	6,877.63
2035年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	7,336.55
2036年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	7,336.55
2037年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	7,336.55
2038年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	7,767.79
2039年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	7,767.79
2040年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	7,201.40
2041年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	7,410.30
2042年（1-12月）	57,000.00	1,629.00	1,629.00	7,410.30
2043年（1-12月）	32,000.00	937.25	25,937.25	7,410.30
2044年（1-12月）	32,000.00	816.00	816.00	7,846.35
2045年（1-12月）	14,000.00	586.50	18,586.50	7,846.35
2046年（1-3月）		178.50	14,178.50	1,961.59
合计		32,580.00	89,580.00	137,553.29
本息覆盖倍数	1.54			

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

单位：万元

项目收入下降	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
0%	137,553.29	89,580.00	1.54
5%	130,312.37	89,580.00	1.45
10%	123,071.44	89,580.00	1.37

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1.54；在项目收益下降5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.45；在项目收益下降10%

情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.37。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

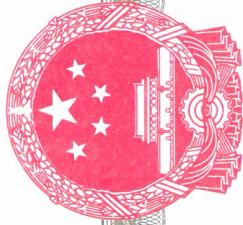
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

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

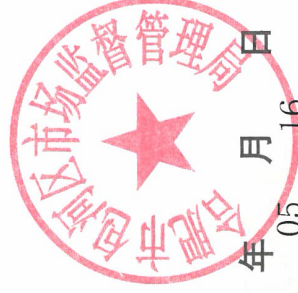
经营范围

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

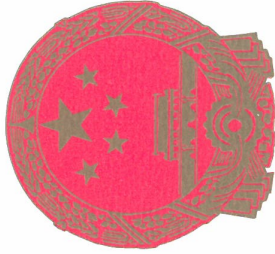


2024

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



