

**黄山市歙县城乡物流补短板基础设施建设  
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**



**北京中名国成会计师事务所(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（2025）第 0021 号

### 黄山市歙县城乡物流补短板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

#### 歙县邮政业发展中心：

我们接受委托，对黄山市歙县城乡物流补短板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》。歙县邮政业发展中心对黄山市歙县城乡物流补短板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歙县邮政业发展中心推测性假设，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，在歙县邮政业发展中心对黄山市歙县城乡物流补短板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，本次评价的黄山市歙县城乡物流补短板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06月04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

黄山市歙县城乡物流补短板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：黄山市歙县城乡物流补短板基础设施建设工程项目。

（二）项目单位：歙县邮政业发展中心。

（三）建设地点：本项目位于安徽省黄山市歙县。其中城乡综合物流集散基地新建工程地块位于歙县行知大道和城许大道交叉口东北侧；城乡冷链物流基地新建工程地块位于歙县歙州大道和百花路交叉口西南侧；乡镇综合物流服务站改造工程和乡村物流服务点改造工程位于歙县各乡镇范围内。

（四）工程内容：项目建设内容包括城乡综合物流集散基地新建工程、城乡冷链物流基地新建工程和物流补短板配套基础设施工程等内容。

（五）项目投资：经估算，项目总投资为13,678.70万元。其中：工程费用为10,854.57万元，占总投资的79.35%；工程建设其他费为1,463.48万元，占总投资的10.70%；工程预备费为985.45万元，占总投资的7.20%；建设期利息为367.50万元，占总投资的2.69%，债券发行费7.70万元，占总投资的0.06%。

（六）建设期：本项目建设周期为36个月，2025年4月至2025年6月为项目前期准备阶段，2025年7月至2027年12月为施工、设备购置、安装阶段，2028年1月至2028年3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

13,678.70万元，其中拟申请专项债券7,000.00万元，占总投资的51.17%，其余6,678.70万元为财政预算安排资金投入。

本项目建设期为2025年4月-2028年3月，本期专项债券计划发行金额为7,000.00万元,发行期限均为20年期，2025年4-12月计划发行2,000.00万元，2026年1-12月计划发行2,000.00万元，2027年1-12月计划发行2,000.00万元，2028年1-3月计划发行1,000.00万元。每半年计息一次，到期一次性还本。2045年4-12月计划还款2,000.00万元，2046年1-12月计划还款2,000.00万元，2047年1-12月计划还款2,000.00万元，2048年1-3月计划还款1,000.00万元。

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11,200.00万元。

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
2025年（4-12月）		2,000.00		2,000.00	3.00	30.00	30.00
2026年（1-12月）	2,000.00	2,000.00		4,000.00	3.00	90.00	90.00
2027年（1-12月）	4,000.00	2,000.00		6,000.00	3.00	150.00	150.00
2028年（1-12月）	6,000.00	1,000.00		7,000.00	3.00	195.00	195.00
2029年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2030年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2031年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2032年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2033年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2034年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2035年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2036年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2037年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2038年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2039年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2040年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2041年（1-12月）	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00

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
2042年(1-12月)	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2043年(1-12月)	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2044年(1-12月)	7,000.00			7,000.00	3.00	210.00	210.00
2045年(1-12月)	7,000.00		2,000.00	5,000.00	3.00	180.00	2,180.00
2046年(1-12月)	5,000.00		2,000.00	3,000.00	3.00	120.00	2,120.00
2047年(1-12月)	3,000.00		2,000.00	1,000.00	3.00	60.00	2,060.00
2048年(1-3月)	1,000.00		1,000.00		3.00	15.00	1,015.00
合计						4,200.00	11,200.00

## 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

本项目经营收入主要包括建筑租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费收入等。

## 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，本项目包括租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费等经营收入单价如下表所示：

序号	项目	单位	单价
1	建筑租赁收入		
1.1	普通物流建筑租赁收入	元/平方米·月	15.00
1.2	生鲜冷库租赁收入	元/平方米·月	30.00
2	停车收入		
2.1	大车位	元/个·次	12.00
2.2	小车位	元/个·次	6.00
3	新能源汽车充电桩服务费	元/kwh·日	0.50

综合考虑当地物价及收入水平，预测各项收入单价每三年增加5%左右。

### (2)、运营负荷

项目建设后，随着项目管理经验的积累，项目运营负荷逐渐提升，运营期首年停车收入、新能源汽车充电桩服务费首年运营负荷为50%，后每年均增加5%，第5年起均达到70%持续运营负荷；建筑租赁收入首年运营负荷为70%，后每年均增加5%，第5年起达到90%持续运营负荷。

### (3)、运营期年限测算情况

本项目建设期为2025年4月-2028年3月，运营期为2028年4月-2048年3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（2028年4-12月）各项收入测算时限按9个月计取，运营期末年（2048年1-3月）各项收入测算时限按3个月计取，运营期其余年限均按整年12个月测算。

### (4)、运营期各项收入单价增长情况

项目收益测算中建筑租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费等单价均按每3年增长5%进行测算，系考虑通货膨胀率的基础上进行适度降低作为增长率。通货膨胀率，指一般物价总水平在一定时期（通常为一年）内的上涨率，也称为物价变化率，是货币超发部分与实际需要的货币量之比，用以反映通货膨

胀、货币贬值的程度。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%。

2、经营收入

（1）建筑租赁收入

1）普通物流建筑租赁收入

本项目建成后部分普通物流用房建筑将对外出租，可出租面积为52394.00平方米。

参照项目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，按普通物流建筑租金均值的95%计取：

运营期第一年普通物流建筑租赁单价=（歙县宋村路建筑月租单价+歙县瑞邦科技园建筑月租单价）÷2×95%


即（16.80+15.00）÷2×95%=15.11元/平方米·月

因此保守估计本项目三年建成后普通物流建筑租赁单价按15.00元/平方米·月的标准出租。

项目周边普通物流建筑租赁收入租赁单价如下：

序号	名称/位置	价格（元/平方米·月）
1	歙县宋村路	16.80
2	歙县瑞邦科技园	300.00

注：数据来源58同城



**歙县开发区二期有厂房出租**

歙县-歙县城区

宋村路

$0.56 \times 30 = 16.8 \text{元/} \text{m}^2 \cdot \text{月}$

6000  $\text{m}^2$   
建筑面积

**0.56元/** $\text{m}^2$ /天  
10万/月

广告

房  
帮  
点  
猜

(出租) 帅鑫工业园 双电梯厂房 环境很好

高速路口 实景 更新于2022-09-04 12人已浏览



**12** 万/月 0.5元/m<sup>2</sup>/天

**8000m<sup>2</sup>** 园区厂房 1000m<sup>2</sup>

建筑面积 厂房类型 出租面积

区 址: 屯溪区 - 屯溪老街

地 址: 黄山市帅鑫工业园-黄山市屯溪区

**0.5×30 = 15元/m<sup>2</sup>.月**

 徐凯 ★★★★★

黄山市不动产经纪有限公司

房源核验编号: 91341002MA2T8F7989

综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为12个月，其中运营期首年2028年（4-12月）按9个月计算，2029年至2047年为正常全年运营，年运营时间为12个月，运营期末年2048年（1-3月）按3个月计算。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到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%。本项目运营期第一年、第二年普通物流建筑租赁收入测算过程如下：

当年普通物流建筑租赁收入=普通物流建筑租赁面积×月均租赁单价×当年实际运营时间×当年运营负荷÷10000；

运营期第一年（2028年4-12月）普通物流建筑租赁收入测算：52394.00平方米×15.00元/平方米·月×9个月×70%÷10000=495.12万元（运营期第一年运营时间为9个月）；

运营期第二年（2029年1-12月）普通物流建筑租赁收入测算：52394.00平方米×15.00元/平方米·月×12个月×75%÷10000=707.32万元。

运营期内，普通物流建筑租赁年均收入为992.92万元，普通物流建筑租赁收入共计19,858.37万元。

## 2) 生鲜冷库租赁收入

本项目建成后生鲜冷库建筑将对外出租，可出租面积为7640.00平方米。

参照项目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，按生鲜冷库建筑租金均值的60%计取：

运营期第一年生鲜冷库租赁单价=（合肥长丰县凤麟路69号冷链冷库建筑月租单价+六安市迎宾大道与淮西路冷链物流园建筑月租单价）÷2×60%

即（65.10+42.00）÷2×60%=32.12元/平方米·月

因此保守估计本项目三年建成后生鲜冷库租赁单价按30.00元/平方米·月的标准出租。

项目周边普通物流建筑租赁收入租赁单价如下：

序号	名称/位置	价格（元/平方米·月）
1	合肥长丰县凤麟路69号冷链冷库	65.10
2	六安市迎宾大道与淮西路冷链物流园	42.00

注：数据来源58同城



福冰冷链冷库

★★★★☆

2022年成立 | 2.00万平方米

设施/详情>

合肥市长丰县双凤开发区凤麟路69号



整租/零租

冷库水电费

整租租金

立即确认 30分钟内可免费取消订单

24小时客服 可月租

面议

订

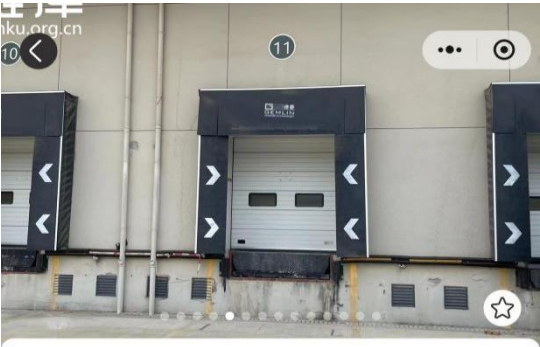
零租租金

立即确认 30分钟内可免费取消订单

24小时客服 可月租

2.17元/㎡/天

订



安徽吉宝皖江国际冷链物流园

2017年成立 | 9000.00平方米

设施/详情>

安徽省六安市金安经济开发区迎宾大道与淮西路交叉口



整租/零租

冷库水电费

整租租金

立即确认 30分钟内可免费取消订单

24小时客服 可月租

1.40元/㎡/天

订

零租租金

立即确认 30分钟内可免费取消订单

24小时客服 可月租

1.50元/托/天

订

综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为12个月，其中运营期首年2028年（4-12月）按9个月计算，2029年至2047年为正常全年运营，年运营时间

为12个月，运营期末年2048年（1-3月）按3个月计算。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第四年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到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%。本项目运营期第一年、第二年生鲜冷库租赁收入测算过程如下：

当年生鲜冷库租赁收入=生鲜冷库租赁面积×月均租赁单价×当年实际运营时间×当年运营负荷÷10000；

运营期第一年（2028年4-12月）生鲜冷库租赁收入测算：7640.00平方米×30.00元/平方米·月×9个月×70%÷10000=144.40万元；

运营期第二年（2029年1-12月）生鲜冷库租赁收入测算：7640.00平方米×30.00元/平方米·月×12个月×75%÷10000=206.28万元。

运营期内生鲜冷库租赁收入年均均为289.57万元，生鲜冷库租赁收入共计5,791.43万元。

因此，运营期内建筑租赁年均收入为1,282.49万元，建筑租赁收入共计25,649.80万元。

## （2）停车收入

### 1）大车位

本项目大型停车位共计11.00个，根据项目所在区域的停车收费水平及周边市场案例，本项目的大车位收费按12.00元/个·次计取，综合考虑区位因素，每个车位每天考虑2次周转。

项目周边大车位收费情况如下：

序号	名称/位置	停车收费标准
1	黟县政府定价停车场统一停车收费标准	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）10元，超过1小时后每小时加收6元（不足1小时按1小时计） 每日最高限价45元
2	黄山市中心城区公共停车泊位临时停放收费标准	I类区域大车：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30分钟加收2.5元，每日最高限价45元 II类区域大车：30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）6元，超过1小时后每30分钟加收2元，每日最高限价30元

注：数据来源于有关批文及公告牌

抄送：市发展改革委，县委办、县政府办、县住建局、县市场监管局，各乡镇政府

附件

黟县政府定价停车场统一停车收费标准

车型分类	计时收费（元/车）	备注
小车	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）7元，超过1小时后每小时加收3元（不足1小时按1小时计）每日最高限价40元。	一、小型车是指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，主要是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、城管执法车、消防车、救护车、献血车、工程抢险车、军车；2. 停放时间不超过规定免费时间的；3. 法律、法规、规章和省、市、县人民政府规定的其他应当免费的情形。
大车	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）10元，超过1小时后每小时加收6元（不足1小时按1小时计）每日最高限价45元。	三、对装有公安部门核（换）发的新能源汽车号牌的车辆，当日首次停车2小时内（含充电时间）免费，超过2小时后开始计费收费，按同车型现行标准减半收取。

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

黄山市发展和改革委员会  
2023年7月18日

抄送：省发展和改革委员会，市委办、市人大办、市政府办、市政协办，市委督查室、市政府督查室，市住建局、市市场监管局、市政务中心发改窗口

附件

市中心城区公共停车泊位临时停放收费标准

道路临时停车路段	分类	计时收费（元/车）	收费时段	备注
I类区域	小车	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30分钟加收1元，每日最高限价30元	7:30-21:30	一、小型车是指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，主要是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、城管执法车、消防车、救护车、献血车、工程抢险车、军车；2. 停放时间不超过规定免费时间的；3. 法律、法规、规章和省、市、县人民政府规定的其他应当免费的情形。 三、对装有公安部门核（换）发的新能源汽车号牌的车辆，当日首次停车2小时内（含充电时间）免费，超过2小时后开始计费，按同车型现行标准减半收取。
	大车	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30分钟加收2.5元，每日最高限价45元		
II类区域	小车	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）3元，超过1小时后每30分钟加收1元，每日最高限价20元	7:30-19:00	
	大车	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）6元，超过1小时后每30分钟加收2元，每日最高限价30元		

综合实际年运营时间考虑，年运营天数为360天。运营期内2028年4-12月运营天数为270天，2029年-2047年为正常运营年限，年运营天数为360天；运营期2048年1-3月运营天数为90天。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年起达到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%。本项目运营期第一年、第二年停车位收入测算过程如下：

当年大车位收入=大车位数量×日周转次数×单次停车价格×当年实际运营

时间×当年运营负荷÷10000；

运营期第一年（2028年4-12月）大车位收入=11个大车位×2次/个·天×12.00元/次×270天×50%÷10000=3.56万元；

运营期第二年（2029年1-12月）大车位收入=11个大车位×2次/个·天×12.00元/次×360天×55%÷10000=5.23万元。

运营期内，大车位停车收入年均7.49万元，共计149.83万元。

2) 小车位

本项目小型停车位共设60个，根据项目区域周边同类型小车位的停车收费水平及周边市场案例，本项目的小车位收费按6.00元/个·次计取。本项目建成后，综合考虑区位因素，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	黟县政府定价停车场统一停车收费标准	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）10元，超过1小时后每小时加收6元（不足1小时按1小时计） 每日最高限价45元
2	黄山市中心城区公共停车泊位临时停放收费标准	I类区域大车：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30分钟加收2.5元，每日最高限价45元 II类区域大车：30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）6元，超过1小时后每30分钟加收2元，每日最高限价30元

注：数据来源于有关批文及公告牌

抄送：市发展改革委，县委办、县政府办、县住建局、县市场监管局，各乡镇政府

附件

黟县政府定价停车场统一停车收费标准

车型分类	计时收费（元/车）	备注
小车	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）7元，超过1小时后每小时加收3元（不足1小时按1小时计）每日最高限价40元。	一、小型车是指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，主要是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、城管执法车、消防车、救护车、献血车、工程抢险车、军车；2. 停放时间不超过规定免费时间的；3. 法律、法规、规章和省、市、县人民政府规定的其他应当免费的情形。
大车	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）10元，超过1小时后每小时加收6元（不足1小时按1小时计）每日最高限价45元。	三、对装有公安部门核（换）发的新能源汽车号牌的车辆，当日首次停车2小时内（含充电时间）免费，超过2小时后开始计费收费，按同车型现行标准减半收取。

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

黄山市发展和改革委员会  
2023年7月18日

抄送：省发展和改革委员会，市委办、市人大办、市政府办、市政协办，市委督查室、市政府督查室，市住建局、市市场监管局、市政务中心发改委窗口

附件

市中心城区公共停车泊位临时停放收费标准

道路临时停车路段	分类	计时收费（元/车）	收费时段	备注
I类区域	小车	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30分钟加收1元，每日最高限价30元	7:30-21:30	一、小型车是指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，主要是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、城管执法车、消防车、救护车、献血车、工程抢险车、军车；2. 停放时间不超过规定免费时间的；3. 法律、法规、规章和省、市人民政府规定的其他应当免费的情形。 三、对装有公安部门核（换）发的新能源汽车号牌的车辆，当日首次停车2小时内（含充电时间）免费，超过2小时后开始计费，按同车型现行标准减半收取。
	大车	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30分钟加收2.5元，每日最高限价45元		
II类区域	小车	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）3元，超过1小时后每30分钟加收1元，每日最高限价20元	7:30-19:00	
	大车	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）6元，超过1小时后每30分钟加收2元，每日最高限价30元		

综合实际年运营时间考虑，年运营天数为360天。运营期内2028年4-12月运营天数为270天，2029年-2047年为正常运营年限，年运营天数为360天；运营期2048年1-3月运营天数为90天。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年起达到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%。本项目运营期第一年、第二年小车位收入测算过程如下：

当年小车位收入=小车位数量×日周转次数×单次停车价格×当年实际运营

时间×当年运营负荷÷10000;

运营期第一年（2028年4-12月）小车位收入=60个小车位×2次/个·天×6.00元/次×270天×50%÷10000=9.72万元;

运营期第二年（2029年1-12月）小车位收入=60个小车位×2次/个·天×6.00元/次×360天×55%÷10000=14.26万元。

因此，运营期内，小车位年均收入20.45万元，小车位收入共计409.01万元。

因此，运营期内，停车收入年均27.94万元，停车收入共计558.84万元。

### （3）新能源汽车充电桩服务费

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，因此本项目共配套设置21.00个新能源汽车充电桩，通过项目资本金购置。

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》（2024年暂未发布）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次周转。考虑25千瓦是已涵盖每个充电桩平均充电量，综合实际年运营时间考虑，年运营天数为360天。运营期2028年4-12月运营天数为270天，2029年-2047年为正常运营年限，年运营天数为360天，运营期2048年1-3月运营天数为90天。

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。



平均单次充电量

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



日充电频次

1.2次

知乎 @电动公会

## 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43.4万把充电枪。

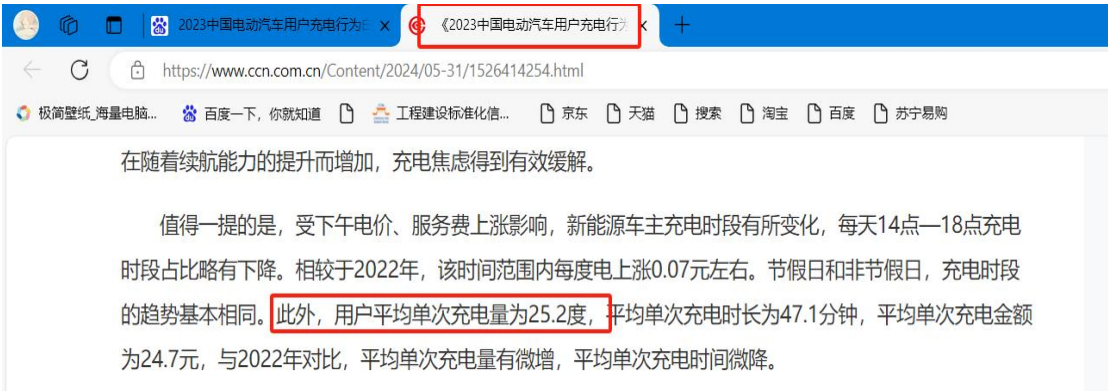
### 72%用户更偏爱120kw及以上大功率充电桩

《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”

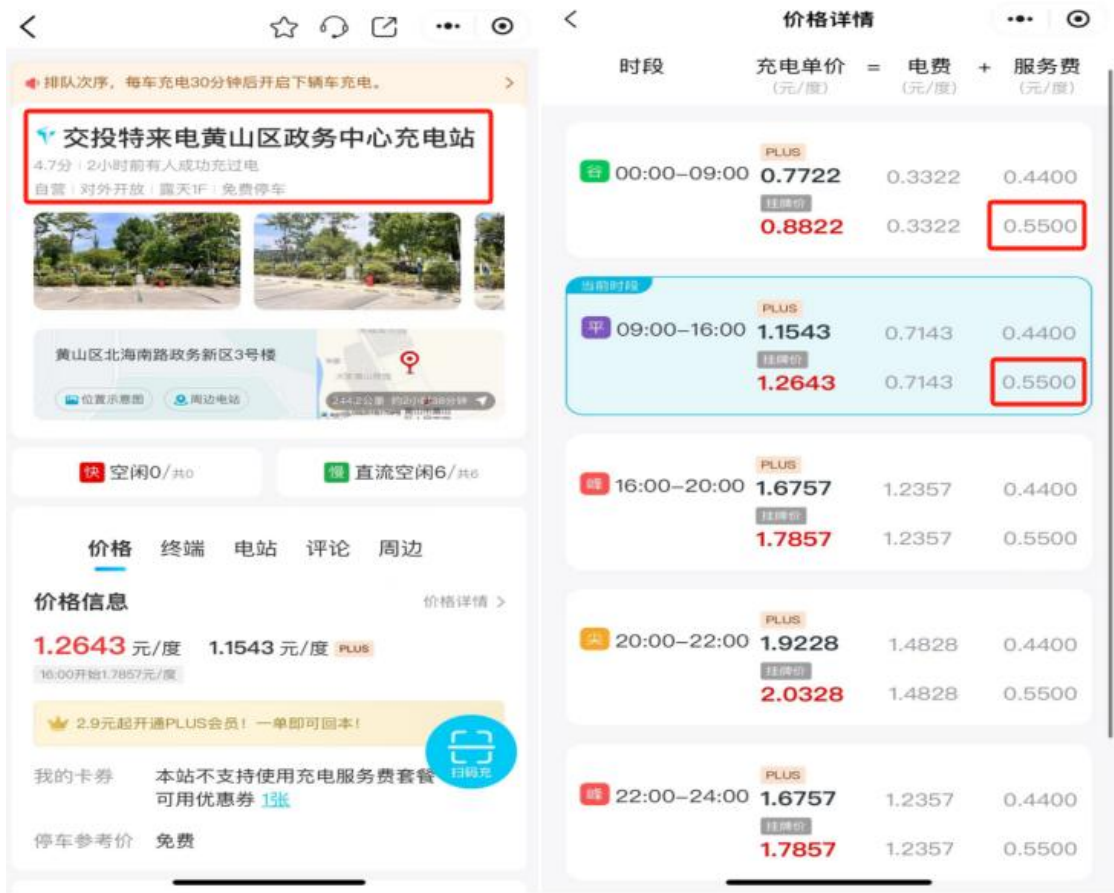


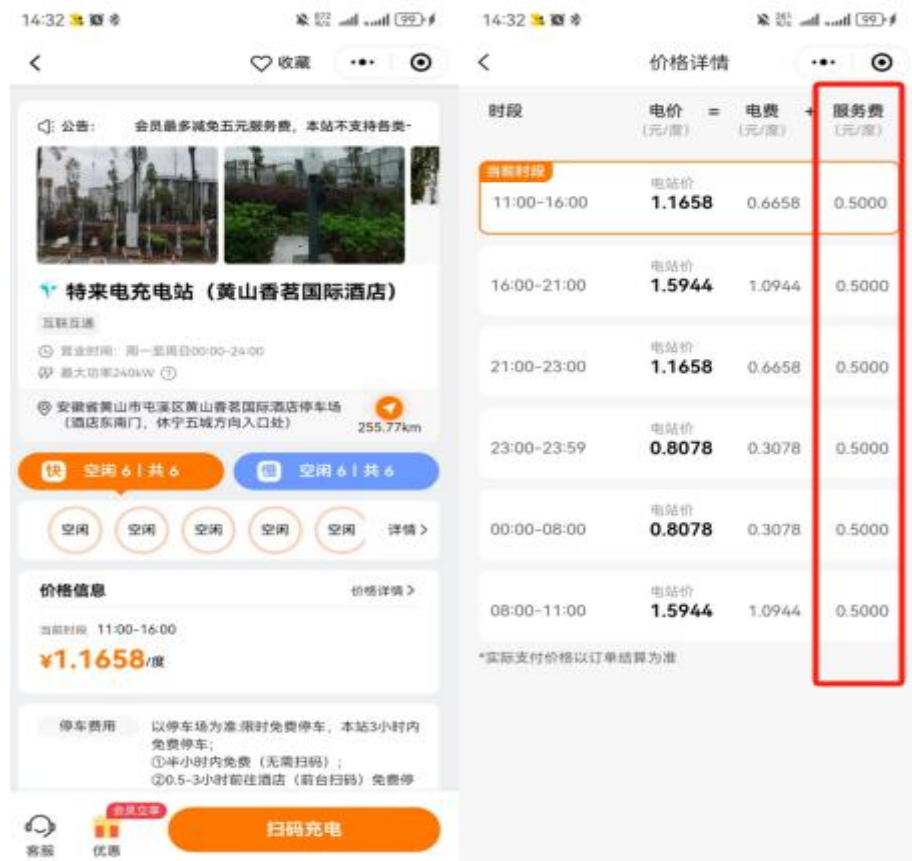
结合项目周边新能源汽车充电桩服务收费标准，本项目新能源汽车充电桩服务费按0.50元/千瓦时计取服务费用，综合考虑通货膨胀等因素，本项目运营期内新能源汽车充电桩服务费单价每三年上浮5%。

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	黄山市屯溪区黄山香茗国际酒店特来电充电站	0.50

注：星星充电微信小程序





考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第四年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年起达到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%。本项目运营期第一年、第二年新能源汽车充电桩服务费测算过程如下：

当年新能源汽车充电桩充电服务费=新能源汽车充电桩数量×车均充电量×日周转次数×当年实际运营时间×每度电充电服务费×当年运营负荷÷10000；

运营期第一年（2028年4-12月）新能源汽车充电桩充电服务费=21个新能源汽车充电桩×25kW·h×2.0次/个·天×270天×0.50元/kW·h×50%÷10000=7.09万元；

运营期第二年（2029年1-12月）新能源汽车充电桩充电服务费=21个新能源汽车充电桩×25kW·h×2.0次/个·天×360天×0.50元/kW·h×55%÷10000=10.40万元。

项目运营期内，新能源汽车充电桩服务费年均收入15.12万元，新能源汽车充电桩服务费收入共计302.48万元。

综上，项目运营期内，年均经营收入1,325.56万元，经营收入共计26,511.11万元，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						
				2028年（4-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）
	运营负荷（建筑租赁）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
（一）	建筑租赁收入		25,649.80	639.52	913.60	974.51	1,104.44	1,169.41	1,169.41	1,242.49
1	普通物流建筑租赁收入		19,858.37	495.12	707.32	754.47	855.07	905.37	905.37	961.95
	数量	m²		52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00
	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/m²		15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00
2	生鲜冷库租赁收入		5,791.43	144.40	206.28	220.03	249.37	264.04	264.04	280.54
	数量	m²		7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00
	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/m²		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00
（二）	停车收入		558.84	13.28	19.48	21.25	24.18	26.04	26.04	27.35
1	大车位		149.83	3.56	5.23	5.70	6.49	6.99	6.99	7.33
	数量	个		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	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		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23
2	小车位		409.01	9.72	14.26	15.55	17.69	19.05	19.05	20.02
	数量	个		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	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		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62
（三）	新能源汽车充电桩		302.48	7.09	10.40	11.34	13.02	14.02	14.02	14.82

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2028年（4-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）
运营负荷（建筑租赁）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（停车）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	服务费									
	数量	个		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	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	元/kwh		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56
（四）	合计		26,511.11	659.89	943.48	1,007.10	1,141.64	1,209.47	1,209.47	1,284.67

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	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）	2041年（1-12月）
运营负荷（建筑租赁）				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（停车）				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
（一）	建筑租赁收入		25,649.80	1,242.49	1,242.49	1,315.58	1,315.58	1,315.58	1,388.67	1,388.67
1	普通物流建筑租赁收入		19,858.37	961.95	961.95	1,018.54	1,018.54	1,018.54	1,075.12	1,075.12
	数量	m²		52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00
	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/m²		17.00	17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00
2	生鲜冷库租赁收入		5,791.43	280.54	280.54	297.04	297.04	297.04	313.55	313.55
	数量	m²		7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00
	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/m²		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00
（二）	停车收入		558.84	27.35	27.35	28.72	28.72	28.72	30.16	30.16

序号	项目	单位	合计(万元)	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）	2041年（1-12月）
	运营负荷（建筑租赁）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	大车位		149.83	7.33	7.33	7.70	7.70	7.70	8.08	8.08
	数量	个		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	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		13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.58	14.58
2	小车位		409.01	20.02	20.02	21.02	21.02	21.02	22.08	22.08
	数量	个		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	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		6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	7.30	7.30
（三）	新能源汽车充电桩服务费		302.48	14.82	14.82	15.61	15.61	15.61	16.41	16.41
	数量	个		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	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	元/kwh		0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62
（四）	合计		26,511.11	1,284.67	1,284.67	1,359.91	1,359.91	1,359.91	1,435.23	1,435.23

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）	2048年（1-3月）
	运营负荷（建筑租赁）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
（一）	建筑租赁收入		25,649.80	1,388.67	1,461.76	1,461.76	1,461.76	1,534.85	1,534.85	383.71
1	普通物流建筑租赁收入		19,858.37	1,075.12	1,131.71	1,131.71	1,131.71	1,188.30	1,188.30	297.07
	数量	m²		52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00	52,394.00
	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/m²		19.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
2	生鲜冷库租赁收入		5,791.43	313.55	330.05	330.05	330.05	346.55	346.55	86.64
	数量	m²		7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00	7,640.00
	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/m²		38.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
（二）	停车收入		558.84	30.16	31.68	31.68	31.68	33.26	33.26	8.31
1	大车位		149.83	8.08	8.49	8.49	8.49	8.91	8.91	2.23
	数量	个		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	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		14.58	15.31	15.31	15.31	16.08	16.08	16.08
2	小车位		409.01	22.08	23.19	23.19	23.19	24.34	24.34	6.09
	数量	个		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	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		7.30	7.67	7.67	7.67	8.05	8.05	8.05
（三）	新能源汽车充电桩服务费		302.48	16.41	17.20	17.20	17.20	17.99	17.99	4.50
	数量	个		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	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

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）	2048年（1-3月）
	运营负荷（建筑租赁）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	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	元/kwh		0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68
（四）	合计		26,511.11	1,435.23	1,510.64	1,510.64	1,510.64	1,586.10	1,586.10	396.52

### （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）、外购原材料费（停车及充电桩等耗材）、职工工资及福利费、修理费、管理费用、房屋租赁费、其他成本（含营销费）等]、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、电等公共耗能，根据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《建筑给水排水设计标准（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1.76万m<sup>3</sup>，用水单价根据歙县人民政府官网公布的《供水供电供气行业收费价格公示（2024年12月）》中非居民用水到户价计算，即3.1元/m<sup>3</sup>。

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	0-216	1.37	0.08	0.85	2.30
		第二档	216-300	2.06	0.08	0.85	2.99
		第三档	300以上	3.43	0.08	0.85	4.36
		非阶梯(合表)		1.67	0.08	0.85	2.60
	非居民用水			1.82	0.08	1.20	3.10
	特种用水			2.98	0.08	1.20	4.26
执行时间:			备注: 对低保、五保、特困户实行优惠, 凭有效证件每月减免水费3吨, 超过部分按新价格收费				服务电话: 0559-6513333

说明: 表格内容根据实际情况填写, 如没有, 可不填, 也可根据当地实际修改。

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, 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 用水定额按单位建筑面积年平均用水量计算

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 (m3/d)	年用水天 数 (d)	年用水量 (万m3)
建筑工程	1,314.00	m²	4.00	L/m²日	5.26	365	0.19
室外工程	3,294.33	m²	1.00	L/m²日	3.29	365	0.12
工作人员	14.00	人	40.00	L/m²日	0.56	365	0.02
小计					9.11	/	0.33
考虑13%未 预见水量					1.18	/	0.04
合计					10.29		0.38

注：建筑考虑对外租赁，因此本项目不计取耗水量

综上，本项目运营期内满负荷运营时年用水量为0.38万m³，用水价格按3.10元/m³计取。

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7.19万千瓦时。

项目用电量统计如下：

项目	面积 (m²)	功率指标 (w/m²)	功率因素	负荷因素	工作时间 (h)	年耗电量 (万kwh)
建筑用电	1,314.00	20	0.75	0.75	4320	6.39
室外工程（照明）	3,294.33	1	0.75	0.75	4320	0.80
合计						7.19

注：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1-12月两部制1-10千伏均价计取，即0.6742元/千瓦时计取。

国网安徽省电力有限公司用户电价表2024年1-12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	0.5708	0.9802	0.9284	0.5708	0.2746	0.6650
2	0.5796	0.9894	0.9375	0.5796	0.2832	0.6739
3	0.5971	1.0069	0.9550	0.5971	0.3007	0.6914
4	0.6269	1.0532	1.0011	0.6269	0.3143	0.7245
5	0.6069	1.0316	0.9797	0.6069	0.2955	0.7041
6	0.5719	0.9966	0.9447	0.5719	0.2605	0.6691
7	0.5897	1.0149	0.9629	0.5897	0.2781	0.6871
8	0.6002	1.0254	1.2113	0.6002	0.2886	0.7451
9	0.5987	1.0248	/	0.5987	0.2864	0.6272
10	0.5903	/	0.9630	0.5903	0.2790	0.6057
11	0.5679	/	0.9411	0.5679	0.2562	0.5833
12	0.5699	1.1800	0.9944	0.5699	0.2586	0.7146
2024年1-12月份均值						0.6742

注：数据来源安徽省发展改革委官网

综上，本项目运营期内满负荷运营时年用电量为7.19万千瓦时，用电价格按0.6742元/千瓦时计取。

### 3) 运营期内外购燃料动力费(水电)成本测算

本项目运营期第一年、第二年外购燃料动力费(水电)测算过程如下：

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

运营期第一年(2028年4-12月)外购燃料动力费(水电)：(0.38万m<sup>3</sup>/年×3.10元/m<sup>3</sup>+7.19万千瓦时/年×0.6742元/千瓦时)×9个月÷12个月×70%=3.16万元；

运营期第二年(2029年1-12月)外购燃料动力费(水电)：(0.38万m<sup>3</sup>/年×3.10元/m<sup>3</sup>+7.19万千瓦时/年×0.6742元/千瓦时)×75%=4.51万元；

因此，运营期内，年均外购燃料动力费(水电)为5.27万元，外购燃料动力费(水电)共计105.48万元。

### (2) 外购原材料费(停车及充电桩等耗材)

本项目运营期将产生停车及充电桩等耗材成本，参照同类型项目统计，按照停车收入及新能源汽车充电桩服务费的10%计取，本项目运营期第一年、第二年外购原材料费（停车及充电桩等耗材）测算过程如下：

当年外购原材料费（停车及充电桩等耗材）=（当年停车收入+新能源汽车充电桩服务费）×10%；

运营期第一年（2028年4-12月）外购原材料费（停车及充电桩等耗材）=（13.28+7.09）万元×10%=2.04万元；

运营期第二年（2029年1-12月）外购原材料费（停车及充电桩等耗材）=（19.48+10.40）万元×10%=2.99万元；

因此，运营期内，外购原材料费（停车及充电桩等耗材）年均4.31万元，外购原材料费（停车及充电桩等耗材）共计86.13万元。

（3）职工工资及福利费

项目运营期职工人数按14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》（2024年指导价暂未发布）。

<https://www.huangshan.gov.cn/zwgk/public/6615714/11308655.html>

新建设 2023咨询 领域资料网 建筑 2023年咨询工程 地下

中国政府网 安徽省人民政府网 长斐版 无障碍 简体 繁体 English

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

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	保险理赔员	150500.66	71500.0	19007

12	餐饮服务	10.01	52904	21165
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	房地产经纪入	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	9.60	1.92	23.04
2	其他工作人员	12.00	4.80	0.96	69.12
合计		14.00			92.16

注: 本表格数据为正常运营第一年且不考虑运营负荷工资

本项目运营期第一年、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=(管理人员当年工资及福利费+其他工作人员当年工资及福利费)×当年实际运营时间;

运营期第一年(2028年4-12月)职工工资及福利费:(23.04万元+69.12万元)×9个月÷12个月=69.12万元;

运营期第二年(2029年1-12月)职工工资及福利费:(23.04万元+69.12万元)=92.16万元。

因此,运营期内,职工工资及福利费年均106.77万元,职工工资及福利费共计2,135.44万元。

#### (4) 修理费(含充电桩更新等)

本项目运营期修理费参考《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%计算。本项目运营期第一年、第二年修理费(含充电桩更新等)测算过程如下:

当年修理费(含充电桩更新等)=固定资产折旧年折旧额×5%×当年实际运

营时间；

运营期第一年（2028年4-12月）修理费（含充电桩更新等）：431.13万元  
 $\times 5\% \times 9 \text{个月} \div 12 \text{个月} = 16.17 \text{万元}$ ；

运营期第二年（2029年1-12月）修理费（含充电桩更新等）：431.13万元  
 $\times 5\% = 21.56 \text{万元}$ 。

因此，运营期内，修理费（含充电桩更新等）年均21.56万元，修理费（含充电桩更新等）共计431.13万元。

#### （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。本项目运营期第一年、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 $\times 5\%$ ；

运营期第一年（2028年4-12月）管理费用：659.89万元 $\times 5\% = 32.99 \text{万元}$ ；

运营期第二年（2029年1-12月）管理费用：943.48万元 $\times 5\% = 47.17 \text{万元}$ 。

因此，运营期内，管理费用年均66.28万元，管理费用共计1325.56万元。

#### （6）房屋租赁费

本项目共租赁房屋23940.00平方米，根据《房屋租赁合同》，本项目房屋承租租金为5.00元/平方米·月，约定承租租金每满三年递增5%。本项目运营期第一年、第二年房屋租赁费测算过程如下：

当年房屋租赁费=当年房屋月承租租金 $\times$ 房屋承租面积 $\times$ 当年实际运营时间 $\div 10000$ ；

运营期第一年（2028年4-12月）房屋租赁费：5.00元/平方米·月 $\times (1+5\%) \times 23940.00 \text{平方米} \times 9 \text{个月} \div 10000 = 113.12 \text{万元}$ ；

运营期第二年（2029年1-12月）房屋租赁费：5.00元/平方米·月 $\times (1+5\%) \times 23940.00 \text{平方米} \times 12 \text{个月} \div 10000 = 150.82 \text{万元}$ 。

因此，运营期内，房屋租赁费年均174.73万元，房屋租赁费共计3,494.69万元。

综上所述，运营期内，项目经营年均成本378.92万元，项目经营成本总额

为7,578.42万元，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30年，残值为5%，原值为12,514.28万元，折旧额为396.29万元/年。

### （2）机械设备折旧

机械设备的折旧年限为20年，残值为5%，原值为733.50万元，折旧额为34.84万元/年。

因此，运营期内，年均折旧费431.13万元，折旧费共计8,622.53万元。

## 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430.92万元，摊销额为8.62万元/年。因此，运营期内，摊销费年均8.62万元，项目摊销费总额为172.37万元。

## 4、利息支出

本项目运营期利息支出年均191.63万元，利息支出总额为3,832.50万元。

综上所述，运营期内，项目总成本年均1,010.29万元，总成本共计20,205.82万元。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						
			2028 年 (4-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)
	运营负荷（建筑租赁）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	105.48	3.16	4.51	4.81	5.11	5.41	5.41	5.41
2	外购原材料费(停车、充电桩等耗材等)	86.13	2.04	2.99	3.26	3.72	4.01	4.01	4.22
3	职工工资及福利费	2,135.44	69.12	92.16	92.16	96.77	96.77	96.77	101.61
4	修理费	431.13	16.17	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56
5	管理费用	1,325.56	32.99	47.17	50.36	57.08	60.47	60.47	64.23
6	房屋租赁费	3,494.69	113.12	150.82	150.82	158.36	158.36	158.36	166.28
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	7,578.42	236.59	319.21	322.96	342.60	346.58	346.58	363.30
8	折旧费	8,622.53	323.34	431.13	431.13	431.13	431.13	431.13	431.13
8.1	房屋和建筑物	7,925.71	297.21	396.29	396.29	396.29	396.29	396.29	396.29
8.2	机械设备	696.83	26.13	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84
9	摊销费	172.37	6.46	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62
10	利息支出	3,832.50	97.50	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
11	总成本费用合计	20,205.82	663.90	968.95	972.71	992.34	996.32	996.32	1,013.05
	其中：可变成本	7,578.42	236.59	319.21	322.96	342.60	346.58	346.58	363.30

序号	项目	合计	运营期						
			2028 年 (4-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)
	运营负荷（建筑租赁）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	固定成本	12,627.40	427.31	649.75	649.75	649.75	649.75	649.75	649.75

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						
			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（建筑租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	105.48	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41
2	外购原材料费(停车、充电桩等耗材等)	86.13	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.66	4.66
3	职工工资及福利费	2,135.44	101.61	101.61	106.69	106.69	106.69	112.02	112.02
4	修理费	431.13	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56
5	管理费用	1,325.56	64.23	64.23	68.00	68.00	68.00	71.76	71.76
6	房屋租赁费	3,494.69	166.28	166.28	174.60	174.60	174.60	183.33	183.33
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	7,578.42	363.30	363.30	380.68	380.68	380.68	398.73	398.73
8	折旧费	8,622.53	431.13	431.13	431.13	431.13	431.13	431.13	431.13

序号	项目	合计	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)	2041 年 (1-12 月)
	运营负荷（建筑租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
8.1	房屋和建筑物	7,925.71	396.29	396.29	396.29	396.29	396.29	396.29	396.29
8.2	机械设备	696.83	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84
9	摊销费	172.37	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62
10	利息支出	3,832.50	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
11	总成本费用合计	20,205.82	1,013.05	1,013.05	1,030.42	1,030.42	1,030.42	1,048.47	1,048.47
	其中：可变成本	7,578.42	363.30	363.30	380.68	380.68	380.68	398.73	398.73
	固定成本	12,627.40	649.75	649.75	649.75	649.75	649.75	649.75	649.75

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 (1-12 月)	2048 年 (1-3 月)
	运营负荷（建筑租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	105.48	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	1.35
2	外购原材料费(停车、充电桩等耗材等)	86.13	4.66	4.89	4.89	4.89	5.13	5.13	1.28

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 (1-12 月)	2048 年 (1-3 月)
3	职工工资及福利费	2,135.44	112.02	117.62	117.62	117.62	123.50	123.50	30.88
4	修理费	431.13	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56	21.56	5.39
5	管理费用	1,325.56	71.76	75.53	75.53	75.53	79.30	79.30	19.83
6	房屋租赁费	3,494.69	183.33	192.49	192.49	192.49	202.12	202.12	50.53
7	经营成本 (1+2+3+4+5+6)	7,578.42	398.73	417.50	417.50	417.50	437.01	437.01	109.25
8	折旧费	8,622.53	431.13	431.13	431.13	431.13	431.13	431.13	107.78
8.1	房屋和建筑物	7,925.71	396.29	396.29	396.29	396.29	396.29	396.29	99.07
8.2	机械设备	696.83	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	8.71
9	摊销费	172.37	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	2.15
10	利息支出	3,832.50	210.00	210.00	210.00	180.00	120.00	60.00	15.00
11	总成本费用合计	20,205.82	1,048.47	1,067.24	1,067.24	1,037.24	996.76	936.76	234.19
	其中：可变成本	7,578.42	398.73	417.50	417.50	417.50	437.01	437.01	109.25
	固定成本	12,627.40	649.75	649.75	649.75	619.75	559.75	499.75	124.94

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、所得税，其中税率主要根据营业收入类型进行计取，附加税中城市维护建设税税率为5%，教育费附加税税率为3%，其他附加费税率为2%。房产税税率为12%。所得税税率25%。详见下表：

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

因此，项目运营期内，项目增值销项税2,198.81万元，其中：建筑租赁收入增值税销项税2,117.87万元，停车收入增值税销项税46.14万元，新能源汽车充电桩服务费增值税销项税34.80万元，增值税进项税15.82万元，固定资产进项抵扣1,098.45万元；附加税108.45万元，其中：城市维护建设税54.23万元、教育费附加32.54万元、其他附加费21.69万元。房产税税金为3,077.98万元。所得税税金为583.18万元。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						
				2028 年 (4-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)
1	增值税		1,084.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		2,198.81	54.72	78.24	83.52	94.69	100.32	100.32	106.55
1.1.1	建筑租赁收入增值税销项税	9%	2,117.87	52.80	75.43	80.46	91.19	96.56	96.56	102.59
1.1.2	停车收入增值税销项税	9%	46.14	1.10	1.61	1.75	2.00	2.15	2.15	2.26
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费 增值税销项税	13%	34.80	0.82	1.20	1.30	1.50	1.61	1.61	1.70
1.2	增值税进项税		15.82	0.43	0.62	0.67	0.73	0.78	0.78	0.79
1.3	固定资产进项抵扣		1,098.45	54.29	77.62	82.86	93.96	99.54	99.54	105.76
2	附加税		108.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	5%	54.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	32.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	21.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	12%	3,077.98	76.74	109.63	116.94	132.53	140.33	140.33	149.10
4	所得税	25%	583.18	0.00	0.00	0.00	4.19	18.20	18.20	30.63
	合计		4,854.15	76.74	109.63	116.94	136.72	158.53	158.53	179.73

续上表

序号	项目	单位	合计	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）	2041 年（1-12 月）
1	增值税		1,084.54	0.00	0.00	0.00	0.00	62.57	118.21	118.21
1.1	增值税销项税		2,198.81	106.55	106.55	112.79	112.79	112.79	119.04	119.04
1.1.1	建筑租赁收入增值税销项税	9%	2,117.87	102.59	102.59	108.63	108.63	108.63	114.66	114.66
1.1.2	停车收入增值税销项税	9%	46.14	2.26	2.26	2.37	2.37	2.37	2.49	2.49
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增值税销项税	13%	34.80	1.70	1.70	1.80	1.80	1.80	1.89	1.89
1.2	增值税进项税		15.82	0.79	0.79	0.81	0.81	0.81	0.83	0.83
1.3	固定资产进项抵扣		1,098.45	105.76	105.76	111.98	111.98	49.41		0.00
2	附加税		108.45	0.00	0.00	0.00	0.00	6.26	11.82	11.82
2.1	城市维护建设税	5%	54.23	0.00	0.00	0.00	0.00	3.13	5.91	5.91
2.2	教育费附加	3%	32.54	0.00	0.00	0.00	0.00	1.88	3.55	3.55
2.3	其他附加费	2%	21.69	0.00	0.00	0.00	0.00	1.25	2.36	2.36
3	房产税	12%	3,077.98	149.10	149.10	157.87	157.87	157.87	166.64	166.64
4	所得税	25%	583.18	30.63	30.63	42.91	42.91	25.70	22.52	22.52
	合计		4,854.15	179.73	179.73	200.78	200.78	252.40	319.19	319.19

续上表

序号	项目	单位	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（1-12 月）	2048 年（1-3 月）
1	增值税		1,084.54	118.21	124.44	124.44	124.44	130.68	130.68	32.67
1.1	增值税销项税		2,198.81	119.04	125.29	125.29	125.29	131.55	131.55	32.89
1.1.1	建筑租赁收入增值税销项税	9%	2,117.87	114.66	120.70	120.70	120.70	126.73	126.73	31.68
1.1.2	停车收入增值税销项税	9%	46.14	2.49	2.62	2.62	2.62	2.75	2.75	0.69
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增值税销项税	13%	34.80	1.89	1.98	1.98	1.98	2.07	2.07	0.52
1.2	增值税进项税		15.82	0.83	0.85	0.85	0.85	0.87	0.87	0.22
1.3	固定资产进项抵扣		1,098.45							
2	附加税		108.45	11.82	12.44	12.44	12.44	13.07	13.07	3.27
2.1	城市维护建设税	5%	54.23	5.91	6.22	6.22	6.22	6.53	6.53	1.63
2.2	教育费附加	3%	32.54	3.55	3.73	3.73	3.73	3.92	3.92	0.98
2.3	其他附加费	2%	21.69	2.36	2.49	2.49	2.49	2.61	2.61	0.65
3	房产税	12%	3,077.98	166.64	175.41	175.41	175.41	184.18	184.18	46.05
4	所得税	25%	583.18	22.52	32.78	32.78	40.28	65.35	80.35	20.09
	合计		4,854.15	319.19	345.07	345.07	352.57	393.28	408.28	102.07



序号	项目	合计	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)	2041 年 (1-12 月)
5	利润总额（1-2-3+4）	2,034.32	122.52	122.52	171.62	171.62	102.79	90.09	90.09
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额（5-6）	2,034.32	122.52	122.52	171.62	171.62	102.79	90.09	90.09
8	所得税	583.18	30.63	30.63	42.91	42.91	25.70	22.52	22.52

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 (1-12 月)	2048 年 (1-3 月)
1	营业收入	26,511.11	1,435.23	1,510.64	1,510.64	1,510.64	1,586.10	1,586.10	396.52
2	营业税金及附加	4,270.97	296.67	312.30	312.30	312.30	327.93	327.93	81.98
3	总成本费用	20,205.82	1,048.47	1,067.24	1,067.24	1,037.24	996.76	936.76	234.19
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4）	2,034.32	90.09	131.10	131.10	161.10	261.41	321.41	80.35
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额（5-6）	2,034.32	90.09	131.10	131.10	161.10	261.41	321.41	80.35
8	所得税	583.18	22.52	32.78	32.78	40.28	65.35	80.35	20.09

#### 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、预测项目收入、运营成本、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）

在达到100%正常状态的情况下，项目净收益详见下表：

单位：万元

项目/期间	建设期			建设期/运营 期	运营期	
	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)	2030年 (1-12月)
经营收入				659.89	943.48	1,007.10
经营成本				236.59	319.21	322.96
总税金（含增值税及 附加、房产税及所得 税）				76.74	109.63	116.94
净收益				346.56	514.64	567.20

续上表：

项目/期间	运营期					
	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)	2036年 (1-12月)
经营收入	1,141.64	1,209.47	1,209.47	1,284.67	1,284.67	1,284.67
经营成本	342.60	346.58	346.58	363.30	363.30	363.30
总税金（含增值税及 附加、房产税及所得 税）	136.72	158.53	158.53	179.73	179.73	179.73
净收益	662.32	704.36	704.36	741.63	741.63	741.63

续上表：

项目/期间	运营期					
	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)	2042年 (1-12月)
经营收入	1,359.91	1,359.91	1,359.91	1,435.23	1,435.23	1,435.23
经营成本	380.68	380.68	380.68	398.73	398.73	398.73
总税金（含增值税及 附加、房产税及所得 税）	200.78	200.78	252.40	319.19	319.19	319.19
净收益	778.46	778.46	726.84	717.31	717.31	717.31

续上表：

项目/期间	运营期						合计
	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)	2048年 (1-3月)	
经营收入	1,510.64	1,510.64	1,510.64	1,586.10	1,586.10	396.52	26,511.11
经营成本	417.50	417.50	417.50	437.01	437.01	109.25	7,578.42
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	345.07	345.07	352.57	393.28	408.28	102.07	4,854.15
净收益	748.07	748.07	740.57	755.80	740.80	185.20	14,078.54

2、预测在项目运营成本保持不变，项目运营收入达到正常状态95%（增值税及附加、房产税、所得税根据收入下降同步下降）的情况下，项目净收益详见下表：

单位：万元

项目/期间	建设期			建设期/运营期	运营期	
	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)	2030年 (1-12月)
经营收入				626.90	896.30	956.75
经营成本				236.59	319.21	322.96
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）				72.91	104.15	111.09
净收益				317.40	472.95	522.69

续上表：

项目/期间	运营期					
	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)	2036年 (1-12月)
经营收入	1,084.56	1,148.99	1,148.99	1,220.43	1,220.43	1,220.43
经营成本	342.60	346.58	346.58	363.30	363.30	363.30
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	125.91	138.15	138.15	158.08	158.08	158.08
净收益	616.05	664.27	664.27	699.05	699.05	699.05

续上表：

项目/期间	运营期					
	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)	2042年 (1-12月)
经营收入	1,291.92	1,291.92	1,291.92	1,363.47	1,363.47	1,363.47
经营成本	380.68	380.68	380.68	398.73	398.73	398.73

项目/期间	运营期					
	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)	2042年 (1-12月)
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	177.86	177.86	181.22	290.09	290.09	290.09
净收益	733.38	733.38	730.02	674.65	674.65	674.65

续上表：

项目/期间	运营期						合计
	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)	2048年 (1-3月)	
经营收入	1,435.11	1,435.11	1,435.11	1,506.79	1,506.79	376.70	25,185.56
经营成本	417.50	417.50	417.50	437.01	437.01	109.25	7,578.42
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	314.44	314.44	321.94	361.12	376.12	94.03	4,353.90
净收益	703.17	703.17	695.67	708.66	693.66	173.41	13,253.24

3、预测在项目运营成本保持不变，项目运营收入达到正常状态90%（增值税及附加、房产税、所得税根据收入下降同步下降）的情况下，项目净收益详见下表：

单位：万元

项目/期间	建设期			建设期/运营期	运营期	
	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)	2030年 (1-12月)
经营收入				593.90	849.13	906.39
经营成本				236.59	319.21	322.96
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）				69.07	98.67	105.25
净收益				288.24	431.25	478.18

续上表：

项目/期间	运营期					
	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)	2036年 (1-12月)
经营收入	1,027.47	1,088.52	1,088.52	1,156.20	1,156.20	1,156.20
经营成本	342.60	346.58	346.58	363.30	363.30	363.30
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	119.28	126.30	126.30	136.43	136.43	136.43
净收益	565.60	615.65	615.65	656.47	656.47	656.47

续上表：

项目/期间	运营期					
	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)	2042年 (1-12月)
经营收入	1,223.92	1,223.92	1223.92	1291.71	1291.71	1291.71
经营成本	380.68	380.68	380.68	398.73	398.73	398.73
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	154.94	154.94	154.94	216.10	266.91	266.91
净收益	688.31	688.31	688.31	676.88	626.07	626.07

续上表：

项目/期间	运营期						合计
	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)	2048年 (1-3月)	
经营收入	1359.58	1359.58	1359.58	1427.49	1427.49	356.87	23860.00
经营成本	417.50	417.50	417.50	437.01	437.01	109.25	7578.42
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	283.81	283.81	291.31	328.96	343.96	85.99	3886.72
净收益	658.26	658.26	650.76	661.51	646.51	161.63	12394.86

## （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					
	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)	2030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				659.89	943.48	1,007.10
2. 经营活动支付的现金				236.59	319.21	322.96
3. 相关税费				76.74	109.63	116.94
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流				346.56	514.64	567.20

项目/期间	计算期					
	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)	2030年 (1-12月)
小计						
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	3,801.00	3,801.00	3,801.00	1,803.00		
2. 投资活动产生的现金流小计	-3,801.00	-3,801.00	-3,801.00	-1,803.00		
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	1,833.20	1,893.20	1,953.20	999.10		
2. 债券融资款	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00		
3. 债券发行费	2.20	2.20	2.20	1.10		
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	30.00	90.00	150.00	195.00	210.00	210.00
6. 融资活动产生的现金流合计	3,801.00	3,801.00	3,801.00	1,803.00	-210.00	-210.00
四、现金流总计				346.56	304.64	357.20
1. 期初现金					346.56	651.20
2. 期内现金变动				346.56	304.64	357.20
3. 期末现金				346.56	651.20	1,008.40

续上表

项目/期间	计算期					
	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)	2036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	1,141.64	1,209.47	1,209.47	1,284.67	1,284.67	1,284.67
2. 经营活动支付的现金	342.60	346.58	346.58	363.30	363.30	363.30
3. 相关税费	136.72	158.53	158.53	179.73	179.73	179.73
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	662.32	704.36	704.36	741.64	741.64	741.64
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						

项目/期间	计算期					
	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)	2036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	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00
四、现金流总计	452.32	494.36	494.36	531.64	531.64	531.64
1. 期初现金	1,008.40	1,460.72	1,955.08	2,449.44	2,981.08	3,512.72
2. 期内现金变动	452.32	494.36	494.36	531.64	531.64	531.64
3. 期末现金	1,460.72	1,955.08	2,449.44	2,981.08	3,512.72	4,044.36

续上表

项目/期间	计算期					
	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)	2042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	1,359.91	1,359.91	1,359.91	1,435.23	1,435.23	1,435.23
2. 经营活动支付的现金	380.68	380.68	380.68	398.73	398.73	398.73
3. 相关税费	200.78	200.78	252.40	319.19	319.19	319.19
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	778.45	778.45	726.83	717.31	717.31	717.31
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	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00

项目/期间	计算期					
	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)	2042年 (1-12月)
四、现金流总计	568.45	568.45	516.83	507.31	507.31	507.31
1. 期初现金	4,044.36	4,612.81	5,181.26	5,698.09	6,205.40	6,712.71
2. 期内现金变动	568.45	568.45	516.83	507.31	507.31	507.31
3. 期末现金	4,612.81	5,181.26	5,698.09	6,205.40	6,712.71	7,220.02

续上表

项目/期间	计算期					
	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)	2048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	1,510.64	1,510.64	1,510.64	1,586.10	1,586.10	396.52
2. 经营活动支付的现金	417.50	417.50	417.50	437.01	437.01	109.25
3. 相关税费	345.07	345.07	352.57	393.28	408.28	91.30
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	748.07	748.07	740.57	755.81	740.81	195.97
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			2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00
5. 支付债券利息	210.00	210.00	180.00	120.00	60.00	15.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-210.00	-210.00	-2,180.00	-2,120.00	-2,060.00	-1,015.00
四、现金流总计	538.07	538.07	-1,439.43	-1,364.19	-1,319.19	-819.03
1. 期初现金	7,220.02	7,758.09	8,296.16	6,856.73	5,492.54	4,173.35
2. 期内现金变动	538.07	538.07	-1,439.43	-1,364.19	-1,319.19	-819.03
3. 期末现金	7,758.09	8,296.16	6,856.73	5,492.54	4,173.35	3,354.32

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：

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	
2025 年（4-12 月）	2,000.00	30.00	30.00	0.00
2026 年（1-12 月）	4,000.00	90.00	90.00	0.00
2027 年（1-12 月）	6,000.00	150.00	150.00	0.00
2028 年（1-12 月）	7,000.00	195.00	195.00	346.56
2029 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	514.64
2030 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	567.20
2031 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	662.32
2032 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	704.36
2033 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	704.36
2034 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	741.63
2035 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	741.63
2036 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	741.63
2037 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	778.46
2038 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	778.46
2039 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	726.84
2040 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	717.31
2041 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	717.31
2042 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	717.31
2043 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	748.07
2044 年（1-12 月）	7,000.00	210.00	210.00	748.07
2045 年（1-12 月）	5,000.00	180.00	2,180.00	740.57
2046 年（1-12 月）	3,000.00	120.00	2,120.00	755.80
2047 年（1-12 月）	1,000.00	60.00	2,060.00	740.80
2048 年（1-3 月）	0.00	15.00	1,015.00	185.20
合计			<b>11,200.00</b>	<b>14,078.54</b>
本息覆盖倍数	<b>1.26</b>			

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 100%的情况下	14,078.54	11,200.00	1.26
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 95%的情况下	13,253.24	11,200.00	1.18
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 90%的情况下	12,394.86	11,200.00	1.11

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1.26；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1.11。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

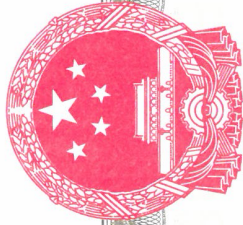
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

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

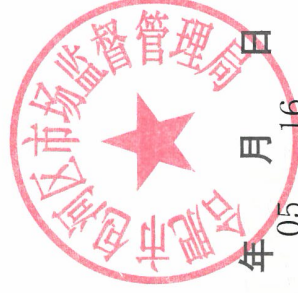
经营范围

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

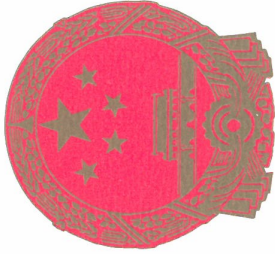


2024

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

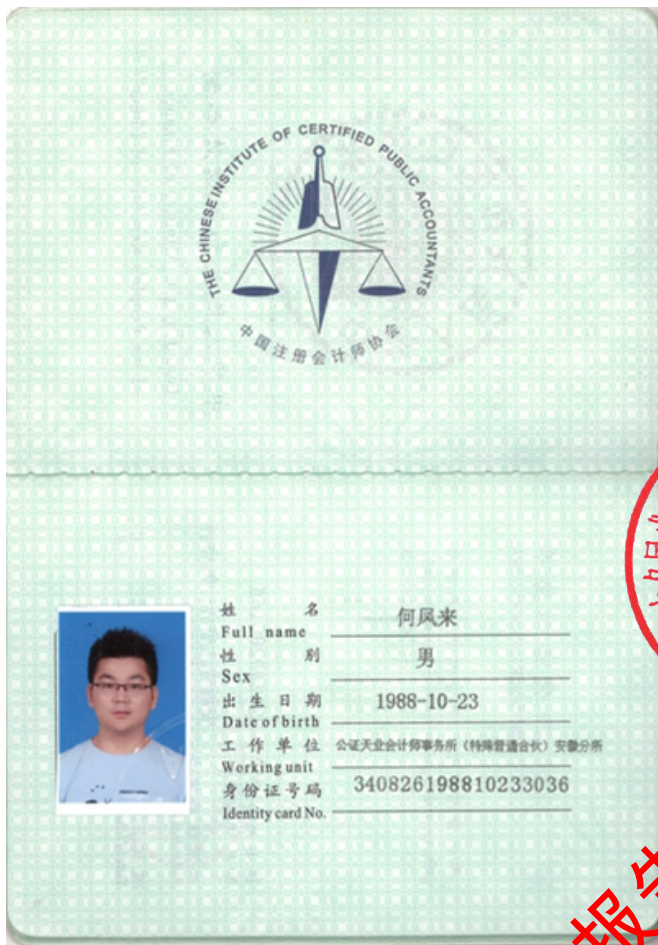
批准执业日期: 2021年10月25日



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



