

安徽凯吉通会计师事务所

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANTS

黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4136 号

中国.合肥

HEFEI CHINA

目 录

| | |
|---------------------------------|----------|
| 第一部分 报告正文..... | 1 |
| 一、应付本息情况 | 2 |
| 二、销售产生的净现金流入 | 2 |
| 三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况 | 3 |
| 四、风险分析 | 3 |
| 五、结论 | 4 |
| 第二部分 项目收益及现金流入预测说明 | 1 |
| 一、项目收益及现金流入预测编制基础 | 1 |
| 二、项目收益及现金流入预测假设 | 1 |
| 三、项目收益及现金流入预测编制说明 | 1 |
| （一）项目建设单位基本情况 | 1 |
| （二）项目概况 | 1 |
| （三）项目收益及现金流入预测项目说明 | 4 |
| 四、风险分析 | 32 |
| 五、使用提示和使用限制 | 32 |
| （一）使用提示 | 32 |
| （二）使用限制 | 32 |

黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

凯吉通评字（2025）第 4136 号

致：歙县科技商务经济信息化局

我们接受委托，对黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《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》。歙县科技商务经济信息化局（以下简称实施单位）对该项目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。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评估仅供实施单位申请发行黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为实施单位申请发行黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目债券融资本金 40,000.00 万元，其中 2025 年计划发行债券 3000.00 万元，债券年利率按 4.00% 测算，债券期限为 20 年；2026 年计划发行债券 21,000.00 万元，债券年利率按 4.00% 测算，债券期限为 20 年；2027 年计划发行债券 16,000.00 万元，债券年利率按 4.00% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

还本付息明细表

金额单位：万元

| 年度 | 期初本金金额 | 本期新增本金金额 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 债券利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|
| 2025 年 | | 3,000.00 | | 3,000.00 | 4.00% | 60.00 | 60.00 |
| 2026 年 | 3,000.00 | 21,000.00 | | 24,000.00 | 4.00% | 540.00 | 540.00 |
| 2027 年 | 24,000.00 | 16,000.00 | | 40,000.00 | 4.00% | 1,280.00 | 1,280.00 |
| 2028 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2029 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2030 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2031 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2032 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2033 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2034 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2035 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2036 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2037 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2038 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2039 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2040 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2041 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2042 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2043 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2044 年 | 40,000.00 | | | 40,000.00 | 4.00% | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 2045 年 | 40,000.00 | | 3,000.00 | 37,000.00 | 4.00% | 1,540.00 | 4,540.00 |
| 2046 年 | 37,000.00 | | 21,000.00 | 16,000.00 | 4.00% | 1,060.00 | 22,060.00 |
| 2047 年 | 16,000.00 | | 16,000.00 | 0.00 | 4.00% | 320.00 | 16,320.00 |
| 合计 | | 40,000.00 | 40,000.00 | | | 32,000.00 | 72,000.00 |

本期债券还本付息总额为 72,000.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(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。

2、销售产生的净现金流入

本项目计划 2025 年 3 月前为前期准备工作，2025 年 4 月开工建设，2027 年 12 月工程建成，通过竣工验收交付使用。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营性净现金流量为 87,680.27 万元。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年即 2028 年开始运营，于 2045 年开始归还本金，本息覆盖倍数为 1.22。

四、风险分析

本息覆盖倍数测算压力测试情况

项目收益本息覆盖倍数压力测试

单位：万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | |
|---------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| | 比预测下降 10% | 比预测下降 5% | 预测经营性净现金流量 | 比预测上升 5% | 比预测上升 10% |
| 经营净现金流(项目总收益) | 78,912.24 | 83,296.26 | 87,680.27 | 92,064.28 | 96,448.30 |

| | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 债券本息支付 | 72,000.00 | 72,000.00 | 72,000.00 | 72,000.00 | 72,000.00 |
| 收益对本息覆盖倍数 | 1.10 | 1.16 | 1.22 | 1.28 | 1.34 |

当项目经营净现金流下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍；当项目经营净现金流下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.10 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

五、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目专项债券还本付息要求。

(此 页 无 正 文。)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 28 日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近三年数据的平均值为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

1、主管单位

歙县科技商务经济信息化局

2、实施单位

歙县科技商务经济信息化局

（二）项目概况

1、项目位置

本项目位于安徽省黄山市歙县境内。

2、项目建设内容与规模

项目规划建设综合物流仓储中心占地 168158.10m²（252.24 亩），总建筑面积 204553.49m²，主要包括：拟建标准化厂房 170007.68m²，职工宿舍 13000.00m²，综合服务中心 16350.52m²，物业管理及其他辅助用房 594.84m²，地下室 4600.45m²，拟配套停车位 783 个，充电桩 157 个；同时配套建设交易集散中心 33600.00m²，占地约 42.00 亩，以及配套给排水、消防等基础设施工程，配套建设生产运输道路工程。

3、项目建设期

本项目计划 2025 年 3 月前为前期准备工作，2025 年 4 月开工建设，2027 年 12 月工程建成，通过竣工验收交付使用

4、投资估算编制依据及原则

本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。

本项目投资估算主要参考以下文件。

- 1) 《全国统一安装工程预算定额安徽省估价表》；
- 2) 安徽省造价信息网；
- 3) 《建设项目经济评价方法与参数》（国家发改委、建设部）；
- 4) 有关建（构）筑物的相关造价估算指标；
- 5) 建设工程费用的相关配套文件；
- 6) 国家颁发的有关建设方面的税费、规费文件；
- 7) 主要材料设备现行市场价格；
- 8) 黄山市信息价；
- 9) 业主提供的资料及其他相关资料。工程数量依据建设方案及建设单位提供的有关资料确定；
- 10) 综合取费均按省建设厅和当地主管部门相关工程取费规定确定；
- 11) 人工、设备及材料按当地主管部门发布的信息价估算，并计入了相应的备品备件费用和运杂费用。

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资为 79,227.13 万元，其中工程费用 65,303.26 万元，占 82.43%；工程建设其他费用 6,935.91 万元，占 8.75%；预备费 5,067.96 万元，占 6.40%；建设期利息 1,880.00 万元，占 2.37%，发行费用 40.00 万元，占 0.05%。具体情况如下：

项目总投资构成表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 比例 |
|-----|----------|-----------|---------|
| 1 | 建设投资 | 77,107.13 | 97.58% |
| 1.1 | 工程费用 | 65,303.26 | 82.43% |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 6,935.91 | 8.75% |
| 1.3 | 预备费 | 5,067.96 | 6.40% |
| 2 | 建设期债券利息 | 1,880.00 | 2.37% |
| 3 | 债券发行费用 | 40.00 | 0.05% |
| 4 | 总投资 | 79,227.13 | 100.00% |

(2) 资金筹措方式及方案

资本金来源：本项目总投资为 79,227.13 万元，其中资本金 39,227.13 万元，占总投资的 49.51%。资本金来源于财政预算资金。

融资来源：本项目拟发行专项债券融资 40,000.00 万元，占总投资比例为 50.49%。根据资金使用计划，计划分 3 年发行，其中，2025 年计划发行 20 年期债券 3,000.00 万元，2026 年计划发行 20 年期债券 21,000.00 万元，2027 年计划发行 20 年期债券 16,000.00 万元。

资金筹措方案具体情况如下：

资金筹措表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | |
|-----|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
| 1 | 资金筹措 | 79,227.13 | 10,524.43 | 36,483.85 | 32,218.85 |
| 1.1 | 发行债券 | 40,000.00 | 3,000.00 | 21,000.00 | 16,000.00 |
| 1.2 | 资本金 | 39,227.13 | 7,589.43 | 15,498.85 | 16,138.85 |

| | | | | | |
|----------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1.2.1 | 项目投资 | 37,307.13 | 7,461.43 | 14,922.85 | 14,922.85 |
| 1.2.2 | 建设期债券利息 | 1,880.00 | 60.00 | 540.00 | 1,280.00 |
| 1.2.3 | 债券发行费用 | 40.00 | 3.00 | 21.00 | 16.00 |
| 2 | 总投资 | 79,227.13 | 10,524.43 | 36,483.85 | 32,218.85 |
| 2.1 | 建设投资 | 77,307.13 | 10,461.43 | 35,922.85 | 30,922.85 |
| 2.2 | 建设期债券利息 | 1,880.00 | 60.00 | 540.00 | 1,280.00 |
| 2.3 | 债券发行费用 | 40.00 | 3.00 | 21.00 | 16.00 |

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

黄山市自 1987 年设市。现辖三区（屯溪区、黄山区、徽州区）四县（歙县、休宁县、黟县、祁门县）和黄山风景区，总面积 9807 平方公里。2021 年末全市常住人口 133.2 万人，常住人口城镇化率 59.25%，比上年提高 0.96 个百分点。年末全市户籍人口 148.57 万人，户籍人口城镇化率 37.82%，提高 1.66 个百分点。

黄山市是安徽省规划建设中的区域中心城市和交通枢纽城市，全国“50+4（黄山、温州、淮安、清远）”铁路枢纽城市和国家公路运输枢纽城市。现已建成合福、杭黄 2 条高铁，徽杭、合铜黄、黄塔桃、绩黄、黄祁等 5 条高速，正在建设昌景黄、池黄高铁和黄千、德上（池祁段）、芜黄高速。屯溪国际机场为 4D 级口岸机场，已开辟 27 条国际国内航线和旅游包机航线。今日黄山，已经形成立体综合交通格局，“铁、公、机”横联东西、纵贯南北，区位条件极其优越。

近年来北京城建、携程集团、华为集团、科大讯飞、中国银联、小罐茶等大品牌、大企业相继入驻黄山。黄山市先后获得中国优秀旅游城市、公众最向往的中国城市、全国双拥模范城、国家园林城市、国家森林城市、中部最佳投资城市、世界特色魅力城市 200 强、中国特色休闲城市、中国最具幸福感城市、全国文明城市、国家卫生城市等殊荣，实现全国社会治安综合治理优秀市“四连冠”并再获“长安杯”，在中部六省市级以上城市中率先获得中国人居环境奖。

歙县东邻杭州，南接千岛湖，面积 2122 平方公里，人口 46.32 万，辖 28 个乡镇、182 个行政村、10 个社区，85%以上是山区、库区，人均 3 分地、5 亩山。

歙县毗邻杭州，东向发展、承接产业转移优势明显，皖赣铁路横贯东西，京福高铁和黄杭高铁均在歙县设站，徽杭、绩黄高速和在建的黄千高速直达县境，国家级文明样板航道—新安江航道直通千岛湖。

2022 年，在县委、县政府的坚强领导下，全县上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实习近平总书记系列重要讲话指示批示精神，全面贯彻党的二十大精神，统筹疫情防控和经济社会发展，全县经济承压而上，高质量发展取得新成效。物流是指为了满足客户的需求，以最低的成本高效率的完成，通过运输、保管、配送等方式，实现原材料、半成品、成品或相关信息进行由商品的产地到商品的消费地的计划、实施和管理的全过程。

从产业链看，物流行业可以分为物流基础设施、物流运输两大环节。物流基础设施环节包括道路基础设施的建设管理、仓储基础设施的建设管理以及物流设备制造。物流业是支撑国家经济发展的基础性产业，对于促进资源分配、提升居民福利具有重要作用。

中国是全球最大的物流市场，我国物流需求持续增长。据中国物流与采购联合会数据，2021 年全国社会物流总额达 335.2 万亿元，物流需求规模再创新高，是“十三五”初期的 1.5 倍。按可比价格计算，同比增长 9.2%。

2、项目收益及现金流入预测

1、项目收入

(1) 项目收入可行性

本项目经营收入主要包括标准化厂房出租费收入、职工宿舍出租费收入、综合服务中心出租费收入、交易集散中心出租费收入、停车位服务费收入、充电桩服务费收入。

项目各项收入均属于专项收入。

（2）项目收入预测

1) 标准化厂房出租费收入

本项目建设 170007.68m²的标准化厂房。

参考黄山 58 网厂房出租情况，黄山市厂房月出租费一般为 12.00 元/m²，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本目标化厂房每月出租费按 12.00 元/m²进行测算。

| | | | |
|---|--|----------------------------|--|
|  | 出租休宁县城北1100平米标准化厂房 22小时前 休宁-海阳镇 安徽省黄山市休宁县 | 1100m ² 建筑面积 | 0.4元/m²/天 1.32万/月 |
|  | 屯溪周边 厂房出租 仓库出租 08-10 歙县-歙县城区 黄山市歙县 | 400m ² 建筑面积 | 0.4元/m²/天 4800元/月 |
|  | 政府招商 池州市 厂房可租可买 也可拿地 招商政策优 06-09 屯溪-经济开发区 黄山市屯溪区红星路9-30号附近 | 2000m ² 建筑面积 | 0.4元/m²/天 2.4万/月 |

图 1 标准化厂房出租费收入价格参考

出租费按每 5 年增长 10.00%测算，年均复合增长率 1.92%，2022 年安徽省 GDP 增速为 3.50%，本项目测算涨幅低于 2022 年安徽省 GDP 增速的 80%。

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 75.00%，第 3 年出租率为 80.00%，第 4 年出租率为 85.00%，第 5 年起出租率稳定为 90.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年标准化厂房出租费收入为， $170007.68\text{m}^2 \times 12.00 \text{元/m}^2 \times 12 \text{月} \times 70.00\%$ 出租率=1713.68 万元，经营期内标准化厂房出租费收入为 49901.64 万元。

2) 职工宿舍出租费收入

本项目建设 13000.00m² 的职工宿舍。

参考全国房价行情网歙县住宅出租价格情况，歙县住宅出租费一般为 14.03 元/m²—14.51 元/m²，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本项目职工宿舍每月出租费按 14.00 元/m² 进行测算。



图 2 职工宿舍出租费收入价格参考

租金按每 5 年增长 10.00% 测算，年均复合增长率 1.92%，2022 年安徽省 GDP 增速为 3.50%，本项目测算涨幅低于 2022 年安徽省 GDP 增速的 80%。

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 75.00%，第 3 年出租率为 80.00%，第 4 年出租率为 85.00%，第 5 年起出租率稳定为 90.00%。。

经测算，本项目经营期第 1 年职工宿舍出租费收入为， $13000.00\text{m}^2 \times 14.00$ 元/ $\text{m}^2 \times 12$ 月 $\times 70.00\%$ 出租率=152.88 万元，经营期内职工宿舍出租费收入为 4451.75 万元。

3) 综合服务中心出租费收入

本项目建设 16350.52m^2 的综合服务中心。

参考黄山 58 网写字楼出租情况，歙县写字楼月出租费一般为 16.20 元/ m^2 —18.00 元/ m^2 ，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本项目综合服务中心每月出租费按 16.00 元/ m^2 进行测算。



出租歙县城区商业综合体

歙县-歙县城区 | 悦客生活超市 | 可容纳49-98工位

商业综合体 中区(共6层)

免租1个月 商业综合体 可注册

362m² | 可分割
建筑面积

0.6元/m²/天
6516元/月

06-04



黄山华通国际城2517方办公楼出租出售

歙县-歙县城区 | 华通国际城 | 可容纳419-839工位

商业综合体 独栋(共1层)

商业综合体 新房 整栋 可注册

2517.16m²
建筑面积

0.54元/m²/天
4.1万/月

05-30

图 3 综合服务中心出租费收入价格参考

租金按每 5 年增长 10.00%测算，年均复合增长率 1.92%，2022 年安徽省 GDP 增速为 3.50%，本项目测算涨幅低于 2022 年安徽省 GDP 增速的 80%。

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 75.00%，第 3 年出租率为 80.00%，第 4 年出租率为 85.00%，第 5 年起出租率稳定为 90.00%。。

经测算，本项目经营期第 1 年综合服务中心出租费收入为， $16350.52\text{m}^2 \times 16.00$ 元/ $\text{m}^2 \times 12$ 月 $\times 70.00\%$ 出租率=219.75 万元，经营期内综合服务中心出租费收入为 6399.67 万元。

4) 交易集散中心出租费收入

本项目建设 33600.00m^2 的交易集散中心。

参考黄山 58 网商铺出租情况，歙县商铺月出租费一般为 33.30 元/m²—36.30 元/m²，基于谨慎性原则，经营期第 1 年本项目交易集散中心每月出租费按 33.00 元/m² 进行测算。

| | | | | | |
|--|-----------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------|
|  | 超市菜市场旁边幼儿园到小学和高中，人流量拥挤特别... | 歙县-歙县城区 城东路 经营中 | 55m ² 建筑面积 | 1999元/月 1.21元/m ² /天 | 广告 |
|  | 转让或出租，因外地人要回家 | 歙县-歙县城区 城东路 经营中 | 60m ² 建筑面积 | 1999元/月 1.11元/m ² /天 | 06-06 |
|  | 老店转让 只转同行业 东西齐全 非诚勿扰 | 歙县-歙县城区 新安公园 经营中 | 50m ² 建筑面积 | 1700元/月 1.13元/m ² /天 | 06-03 |
|  | 旺铺低价转让，接收即可营业，适合做餐饮小吃 | 歙县-歙县城区 徽州路206 经营中 | 65m ² 建筑面积 | 2330元/月 1.19元/m ² /天 | 06-02 |

图 4 交易集散中心出租费收入价格参考

租金按每 5 年增长 10.00% 测算，年均复合增长率 1.92%，2022 年安徽省 GDP 增速为 3.50%，本项目测算涨幅低于 2022 年安徽省 GDP 增速的 80%。

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年出租率为 70.00%，第 2 年出租率为 75.00%，第 3 年出租率为 80.00%，第 4 年出租率为 85.00%，第 5 年起出租率稳定为 90.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年交易集散中心出租费收入为， $33600.00\text{m}^2 \times 33.00 \text{ 元/m}^2 \times 12 \text{ 月} \times 70.00\% \text{ 出租率} = 931.39 \text{ 万元}$ ，经营期内交易集散中心出租费收入为 27122.24 万元。

5) 停车位服务费收入

本项目建设 783 个停车位。

据歙县人民政府网站发布的《关于核定徽园停车场车辆停放服务收费标准的批复》，徽园停车场车辆停放服务收费标准为，小型机动车辆（7座及以下），30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）5元，超过1小时后每1小时加收1元，不足1小时按1小时计算，日最高收费20元。

基于谨慎性原则，经营期内，本项目停车位服务费均按每次停放收费5.00元/次。考虑到物流仓储园区车流量较大，按每个停车位每天停放3次测算，即每个停车位服务费收入为15.00元/天。每年经营天数按365天进行测算。且不考虑价格涨幅。

关于核定徽园停车场车辆停放服务 收费标准的批复

作者：歙县发改委 发布时间：2023-04-04 15:57 信息来源：歙县发展和改革委员会 阅读次数：76 次

字号：大中小  文本下载  我要纠错  打印  收藏   

歙县旅游发展有限公司：

你公司《关于歙县徽园停车场收费许可的请示》收悉。根据《安徽省物价局 安徽省住房和城乡建设厅 安徽省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（皖价服〔2016〕102号）规定，经县政府同意，对徽园停车场车辆停放服务收费标准的批复如下：

一、收费标准

1、小型机动车（7座及以下）：30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）5元，超过1小时后每1小时加收1元，不足1小时按1小时计算，日最高收费20元。

2、执行公务的**、警车、消防车、急救车、工程抢险车、市政维修车、公交车等免收停车服务费。

3、新能源汽车，当日首次停放2小时以内（含充电时间）免费。超过2小时，按同车型政府定价标准减半收取。

4、月卡、年卡等方式收费，由歙县旅发公司与车主合同约定。

二、本标准自2023年4月1日起执行。

三、请接批复后即到县政务服务中心发改窗口办理《服务价格登记证》变更手续，并进一步规范收费行为，于醒目位置进行公示，明码标价，接受社会的监督。

四、歙价〔2012〕75号文件同时废止。

特此批复

歙县发展和改革委员会

2023年3月22日

图 5 停车位服务费收入价格参考

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第1年出租率为70.00%，第2年出租率为75.00%，第3年出租率为80.00%，第4年出租率为85.00%，第5年起出租率稳定为90.00%。

经测算，本项目经营期第1年停车位服务费收入为，783个×5.00元/次/个

×3 次/天×365 天×70.00%使用率=300.08 万元，经营期内停车位服务费收入为 7502.06 万元。

6) 充电桩服务费收入

本项目建设充电桩 157 个，为直流快充，额定功率 60.00kW。

据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（皖价商〔2014〕102 号）等文件要求，电动汽车充电服务价格由“电费+充电服务费”组成。电费按国家和省价格部门电价政策规定执行，充电服务费实行政府指导价管理，由价格主管部门制定中准价格和上下浮动幅度确定。参考国网安徽省黄山市歙县颐高广场停车场充电站价格数据，本项目充电桩服务费按 0.50 元/kW·h 测算。



图 6 充电桩服务费收入价格参考

基于谨慎性原则，经营期内，每个充电桩单次使用时间为 2.00 小时。考虑到物流仓储园区车流量较大，每天使用次数按 3 次测算。每年经营天数按 365 天进行测算。且不考虑价格涨幅。

保守估算，经营期内不考虑满负荷经营，第 1 年使用率为 40.00%，第 2 年使用率为 50.00%，第 3 年起使用率稳定为 60.00%。

经测算，本项目经营期第 1 年充电桩服务费收入为， $157 \text{ 个} \times 0.50 \text{ 元/kW} \cdot \text{h} \times 3 \text{ 次/天} \times 2.00 \text{ 小时/次} \times 60.00\text{kW} \times 365 \text{ 天} \times 40.00\% \text{ 使用率} = 412.60 \text{ 万元}$ ，经营期内充电桩服务费收入为 12068.37 万元。

本项目经营期收入详情参见经营收入估算表。

项目营业收入估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 经营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 |
| 1 | 经营收入 | 107,445.73 | 3,730.38 | 4,070.52 | 4,410.64 | 4,647.63 | 4,884.61 | 5,272.60 | 5,272.60 | 5,272.60 | 5,272.60 | 5,272.60 | 5,699.39 | 5,699.39 | 5,699.39 | 5,699.39 | 5,699.39 | 6,168.40 | 6,168.40 | 6,168.40 | 6,168.40 | 6,168.40 |
| 1.1 | 标准化厂房出租费收入（万元） | 49,901.64 | 1,713.68 | 1,836.08 | 1,958.49 | 2,080.89 | 2,203.30 | 2,423.63 | 2,423.63 | 2,423.63 | 2,423.63 | 2,423.63 | 2,665.99 | 2,665.99 | 2,665.99 | 2,665.99 | 2,665.99 | 2,932.22 | 2,932.22 | 2,932.22 | 2,932.22 | 2,932.22 |
| 1.1.1 | 面积（平方米） | | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 | 170,007.68 |
| 1.1.2 | 单价涨幅（%） | | | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | |
| 1.1.3 | 单价（元/月/平方米） | | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 13.20 | 13.20 | 13.20 | 13.20 | 13.20 | 14.52 | 14.52 | 14.52 | 14.52 | 14.52 | 15.97 | 15.97 | 15.97 | 15.97 | 15.97 |
| 1.1.4 | 年出租月份（月） | | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 |
| 1.1.5 | 出租率（%） | | 70.00% | 75.00% | 80.00% | 85.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 1.2 | 职工宿舍出租费收入（万元） | 4,451.75 | 152.88 | 163.80 | 174.72 | 185.64 | 196.56 | 216.22 | 216.22 | 216.22 | 216.22 | 216.22 | 237.84 | 237.84 | 237.84 | 237.84 | 237.84 | 261.57 | 261.57 | 261.57 | 261.57 | 261.57 |
| 1.2.1 | 面积（平方米） | | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 |
| 1.2.2 | 单价涨幅（%） | | | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | |
| 1.2.3 | 单价（元/月/平方米） | | 14.00 | 14.00 | 14.00 | 14.00 | 14.00 | 15.40 | 15.40 | 15.40 | 15.40 | 15.40 | 16.94 | 16.94 | 16.94 | 16.94 | 16.94 | 18.63 | 18.63 | 18.63 | 18.63 | 18.63 |
| 1.2.4 | 年出租月份（月） | | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 |
| 1.2.5 | 出租率（%） | | 70.00% | 75.00% | 80.00% | 85.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 1.3 | 综合服务中心出租费收入（万元） | 6,399.67 | 219.75 | 235.45 | 251.14 | 266.84 | 282.54 | 310.79 | 310.79 | 310.79 | 310.79 | 310.79 | 341.87 | 341.87 | 341.87 | 341.87 | 341.87 | 376.13 | 376.13 | 376.13 | 376.13 | 376.13 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 经营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 |
| 1.3.1 | 面积（平方米） | | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 | 16,350.52 |
| 1.3.2 | 单价涨幅（%） | | | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | |
| 1.3.3 | 单价（元/月/平方米） | | 16.00 | 16.00 | 16.00 | 16.00 | 16.00 | 17.60 | 17.60 | 17.60 | 17.60 | 17.60 | 19.36 | 19.36 | 19.36 | 19.36 | 19.36 | 21.30 | 21.30 | 21.30 | 21.30 | 21.30 |
| 1.3.4 | 年出租月份（月） | | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 |
| 1.3.5 | 出租率（%） | | 70.00% | 75.00% | 80.00% | 85.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 1.4 | 交易集散中心出租费收入（万元） | 27,122.24 | 931.39 | 997.92 | 1,064.45 | 1,130.98 | 1,197.50 | 1,317.25 | 1,317.25 | 1,317.25 | 1,317.25 | 1,317.25 | 1,448.98 | 1,448.98 | 1,448.98 | 1,448.98 | 1,448.98 | 1,593.77 | 1,593.77 | 1,593.77 | 1,593.77 | 1,593.77 |
| 1.4.1 | 面积（平方米） | | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 | 33,600.00 |
| 1.4.2 | 单价涨幅（%） | | | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | |
| 1.4.3 | 单价（元/月/平方米） | | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 33.00 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 36.30 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 39.93 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 43.92 | 43.92 |
| 1.4.4 | 年出租月份（月） | | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 | 12.00 |
| 1.4.5 | 出租率（%） | | 70.00% | 75.00% | 80.00% | 85.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 1.5 | 停车位服务费收入（万元） | 7,502.06 | 300.08 | 321.52 | 342.95 | 364.39 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 | 385.82 |
| 1.5.1 | 数量（个） | | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 | 783.00 |
| 1.5.2 | 停车服务费（元/天） | | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| 1.5.3 | 使用次数（次/天） | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| 1.5.4 | 年经营天数（天） | | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 经营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|--------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 |
| 1.5.5 | 使用率（%） | | 70.00% | 75.00% | 80.00% | 85.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% | 90.00% |
| 1.6 | 充电桩服务费收入（万元） | 12,068.37 | 412.60 | 515.75 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 | 618.89 |
| 1.6.1 | 数量（个） | | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 | 157.00 |
| 1.6.2 | 充电服务费（元/千瓦时） | | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 |
| 1.6.3 | 使用次数（次/天） | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 |
| 1.6.4 | 单次使用时间（小时/次） | | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| 1.6.5 | 功率（千瓦） | | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| 1.6.6 | 年经营天数（天） | | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 | 365.00 |
| 1.6.7 | 使用率（%） | | 40.00% | 50.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% | 60.00% |

3、项目成本的预测

本项目预测总成本为 113,693.65 万元，其中财务费用为 30,120.00 万元，经营成本为 8,307.85 万元，折旧费总计为 75,265.80 万元。

（1）财务费用

本项目债券融资本金 40,000.00 万元，其中 2025 年计划发行债券 3,000.00 万元，债券年利率按 4.00%测算，债券期限为 20 年；2026 年计划发行债券 21,000.00 万元，债券年利率按 4.00%测算，债券期限为 20 年；2027 年计划发行债券 16,000.00 万元，债券年利率按 4.00%测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 32,000.00 万元，其中，计入建设期利息累计 1,880.00 万元，计入经营期利息累计 30,120.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。

财务费用估算表

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 |
|-----|----------------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 年初债券融 资本金累计 | | - | 3,000.00 | 24,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 37,000.00 | 16,000.00 |
| 2 | 本年新增债 券融资 | 40,000.00 | 3,000.00 | 21,000.00 | 16,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 本年应计债 券利息 | 32,000.00 | 60.00 | 540.00 | 1,280.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,540.00 | 1,060.00 | 320.00 |
| 3.1 | 应计入建设 期利息 | 1,880.00 | 60.00 | 540.00 | 1,280.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 应计入经营 期利息 | 30,120.00 | | | | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,540.00 | 1,060.00 | 320.00 |
| 4 | 债券还本付 息 | 72,000.00 | 60.00 | 540.00 | 1,280.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,540.00 | 22,060.00 | 16,320.00 |
| 4.1 | 债券还本 | 40,000.00 | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,000.00 | 21,000.00 | 16,000.00 |
| 4.2 | 债券付息 | 32,000.00 | 60.00 | 540.00 | 1,280.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,540.00 | 1,060.00 | 320.00 |
| 5 | 年末债券融 资本金累计 | | 3,000.00 | 24,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 37,000.00 | 16,000.00 | - |

（2）经营成本

本项目经营成本由外购燃料动力费用、工资及福利费用、其他管理费用、折旧摊销费用、维护费等其他费用组成。经营成本总计为 8307.85 万元。具体如下：

1) 外购燃料动力费用

本项目外购燃料动力费用主要包括员工工作用水用电及园区公共用水用电等，出租部分的燃料动力费用由承租人负责。据《黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目可行性研究报告》对本项目经营成本进行谨慎性分析，本项目每年用电量为 83.13 万 kW·h，每年用水量为 1.80 万吨。

参考安徽省物价局《关于降低工商业单一制电价有关事项的通知》（皖价商〔2018〕103 号）、《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》（皖发改价格〔2020〕654 号）等相关规定，本项目适用的电价为 0.66 元/kW·h。

附件 1

安徽省电网销售电价表

| 用电分类 | | 电度电价（元/千瓦时） | | | | | 基本电价 | |
|--------------|-----|-------------|---------|--------|--------|--------|------------------|------------------------|
| | | 不满 1 千伏 | 1-10 千伏 | 35 千伏 | 110 千伏 | 220 千伏 | 最大需量 （元/千瓦·月） | 变压器容量 （元/千伏 安·月） |
| 一、居民生活用电 | | 0.5653 | 0.5503 | | | | | |
| 二、农业生产用电 | | 0.5558 | 0.5408 | 0.5258 | | | | |
| 其中：贫困县农业排灌用电 | | 0.3516 | 0.3366 | 0.3216 | | | | |
| 三、工商业及其他用电 | 单一制 | 0.6892 | 0.6742 | 0.6592 | | | | |
| | 两部制 | | 0.6347 | 0.6197 | 0.6047 | 0.5947 | 40 | 30 |

注：1. 上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.727分钱。

2. 上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱；除居民生活用电、农业生产用电外，均含地方水库移民后期扶持资金0.05分钱。

3. 上表所列价格，除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分钱。

4. 农业排灌用电按上表所列相应分类电价降低2分钱（农网还贷资金）执行。

5. 315千伏安以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏安及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。

6. 大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

图 7 燃料动力费用电价价格参考

根据歙县自来水有限公司网站发布的歙县水费标准，本项目适用的水价为 3.10 元/吨。

| 2017年4月1日起执行 | | | | (单位: 元/吨) | | |
|--------------|--------|---------------|------|-----------|-------|------|
| 序号 | 用水类别 | | 基本水价 | 代收费用 | | 到户价格 |
| | | | | 水资源费 | 污水处理费 | |
| 1 | 居民生活用水 | 用水量≤216吨/年 | 1.37 | 0.08 | 0.85 | 2.30 |
| 2 | | 用水量216≤300吨/年 | 2.06 | 0.08 | 0.85 | 2.99 |
| 3 | | 用水量>300吨/年 | 3.43 | 0.08 | 0.85 | 4.36 |
| 4 | | | 1.67 | 0.08 | 0.85 | 2.60 |
| 5 | 非居民用水 | | 1.82 | 0.08 | 1.20 | 3.10 |
| 6 | 特种用水 | | 2.98 | 0.08 | 1.20 | 4.26 |

图 8 燃料动力费用水价价格参考

外购燃料动力费用按每 5 年增长 10.00%测算，与经营收入涨幅持平。

经测算，本项目经营期第 1 年外购燃料动力费用为， $83.13 \text{ 万 kW} \cdot \text{h} \times 0.66 \text{ 元/kW} \cdot \text{h} + 1.80 \text{ 万吨} \times 3.10 \text{ 元/吨} = 60.45 \text{ 万元}$ ，经营期内外购燃料动力费用为 1405.50 万元。

2) 工资及福利费用

根据《黄山市歙县皖南综合物流仓储中心建设项目可行性研究报告》测算数据，本项目经营期定员人数为 30 人，其中，管理人员为 6 人，普通人员为 24 人。

参考黄山市统计局网站统计信息，2021 年黄山市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 90251.00 元，其中歙县平均工资为 96592.00 元。基于谨慎性原则，本项目管理员工资及福利费用按 10.00 万元/年测算，普通员工工资及福利费用按 7.00 万元/年测算。

【主动回应】2021年黄山市城镇非私营单位就业人员年平均工资90251元

作者：市统计局 发布时间：2022-07-27 08:43 信息来源：黄山市统计局 阅读次数：2888 次

字号：大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

2021年黄山市城镇非私营单位就业人员年平均工资为90251元，与2020年的81469元相比，增加了8782元，同比名义增长10.8%，增速比2020年加快4.4个百分点。其中，在岗职工年平均工资92414元，同比名义增长11.5%，增速比2020年加快5.9个百分点。扣除物价因素，2021年全市城镇非私营单位就业人员年平均工资实际增长9.7%。

分区县看，2021年年平均工资居前三位的是徽州区、歙县、休宁县，分别为99594元、96592元、95921元；列后三位的是黟县、黄山区、屯溪区，分别为82680元、84334元、87451元。同比名义增长率居前三位的是屯溪区、歙县、祁门县，分别增长11.5%、11.4%、10.4%；列后三位的是黟县、休宁县、徽州区，分别是7.8%、8.9%、9.0%。

2021年黄山市城镇非私营单位分地区就业人员年平均工资

单位：元，%

| 地 区 | 2021年 | 2020年 | 名义增长率 |
|-----|-------|-------|-------|
| 合 计 | 90251 | 81469 | 10.8 |
| 屯溪区 | 87451 | 78443 | 11.5 |
| 黄山区 | 84334 | 76533 | 10.2 |
| 徽州区 | 99594 | 91359 | 9.0 |
| 歙 县 | 96592 | 86726 | 11.4 |
| 休宁县 | 95921 | 88120 | 8.9 |
| 黟 县 | 82680 | 76691 | 7.8 |
| 祁门县 | 90864 | 82292 | 10.4 |

图 9 工资及福利费用工资参考

工资及福利费用按每5年增长10.00%测算，与经营收入涨幅持平。

经测算，本项目经营期第1年工资及福利费用为，管理人员6人×10.00万元/年+普通人员24人×7.00万元/年=228.00万元，经营期内工资及福利费用为5291.10万元。

3) 其他管理费用

其他管理费用包括低值易耗品费用、差旅费等。

本项目经营期每年其他管理费用按每年工资及福利费用的2.00%进行测算。

经测算，本项目经营期第1年其他管理费用为，228.00万元×2.00%=4.56万元，经营期内其他管理费用为105.85万元。

4) 折旧摊销费用

基于谨慎性原则，折旧摊销残值率统一按5.00%测算，折旧摊销年限为20年。

经测算，本项目经营期内每年折旧摊销费为，79227.13万元×(1-5.00%残值率)÷20年=3763.29万元，经营期内折旧摊销费为75265.80万元。

5) 维护费等其他费用

维护费等其他费用包括设备资产追加部分、设备修理和维护费用、拆装费用、公用系统的生产和分配费用和杂项费用等。

本项目经营期每年维护费等其他费用按每年折旧摊销费用的 2.00%进行测算。

经测算，本项目经营期第 1 年维护费等其他费用为， $3763.29 \text{ 万元} \times 2.00\% = 75.27 \text{ 万元}$ ，经营期内维护费等其他费用为 1505.40 万元。

本项目经营成本详情参见折旧估算表、经营成本估算表、经营总成本估算表。

总成本估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 |
|-------|----------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 外购燃料动力费用 | 1,405.50 | 60.45 | 60.45 | 60.45 | 60.45 | 60.45 | 66.82 | 66.82 | 66.82 | 66.82 | 66.82 | 73.25 | 73.25 | 73.25 | 73.25 | 73.25 | 80.58 | 80.58 | 80.58 | 80.58 | 80.58 |
| 1.1 | 外购燃料动力费涨幅 | | | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | |
| 1.2 | 电费 | 1,276.00 | 54.87 | 54.87 | 54.87 | 54.87 | 54.87 | 60.68 | 60.68 | 60.68 | 60.68 | 60.68 | 66.50 | 66.50 | 66.50 | 66.50 | 66.50 | 73.15 | 73.15 | 73.15 | 73.15 | 73.15 |
| 1.2.1 | 年耗电量(万千瓦时) | | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 | 83.13 |
| 1.2.2 | 单价(元/千瓦时) | | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.66 | 0.73 | 0.73 | 0.73 | 0.73 | 0.73 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.88 | 0.88 | 0.88 | 0.88 | 0.88 |
| 1.3 | 水费 | 129.50 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 5.58 | 6.14 | 6.14 | 6.14 | 6.14 | 6.14 | 6.75 | 6.75 | 6.75 | 6.75 | 6.75 | 7.43 | 7.43 | 7.43 | 7.43 | 7.43 |
| 1.3.1 | 年耗水量(万吨) | | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 | 1.80 |
| 1.3.2 | 单价(元/吨) | | 3.10 | 3.10 | 3.10 | 3.10 | 3.10 | 3.41 | 3.41 | 3.41 | 3.41 | 3.41 | 3.75 | 3.75 | 3.75 | 3.75 | 3.75 | 4.13 | 4.13 | 4.13 | 4.13 | 4.13 |
| 2 | 工资及福利费用 | 5,291.10 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 228.00 | 250.80 | 250.80 | 250.80 | 250.80 | 250.80 | 275.88 | 275.88 | 275.88 | 275.88 | 275.88 | 303.54 | 303.54 | 303.54 | 303.54 | 303.54 |
| 2.1 | 工资及福利费涨幅 | | | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | | 10.00% | | | | |
| 2.2 | 管理人员工资及福利费(万元) | 1,392.30 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 66.00 | 72.60 | 72.60 | 72.60 | 72.60 | 72.60 | 79.86 | 79.86 | 79.86 | 79.86 | 79.86 |
| 2.2.1 | 管理人员(人) | | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 |
|-------|----------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2.2.2 | 人均工资及福利费(万元/人) | | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 11.00 | 11.00 | 11.00 | 11.00 | 11.00 | 12.10 | 12.10 | 12.10 | 12.10 | 12.10 | 13.31 | 13.31 | 13.31 | 13.31 | 13.31 |
| 2.3 | 普通人员工资及福利费(万元) | 3,898.80 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 184.80 | 184.80 | 184.80 | 184.80 | 184.80 | 203.28 | 203.28 | 203.28 | 203.28 | 203.28 | 223.68 | 223.68 | 223.68 | 223.68 | 223.68 |
| 2.3.1 | 普通人员(人) | | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 |
| 2.3.2 | 人均工资及福利费(万元/人) | | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.70 | 7.70 | 7.70 | 7.70 | 7.70 | 8.47 | 8.47 | 8.47 | 8.47 | 8.47 | 9.32 | 9.32 | 9.32 | 9.32 | 9.32 |
| 3 | 其他管理费用 | 105.85 | 4.56 | 4.56 | 4.56 | 4.56 | 4.56 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.52 | 5.52 | 5.52 | 5.52 | 5.52 | 6.07 | 6.07 | 6.07 | 6.07 | 6.07 |
| 4 | 维护费等其他费用 | 1,505.40 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 | 75.27 |
| 1 | 经营成本 | 8,307.85 | 368.28 | 368.28 | 368.28 | 368.28 | 368.28 | 397.91 | 397.91 | 397.91 | 397.91 | 397.91 | 429.92 | 429.92 | 429.92 | 429.92 | 429.92 | 465.46 | 465.46 | 465.46 | 465.46 | 465.46 |
| 2 | 折旧费用 | 75,265.80 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 | 3,763.29 |
| 3 | 利息支出 | 30,120.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,540.00 | 1,060.00 | 320.00 | |
| 4 | 总成本费用 | 113,693.65 | 5,731.57 | 5,731.57 | 5,731.57 | 5,731.57 | 5,731.57 | 5,761.20 | 5,761.20 | 5,761.20 | 5,761.20 | 5,761.20 | 5,793.21 | 5,793.21 | 5,793.21 | 5,793.21 | 5,793.21 | 5,828.75 | 5,828.75 | 5,768.75 | 5,288.75 | 4,548.75 |

4、相关税费的预测

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）等相关税收政策，本项目标准化厂房出租费收入、职工宿舍出租费收入、综合服务中心出租费收入、交易集散中心出租费收入、停车位服务费收入适用的增值税销项税率为9%，充电桩服务费收入适用的增值税销项税率为6%。本项目增值税进项税按外购燃料动力费用的13%测算。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日审议通过）等相关税收政策，自2021年9月1日起，纳税人所在地在市区的，税率为百分之七，纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五，纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分之一。本项目纳税人项目公司位于黄山市歙县，城市维护建设税按增值税的5%测算。

教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》（2011年1月8日第三次修订）等相关税收政策，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。本项目教育费附加按增值税的3%测算。

地方教育附加：根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）等相关税收政策，地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的2%。本项目地方教育附加按增值税的2%测算。

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011年1月8日修订）等相关税收政策，房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。本项目房产税按标准化厂房出租费收入、职工宿舍出租费收入、综合服务中心出租费收入、交易集散中心出租费收入的12%测算。

所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第二次修正）、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日修订）等相关税收政策，企业所得税的税率为应纳税所得额的25%。本项目所得税按应

纳税所得额的 25%测算。

本项目相关税费详情参见税费估算表。

项目相关税费估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 |
|-----|---------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 增值税 | 9,125.34 | 315.50 | 343.01 | 370.53 | 391.86 | 413.19 | 447.28 | 447.28 | 447.28 | 447.28 | 447.28 | 484.86 | 484.86 | 484.86 | 484.86 | 484.86 | 526.11 | 526.11 | 526.11 | 526.11 | 526.11 |
| 1.1 | 增值税销项税额 | 9,308.09 | 323.36 | 350.87 | 378.39 | 399.72 | 421.05 | 455.97 | 455.97 | 455.97 | 455.97 | 455.97 | 494.38 | 494.38 | 494.38 | 494.38 | 494.38 | 536.59 | 536.59 | 536.59 | 536.59 | 536.59 |
| 1.2 | 增值税进项税额 | 182.75 | 7.86 | 7.86 | 7.86 | 7.86 | 7.86 | 8.69 | 8.69 | 8.69 | 8.69 | 8.69 | 9.52 | 9.52 | 9.52 | 9.52 | 9.52 | 10.48 | 10.48 | 10.48 | 10.48 | 10.48 |
| 2 | 税金及附加 | 11,457.61 | 393.68 | 422.29 | 450.92 | 478.91 | 506.91 | 556.88 | 556.88 | 556.88 | 556.88 | 556.88 | 611.85 | 611.85 | 611.85 | 611.85 | 611.85 | 672.25 | 672.25 | 672.25 | 672.25 | 672.25 |
| 2.1 | 城市维护建设税 | 456.26 | 15.78 | 17.15 | 18.53 | 19.59 | 20.66 | 22.36 | 22.36 | 22.36 | 22.36 | 22.36 | 24.24 | 24.24 | 24.24 | 24.24 | 24.24 | 26.31 | 26.31 | 26.31 | 26.31 | 26.31 |
| 2.2 | 教育费附加 | 273.79 | 9.47 | 10.29 | 11.12 | 11.76 | 12.40 | 13.42 | 13.42 | 13.42 | 13.42 | 13.42 | 14.55 | 14.55 | 14.55 | 14.55 | 14.55 | 15.78 | 15.78 | 15.78 | 15.78 | 15.78 |
| 2.3 | 地方教育费附加 | 182.53 | 6.31 | 6.86 | 7.41 | 7.84 | 8.26 | 8.95 | 8.95 | 8.95 | 8.95 | 8.95 | 9.70 | 9.70 | 9.70 | 9.70 | 9.70 | 10.52 | 10.52 | 10.52 | 10.52 | 10.52 |
| 2.4 | 房产税 | 10,545.03 | 362.12 | 387.99 | 413.86 | 439.72 | 465.59 | 512.15 | 512.15 | 512.15 | 512.15 | 512.15 | 563.36 | 563.36 | 563.36 | 563.36 | 563.36 | 619.64 | 619.64 | 619.64 | 619.64 | 619.64 |
| 3 | 所得税 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

5、项目损益的预测

本项目预计经营收入合计 107,445.73 万元。具体损益情况估算见下表：

项目损益情况预测

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合计 | 经营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 |
| 1 | 经营收入 | 107,445.73 | 3,730.38 | 4,070.52 | 4,410.64 | 4,647.63 | 4,884.61 | 5,272.60 | 5,272.60 | 5,272.60 | 5,272.60 | 5,272.60 | 5,699.39 | 5,699.39 | 5,699.39 | 5,699.39 | 5,699.39 | 6,168.40 | 6,168.40 | 6,168.40 | 6,168.40 | 6,168.40 |
| 2 | 税金及附加 | 11,457.61 | 393.68 | 422.29 | 450.92 | 478.91 | 506.91 | 556.88 | 556.88 | 556.88 | 556.88 | 556.88 | 611.85 | 611.85 | 611.85 | 611.85 | 611.85 | 672.25 | 672.25 | 672.25 | 672.25 | 672.25 |
| 3 | 总成本费用 | 113,693.65 | 5,731.57 | 5,731.57 | 5,731.57 | 5,731.57 | 5,731.57 | 5,761.20 | 5,761.20 | 5,761.20 | 5,761.20 | 5,761.20 | 5,793.21 | 5,793.21 | 5,793.21 | 5,793.21 | 5,793.21 | 5,828.75 | 5,828.75 | 5,768.75 | 5,288.75 | 4,548.75 |
| 4 | 补贴收入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5 | 利润总额 | -17,705.53 | -2,394.87 | -2,083.34 | -1,771.85 | -1,562.85 | -1,353.87 | -1,045.48 | -1,045.48 | -1,045.48 | -1,045.48 | -1,045.48 | -705.67 | -705.67 | -705.67 | -705.67 | -705.67 | -332.60 | -332.60 | -272.60 | 207.40 | 947.40 |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | 1,154.80 | - | - | - | | | | | | | | | | - | - | - | - | - | - | 207.40 | 947.40 |
| 7 | 应纳税所得额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 8 | 所得税 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 9 | 净利润 | -17,705.53 | -2,394.87 | -2,083.34 | -1,771.85 | -1,562.85 | -1,353.87 | -1,045.48 | -1,045.48 | -1,045.48 | -1,045.48 | -1,045.48 | -705.67 | -705.67 | -705.67 | -705.67 | -705.67 | -332.60 | -332.60 | -272.60 | 207.40 | 947.40 |
| 10 | 息税前利润 | 12,414.47 | -794.87 | -483.34 | -171.85 | 37.15 | 246.13 | 554.52 | 554.52 | 554.52 | 554.52 | 554.52 | 894.33 | 894.33 | 894.33 | 894.33 | 894.33 | 1,267.40 | 1,267.40 | 1,267.40 | 1,267.40 | 1,267.40 |
| 11 | 息税折旧摊销前利润 | 87,680.27 | 2,968.42 | 3,279.95 | 3,591.44 | 3,800.44 | 4,009.42 | 4,317.81 | 4,317.81 | 4,317.81 | 4,317.81 | 4,317.81 | 4,657.62 | 4,657.62 | 4,657.62 | 4,657.62 | 4,657.62 | 5,030.69 | 5,030.69 | 5,030.69 | 5,030.69 | 5,030.69 |

6、项目现金流量预测情况

本项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 195,980.95 万元，累计资金流出 178,420.68 万元，本项目全部 40,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 17,560.27 万元，期间将不存在任何资金缺口。具体情况如下：

现金流量表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 |
| 1 | 经营活动净现金流量 | 87,680.27 | | | | 2,968.42 | 3,279.95 | 3,591.44 | 3,800.44 | 4,009.42 | 4,317.81 | 4,317.81 | 4,317.81 | 4,317.81 | 4,657.62 | 4,657.62 | 4,657.62 | 4,657.62 | 4,657.62 | 5,030.69 | 5,030.69 | 5,030.69 | 5,030.69 | 5,030.69 | 5,030.69 |
| 1.1 | 现金流入 | 116,753.82 | | | | 4,053.74 | 4,421.39 | 4,789.03 | 5,047.35 | 5,305.66 | 5,728.57 | 5,728.57 | 5,728.57 | 5,728.57 | 6,193.77 | 6,193.77 | 6,193.77 | 6,193.77 | 6,193.77 | 6,704.99 | 6,704.99 | 6,704.99 | 6,704.99 | 6,704.99 | 6,704.99 |
| 1.1.1 | 经营收入 | 107,445.73 | | | | 3,730.38 | 4,070.52 | 4,410.64 | 4,647.63 | 4,884.61 | 5,272.60 | 5,272.60 | 5,272.60 | 5,272.60 | 5,699.39 | 5,699.39 | 5,699.39 | 5,699.39 | 5,699.39 | 6,168.40 | 6,168.40 | 6,168.40 | 6,168.40 | 6,168.40 | 6,168.40 |
| 1.1.2 | 补贴收入 | - | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.1.3 | 增值税销项税额 | 9,308.09 | | | | 323.36 | 350.87 | 378.39 | 399.72 | 421.05 | 455.97 | 455.97 | 455.97 | 455.97 | 494.38 | 494.38 | 494.38 | 494.38 | 494.38 | 536.59 | 536.59 | 536.59 | 536.59 | 536.59 | 536.59 |
| 1.1.4 | 其他流入 | - | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.2 | 现金流出 | 29,073.55 | | | | 1,085.32 | 1,141.44 | 1,197.59 | 1,246.91 | 1,296.24 | 1,410.76 | 1,410.76 | 1,410.76 | 1,410.76 | 1,536.15 | 1,536.15 | 1,536.15 | 1,536.15 | 1,536.15 | 1,674.30 | 1,674.30 | 1,674.30 | 1,674.30 | 1,674.30 | 1,674.30 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 8,307.85 | | | | 368.28 | 368.28 | 368.28 | 368.28 | 368.28 | 397.91 | 397.91 | 397.91 | 397.91 | 429.92 | 429.92 | 429.92 | 429.92 | 429.92 | 465.46 | 465.46 | 465.46 | 465.46 | 465.46 | 465.46 |
| 1.2.2 | 增值税 | 9,125.34 | | | | 315.50 | 343.01 | 370.53 | 391.86 | 413.19 | 447.28 | 447.28 | 447.28 | 447.28 | 484.86 | 484.86 | 484.86 | 484.86 | 484.86 | 526.11 | 526.11 | 526.11 | 526.11 | 526.11 | 526.11 |
| 1.2.3 | 增值税进项税额 | 182.75 | | | | 7.86 | 7.86 | 7.86 | 7.86 | 7.86 | 8.69 | 8.69 | 8.69 | 8.69 | 9.52 | 9.52 | 9.52 | 9.52 | 9.52 | 10.48 | 10.48 | 10.48 | 10.48 | 10.48 | 10.48 |
| 1.2.4 | 税金及附加 | 11,457.61 | | | | 393.68 | 422.29 | 450.92 | 478.91 | 506.91 | 556.88 | 556.88 | 556.88 | 556.88 | 611.85 | 611.85 | 611.85 | 611.85 | 611.85 | 672.25 | 672.25 | 672.25 | 672.25 | 672.25 | 672.25 |
| 1.2.5 | 所得税 | - | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.2.6 | 其他流出 | - | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 投资活动净现金流量 | -77,307.13 | -10,461.43 | -35,922.85 | -30,922.85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | 现金流入 | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| | | | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | |
| 2.2 | 现金流出 | 77,307.13 | 10,461.43 | 35,922.85 | 30,922.85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.1 | 建设投资 | 77,307.13 | 10,461.43 | 35,922.85 | 30,922.85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.2 | 维持经营投资 | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 7,187.13 | 10,461.43 | 35,922.85 | 30,922.85 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -1,600.00 | -4,540.00 | -22,060.00 | -16,320.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 79,227.13 | 10,524.43 | 36,483.85 | 32,218.85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.1 | 资本金 | 39,227.13 | 7,524.43 | 15,483.85 | 16,218.85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.2 | 建设投资借款 | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.4 | 发行债券 | 40,000.00 | 3,000.00 | 21,000.00 | 16,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 72,040.00 | 63.00 | 561.00 | 1,296.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,540.00 | 22,060.00 | 16,320.00 | |
| 3.2.1 | 债券付息 | 32,000.00 | 60.00 | 540.00 | 1,280.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,540.00 | 1,060.00 | 320.00 | |
| 3.2.2 | 债券还本 | 40,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,000.00 | 21,000.00 | 16,000.00 | |
| 3.2.3 | 债券发行费用 | 40.00 | 3.00 | 21.00 | 16.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2.4 | 其他流出 | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 净现金流量 | 17,560.27 | - | - | - | 1,368.42 | 1,679.95 | 1,991.44 | 2,200.44 | 2,409.42 | 2,717.81 | 2,717.81 | 2,717.81 | 2,717.81 | 2,717.81 | 3,057.62 | 3,057.62 | 3,057.62 | 3,057.62 | 3,057.62 | 3,430.69 | 3,430.69 | 490.69 | -17,029.31 | -11,289.31 | |
| 5 | 累计盈余资金 | | - | - | - | 1,368.42 | 3,048.37 | 5,039.81 | 7,240.25 | 9,649.67 | 12,367.48 | 15,085.29 | 17,803.10 | 20,520.91 | 23,238.72 | 26,296.34 | 29,353.96 | 32,411.58 | 35,469.20 | 38,526.82 | 41,957.51 | 45,388.20 | 45,878.89 | 28,849.58 | 17,560.27 | |

7、经营净收益覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净收益为87,680.27元，对债券本息的覆盖率为1.22倍。预计债券存续期内项目经营净收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

经营净收益覆盖还本付息的测算

单位：万元

| 一、借贷本息支付 | | | | |
|----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| 年度 | 本金（万元） | 利息（万元） | 本息合计（万元） | 经营活动净现金流量（万元） |
| 2025 年 | | 60.00 | 60.00 | |
| 2026 年 | | 540.00 | 540.00 | |
| 2027 年 | | 1,280.00 | 1,280.00 | |
| 2028 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 2,968.42 |
| 2029 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 3,279.95 |
| 2030 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 3,591.44 |
| 2031 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 3,800.44 |
| 2032 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,009.42 |
| 2033 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,317.81 |
| 2034 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,317.81 |
| 2035 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,317.81 |
| 2036 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,317.81 |
| 2037 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,317.81 |
| 2038 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,657.62 |
| 2039 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,657.62 |
| 2040 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,657.62 |
| 2041 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,657.62 |
| 2042 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 4,657.62 |
| 2043 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 5,030.69 |
| 2044 年 | | 1,600.00 | 1,600.00 | 5,030.69 |
| 2045 年 | 3,000.00 | 1,540.00 | 4,540.00 | 5,030.69 |
| 2046 年 | 21,000.00 | 1,060.00 | 22,060.00 | 5,030.69 |
| 2047 年 | 16,000.00 | 320.00 | 16,320.00 | 5,030.69 |
| 合计 | 40,000.00 | 32,000.00 | 72,000.00 | 87,680.27 |
| 二、本息覆盖倍数 | | | | |

| 一、借贷本息支付 | | | | |
|----------|---------------------------|-----------|----------|---------------|
| 年度 | 本金（万元） | 利息（万元） | 本息合计（万元） | 经营活动净现金流量（万元） |
| 2.1 | 专项债券本息合计 （万元） | 72,000.00 | | |
| 2.2 | 经营性净现金流量 （万元） | 87,680.27 | | |
| 2.3 | 经营性净现金流量 对债券本息覆盖倍 数 | 1.22 | | |

四、风险分析

本息覆盖倍数测算压力测试情况

项目收益本息覆盖倍数压力测试

单位：万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | |
|---------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| | 比预测下降 10% | 比预测下降 5% | 预测经营性净现金流量 | 比预测上升 5% | 比预测上升 10% |
| 经营净现金流（项目总收益） | 78,912.24 | 83,296.26 | 87,680.27 | 92,064.28 | 96,448.30 |
| 债券本息支付 | 72,000.00 | 72,000.00 | 72,000.00 | 72,000.00 | 72,000.00 |
| 收益对本息覆盖倍数 | 1.10 | 1.16 | 1.22 | 1.28 | 1.34 |

当项目经营净现金流下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍；当项目经营净现金流下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.10 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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本评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100485003540G (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 安徽凯吉通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月31日

法定代表人 袁骥

营业期限 / 长期

经营范围

住所 安徽省合肥市包河区金寨路162号国际商务中心A座11楼

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计审计、资产评估、税务咨询、财务信息咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2020年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

证书序号: NO. 022716

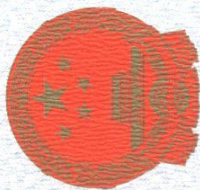
说明

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

发证机关:

二〇一二年一月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 安徽凯吉通会计师事务所

主任会计师: 袁骥

办公场所: 合肥市金寨路162号国际商务中心A座11楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 34010171

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 财会协字[1999]1413号

批准设立日期: 1999-12-27

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

卡征峰

男

1975-07-05

安徽凯吉通会计师事务所

340103197507053019

ANHUI
安徽凯吉通会计师事务所
KAJETON CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate

340101710021

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2004-05-11

年 月 日
/y /m /d



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

卡征峰

会员编号 340101710021

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张颖

会员编号 340101710025

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过