

**黄山市歙县经济开发区智慧园区建设工程  
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（2023）第 0036 号

### 黄山市歙县经济开发区智慧园区建设工程项目 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

歙县鑫远建设开发有限公司：

我们接受委托，对黄山市歙县经济开发区智慧园区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》。歙县鑫远建设开发有限公司对黄山市歙县经济开发区智慧园区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鑫远建设开发有限公司推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在歙县鑫远建设开发有限公司对黄山市歙县经济开发区智慧园区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经济开发区智慧园区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)  
安徽分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年05月16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

黄山市歙县经济开发区智慧园区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：黄山市歙县经济开发区智慧园区建设工程项目。

（二）项目单位：歙县鑫远建设开发有限公司。

（三）建设地点：项目位于安徽省黄山市歙县经济开发区区域范围内，其中智慧产业园位于茂阴大道与纬三路交口东北角。

（四）工程内容：本项目的建设内容包括园区基础设施智慧化提升工程及园区智慧管理系统等两部分内容。

（五）项目投资：

经估算，项目总投资为26,858.80万元。其中：工程费用为22,255.71万元，占总投资的82.86%；工程建设其他费为2,156.03万元，占总投资的8.03%；工程预备费为1,220.59万元，占总投资的4.55%；建设期利息为1,206.67万元，占总投资的4.94%，债券发行费19.80万元，占总投资的0.07%。

（六）建设期与运营期：本项目建设周期为36个月，即2023年5月至2026年4月。其中2023年5月至2023年7月为项目前期准备阶段，2023年8月至2026年1月为施工、设备购置、安装阶段，2026年2月至2026年4月为竣工验收阶段。

（七）资金筹措方式：项目总投资为26,858.80万元，为政府投资项目，其中拟申请专项债券融资18,000.00万元，占总投资的67.02%，其余8,858.80万元

由财政资金解决。

本项目建设期为2023年5月—2026年4月，本期专项债券计划发行金额为18,000.00万元,发行期限为20年期，其中2024年1-12月计划发行8,000.00万元（其中，2024年6月拟发行2,000.00万元），2025年1-12月计划发行8,000.00万元，2026年1-4月计划发行2,000.00万元。每半年计息一次，到期一次性还本。预计2044年1-12月还款8,000.00万元，2045年1-12月还款8,000.00万元，2046年1-4月还款2,000.00万元。

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 |
| 2023年（5-12月） |           |          |        |           |       |        |          |
| 2024年（1-12月） |           | 8,000.00 |        | 8,000.00  | 4.00% | 160.00 | 160.00   |
| 2025年（1-12月） | 8,000.00  | 8,000.00 |        | 16,000.00 | 4.00% | 480.00 | 480.00   |
| 2026年（1-12月） | 16,000.00 | 2,000.00 |        | 18,000.00 | 4.00% | 680.00 | 680.00   |
| 2027年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2028年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2029年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2030年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2031年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2032年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2033年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2034年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2035年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2036年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2037年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2038年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2039年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2040年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2041年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2042年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |
| 2043年（1-12月） | 18,000.00 |          |        | 18,000.00 | 4.00% | 720.00 | 720.00   |

| 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  |
|--------------|-----------|----------|----------|-----------|-------|-----------|-----------|
| 2044年（1-12月） | 18,000.00 |          | 8,000.00 | 10,000.00 | 4.00% | 560.00    | 8,560.00  |
| 2045年（1-12月） | 10,000.00 |          | 8,000.00 | 2,000.00  | 4.00% | 240.00    | 8,240.00  |
| 2046年（1-4月）  | 2,000.00  |          | 2,000.00 |           | 4.00% | 40.00     | 2,040.00  |
| 合计           |           |          |          |           |       | 14,400.00 | 32,400.00 |

## 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

本项目直接经济效益为经营收入，主要包括租赁收入、物业收入、污水处理分成收入、停车收入及广告收入等。

#### 1、租赁收入

##### （1）厂房租赁收入

本项目建成后将厂房对外出租，为入驻企业提供配套服务，出租面积为

37,278.55平方米，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目厂房租赁收入按单价15.00元/平方米·月的标准计算收入。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年单价上浮5%。综合考虑实际年运营时间，运营期首年（2026年）与末年（2046年）为8个月和4个月，2027年至2045年为正常全年运营。项目运营期2026年至2029年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，2030年达到90%持续运营负荷。运营期内，厂房租赁年均收入708.03万元，厂房租赁收入共计14,160.63万元。

### （2）功能用房租赁收入

本项目本项目建成后将提供功能用房对外出租，为入驻企业提供配套服务，出租面积为9,365.31平方米。综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目功能用房租赁收入按单价25.00元/平方米·月的标准计算收入。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年单价上浮5%。综合考虑实际年运营时间，运营期首年（2026年）与末年（2046年）为8个月和4个月，2027年至2045年为正常全年运营。项目运营期2026年至2029年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，2030年达到90%持续运营负荷。运营期内，功能用房租赁年均收入277.77万元，功能用房租赁收入共计5,555.31万元。

### （3）普通仓储用房租赁收入

本项目本项目建成后将提供普通仓储用房对外出租，为入驻企业提供配套服务，出租面积为12,000.00平方米。综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计建成后，本项目普通仓储用房租赁收入按单价13.00元/平方米·月的标准计算收入。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年单价上浮5%。综合考虑实际年运营时间，运营期首年（2026年）与末年（2046年）为8个月和4个月，2027年至2045年为正常全年运营。项目运营期2026年至2029年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，2030年达到90%持续运营负荷。运营期内，普通仓储用房租赁年均收入202.62万元，普通仓储用房租赁收入共计4,052.40万元。

综上所述，项目运营期内，年均租赁收入1,188.42万元，租赁收入共计23,768.34万元。

## 2、物业收入



本项目建成后将为厂房、功能用房、普通仓储用房等出租部分提供专业的物业服务，共计58,643.86平方米。根据歙县当地市场水平，参考同类型建筑物业收费单价进行保守取费，每平方按1.5元/平方米计取，综合考虑市场价格变动，运营期单价每3年单价上浮5%。项目运营期第1至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第5年达到90%持续运营负荷。运营期内，物业年均收入120.07万元，物业收入共计2,401.47万元。

### 3、污水处理分成收入

根据《歙县人民政府办公室关于印发歙县城镇污水处理费征收使用管理办法的通知》（政办〔2015〕21号）规定，城镇污水处理费属于政府非税收入，全额缴入县财政国库，专项用于城镇污水集中处理设施建设、运行和维护，以及城镇污水处理费的代征手续费支出，不得截留、挤占或者挪作他用。其中，城镇污水集中处理设施，是指收集、接纳、处理、输送及利用城镇污水的设施的总称，包括城镇排水设施、污水处理厂、泵站和污泥处置设施等。因此，根据文件要求，歙县污水处理厂征收的城市污水处理费可以用作本项目建设。

本项目污水管网收集污水后排向歙县污水处理厂进行处理。目前歙县污水厂设计日处理量6万吨，污水处理费定价为1.185元/m<sup>3</sup>，根据相关说明，歙县住房和城乡建设局拟将歙县污水处理收入的10%的拨付给“黄山市歙县经济开发区智慧园区建设工程项目”用于还债付息。

从实际年运营时间及污水处理检修角度考虑，运营时间按360天/年计取，运营期2026年运营时间为240天，2027年至2045年为正常全年运营，2046年运营时间为120天。项目运营期2026年至2029年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，2030年达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每五年上浮5%，因此，运营期内年均污水处理分成收入为243.51万元，污水处理分成收入共计4,870.12万元。

### 4、停车收入

#### （1）大车位

本项目建成后可提供大车位20个。根据歙县的停车收费水平及周边市场案例，本项目的大车位收费按20元/次计取，每个车位每天考虑2次周转，运营时

间按360天/年计取。运营期2026年运营时间为240天，2027年至2045年为正常全年运营，2046年运营时间为120天。项目运营期2026年至2029年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，2030年达到70%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每3年上浮5%。项目运营期内，小车位年均收入为22.81万元，小车位总收入为456.17万元。

### （2）小车位

本项目建成后可提供小车位680个。根据歙县的停车收费水平及周边市场案例，本项目的小车位收费按10元/次计取，每个车位每天考虑2次周转，运营时间按360天/年计取。运营期2026年运营时间为240天，2027年至2045年为正常全年运营，2046年运营时间为120天。项目运营期2026年至2029年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，2030年达到70%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每3年上浮5%。项目运营期内，小车位年均收入为387.29万元，小车位总收入为7,745.72万元。

### （3）新能源汽车充电桩

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》要求各市要在公共建筑类项目和城市公共停车场，原则上应按不低于停车位总数20%的比例配建充电桩或预留充电设施接口，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136个充电桩。根据歙县的停车收费水平及周边市场案例，根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，一般集中在1.6元到1.8元之间，不同地区价格略有差异；200公里新能源汽车电池容量约为31kwh，不同车型电池容量与续航里程也有差异。综合考虑新能源汽车发展前景及电池续航能力提高，因此，本项目充电桩平均每次充电量为25千瓦时，每个充电桩每天考虑2次周转。结合周边地区充电桩收费标准，本项目按1.6元/千瓦时计取，运营时间按360天/年计取。运营期2026年运营时间为240天，2027年至2045年为正常全年运营，2046年运营时间为120天。项目运营期2026年至2029年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，2030年达到70%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每3年上浮5%。运营期内，新能源汽车充电桩年均收入316.18万元，新

能源汽车充电桩收入共计6,323.59万元。

综上所述，项目运营期内，停车年均收入726.27万元，停车收入共计14,525.48万元。

## 5、广告收入

### （1）楼顶大牌广告

本项目建成后，生产区规划设置3块楼顶大牌广告，根据歙县发展实际情况，本项目楼顶大牌广告按10万元/块·年的标准出租。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每3年上浮5%，综合考虑实际年运营时间，运营期首年（2026年）与末年（2046年）为8个月和4个月，2027年至2045年为正常全年运营。项目运营期2026年至2029年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，2030年达到90%持续运营负荷。运营期内，大牌楼顶广告年均收入30.70万元，大牌楼顶广告收入共计613.96万元。

### （2）路灯广告

本项目拟在智慧路灯节能改造处设路灯广告位，共计360个。根据黄山市路灯广告收费水平及周边市场案例，综合考虑当地经济发展水平及项目建设期等因素，本项目三年建成后路灯广告单价按0.30万元/处·年计取。综合实际年运营时间考虑，综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每3年上浮5%。运营期首年（2026年）与末年（2046年）为8个月和4个月，2027年至2045年为正常全年运营。项目运营期2026年至2029年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，2030年达到90%持续运营负荷项目运营期内，路灯广告年均收入113.96万元，路灯广告收入共计2,279.16万元。

### （3）其他广告收入（停车场出入口闸机广告、充电桩广告等）

本工程建成后，可在停车场出入口闸机、充电桩等多处区域设置广告位，用于对外出租，根据其他广告水平及周边市场案例，综合考虑当地经济发展水平及项目建设期等因素，其他广告收入（停车场出入口闸机广告、充电桩广告等）参考各项广告收入依据，本项目三年建成后综合暂按15万元/年计取。综合实际年运营时间考虑，运营期首年（2026年）与末年（2046年）为8个月和4个月，2027年至2045年为正常全年运营。项目运营期2026年至2029年实现70%、

75%、80%、85%运营负荷，2030年达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每3年上浮5%，项目运营期内，年均其他广告收入为17.45万元，其他广告总收入为349.03万元。

综上所述，项目运营期内，广告年均收入162.11万元，广告收入共计3,242.15万元。

综上所述，项目运营期内，经营年均收入2,440.38万元，经营年收入共计48,807.56万元。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（年）         |                |                |                |                |                |                |
|-----|-----------------------|---------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|     |                       |         |           | 2026 年（5-12 月） | 2027 年（1-12 月） | 2028 年（1-12 月） | 2029 年（1-12 月） | 2030 年（1-12 月） | 2031 年（1-12 月） | 2032 年（1-12 月） |
|     | 运营负荷（租赁、物业、污水处理分成、广告） |         |           | 70%            | 75%            | 80%            | 85%            | 90%            | 90%            | 90%            |
|     | 运营负荷（停车）              |         |           | 50%            | 55%            | 60%            | 65%            | 70%            | 70%            | 70%            |
| 一   | 经营收入                  |         | 48,807.56 | 1,078.08       | 1,744.56       | 1,872.00       | 2,130.12       | 2,265.79       | 2,277.31       | 2,384.66       |
| （一） | 租赁收入                  |         | 23,768.34 | 531.61         | 854.38         | 911.34         | 1,028.11       | 1,088.59       | 1,088.59       | 1,151.93       |
| 1   | 厂房租赁收入                |         | 14,160.63 | 313.14         | 503.26         | 536.81         | 608.39         | 644.17         | 644.17         | 684.43         |
|     | 数量                    | 平方米     |           | 37,278.55      | 37,278.55      | 37,278.55      | 37,278.55      | 37,278.55      | 37,278.55      | 37,278.55      |
|     | 年运营月数                 | 月       |           | 8.00           | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          |
|     | 月均单价                  | 元/平方米.月 |           | 15.00          | 15.00          | 15.00          | 16.00          | 16.00          | 16.00          | 17.00          |
| 2   | 功能用房租赁收入              |         | 5,555.31  | 131.11         | 210.72         | 224.77         | 248.37         | 262.98         | 262.98         | 273.09         |
|     | 数量                    | 平方米     |           | 9,365.31       | 9,365.31       | 9,365.31       | 9,365.31       | 9,365.31       | 9,365.31       | 9,365.31       |
|     | 年运营月数                 | 月       |           | 8.00           | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          |
|     | 月均单价                  | 元/平方米.月 |           | 25.00          | 25.00          | 25.00          | 26.00          | 26.00          | 26.00          | 27.00          |
| 3   | 普通仓储用房租赁收入            |         | 4,052.40  | 87.36          | 140.40         | 149.76         | 171.36         | 181.44         | 181.44         | 194.40         |
|     | 数量                    | 平方米     |           | 12,000.00      | 12,000.00      | 12,000.00      | 12,000.00      | 12,000.00      | 12,000.00      | 12,000.00      |
|     | 年运营月数                 | 月       |           | 8.00           | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          |
|     | 月均单价                  | 元/平方米.月 |           | 13.00          | 13.00          | 13.00          | 14.00          | 14.00          | 14.00          | 15.00          |
| （二） | 物业收入                  |         | 2,401.47  | 49.26          | 79.17          | 84.45          | 119.63         | 126.67         | 126.67         | 126.67         |
|     | 数量                    | 平方米     |           | 58,643.86      | 58,643.86      | 58,643.86      | 58,643.86      | 58,643.86      | 58,643.86      | 58,643.86      |
|     | 年运营月数                 | 月       |           | 8.00           | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          |

|     |          |         |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----|----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     | 月均单价     | 元/平方米.月 |           | 1.50      | 1.50      | 1.50      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      |
| (三) | 污水处理分成收入 |         | 4,870.12  | 119.45    | 191.97    | 204.77    | 217.57    | 230.36    | 241.88    | 241.88    |
|     | 数量       | 立方米/日   |           | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 |
|     | 年运营天数    | 日       |           | 240.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    |
|     | 分成系数     |         |           | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      |
|     | 单价       | 元/立方米   |           | 1.19      | 1.19      | 1.19      | 1.19      | 1.19      | 1.24      | 1.24      |
| (四) | 停车收入     |         | 14,525.48 | 303.36    | 500.54    | 546.05    | 624.31    | 672.34    | 672.34    | 707.72    |
| 1   | 大车位      |         | 456.17    | 9.60      | 15.84     | 17.28     | 19.66     | 21.17     | 21.17     | 22.28     |
|     | 数量       | 个       |           | 20.00     | 20.00     | 20.00     | 20.00     | 20.00     | 20.00     | 20.00     |
|     | 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       |           | 240.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    |
|     | 单价       | 元/次     |           | 20.00     | 20.00     | 20.00     | 21.00     | 21.00     | 21.00     | 22.10     |
| 2   | 小车位      |         | 7,745.72  | 163.20    | 269.28    | 293.76    | 334.15    | 359.86    | 359.86    | 376.99    |
|     | 数量       | 个       |           | 680.00    | 680.00    | 680.00    | 680.00    | 680.00    | 680.00    | 680.00    |
|     | 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       |           | 240.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    |
|     | 单价       | 元/次     |           | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 10.50     | 10.50     | 10.50     | 11.00     |
| 3   | 新能源汽车充电桩 |         | 6,323.59  | 130.56    | 215.42    | 235.01    | 270.50    | 291.31    | 291.31    | 308.45    |
|     | 数量       | 个       |           | 136.00    | 136.00    | 136.00    | 136.00    | 136.00    | 136.00    | 136.00    |
|     | 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       |           | 240.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    |
|     | 每度电平均单价  | 元/kwh   |           | 1.60      | 1.60      | 1.60      | 1.70      | 1.70      | 1.70      | 1.80      |
| (五) | 广告收入     |         | 3,242.15  | 74.40     | 118.50    | 125.40    | 140.50    | 147.83    | 147.83    | 156.46    |

|   |                                |        |          |        |        |        |        |        |        |        |
|---|--------------------------------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 楼顶大牌广告                         |        | 613.96   | 14.00  | 22.50  | 24.00  | 26.78  | 28.35  | 28.35  | 29.70  |
|   | 数量                             | 处      |          | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   |
|   | 单价                             | 万元/处.年 |          | 10.00  | 10.00  | 10.00  | 10.50  | 10.50  | 10.50  | 11.00  |
| 2 | 路灯广告                           |        | 2,279.16 | 50.40  | 81.00  | 86.40  | 97.92  | 103.68 | 103.68 | 110.16 |
|   | 数量                             | 杆      |          | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 |
|   | 单价                             | 万元/杆.年 |          | 0.30   | 0.30   | 0.30   | 0.32   | 0.32   | 0.32   | 0.34   |
| 3 | 其他广告收入（停车场出入口闸机广告、充电桩广告、路灯广告等） |        | 349.03   | 10.00  | 15.00  | 15.00  | 15.80  | 15.80  | 15.80  | 16.60  |

（续上表）

| 序号                    | 项目       | 单位       | 合计(万元)    | 运营期（年）         |                |                |                |                |                |                |
|-----------------------|----------|----------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                       |          |          |           | 2033 年（1-12 月） | 2034 年（1-12 月） | 2035 年（1-12 月） | 2036 年（1-12 月） | 2037 年（1-12 月） | 2038 年（1-12 月） | 2039 年（1-12 月） |
| 运营负荷（租赁、物业、污水处理分成、广告） |          |          |           | 90%            | 90%            | 90%            | 90%            | 90%            | 90%            | 90%            |
| 运营负荷（停车）              |          |          |           | 70%            | 70%            | 70%            | 70%            | 70%            | 70%            | 70%            |
| 一                     | 经营收入     |          | 48,807.56 | 2,384.66       | 2,384.66       | 2,495.70       | 2,507.79       | 2,507.79       | 2,619.04       | 2,619.04       |
| （一）                   | 租赁收入     |          | 23,768.34 | 1,151.93       | 1,151.93       | 1,215.26       | 1,215.26       | 1,215.26       | 1,278.60       | 1,278.60       |
| 1                     | 厂房租赁收入   |          | 14,160.63 | 684.43         | 684.43         | 724.70         | 724.70         | 724.70         | 764.96         | 764.96         |
|                       | 数量       | 平方米      |           | 37,278.55      | 37,278.55      | 37,278.55      | 37,278.55      | 37,278.55      | 37,278.55      | 37,278.55      |
|                       | 年运营月数    | 月        |           | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          |
|                       | 月均单价     | 元/平方米. 月 |           | 17.00          | 17.00          | 18.00          | 18.00          | 18.00          | 19.00          | 19.00          |
| 2                     | 功能用房租赁收入 |          | 5,555.31  | 273.09         | 273.09         | 283.21         | 283.21         | 283.21         | 293.32         | 293.32         |
|                       | 数量       | 平方米      |           | 9,365.31       | 9,365.31       | 9,365.31       | 9,365.31       | 9,365.31       | 9,365.31       | 9,365.31       |
|                       | 年运营月数    | 月        |           | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          | 12.00          |

|     |            |          |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----|------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     | 月均单价       | 元/平方米. 月 |           | 27.00     | 27.00     | 28.00     | 28.00     | 28.00     | 29.00     | 29.00     |
| 3   | 普通仓储用房租赁收入 |          | 4,052.40  | 194.40    | 194.40    | 207.36    | 207.36    | 207.36    | 220.32    | 220.32    |
|     | 数量         | 平方米      |           | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 |
|     | 年运营月数      | 月        |           | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     |
|     | 月均单价       | 元/平方米. 月 |           | 15.00     | 15.00     | 16.00     | 16.00     | 16.00     | 17.00     | 17.00     |
| (二) | 物业收入       |          | 2,401.47  | 126.67    | 126.67    | 126.67    | 126.67    | 126.67    | 126.67    | 126.67    |
|     | 数量         | 平方米      |           | 58,643.86 | 58,643.86 | 58,643.86 | 58,643.86 | 58,643.86 | 58,643.86 | 58,643.86 |
|     | 年运营月数      | 月        |           | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     |
|     | 月均单价       | 元/平方米. 月 |           | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      |
| (三) | 污水处理分成收入   |          | 4,870.12  | 241.88    | 241.88    | 241.88    | 253.98    | 253.98    | 253.98    | 253.98    |
|     | 数量         | 立方米/日    |           | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 |
|     | 年运营天数      | 日        |           | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    |
|     | 分成系数       |          |           | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      |
|     | 单价         | 元/立方米    |           | 1.24      | 1.24      | 1.24      | 1.31      | 1.31      | 1.31      | 1.31      |
| (四) | 停车收入       |          | 14,525.48 | 707.72    | 707.72    | 746.52    | 746.52    | 746.52    | 785.43    | 785.43    |
| 1   | 大车位        |          | 456.17    | 22.28     | 22.28     | 23.39     | 23.39     | 23.39     | 24.60     | 24.60     |
|     | 数量         | 个        |           | 20.00     | 20.00     | 20.00     | 20.00     | 20.00     | 20.00     | 20.00     |
|     | 日周转次数      | 次        |           | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      |
|     | 年运营天数      | 日        |           | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    |
|     | 单价         | 元/次      |           | 22.10     | 22.10     | 23.20     | 23.20     | 23.20     | 24.40     | 24.40     |
| 2   | 小车位        |          | 7,745.72  | 376.99    | 376.99    | 397.56    | 397.56    | 397.56    | 418.12    | 418.12    |
|     | 数量         | 个        |           | 680.00    | 680.00    | 680.00    | 680.00    | 680.00    | 680.00    | 680.00    |
|     | 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    |          | 11.00  | 11.00  | 11.60  | 11.60  | 11.60  | 12.20  | 12.20  |
| 3   | 新能源汽车充电桩                       |        | 6,323.59 | 308.45 | 308.45 | 325.58 | 325.58 | 325.58 | 342.72 | 342.72 |
|     | 数量                             | 个      |          | 136.00 | 136.00 | 136.00 | 136.00 | 136.00 | 136.00 | 136.00 |
|     | 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  |          | 1.80   | 1.80   | 1.90   | 1.90   | 1.90   | 2.00   | 2.00   |
| (五) | 广告收入                           |        | 3,242.15 | 156.46 | 156.46 | 165.36 | 165.36 | 165.36 | 174.36 | 174.36 |
| 1   | 楼顶大牌广告                         |        | 613.96   | 29.70  | 29.70  | 31.32  | 31.32  | 31.32  | 32.94  | 32.94  |
|     | 数量                             | 处      |          | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   |
|     | 单价                             | 万元/处.年 |          | 11.00  | 11.00  | 11.60  | 11.60  | 11.60  | 12.20  | 12.20  |
| 2   | 路灯广告                           |        | 2,279.16 | 110.16 | 110.16 | 116.64 | 116.64 | 116.64 | 123.12 | 123.12 |
|     | 数量                             | 杆      |          | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 |
|     | 单价                             | 万元/杆.年 |          | 0.34   | 0.34   | 0.36   | 0.36   | 0.36   | 0.38   | 0.38   |
| 3   | 其他广告收入（停车场出入口闸机广告、充电桩广告、路灯广告等） |        | 349.03   | 16.60  | 16.60  | 17.40  | 17.40  | 17.40  | 18.30  | 18.30  |

（续上表）

| 序号                    | 项目 | 单位 | 合计(万元) | 运营期（年）         |                |                |                |                |                |               |
|-----------------------|----|----|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                       |    |    |        | 2040 年（1-12 月） | 2041 年（1-12 月） | 2042 年（1-12 月） | 2043 年（1-12 月） | 2044 年（1-12 月） | 2045 年（1-12 月） | 2046 年（1-4 月） |
| 运营负荷（租赁、物业、污水处理分成、广告） |    |    |        | 90%            | 90%            | 90%            | 90%            | 90%            | 90%            | 90%           |

|          |            |         |           |           |           |           |           |           |           |           |
|----------|------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 运营负荷（停车） |            |         |           | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       |
| 一        | 经营收入       |         | 48,807.56 | 2,619.04  | 2,742.98  | 2,742.98  | 2,742.98  | 2,864.54  | 2,864.54  | 959.29    |
| （一）      | 租赁收入       |         | 23,768.34 | 1,278.60  | 1,341.93  | 1,341.93  | 1,341.93  | 1,415.38  | 1,415.38  | 471.79    |
| 1        | 厂房租赁收入     |         | 14,160.63 | 764.96    | 805.22    | 805.22    | 805.22    | 845.48    | 845.48    | 281.83    |
|          | 数量         | 平方米     |           | 37,278.55 | 37,278.55 | 37,278.55 | 37,278.55 | 37,278.55 | 37,278.55 | 37,278.55 |
|          | 年运营月数      | 月       |           | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 4.00      |
|          | 月均单价       | 元/平方米.月 |           | 19.00     | 20.00     | 20.00     | 20.00     | 21.00     | 21.00     | 21.00     |
| 2        | 功能用房租赁收入   |         | 5,555.31  | 293.32    | 303.44    | 303.44    | 303.44    | 323.67    | 323.67    | 107.89    |
|          | 数量         | 平方米     |           | 9,365.31  | 9,365.31  | 9,365.31  | 9,365.31  | 9,365.31  | 9,365.31  | 9,365.31  |
|          | 年运营月数      | 月       |           | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 4.00      |
|          | 月均单价       | 元/平方米.月 |           | 29.00     | 30.00     | 30.00     | 30.00     | 32.00     | 32.00     | 32.00     |
| 3        | 普通仓储用房租赁收入 |         | 4,052.40  | 220.32    | 233.28    | 233.28    | 233.28    | 246.24    | 246.24    | 82.08     |
|          | 数量         | 平方米     |           | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 |
|          | 年运营月数      | 月       |           | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 4.00      |
|          | 月均单价       | 元/平方米.月 |           | 17.00     | 18.00     | 18.00     | 18.00     | 19.00     | 19.00     | 19.00     |
| （二）      | 物业收入       |         | 2,401.47  | 126.67    | 126.67    | 126.67    | 126.67    | 126.67    | 126.67    | 42.22     |
|          | 数量         | 平方米     |           | 58,643.86 | 58,643.86 | 58,643.86 | 58,643.86 | 58,643.86 | 58,643.86 | 58,643.86 |
|          | 年运营月数      | 月       |           | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 12.00     | 4.00      |
|          | 月均单价       | 元/平方米.月 |           | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      | 2.00      |
| （三）      | 污水处理分成收入   |         | 4,870.12  | 253.98    | 266.68    | 266.68    | 266.68    | 266.68    | 266.68    | 93.34     |
|          | 数量         | 立方米/日   |           | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 | 60,000.00 |
|          | 年运营天数      | 日       |           | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 360.00    | 120.00    |
|          | 分成系数       |         |           | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      | 0.10      |
|          | 单价         | 元/立方米   |           | 1.31      | 1.37      | 1.37      | 1.37      | 1.37      | 1.37      | 1.44      |

|     |          |        |           |        |        |        |        |        |        |        |
|-----|----------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (四) | 停车收入     |        | 14,525.48 | 785.43 | 824.34 | 824.34 | 824.34 | 863.35 | 863.35 | 287.78 |
| 1   | 大车位      |        | 456.17    | 24.60  | 25.80  | 25.80  | 25.80  | 27.12  | 27.12  | 9.04   |
|     | 数量       | 个      |           | 20.00  | 20.00  | 20.00  | 20.00  | 20.00  | 20.00  | 20.00  |
|     | 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 | 120.00 |
|     | 单价       | 元/次    |           | 24.40  | 25.60  | 25.60  | 25.60  | 26.90  | 26.90  | 26.90  |
| 2   | 小车位      |        | 7,745.72  | 418.12 | 438.68 | 438.68 | 438.68 | 459.24 | 459.24 | 153.08 |
|     | 数量       | 个      |           | 680.00 | 680.00 | 680.00 | 680.00 | 680.00 | 680.00 | 680.00 |
|     | 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 | 120.00 |
|     | 单价       | 元/次    |           | 12.20  | 12.80  | 12.80  | 12.80  | 13.40  | 13.40  | 13.40  |
| 3   | 新能源汽车充电桩 |        | 6,323.59  | 342.72 | 359.86 | 359.86 | 359.86 | 376.99 | 376.99 | 125.66 |
|     | 数量       | 个      |           | 136.00 | 136.00 | 136.00 | 136.00 | 136.00 | 136.00 | 136.00 |
|     | 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 | 120.00 |
|     | 每度电平均单价  | 元/kwh  |           | 2.00   | 2.10   | 2.10   | 2.10   | 2.20   | 2.20   | 2.20   |
| (五) | 广告收入     |        | 3,242.15  | 174.36 | 183.36 | 183.36 | 183.36 | 192.46 | 192.46 | 64.15  |
| 1   | 楼顶大牌广告   |        | 613.96    | 32.94  | 34.56  | 34.56  | 34.56  | 36.18  | 36.18  | 12.06  |
|     | 数量       | 处      |           | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   | 3.00   |
|     | 单价       | 万元/处.年 |           | 12.20  | 12.80  | 12.80  | 12.80  | 13.40  | 13.40  | 13.40  |
| 2   | 路灯广告     |        | 2,279.16  | 123.12 | 129.60 | 129.60 | 129.60 | 136.08 | 136.08 | 45.36  |

|   |                                |         |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---|--------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|   | 数量                             | 杆       |        | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 |
|   | 单价                             | 万元/杆. 年 |        | 0.38   | 0.40   | 0.40   | 0.40   | 0.42   | 0.42   | 0.42   |
| 3 | 其他广告收入（停车场出入口闸机广告、充电桩广告、路灯广告等） |         | 349.03 | 18.30  | 19.20  | 19.20  | 19.20  | 20.20  | 20.20  | 6.73   |

### （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（水电油）、外购原材料费、职工工资及福利费、修理费、管理费用(含其他成本)]、折旧费、摊销费以及利息支出；综合实际年运营时间考虑，运营期2026年运营时间为8个月，2027年至2045年为正常全年运营，2046年运营时间为4个月，因此首年按8个月进行测算，末年按4个月进行测算。

#### 1、运营成本

##### （1）外购燃料动力费(水电油)

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，用电能耗主要包括室外工程用电、智慧管理系统用电、充电桩用电等，用电单价按0.6551元/千瓦時計取，满负荷运营时用电量为245.02万千瓦时，满负荷运营时用水费按10.00万元/年計取。本项目建设光伏屋顶光伏1.6MWP，项目光伏发电倾斜面标准辐照时数按1288h计算，智能充储能系统总效率按77%计算，因此，项目自建光伏发电工程首年发电量计算过程如下：首年发电量=装机容量×倾斜面标准辐照时数×系统总效率=1.6MWP×1288h×77%=158.68万kWh，以后每年按0.08%的衰减率考虑。考虑运营负荷的实际情况进行预测，运营期2026年运营时间为8个月，2027年至2045年为正常全年运营，2046年运营时间为4个月；项目运营期第2026年至第2029年实现70%、75%、80%、85%运营负荷，第2030年达到90%持续运营负荷。运营期内，外购燃料动力费(水电油)年均65.45万元，外购燃料及动力费(水电)总额为1,309.01万元

##### （2）外购原材料费

本项目运营期可产生充电桩的更新及重置耗材，参照同类型项目统计，按照充电桩收入的5%計取，运营期内，充电桩耗材年均15.81万元，充电桩耗材共计316.18万元。

##### （3）职工工资及福利费

项目运营期按管理人员按2人预计，工资、福利按11.52万元/年·人；普通工作人员按18人预计，工资、福利按5.04万元/年·人，综合考虑市场价格变动，运营期内，工资及福利费每3年上浮5%。因此，运营期内，职工工资及福利费年

均131.96万元，职工工资及福利费总额为2,639.15万元。

#### （4）修理费

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的5%计，运营期内，修理费年均约29.92万元，修理费共计约598.44万元。

#### （5）管理费用（含其他成本）

本项目管理费用按照经营收入的2%计取，运营期内，管理费用年均约48.81万元，管理费用共计976.15万元。

综上所述，运营期内，项目经营成本年均291.95万元，项目经营成本总额为5,838.93万元。

### 2、折旧费

#### （1）房屋和建筑物折旧

房屋和建筑物折旧费，折旧年限为50年，残值为5%，原值为23,766.80万元，折旧额为451.57万元/年。

#### （2）机械设备折旧

机械设备折旧费，折旧年限为20年，残值为5%，机械设备原值为3,092.00万元，折旧额为146.87万元/年。

运营期内，折旧费年均598.44万元，项目折旧费总额为11,968.78万元。

### 3、利息支出

本项目运营期利息支出年均676.67万元，利息支出总额为13,533.33万元。

综上所述，运营期内，项目总成本年均1,567.05万元，总成本共计31,341.05万元。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（万元）    | 运营期                |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|-----|-----------------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|     |                       |           | 2026 年<br>(5-12 月) | 2027 年<br>(1-12 月) | 2028 年<br>(1-12 月) | 2029 年<br>(1-12 月) | 2030 年<br>(1-12 月) | 2031 年<br>(1-12 月) | 2032 年<br>(1-12 月) |
|     | 运营负荷（租赁、物业、污水处理分成、广告） |           | 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(水电油)          | 1,309.01  | 31.06              | 50.54              | 54.57              | 58.68              | 62.86              | 63.58              | 64.30              |
| 2   | 外购原材料费                | 316.18    | 6.53               | 10.77              | 11.75              | 13.53              | 14.57              | 14.57              | 15.42              |
| 3   | 职工工资及福利费              | 2,639.15  | 75.84              | 113.76             | 113.76             | 119.45             | 119.45             | 119.45             | 125.42             |
| 4   | 修理费                   | 598.44    | 19.95              | 29.92              | 29.92              | 29.92              | 29.92              | 29.92              | 29.92              |
| 5   | 管理费用(含其他成本)           | 976.15    | 21.56              | 34.89              | 37.44              | 42.60              | 45.32              | 45.55              | 47.69              |
| 6   | 经营成本(1+2+3+4+5)       | 5,838.93  | 154.94             | 239.89             | 247.44             | 264.17             | 272.11             | 273.07             | 282.76             |
| 7   | 折旧费                   | 11,968.78 | 398.96             | 598.44             | 598.44             | 598.44             | 598.44             | 598.44             | 598.44             |
| 7.1 | 房屋和建筑物                | 9,031.38  | 301.05             | 451.57             | 451.57             | 451.57             | 451.57             | 451.57             | 451.57             |
| 7.2 | 机械设备                  | 2,937.40  | 97.91              | 146.87             | 146.87             | 146.87             | 146.87             | 146.87             | 146.87             |
| 8   | 摊销费                   |           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| 9   | 利息支出                  | 13,533.33 | 453.33             | 720.00             | 720.00             | 720.00             | 720.00             | 720.00             | 720.00             |
| 10  | 总成本费用合计               | 31,341.05 | 1,007.23           | 1,558.33           | 1,565.88           | 1,582.61           | 1,590.55           | 1,591.51           | 1,601.20           |
|     | 其中：可变成本               | 5,838.93  | 154.94             | 239.89             | 247.44             | 264.17             | 272.11             | 273.07             | 282.76             |
|     | 固定成本                  | 25,502.12 | 852.29             | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,318.44           |

续上表：

| 序号                    | 项目              | 合计（万元）    | 运营期                |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|-----------------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                       |                 |           | 2033 年<br>（1-12 月） | 2034 年<br>（1-12 月） | 2035 年<br>（1-12 月） | 2036 年<br>（1-12 月） | 2037 年<br>（1-12 月） | 2038 年<br>（1-12 月） | 2039 年<br>（1-12 月） |
| 运营负荷（租赁、物业、污水处理分成、广告） |                 |           | 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(水电油)    | 1,309.01  | 65.02              | 65.72              | 66.43              | 67.12              | 67.81              | 68.50              | 69.18              |
| 2                     | 外购原材料费          | 316.18    | 15.42              | 15.42              | 16.28              | 16.28              | 16.28              | 17.14              | 17.14              |
| 3                     | 职工工资及福利费        | 2,639.15  | 125.42             | 125.42             | 131.69             | 131.69             | 131.69             | 138.28             | 138.28             |
| 4                     | 修理费             | 598.44    | 29.92              | 29.92              | 29.92              | 29.92              | 29.92              | 29.92              | 29.92              |
| 5                     | 管理费用(含其他成本)     | 976.15    | 47.69              | 47.69              | 49.91              | 50.16              | 50.16              | 52.38              | 52.38              |
| 6                     | 经营成本(1+2+3+4+5) | 5,838.93  | 283.47             | 284.18             | 294.23             | 295.17             | 295.86             | 306.21             | 306.89             |
| 7                     | 折旧费             | 11,968.78 | 598.44             | 598.44             | 598.44             | 598.44             | 598.44             | 598.44             | 598.44             |
| 7.1                   | 房屋和建筑物          | 9,031.38  | 451.57             | 451.57             | 451.57             | 451.57             | 451.57             | 451.57             | 451.57             |
| 7.2                   | 机械设备            | 2,937.40  | 146.87             | 146.87             | 146.87             | 146.87             | 146.87             | 146.87             | 146.87             |
| 8                     | 摊销费             |           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| 9                     | 利息支出            | 13,533.33 | 720.00             | 720.00             | 720.00             | 720.00             | 720.00             | 720.00             | 720.00             |
| 10                    | 总成本费用合计         | 31,341.05 | 1,601.91           | 1,602.62           | 1,612.67           | 1,613.61           | 1,614.30           | 1,624.65           | 1,625.33           |
|                       | 其中：可变成本         | 5,838.93  | 283.47             | 284.18             | 294.23             | 295.17             | 295.86             | 306.21             | 306.89             |
|                       | 固定成本            | 25,502.12 | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,318.44           |



续上表：

| 序号  | 项目                    | 合计（万元）    | 运营期                |                    |                    |                    |                    |                    |                   |
|-----|-----------------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|     |                       |           | 2040 年<br>（1-12 月） | 2041 年<br>（1-12 月） | 2042 年<br>（1-12 月） | 2043 年<br>（1-12 月） | 2044 年<br>（1-12 月） | 2045 年<br>（1-12 月） | 2046 年<br>（1-4 月） |
|     | 运营负荷（租赁、物业、污水处理分成、广告） |           | 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(水电油)          | 1,309.01  | 69.85              | 70.52              | 71.18              | 71.84              | 72.50              | 73.14              | 24.60             |
| 2   | 外购原材料费                | 316.18    | 17.14              | 17.99              | 17.99              | 17.99              | 18.85              | 18.85              | 6.28              |
| 3   | 职工工资及福利费              | 2,639.15  | 138.28             | 145.19             | 145.19             | 145.19             | 152.45             | 152.45             | 50.82             |
| 4   | 修理费                   | 598.44    | 29.92              | 29.92              | 29.92              | 29.92              | 29.92              | 29.92              | 9.97              |
| 5   | 管理费用(含其他成本)           | 976.15    | 52.38              | 54.86              | 54.86              | 54.86              | 57.29              | 57.29              | 19.19             |
| 6   | 经营成本(1+2+3+4+5)       | 5,838.93  | 307.57             | 318.49             | 319.15             | 319.81             | 331.01             | 331.65             | 110.85            |
| 7   | 折旧费                   | 11,968.78 | 598.44             | 598.44             | 598.44             | 598.44             | 598.44             | 598.44             | 199.48            |
| 7.1 | 房屋和建筑物                | 9,031.38  | 451.57             | 451.57             | 451.57             | 451.57             | 451.57             | 451.57             | 150.52            |
| 7.2 | 机械设备                  | 2,937.40  | 146.87             | 146.87             | 146.87             | 146.87             | 146.87             | 146.87             | 48.96             |
| 8   | 摊销费                   |           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                   |
| 9   | 利息支出                  | 13,533.33 | 720.00             | 720.00             | 720.00             | 720.00             | 560.00             | 240.00             | 40.00             |
| 10  | 总成本费用合计               | 31,341.05 | 1,626.01           | 1,636.92           | 1,637.59           | 1,638.25           | 1,489.45           | 1,170.09           | 350.33            |
|     | 其中：可变成本               | 5,838.93  | 307.57             | 318.49             | 319.15             | 319.81             | 331.01             | 331.65             | 110.85            |
|     | 固定成本                  | 25,502.12 | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,318.44           | 1,158.44           | 838.44             | 239.48            |

### 三、营业税金及附加

本项目的税金主要包括增值税及附加税，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%，其他附加费税税率为2%。详见下表：

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

经测算，项目的增值税税金为1,678.09万元，项目的附加税为167.81万元，其中城市维护建设税税金为83.90万元，教育费附加税税金为50.34万元，其他附加费为33.56万元。综上，本项目增值税及附加共计1,845.90万元。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<br>(万元) | 运营期                |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|-----|----------|----|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|     |          |    |            | 2026 年<br>(5-12 月) | 2027 年<br>(1-12 月) | 2028 年<br>(1-12 月) | 2029 年<br>(1-12 月) | 2030 年<br>(1-12 月) | 2031 年<br>(1-12 月) | 2032 年<br>(1-12 月) |
| 1   | 增值税      |    | 1,678.09   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| 1.1 | 增值税销项税   |    | 4,029.98   | 89.02              | 144.05             | 154.57             | 175.88             | 187.08             | 188.03             | 196.90             |
| 1.2 | 增值税进项税   |    | 134.19     | 3.10               | 5.06               | 5.48               | 5.96               | 6.39               | 6.45               | 6.58               |
| 1.3 | 固定资产进项抵扣 |    | 2,217.70   | 85.91              | 138.98             | 149.09             | 169.92             | 180.69             | 181.58             | 190.32             |
| 2   | 附加税      |    | 167.81     |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| 2.1 | 城市维护建设税  | 5% | 83.90      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| 2.2 | 教育费附加    | 3% | 50.34      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| 2.3 | 其他附加费    | 2% | 33.56      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| 3   | 合计       |    | 1,845.90   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |

续上表：

| 序号  | 项目       | 单位 | 合计<br>(万元) | 运营期                |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|-----|----------|----|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|     |          |    |            | 2033 年<br>(1-12 月) | 2034 年<br>(1-12 月) | 2035 年<br>(1-12 月) | 2036 年<br>(1-12 月) | 2037 年<br>(1-12 月) | 2038 年<br>(1-12 月) | 2039 年<br>(1-12 月) |
| 1   | 增值税      |    | 1,678.09   |                    |                    |                    |                    |                    | 67.97              | 209.12             |
| 1.1 | 增值税销项税   |    | 4,029.98   | 196.90             | 196.90             | 206.07             | 207.07             | 207.07             | 216.25             | 216.25             |
| 1.2 | 增值税进项税   |    | 134.19     | 6.64               | 6.70               | 6.83               | 6.89               | 6.94               | 7.07               | 7.13               |
| 1.3 | 固定资产进项抵扣 |    | 2,217.70   | 190.26             | 190.20             | 199.24             | 200.18             | 200.12             | 141.21             |                    |
| 2   | 附加税      |    | 167.81     |                    |                    |                    |                    |                    | 6.80               | 20.91              |
| 2.1 | 城市维护建设税  | 5% | 83.90      |                    |                    |                    |                    |                    | 3.40               | 10.46              |
| 2.2 | 教育费附加    | 3% | 50.34      |                    |                    |                    |                    |                    | 2.04               | 6.27               |
| 2.3 | 其他附加费    | 2% | 33.56      |                    |                    |                    |                    |                    | 1.36               | 4.18               |

|   |    |  |          |  |  |  |  |      |       |        |
|---|----|--|----------|--|--|--|--|------|-------|--------|
| 3 | 合计 |  | 1,845.90 |  |  |  |  | 0.00 | 74.77 | 230.04 |
|---|----|--|----------|--|--|--|--|------|-------|--------|

续上表：

| 序号  | 项目       | 单位 | 合计<br>(万元) | 运营期                |                    |                    |                    |                    |                    |                   |
|-----|----------|----|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|     |          |    |            | 2040 年<br>(1-12 月) | 2041 年<br>(1-12 月) | 2042 年<br>(1-12 月) | 2043 年<br>(1-12 月) | 2044 年<br>(1-12 月) | 2045 年<br>(1-12 月) | 2046 年<br>(1-4 月) |
| 1   | 增值税      |    | 1,678.09   | 209.07             | 219.18             | 219.12             | 219.07             | 228.98             | 228.93             | 76.66             |
| 1.1 | 增值税销项税   |    | 4,029.98   | 216.25             | 226.48             | 226.48             | 226.48             | 236.52             | 236.52             | 79.21             |
| 1.2 | 增值税进项税   |    | 134.19     | 7.18               | 7.31               | 7.36               | 7.42               | 7.54               | 7.60               | 2.55              |
| 1.3 | 固定资产进项抵扣 |    | 2,217.70   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                   |
| 2   | 附加税      |    | 167.81     | 20.91              | 21.92              | 21.91              | 21.91              | 22.90              | 22.89              | 7.67              |
| 2.1 | 城市维护建设税  | 5% | 83.90      | 10.45              | 10.96              | 10.96              | 10.95              | 11.45              | 11.45              | 3.83              |
| 2.2 | 教育费附加    | 3% | 50.34      | 6.27               | 6.58               | 6.57               | 6.57               | 6.87               | 6.87               | 2.30              |
| 2.3 | 其他附加费    | 2% | 33.56      | 4.18               | 4.38               | 4.38               | 4.38               | 4.58               | 4.58               | 1.53              |
| 3   | 合计       |    | 1,845.90   | 229.98             | 241.09             | 241.03             | 240.97             | 251.88             | 251.82             | 84.32             |

#### 四、项目收益与融资自求平衡性评价

##### （一）平衡方案现金流量测算

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

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算,项目计算期现金流量情况如下表：

单位：万元

| 项目/期间           | 计算期          |            |            |           |          |          |
|-----------------|--------------|------------|------------|-----------|----------|----------|
|                 | 2023年（5-12月） | 2024年      | 2025年      | 2026年     | 2027年    | 2028年    |
| 一、经营活动产生的现金流    |              |            |            |           |          |          |
| 1. 经营活动产生的现金    |              |            |            | 1,078.08  | 1,744.56 | 1,872.00 |
| 2. 经营活动支付的现金    |              |            |            | 154.94    | 239.89   | 247.44   |
| 3. 相关税费         |              |            |            |           |          |          |
| 4. 项目补贴收入       |              |            |            |           |          |          |
| 5. 经营活动产生的现金流小计 |              |            |            | 923.14    | 1,504.67 | 1,624.56 |
| 二、投资活动产生的现金流    |              |            |            |           |          |          |
| 1. 支付项目建设资金     |              | 10,110.53  | 11,392.15  | 2,734.70  |          |          |
| 2. 投资活动产生的现金流小计 |              | -10,110.53 | -11,392.15 | -2,734.70 |          |          |
| 三、融资活动产生的现金流    |              |            |            |           |          |          |
| 1. 项目资本金        |              | 2,279.33   | 3,880.95   | 1,416.90  |          |          |
| 2. 债券融资款        |              | 8,000.00   | 8,000.00   | 2,000.00  |          |          |
| 3. 债券发行费        |              | 8.80       | 8.80       | 2.20      |          |          |
| 4. 偿还债券本金       |              |            |            |           |          |          |
| 5. 支付债券利息       |              | 160.00     | 480.00     | 680.00    | 720.00   | 720.00   |
| 6. 融资活动产生的现金流合计 |              | 10,110.53  | 11,392.15  | 2,734.70  | -720.00  | -720.00  |
| 四、现金流总计         |              |            |            | 923.14    | 784.67   | 904.56   |
| 1. 期初现金         |              |            |            |           | 923.14   | 1,707.81 |
| 2. 期内现金变动       |              |            |            | 923.14    | 784.67   | 904.56   |
| 3. 期末现金         |              |            |            | 923.14    | 1,707.81 | 2,612.37 |

续上表：

| 项目/期间           | 计算期      |          |          |          |          |           |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|                 | 2029年    | 2030年    | 2031年    | 2032年    | 2033年    | 2034年     |
| 一、经营活动产生的现金流    |          |          |          |          |          |           |
| 1. 经营活动产生的现金    | 2,130.12 | 2,265.79 | 2,277.31 | 2,384.66 | 2,384.66 | 2,384.66  |
| 2. 经营活动支付的现金    | 264.17   | 272.11   | 273.07   | 282.76   | 283.47   | 284.18    |
| 3. 相关税费         |          |          |          |          |          |           |
| 4. 项目补贴收入       |          |          |          |          |          |           |
| 5. 经营活动产生的现金流小计 | 1,865.95 | 1,993.68 | 2,004.24 | 2,101.90 | 2,101.19 | 2,100.48  |
| 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       | 720.00   | 720.00   | 720.00   | 720.00   | 720.00   | 720.00    |
| 6. 融资活动产生的现金流合计 | -720.00  | -720.00  | -720.00  | -720.00  | -720.00  | -720.00   |
| 四、现金流总计         | 1,145.95 | 1,273.68 | 1,284.24 | 1,381.90 | 1,381.19 | 1,380.48  |
| 1. 期初现金         | 2,612.37 | 3,758.32 | 5,032.00 | 6,316.24 | 7,698.14 | 9,079.33  |
| 2. 期内现金变动       | 1,145.95 | 1,273.68 | 1,284.24 | 1,381.90 | 1,381.19 | 1,380.48  |
| 3. 期末现金         | 3,758.32 | 5,032.00 | 6,316.24 | 7,698.14 | 9,079.33 | 10,459.81 |

续上表：

| 项目/期间        | 计算期      |          |          |          |          |          |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|              | 2035年    | 2036年    | 2037年    | 2038年    | 2039年    | 2040年    |
| 一、经营活动产生的现金流 |          |          |          |          |          |          |
| 1. 经营活动产生的现金 | 2,495.70 | 2,507.79 | 2,507.79 | 2,619.04 | 2,619.04 | 2,619.04 |
| 2. 经营活动支付的现金 | 294.23   | 295.17   | 295.86   | 306.21   | 306.89   | 307.57   |
| 3. 相关税费      | -        | -        | -        | 74.77    | 230.04   | 229.98   |
| 4. 项目补贴收入    |          |          |          |          |          |          |

| 项目/期间           | 计算期         |             |             |             |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                 | 2035年       | 2036年       | 2037年       | 2038年       | 2039年       | 2040年       |
| 5. 经营活动产生的现金流小计 | 2, 201. 47  | 2, 212. 62  | 2, 211. 93  | 2, 238. 06  | 2, 082. 11  | 2, 081. 49  |
| 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       | 720. 00     | 720. 00     | 720. 00     | 720. 00     | 720. 00     | 720. 00     |
| 6. 融资活动产生的现金流合计 | -720. 00    | -720. 00    | -720. 00    | -720. 00    | -720. 00    | -720. 00    |
| 四、现金流总计         | 1, 481. 47  | 1, 492. 62  | 1, 491. 93  | 1, 518. 06  | 1, 362. 11  | 1, 361. 49  |
| 1. 期初现金         | 10, 459. 81 | 11, 941. 28 | 13, 433. 90 | 14, 925. 83 | 16, 443. 89 | 17, 806. 00 |
| 2. 期内现金变动       | 1, 481. 47  | 1, 492. 62  | 1, 491. 93  | 1, 518. 06  | 1, 362. 11  | 1, 361. 49  |
| 3. 期末现金         | 11, 941. 28 | 13, 433. 90 | 14, 925. 83 | 16, 443. 89 | 17, 806. 00 | 19, 167. 49 |

续上表：

| 项目/期间           | 计算期        |            |            |            |            |             |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
|                 | 2041年      | 2042年      | 2043年      | 2044年      | 2045年      | 2046年（1-4月） |
| 一、经营活动产生的现金流    |            |            |            |            |            |             |
| 1. 经营活动产生的现金    | 2, 742. 98 | 2, 742. 98 | 2, 742. 98 | 2, 864. 54 | 2, 864. 54 | 959. 29     |
| 2. 经营活动支付的现金    | 318. 49    | 319. 15    | 319. 81    | 331. 01    | 331. 65    | 110. 85     |
| 3. 相关税费         | 241. 09    | 241. 03    | 240. 97    | 251. 88    | 251. 82    | 84. 32      |
| 4. 项目补贴收入       |            |            |            |            |            |             |
| 5. 经营活动产生的现金流小计 | 2, 183. 40 | 2, 182. 80 | 2, 182. 20 | 2, 281. 65 | 2, 281. 07 | 764. 12     |
| 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       |           |           |           |           |             |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
|                 | 2041年     | 2042年     | 2043年     | 2044年     | 2045年     | 2046年（1-4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       |           |           |           | 8,000.00  | 8,000.00  | 2,000.00    |
| 5. 支付债券利息       | 720.00    | 720.00    | 720.00    | 560.00    | 240.00    | 40.00       |
| 6. 融资活动产生的现金流合计 | -720.00   | -720.00   | -720.00   | -8,560.00 | -8,240.00 | -2,040.00   |
| 四、现金流总计         | 1,463.40  | 1,462.80  | 1,462.20  | -6,278.35 | -5,958.93 | -1,275.88   |
| 1. 期初现金         | 19,167.49 | 20,630.89 | 22,093.69 | 23,555.89 | 17,277.54 | 11,318.61   |
| 2. 期内现金变动       | 1,463.40  | 1,462.80  | 1,462.20  | -6,278.35 | -5,958.93 | -1,275.88   |
| 3. 期末现金         | 20,630.89 | 22,093.69 | 23,555.89 | 17,277.54 | 11,318.61 | 10,042.73   |

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。

项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## （二）还本付息保障倍数

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

单位：万元

| 年度           | 债券本息支付    |        |        | 可用于偿还本息的收益 |
|--------------|-----------|--------|--------|------------|
|              | 期末本金      | 利息费用   | 应付本息合计 |            |
| 2023年（5-12月） |           |        |        |            |
| 2024年（1-12月） | 8,000.00  | 160.00 | 160.00 |            |
| 2025年（1-12月） | 16,000.00 | 480.00 | 480.00 |            |
| 2026年（1-12月） | 18,000.00 | 680.00 | 680.00 | 923.15     |
| 2027年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00 | 1,504.68   |
| 2028年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00 | 1,624.56   |
| 2029年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00 | 1,865.95   |
| 2030年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00 | 1,993.68   |
| 2031年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00 | 2,004.24   |
| 2032年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00 | 2,101.90   |
| 2033年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00 | 2,101.18   |
| 2034年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00 | 2,100.47   |



| 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    |            |
| 2035年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00    | 2,201.47   |
| 2036年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00    | 2,212.62   |
| 2037年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00    | 2,211.93   |
| 2038年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00    | 2,238.06   |
| 2039年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00    | 2,082.11   |
| 2040年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00    | 2,081.50   |
| 2041年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00    | 2,183.40   |
| 2042年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00    | 2,182.80   |
| 2043年（1-12月） | 18,000.00 | 720.00 | 720.00    | 2,182.20   |
| 2044年（1-12月） | 10,000.00 | 560.00 | 8,560.00  | 2,281.66   |
| 2045年（1-12月） | 2,000.00  | 240.00 | 8,240.00  | 2,281.07   |
| 2046年（1-4月）  |           | 40.00  | 2,040.00  | 764.11     |
| 合计           |           |        | 32,400.00 | 41,122.72  |
| 本息覆盖倍数       | 1.27      |        |           |            |

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

单位：万元

| 项目收入下降 | 项目收益      | 还本付息      | 本息覆盖倍数 |
|--------|-----------|-----------|--------|
| 0%     | 41,122.72 | 32,400.00 | 1.27   |
| 5%     | 38,904.00 | 32,400.00 | 1.20   |
| 10%    | 36,685.27 | 32,400.00 | 1.13   |

根据测算，在本项目实现预计经营收入时，项目债务本息覆盖倍数为1.27；在项目收益下降5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.20；在项目收益下降10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.13。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

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

## 五、总体评价结论

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

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

## **六、使用限制**

（一）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

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



# 营业执照

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。



统一社会信用代码  
91340100MA8N3MLH10 (1-1)

(副本)

名称 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所 成立日期 2021年08月13日  
类型 非公司私营企业 营业场所 安徽省合肥市高新区创新大道汇景城市中心 C座1002  
负责人 郑鲁光  
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, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)



登记机关

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



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：郑鲁光

经营场所：安徽省合肥高新区创新大道  
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

仅供报告使用

证书序号：5000666

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，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：安徽省财政厅

二〇二一年五月十一日

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

胡秀芳

会员编号 131100061169

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-12

通过

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

邯郸长邯 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 11 月 7 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

王连天和联合 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 2 日  
/y /m /d

10

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

天津天和联合 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 11 月 5 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中名国威 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 11 月 16 日  
/y /m /d

11

