

**黄山市歙县经济开发区绿色低碳产业园基
础设施建设工程项目非标专项债券收益与
融资自求平衡财务评价报告**



北京中名國成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所

目 录

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

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

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

审计报告

中名国成皖审字（2024）第 0010 号

黄山市歙县经济开发区绿色低碳产业园基础设施建设工程项目 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

歙县经济开发区投资开发集团有限公司：

我们接受委托，对黄山市歙县经济开发区绿色低碳产业园基础设施建设工程项目非标专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。歙县经济开发区投资开发集团有限公司对黄山市歙县经济开发区绿色低碳产业园基础设施建设工程项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和歙县经济开发区投资开发集团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，在歙县经济开发区投资开发集团有限公司对黄山市歙县经济开发区绿色低碳产业园基础设施建设工程项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山市歙县经济开发区绿色低碳产业园基础设施建设工程项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。实施方案中预期收入、运营成本、收益与融资平衡等测算方式科学清晰，依据为相关行业市场正常价格。

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

(此页无正文)

北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)
安徽分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年05月28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绿色低碳产业园基础设施建设工程项目非标专项债券筹集资金，工程概况如下：

（一）项目名称：黄山市歙县经济开发区绿色低碳产业园基础设施建设工程项目。

（二）项目单位：歙县经济开发区投资开发集团有限公司。

（三）建设地点：本项目位于安徽歙县经济开发区内，其中：产业园南区基础设施工程位于经三路与纬四路交口，产业园北区基础设施工程位于纬四路与练江大道交口。

（四）工程内容：本项目建设内容包括产业园南区基础设施工程和产业园北区基础设施工程。

（五）项目投资

经估算，项目总投资为69,544.68万元。其中：工程费用为58,239.72万元，占总投资的83.74%；工程建设其他费用为6,810.15万元，占总投资的9.79%；工程预备费为3,252.49万元，占总投资的4.68%；建设期利息为1,210.42万元，占总投资的1.74%；债券发行费31.90万元，占总投资的0.05%。

（六）建设期与运营期：本项目建设周期为36个月，2023年11月至2024年5月为项目前期准备阶段，2024年6月至2026年7月为施工、设备购置、安装阶段，2026年8月至2026年10月为竣工验收阶段。运营期为2026年11月-2046年10月。

（七）资金筹措方式：本项目为政府投资项目，项目总投资估算为69,544.68万元，其中拟申请专项债券29,000.00万元，占总投资的41.70%，其余40,544.68万元由财政预算安排资金投入。

本项目建设期为2023年11月-2026年10月，专项债券计划发行金额为29,000.00万元，发行期限均为20年期。预计于2024年1-12月发行6,000.00万元，2025年1-12月发行12,000.00万元，2026年1-10月发行11,000.00万元，每半年计息一次，到期一次还本；预计于2044年1-12月还款6,000.00万元，于2045年1-12月还款12,000.00万元，于2046年1-10月还款11,000.00万元。债券利息按年利率3.50%测算，本项目债券存续期内，还本付息金额合计为49,300.00万元。

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（11-12月）							
2024年（1-12月）		6,000.00		6,000.00	3.50		
2025年（1-12月）	6,000.00	12,000.00		18,000.00	3.50	525.00	525.00
2026年（1-12月）	18,000.00	11,000.00		29,000.00	3.50	822.50	822.50
2027年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2028年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2029年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2030年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2031年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2032年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2033年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2034年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2035年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2036年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2037年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2038年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2039年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2040年（1-12月）	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00

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
2041年(1-12月)	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2042年(1-12月)	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2043年(1-12月)	29,000.00			29,000.00	3.50	1,015.00	1,015.00
2044年(1-12月)	29,000.00		6,000.00	23,000.00	3.50	910.00	6,910.00
2045年(1-12月)	23,000.00		12,000.00	11,000.00	3.50	595.00	12,595.00
2046年(1-10月)	11,000.00		11,000.00		3.50	192.50	11,192.50
合计						20,300.00	49,300.00

注：考虑每半年付息，2024年发行应付利息于2025年一并结算

二、项目收益与支出预测评价

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

（一）数据预测的前提假设及评价

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

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

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的收入能够顺利执行；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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

（二）收入预测评价

本项目的经营收入主要包括租赁及停车。

1、预测依据

（1）、单价

本项目有租赁及停车收入。根据项目区位、周边市场水平及相关公告，项目初始运营时各种收入单价如下表所示：

序号	项目	单位	单价
1	租赁收入		
1.1	厂房租赁收入	元/平方米·月	11.00
1.2	功能服务用房租赁收入	元/平方米·月	15.00
2	停车收入		
2.1	大车位	元/次	12.00
2.2	小车位	元/次	6.00
2.3	新能源汽车充电桩服务费	元/kwh	0.50

本项目综合考虑当地物价及收入水平等增长情况，预测项目租赁及停车单价每三年增加5%。

（2）、运营负荷

项目建设后，随着项目管理经验的积累，项目运营负荷逐渐提升，项目运营期2026年停车经营负荷为50%，后每年增加5%，至2030年达到70%持续运营负荷；2026年租赁经营负荷为50%，后每年增加5%，至2034年达到90%持续运营负荷。

（3）、运营期年限测算情况

本项目建设期为2023年11月-2026年10月，运营期为2026年11月-2046年10月。综合考虑项目还债付息时间，本着项目收入成本测算真实可靠的原则；因此，本项目运营期首年（2026年）运营时间为2个月、末年（2046年）运营时间为10个月；2027年-2045年为正常运营年份，为12个月；因此运营期收入首年按2个月、末年按10个月进行测算，其余按整年进行测算。

（4）、运营期各项收入单价增长情况

项目收益测算中单价按每三年增长5%进行测算，系考虑通货膨胀率的基础上进行适度降低作为增长率。通货膨胀率，指一般物价总水平在一定时期（通常为一年）内的上涨率，也称为物价变化率，是货币超发部分与实际需要的货币量之比,用以反映通货膨胀、货币贬值的程度。经查阅国家统计局的数据，近20年，我国居民消费价格指数（上年=100）平均值为102.24，通货膨胀率平均

值为2.24%。计算后每三年增长6.12%，综合考虑本项目所在地经济和社会发
展水平，进行保守计算，租赁、停车及广告单价选取每三年增长率5%。

2、经营收入

(1)、租赁收入

1) 厂房租赁收入

本项目建成后将产业园南区基础设施工程及产业园北区基础设施工程
中的标准化厂房、定制厂房、仓储用房、仓储中心等厂房对外出租，出租面积
282,000.00m²，通过黄山市类似项目出租单价进行统计，同时考虑项目区位、
建设期，进行保守计算，三年建成后厂房租金为11.00元/平方米·月。

类似项目厂房出租价格参考如下表所示：

序号	位置	面积 (m²)	单价	单位
1	歙县瑞邦科技园	300.00	15.00	元/平方米 月
2	屯溪区帅鑫工业园	8000.00	15.00	元/平方米 月

注：数据来源于58同城、安居客等平台

(出租) 一楼车间, 歙县有三相电,
更新于2022-08-04 179人已浏览

4500元/月 0.5元/m²/天

300m² 建筑面积

暂无数据 厂房类型

暂无数据 起租面积

区域: 歙县 - 歙县城区

地址: 锐邦科技园-北门

方文胜 个人
已在58注册4年
已实名认证

电话联系TA

(出租) 帅鑫工业园 双电梯厂房 环境很好
高速路口 黄金 更新于2022-03-04 12人已浏览

12万/月 0.5元/m²/天

8000m² 建筑面积

园区厂房 厂房类型

1000m² 起租面积

区域: 屯溪区 - 屯溪老街

地址: 黄山市帅鑫工业园-黄山市屯溪区

徐凯 4.8分
黄山市不动产经纪有限公司
营业执照编号: 91341002MA2T8F79X9

7

荷。综合考虑通货膨胀等因素，本项目运营期内厂房租赁单价每三年上浮5%。

本项目第一年、第二年厂房租赁收入测算过程如下：

当年厂房租赁收入=厂房租赁面积×单位面积月均单价×当年运营时间×当年运营负荷÷10000；

运营期第一年（2026年11-12月）厂房租赁收入=282000.00平方米×11元/平方米·月×2个月×50%÷10000=310.20万元（运营期第一年运营时间为2个月）

运营期第二年（2027年1-12月）厂房租赁收入=282000.00平方米×11元/平方米·月×12个月×55%÷10000=2,047.32万元

项目运营期内，年均厂房租赁收入4,006.09万元，厂房租赁收入共计80,121.84万元。

2）功能服务用房租赁收入

本项目建成后将对产业园南区基础设施工程及产业园北区基础设施工程中的科技研发中心、综合服务用房等功能服务用房对外出租，出租面积26000.00 m²，通过黄山市类似项目出租单价进行统计，同时考虑项目区位、建设期，进行保守计算，三年建成后功能用房租金为15.00元/平方米·月。

类似项目功能服务用房出租价格参考如下表所示：

序号	位置	面积（m²）	单价	单位
1	歙县紫阳路	45.00	29.00	元/平方米 月
2	黄山天都大道	190.00	34.20	元/平方米 月

注：数据来源于58同城、安居客等平台



1300 元/月 面议 费用明细

租赁方式：整租

房屋类型：1室1厅1卫 45 平 精装修

朝向楼层：南北 中层 / 11层

所在小区：金泰广场(在租 2 套)

所属区域：歙县 歙县城区

详细地址：紫阳路20号 附近高薪工作 查看地图



电话联系TA



综合考虑实际年运营时间，运营期2026年运营时间为2个月、2046年运营时间为10个月，2027年至2045年为正常全年运营。项目运营期2026年至2033年实现50%、55%、60%、70%、75%、80%、85%运营负荷，2034年达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀等因素，本项目运营期内功能服务用房租赁单价每三年上浮5%。本项目第一年、第二年功能服务用房租赁收入测算过程如下：

当年功能服务用房租赁收入=功能服务用房租赁面积×单位面积月均单价×当年运营时间×当年运营负荷÷10000；

运营期第一年（2026年11-12月）功能服务用房租赁收入=26000.00平方米×15元/平方米·月×2个月×50%÷10000=39.00万元（运营期第一年运营时间为2个月）

运营期第二年（2027年1-12月）功能服务用房租赁收入=26000.00平方米×15元/平方米·月×12个月×55%÷10000=257.40万元

项目运营期内，年均功能服务用房租赁收入472.52万元，功能服务用房租赁收入共计9,450.48万元。

因此，运营期内，年均租赁收入4,478.62万元，租赁收入共计89,572.32万元。

（2）、停车收入

本项目将在产业园南区基础设施工程及产业园北区基础设施工程中配建智慧停车场，共设置45个大车位、350个小车位及70个充电桩。

1) 大车位收入

本项目共配套建设45个大车位。根据歙县的停车收费水平及周边市场案例，参考停车的实际情况，本项目的大型停车位收费按12.00元/个·次计取。

本项目周边大车位收费依据参考如下：

序号	位置	收费标准	备注
1	黄山市天都路社会停车场	30分钟（含）以内免费，1小时以内（含）10元，超过1小时以上每小时加收6元，24小时内连续停放最高限价50元	大型车是指除小型车外的其他车辆，主要指黄色牌照的机动车
2	黄山市阜上停车场	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）10元，超过1小时以上每30分钟加收3元，24小时内连续停放最高限价50元	

注：数据来源于休宁县人民政府和黄山市人民政府官网



黄山市停车场收费公示牌			
停车场名称	天都路社会停车场		
停车场地地址	汤口中心小学西南方向250米		
经营者名称	黄山快泊智慧旅游科技有限公司		
停车场备案编码	黄发改价格〔2023〕10号	停车（泊）位数量	130个
价格管理形式	政府定价	收费依据	黄发改价格〔2023〕10号
收费标准			
车 型	计时收费（元/车）	价格（元）	
停车不超过30分钟（含）		免费	
小 车	30分钟至1小时（含）	8	
	超过1小时后每小时	5	
	每连续停放24小时以内(含)最高收费	45	
大 车	30分钟至1小时（含）	10	
	超过1小时后每小时	6	
	每连续停放24小时以内(含)最高收费	50	
备 注	1、停车30分钟内免费；不足1小时按1小时收费；超过24小时按前述标准重新计费； 2、执行公务的军车、警车、消防救援车、医疗救护车、工程抢险车、市政维修车、应急公务用车等车辆免收停车费； 3、对装有公安部门核（换）发的新能源汽车号牌的车辆，当日首次停车2小时内免费，超过2小时后按同车型现行标准减半收取。		
投诉举报电话：12345 12315		现场服务电话：1805973626	

分类	计时收费（元/车）	收费时段	备注
车型	小车 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 30 分钟加收 1 元, 每日最高限价 30 元, 不足 30 分钟按 30 分钟计算。	0:00-24:00	一、小型车是指 7 座（含）以下车辆或蓝色牌照的机动车；大型车是指除小型车外的其他车辆，主要指黄色牌照的机动车。 二、具备下列情况之一的免收机动车停放服务费：1. 执行公务的警车、城管执法车、消防车、救护车、献血车、工程抢救车、军车；2. 停放时间不超过规定免费时间的；3. 法律、法规、规章和市、区人民政府规定的其他应当免费的情形。 三、对装有公安部门核（换）发的新能源汽车号牌的车辆，每次停车首小时免费，超过 1 小时后开始计费收费，按同车型现行标准减半收取。
	大车 30 分钟(含)以内免费, 30 分钟至 1 小时(含) 10 元, 超过 1 小时后每 30 分钟加收 3 元, 每日最高限价 50 元, 不足 30 分钟按 30 分钟计算。		

每个车位每天考虑2次周转，项目年运营时间为300天，其中运营期2026年运营时间为2个月，按50天计算；2046年运营时间为10个月，按250天；2027年至2045年为正常全年运营，按300天计算。

考虑运营负荷的实际情况进行预测，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。综合考虑通货膨胀等因素，本项目运营期内大车位单价每三年上浮5%。本项目第一年、第二年大车位收入测算过程如下：

当年大车位收入=停车位数量×日周转次数×每次停车价格×当年运营时间×当年运营负荷÷10000；

运营期第一年（2026年11-12月）大车位收入=45个×日周转2次×12元/个·次×50日×50%÷10000=2.70万元（运营期第一年运营时间为50日）；

运营期第二年（2027年1-12月）大车位收入=45个×日周转2次×12元/个·次×300日×55%÷10000=17.82万元；

项目运营期内，年均大车位收入27.99万元，大车位收入共计559.85万元。

2) 小车位收入

本项目共配套建设350个小车位。根据歙县的停车收费水平及周边市场案例，参考停车的实际情况，本项目的小型停车位收费按6.00元/个·次计取。

本项目周边小车位收费依据参考如下：

序号	名称/位置	收费方式
1	休宁县古城岩景区停车场	30分钟（含）以内免费，1小时以内（含）5元，超过1小时以上每小时加收2元，24小时内连续停放最高限价30元
2	休宁县齐云山停车场	4小时内10元，4-8小时15元，超过8小时每小时加价2元；

注：数据来源于休宁县人民政府、大皖新闻

中国政府网 安徽省人民政府网 黄山市人民政府网

长健版 无障碍 简体 繁体 个人中心

首页 新闻中心 县长之窗 政府信息公开 政务服务 互动交流 解读回应 数据发布 走进休宁 政务新媒体

抄送：县市场监督管理局。

附件

古城岩景区停车场机动车停放服务收费标准

分类	收费标准（元/车）	备注
小型车	30分钟（含）以内免费，1小时以内（含）5元，超过1小时以上每小时加收2元，24小时内连续停放最高限价30元	一、小型车是指7座（含）以下车辆或蓝色牌照的机动车；大型车是指除小型车外的其他车辆，主要指黄色牌照的机动车。 二、具备下列情况之一的免收机动车停放服务费：1. 执行公务的警车、城管执法车、消防车、救护车、献血车、工程抢险车、**；2. 停放时间不超过规定免费时间的；3. 法律、法规、规章和市、县人民政府规定的其他应当免费的情形。 三、停放车辆超过1小时以上的，不足1小时按1小时计算；新能

0

休宁县停车场收费已调整。休宁县政府定价停车场30分钟内免费，新能源车2小时内免费（市新政策已落实）。齐云山4小时内10元，4-8小时15元，超过8小时每小时加价2元；古城岩景区3小时内5元，超过1小时加价1元。齐云山小车日最高限价40元，古城岩限价25元。

1

每个车位每天考虑2次周转，项目年运营时间为300天，其中运营期2026年运营时间为2个月，按50天计算；2046年运营时间为10个月，按250天；2027年至2045年为正常全年运营，按300天计算。

考虑运营负荷的实际情况进行预测，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。综合考虑通货膨胀等因素，本项目运营期内小车位单价每三年上浮5%。本项目第一年、第二年小车位收入测算过程如下：

当年小车位收入=停车位数量×日周转次数×每次停车价格×当年运营时间

×当年运营负荷÷10000;

运营期第一年（2026年11-12月）小车位收入=350个×日周转2次×6元/个·次×50日×50%÷10000=10.50万元（运营期第一年运营时间为50日）;

运营期第二年（2027年1-12月）小车位收入=350个×日周转2次×6元/个·次×300日×55%÷10000=69.30万元;

项目运营期内，年均小车位收入101.03万元，小车位收入共计2,020.51万元。

3) 新能源汽车充电桩收入

综合考虑现状黄山市新能源汽车保有量及本项目投资体量，预留未来发展空间，结合当下汽车工业发展趋势，十四五时期，新能源汽车将成为未来发展趋势，本次暂按20%配建充电桩，因此本项目配套设置70个新能源汽车充电桩。

根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，包括了电费及服务费用，不同地区价格略有差异；依据中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的《2021中国电动汽车用户充电行为白皮书》《2022中国电动汽车用户充电行为白皮书》（2023年白皮书尚未发布）显示，2021年和2022年全国用户平均单次充电量分别为：25.2度和25.6度，因此，本项目充电桩平均每次充电量按25千瓦时计取，每个充电桩每天考虑2次周转。

作为新能源汽车的配套设施，充电基础设施产业的发展也不断提速。据中国充电联盟统计，截至10月，全国累计建成各类充电基础设施225.3万台，同比增长50.4%；其中公共充电桩保有量106.2万台，同比增长59.4%。

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

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

《2022中国电动汽车用户充电行为白皮书》发布：充电设施逐渐完善，用户痛点仍在

金融界 2023-03-08 14:02

随着中国电动汽车行业的快速发展，电动汽车充电基础设施的重要性不言而喻。

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

《白皮书》重点剖析了充电时段特征、快慢充使用特征、充电设施功率使用特征等9项用户公用充电行为。

《白皮书》显示，对比上年同期，下午时段充电占比降低，夜间和早上的充电占比提高。整体来看，用户平均单次充电量25.6度，平均单次充电时长49.3分钟，平均单次充电金额25元，日充电1.4次。“整体来看是单次的充电量金额和频次均有小幅的提高，单次充电的时长有所降低，分快慢充的场景来看的话，直流快充桩平均单次充电量比慢充装要高11.9度，用户使用快充更偏好于满充，慢充的话更偏好于浅充。”中国汽车工业协会充换电分会副秘书长、中国电动汽车充电基础设施促进联盟副秘书长全宗旗说。

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

项目周边电动汽车充电服务费收费标准统计如下：


序号	地点	价格（元/千瓦时）
1	黄山市徽州区杨村乡政府充电站	0.60
2	交投特来电徽州区充电站	0.55

注：数据来源于特来电官方网站

19:06

12% 95%

收藏



黄山徽州区杨村乡政府

专用场站 他营 停车免费

营业时间: 00:00-24:00

最大功率7kW

黄山市徽州区205国道北100米徽州区杨村乡政府 245.45km

快 空闲 0 | 共 0

慢 空闲 3 | 共 3

空闲

空闲

空闲

详情 >

价格信息

电价详情 >

当前时段 17:00-22:00

¥1.8126/度

停车费用

停车免费

会员优惠

加量卡券包 加量卡券包3折起 抢购 >

电价详情

...


时段	电价 (元/度)	=	电费 (元/度)	+	服务费 (元/度)
当前时段	电站价				
17:00-22:00	1.8126		1.2126		0.6000
22:00-23:00	1.3737		0.7737		0.6000
23:00-23:59	1.0102		0.4102		0.6000
00:00-08:00	1.0102		0.4102		0.6000
08:00-09:00	1.3737		0.7737		0.6000
09:00-12:00	1.8126		1.2126		0.6000
12:00-17:00	1.3737		0.7737		0.6000

*实际支付价格以订单结算为准

19:06

12% 95%

收藏



黄山徽州区杨村乡政府

专用场站 他营 停车免费

营业时间: 00:00-24:00

最大功率7kW

黄山市徽州区205国道北100米徽州区杨村乡政府 245.45km

快 空闲 0 | 共 0

慢 空闲 3 | 共 3

空闲

空闲

空闲

详情 >

价格信息

电价详情 >

当前时段 17:00-22:00

¥1.8126/度

停车费用

停车免费

电价详情

...

时段	电价 (元/度)	=	电费 (元/度)	+	服务费 (元/度)
当前时段	电站价				
17:00-22:00	1.8126		1.2126		0.6000
22:00-23:00	1.3737		0.7737		0.6000
23:00-23:59	1.0102		0.4102		0.6000
00:00-08:00	1.0102		0.4102		0.6000
08:00-09:00	1.3737		0.7737		0.6000
09:00-12:00	1.8126		1.2126		0.6000
12:00-17:00	1.3737		0.7737		0.6000

从实际年运营时间考虑，项目年运营时间为300天，其中运营期2026年运营时间为2个月，按50天计算；2046年运营时间为10个月，按250天；2027年至2045年为正常全年运营，按300天计算。考虑运营负荷的实际情况进行预测，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。本项目第一年、第二年新能源汽车充电桩充电服务费测算过程如下：

当年新能源汽车充电桩服务费收入=新能源汽车充电桩数量×日周次数×每个充电桩每次平均充电量×每度电充电服务费×当年运营时间×当年运营负荷÷10000；

运营期第一年（2026年11-12月）新能源汽车充电桩服务费收入=70个×日周转2次×25千瓦时×0.5元/千瓦时×50日×50%÷10000=4.38万元（运营期第一年运营时间为50日）；

运营期第二年（2027年1-12月）新能源汽车充电桩服务费收入=70个×日周转2次×25千瓦时×0.5元/千瓦时×300日×55%÷10000=28.88万元；

运营期内，年均新能源汽车充电桩服务费收入42.70万元，新能源汽车充电桩服务费收入共计854.05万元。

项目运营期内，年均停车收入171.72万元，停车收入共计3,434.41万元。

综上所述，项目运营期内，年均经营收入4,650.34万元，经营收入共计93,006.73万元。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						
				2026年（11-12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）			50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%
	运营负荷（停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
（一）	租赁收入		89,572.32	349.20	2,304.72	2,514.24	2,964.00	3,192.00	3,420.00	3,943.68
1	厂房租赁收入		80,121.84	310.20	2,047.32	2,233.44	2,639.52	2,842.56	3,045.60	3,519.36
	数量	平方米		282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00
	年运营月数	月		2.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		11.00	11.00	11.00	12.00	12.00	12.00	13.00
2	功能服务用房租赁收入		9,450.48	39.00	257.40	280.80	324.48	349.44	374.40	424.32
	数量	平方米		26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
	年运营月数	月		2.00	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
（二）	停车收入		3,434.41	17.58	116.00	126.54	144.98	156.14	156.14	164.93
1	大车位		559.85	2.70	17.82	19.44	22.82	24.57	24.57	26.46
	数量	个		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	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		50.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		12.00	12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00
2	小车位		2,020.51	10.50	69.30	75.60	86.00	92.61	92.61	97.31
	数量	个		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	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		50.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62
3	新能源汽车充电桩		854.05	4.38	28.88	31.50	36.17	38.96	38.96	41.16

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2026年（11-12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）			50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%
	运营负荷（停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	数量	个		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	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		50.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56
（三）	经营收入合计		93,006.73	366.78	2,420.72	2,640.78	3,108.98	3,348.14	3,576.14	4,108.61

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
	运营负荷（租赁）			85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
（一）	租赁收入		89,572.32	4,190.16	4,436.64	4,769.28	4,769.28	4,769.28	5,101.92	5,101.92	5,101.92
1	厂房租赁收入		80,121.84	3,739.32	3,959.28	4,263.84	4,263.84	4,263.84	4,568.40	4,568.40	4,568.40
	数量	平方米		282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		13.00	13.00	14.00	14.00	14.00	15.00	15.00	15.00
2	功能服务用房租赁收入		9,450.48	450.84	477.36	505.44	505.44	505.44	533.52	533.52	533.52
	数量	平方米		26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米.月		17.00	17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
	运营负荷（租赁）			85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
（二）	停车收入		3,434.41	164.93	164.93	173.88	173.88	173.88	183.12	183.12	183.12
1	大车位		559.85	26.46	26.46	28.35	28.35	28.35	30.24	30.24	30.24
	数量	个		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		14.00	14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00
2	小车位		2,020.51	97.31	97.31	102.17	102.17	102.17	107.31	107.31	107.31
	数量	个		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	7.30	7.30	7.30
3	新能源汽车充电桩		854.05	41.16	41.16	43.37	43.37	43.37	45.57	45.57	45.57
	数量	个		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	日周转次数	次		2.00	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	25.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62	0.62
（三）	经营收入合计		93,006.73	4,355.09	4,601.57	4,943.16	4,943.16	4,943.16	5,285.04	5,285.04	5,285.04

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-10月）
	运营负荷（租赁）			90%	90%	90%	90%	90%	90%

运营负荷（停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	
（一）	租赁收入		89,572.32	5,434.56	5,434.56	5,434.56	5,767.20	5,767.20	4,806.00
1	厂房租赁收入		80,121.84	4,872.96	4,872.96	4,872.96	5,177.52	5,177.52	4,314.60
	数量	平方米		282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00	282,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	10.00
	月均单价	元/平方米.月		16.00	16.00	16.00	17.00	17.00	17.00
2	功能服务用房租赁收入		9,450.48	561.60	561.60	561.60	589.68	589.68	491.40
	数量	平方米		26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	10.00
	月均单价	元/平方米.月		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
（二）	停车收入		3,434.41	192.65	192.65	192.65	202.34	202.34	168.61
1	大车位		559.85	32.13	32.13	32.13	34.02	34.02	28.35
	数量	个		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	250.00
	单价	元/次		17.00	17.00	17.00	18.00	18.00	18.00
2	小车位		2,020.51	112.75	112.75	112.75	118.34	118.34	98.61
	数量	个		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	250.00
	单价	元/次		7.67	7.67	7.67	8.05	8.05	8.05
3	新能源汽车充电桩		854.05	47.78	47.78	47.78	49.98	49.98	41.65
	数量	个		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	日周转次数	次		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
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	250.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68
（三）	经营收入合计		93,006.73	5,627.21	5,627.21	5,627.21	5,969.54	5,969.54	4,974.61

（三）资金支出预测评价

本项目成本主要包括运营成本（外购燃料及动力费、外购原材料费、工资福利费、修理费、管理费用及其他成本）、折旧费、摊销费以及利息支出。

1、运营成本

（1）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包括运营期用水、电等公共耗能，根据日常运营情况进行预测。

1）年用水量测算

本项目各功能区用水量依据《建筑给水排水设计标准（GB50015-2019）》、《民用建筑节能设计标准（GB50555-2010）》规定的用水定额进行估算。经测算，本项目满负荷运营时年用水量为3.01万m³，用水单价根据歙县人民政府官网公布的《供水供电供气行业收费价格公示（2024年5月）》中非居民用水到户价计算，即3.1元/m³，

用户类型			户年用水量 (立方米, 吨)	价格(元/立方米、元/吨)			
				基本水价	代收费用		到户水价
					水资源费	污水处理费	
城镇	居民生活	第一档	0-216	1.37	0.08	0.85	2.30
		第二档	216-300	2.06	0.08	0.85	2.99
		第三档	300以上	3.43	0.08	0.85	4.36
		非阶梯(合表)		1.67	0.08	0.85	2.60
	非居民用水			1.82	0.08	1.20	3.10
	特种用水			2.98	0.08	1.20	4.26
执行时间:			备注: 对低保、五保、特困户实行优惠, 凭有效证件每月减免水费3吨, 超过部分按新价格收费				服务电话: 0559-6513333
说明: 表格内容根据实际情况填写, 如没有, 可不填, 也可根据当地实际修改。							

本项目用水量测算如下:

用水项目	用水定额 (Qd)		用水单位数量		日用水量Qd (m ³ /d)	年用水天数 (d)	年用水量 (10 ⁴ m ³ /y)
配套服务用房	4	L/m ²	3500.00	m ²	14.00	365	0.51
室外工程	1	L/m ² 日	57950.00	m ² 日	57.95	365	2.12
工作人员	40	L/人次	24	人	0.96	365	0.04
小计1	/	/	/	/	72.91	/	2.66
考虑13%未预见水量					9.48	/	0.35
合计					82.39		3.01

2）年用电量测算

本项目各功能分区用电量依据《全国民用建筑工程技术措施节能专篇（电气）》及《民用建筑电气设计标准（GB51348-2019）》规定的用电定额进行估算。经测算，经测算，本项目满负荷运营时年用电量为53.68万千瓦时，用电单价根据歙县人民政府官网公布的《供水供电供气行业收费价格公示（2024年5月）》，按工商业用电两部制220千伏及以上（最高级别）计算，取高峰及低谷电价平均值，为0.7284元/千瓦时。

中国政府网安徽省人民政府黄山市人民政府

长链接无障碍字体放大个人中心

首页资讯中心县长之窗政府信息公开政务服务互动交流解读回应数据发布走进歙县政务新媒体

供水供电供气行业收费价格公示（2024年5月）

作者：歙县发改委 发布时间：2024-05-13 09:35 信息来源：歙县发展和改革委员会 阅读次数：7 次

字号：大中小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

国网安徽省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2024年5月1日-2024年5月31日）

电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）			
		代理购电价格	上网环节线损费用	电度输配电价	系统运行费用	政府性基金及附加	1、7-9、12月高峰	其他月份高峰	平时段	低谷时段
—	$1=2+3+4+5+6$	2	3	4	5	6	$7=(2+4) \times (1+84.3\%) + 3+5+6$	$8=(2+4) \times (1+74\%) + 3+5+6$	$9=1$	$10=(2+4) \times (1-61.8\%) - 3+5+6$
制	不满1千伏	0.43649	0.0181	0.1814	0.0561	0.02887	1.2418	1.1782	0.7210	0.3391
	1-10千伏			0.1614	0.0561	0.02887	1.2050	1.1434	0.7010	0.3315
	35千伏			0.1414	0.0561	0.02887	1.1681	1.1066	0.6810	0.3238
制	1-10千伏			0.1428	0.0561	0.02887	1.1707	1.1110	0.6824	0.3244
	35千伏			0.1175	0.0561	0.02887	1.1241	1.0670	0.6571	0.3147
	110千伏			0.0924	0.0561	0.02887	1.0778	1.0233	0.6320	0.3051
	220千伏及以上			0.0673	0.0561	0.02887	1.0316	0.9797	0.6069	0.2955

所列价格包含政府性基金及附加，其中，重大水利工程建设基金0.364分钱，大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱，可再生能源电价

本项目用电量测算如下：

项目	面积（㎡）	功率指标（w/㎡）	功率因素	负荷因素	工作时间（h）	年耗电量（万kWh）
建筑用电	3500.00	30	0.75	0.75	4320	25.52
室外工程	57950.00	2	0.75	0.75	4320	28.16
合计						53.68

3) 运营期外购燃料动力费成本测算

综合考虑实际年运营时间，运营期2026年运营时间为2个月、2046年运营时间为10个月，2027年至2045年为正常全年运营。项目运营期2026年至2033年实现50%、55%、60%、65%、70%、75%、80%、85%运营负荷，2034年达到90%持续运营负荷。本项目第一年、第二年外购燃料动力费(水电)测算过程如下：

当年外购燃料动力费成本=（用水能耗×用水价格+用电能耗×用电单价）
×当年运营时间×当年运营负荷；

运营期第一年（2026年11-12月）外购燃料动力费成本=（3.01万m³×3.1元/m³+53.68万千瓦时×0.7284元/千瓦时）×2÷12（运营期第一年为2个月）
×50%=4.04万元

运营期第二年（2027年1-12月）外购燃料动力费成本=（3.01万m³×3.1元/m³+53.68万千瓦时×0.7284元/千瓦时）×12÷12（运营期第二年为12个月）
×55%=26.63万元

因此，运营期内，年均外购燃料动力费40.03万元，外购燃料动力费共计800.57万元。

（2）外购原材料费

外购原材料费主要为停车、充电桩、广告等耗材、维修、更换，按停车收入（含停车位及新能源汽车充电桩服务费收入）及广告收入之和的10%计取。本项目第一年、第二年外购原材料费测算过程如下：

当年外购原材料费成本=（停车收入+广告收入）×10%

运营期第一年（2026年11-12月）外购原材料费成本=17.58万元×10%=1.76万元

运营期第二年（2027年1-12月）外购原材料费成本=116.00万元
×10%=11.60万元

因此，运营期内，年均外购原材料费为17.17万元，外购原材料费共计343.44万元。

（3）职工工资及福利费

项目运营期职工人数按24人计算，项目运营期职工人数按24人计算，人员工资参照黄山市人民政府官网发布的《黄山市2023年市场工资指导价位信息》，

中国政府网 安徽省人民政府网		长翠版 无障碍 简体 繁体 English 个人		
首页 资讯中心 市长之窗 政府信息公开 政务服务		互动交流 解读回应 政府数据 走进黄山 政务新媒体		
15	电工	51369.96	46996.56	36514.84
16	房地产经纪人员	183342	101379.5	73704
17	房地产开发专业人员	154899.37	66000	43789
18	缝纫工	80413	67814	56413
19	工程技术人员	124220	76715	46000
20	供水排水工程技术人员	122727.36	79552.65	55716.65
21	国有企业中国共产党组织负责人	740217.47	379255.6	142400
22	行政办事员	421130.2	140537.6	22962.01
23	会计专业人员	432840	83966.85	20593.68
24	机动车驾驶证教练员	37200	36800	36420
25	机械设计工程技术人员	78700	75750	65600
26	客房服务员	67325	42032.75	28779
27	客户服务管理员	176108.42	99051.71	35600
28	客运车辆驾驶员	100680	48811.5	40067
29	路况信息监控员	233405.5	96447.82	13644.44
30	旅店服务员	75092.6	46573	34847
31	其他办事人员和有关人员	124497.33	111988.9	71812
32	其他电力、热力、气体、水生产和输配人员	96350.56	42217.24	30260
33	其他电气机械和器材制造人员	79500	71725	62400
34	其他行政办事及辅助人员	253228.2	80148	13272
	其他监察、法律、社会和			

中国政府网

安徽省人民政府网

长翠版

无障碍

简体

繁体

English

首页

资讯中心

市长之窗

政府信息公开

政务服务

互动交流

解读回应

政府数据

走进黄山

政

2023 年黄山市人力资源市场部分职位

(工种) 工资参

单位：元/

序号	职位（工种）	高位数	中位数	低位数
1	企业董事	622640	163200	128400
2	企业经理	1040080	142680.5	43160
3	安全生产管理工程技术人员	204059	78827.5	41685
4	保安员	77070	50274	27269.59
5	保洁员	48500	26904	24000
6	保险保全员	165374.84	97548.79	20831.96
7	保险核保专业人员	126857.57	51414.24	32512.32
8	保险经纪人	150500.66	71593.8	13087
9	保险理赔专业人员	105625	33186.48	19881.36
10	玻璃加工工	95331.5	74730	54770
11	采购员	179915.57	90983	37984.92
12	餐厅服务员	56446.01	32964	27783
13	仓储管理员	78115	53351.5	33167
14	草坪园艺师	61471.96	42539.26	34338.4
15	电工	61369.96	46996.56	36514.84
16	房地产经纪人员	183342	101379.5	73704

劳动定员及工资福利构成详见下表：

序号	类别	人数	工资及福利（万元·年/人）		合计（万元·年）
			工资	福利	
1	管理人员	2	10.8	2.16	25.92
2	工作人员	22	6	1.2	158.4
合计		24			184.32

综合实际年运营时间考虑，运营期2026年运营时间均为2个月、2046年运营时间为10个月，2027年至2045年为正常全年运营；综合考虑通货膨胀率等因素，综合考虑通货膨胀等因素，工资及福利费每三年上浮5%。本项目第一年、第二年职工工资及福利费测算过程如下：

当年职工工资及福利费成本=（管理人员年工资福利费+工作人员年工资福利费）×当年运营时间；

运营期第一年（2026年11-12月）职工工资及福利费成本=（25.92万元/年+158.4万元/年）×2÷12（运营期第一年为2个月）=30.72万元

运营期第二年（2027年1-12月）职工工资及福利费成本=（25.92万元/年+158.4万元/年）×12÷12（运营期第二年为12个月）=184.32万元

运营期内，年均职工工资及福利费215.37万元，职工工资及福利费共计4,307.44万元。

（4）修理费

本项目运营期修理费主要包括运营期内建构筑物等相关内容的修理、重置费用，参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》按固定资产年折旧额的5%计。综合实际年运营时间考虑，运营期2026年运营时间为2个月、2046年运营时间为10个月，2027年至2045年为正常全年运营。本项目第一年、第二年修理费测算过程如下：

当年修理费成本=当年固定资产年折旧额×5%×当年运营时间

运营期第一年（2026年11-12月）修理费成本=1238.66万元/年×5%×2÷12（运营期第一年为2个月）=10.32万元

运营期第二年（2027年1-12月）修理费成本=1238.66万元/年×5%×12÷12

(运营期第二年为12个月)=61.93万元

运营期内, 年均修理费61.93万元, 修理费共计1,238.66万元。

(5) 管理费用

管理费用比例通常由项目的经营状况和实际需求决定, 不同的行业有不同的比例, 一般项目通常在1%-5%之间, 保守考虑, 本项目管理费用按照经营总收入的5%计取。本项目第一年、第二年管理费用测算过程如下:

当年管理费用成本=当年总经营收入×5%

运营期第一年(2026年11-12月)管理费用成本=366.78万元/年×5%=18.34万元

运营期第二年(2027年1-12月)管理费用成本=2,420.72万元/年×5%=121.04万元

运营期内, 年均管理费用232.52万元, 管理费用共计4,650.34万元。

(6) 其他成本

其他成本主要为项目的宣传费用, 运营期2026年-2028年整年度运营费用为120.00万元(其中2026年运营时间为2个月, 运营费用按20.00万元计算), 自2026年起每3年降低30.00万元, 此后随着项目知名度逐渐提升, 在运营期2032年, 稳定在60.00万元/年(其中2046年运营时间为10个月, 运营费用按50.00万元计算)。本项目第一年、第二年其他成本测算过程如下:

当年其他成本=当年预期成本×当年运营时间

运营期第一年(2026年11-12月)其他成本=120.00万元/年×2÷12(运营期第一年为2个月)=20.00万元;

运营期第二年(2027年1-12月)其他成本=120万元/年×12÷12(运营期第二年为12个月)=120.00万元;

运营期内, 年均其他成本71.00万元, 其他成本共计1,420.00万元。

综上所述, 运营期内, 项目年均经营成本638.02万元, 经营成本共计12,760.44万元。

2、折旧费

建构筑物的折旧年限为50年, 残值为5%, 原值为65,192.43万元, 折旧额为

1,238.66万元/年。

运营期内，项目年均折旧费1,238.66万元，折旧费共计24,773.12万元。

3、摊销费

无形资产摊销年限为50年，无残值，原值为4,352.25万元，摊销额为87.04万元/年。

运营期内，项目年均摊销费87.04万元，摊销费共计1,740.90万元。

4、利息支出

本项目运营期的年均利息支出为954.48万元，利息总支出为19,089.58万元。

综上所述，运营期内，项目年均总成本2,918.20万元，总成本共58,364.05万元。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	运营期						
			2026 年 11-12 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)		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%
	运营负荷 (停车)		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	800.57	4.04	26.63	29.05	31.47	33.90	36.32	38.74
2	外购原材料费(停车、充电桩等耗材等)	343.44	1.76	11.60	12.65	14.50	15.61	15.61	16.49
3	职工工资及福利费	4,307.44	30.72	184.32	184.32	193.54	193.54	193.54	203.21
4	修理费	1,238.66	10.32	61.93	61.93	61.93	61.93	61.93	61.93
5	管理费用	4,650.34	18.34	121.04	132.04	155.45	167.41	178.81	205.43
6	其他成本	1,420.00	20.00	120.00	120.00	90.00	90.00	90.00	60.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	12,760.44	85.17	525.52	540.00	546.89	562.38	576.21	585.81
8	折旧费	24,773.12	206.44	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66
8.1	房屋和建筑物	24,773.12	206.44	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66
8.2	机械设备								
9	摊销费	1,740.90	14.51	87.04	87.04	87.04	87.04	87.04	87.04
10	利息支出	19,089.58	137.08	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00
11	总成本费用合计	58,364.05	443.21	2,866.22	2,880.70	2,887.59	2,903.09	2,916.91	2,926.51

序号	项目	合计	运营期						
			2026 年 11-12 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）		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%
	运营负荷（停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	其中：可变成本	12,760.44	85.17	525.52	540.00	546.89	562.38	576.21	585.81
	固定成本	45,603.61	358.03	2,340.70	2,340.70	2,340.70	2,340.70	2,340.70	2,340.70

注：本项目债券发行费已纳入总投资

续上表：

序号	项目	合计	运营期							
			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)	2040 年 1-12 月)
	运营负荷（租赁）		85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	800.57	41.16	43.58	43.58	43.58	43.58	43.58	43.58	43.58
2	外购原材料费(停车、充电桩等耗材等)	343.44	16.49	16.49	17.39	17.39	17.39	18.31	18.31	18.31
3	职工工资及福利费	4,307.44	203.21	203.21	213.37	213.37	213.37	224.04	224.04	224.04
4	修理费	1,238.66	61.93	61.93	61.93	61.93	61.93	61.93	61.93	61.93
5	管理费用	4,650.34	217.75	230.08	247.16	247.16	247.16	264.25	264.25	264.25
6	其他成本	1,420.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	12,760.44	600.55	615.30	643.43	643.43	643.43	672.12	672.12	672.12

序号	项目	合计	运营期							
			2033 年 1-12 月)	2034 年 1-12 月)	2035 年 1-12 月)	2036 年 1-12 月)	2037 年 1-12 月)	2038 年 1-12 月)	2039 年 1-12 月)	2040 年 1-12 月)
	运营负荷（租赁）		85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
8	折旧费	24,773.12	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66
8.1	房屋和建筑物	24,773.12	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66
8.2	机械设备									
9	摊销费	1,740.90	87.04	87.04	87.04	87.04	87.04	87.04	87.04	87.04
10	利息支出	19,089.58	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00
11	总成本费用合计	58,364.05	2,941.25	2,956.00	2,984.13	2,984.13	2,984.13	3,012.82	3,012.82	3,012.82
	其中：可变成本	12,760.44	600.55	615.30	643.43	643.43	643.43	672.12	672.12	672.12
	固定成本	45,603.61	2,340.70	2,340.70	2,340.70	2,340.70	2,340.70	2,340.70	2,340.70	2,340.70

注：本项目债券发行费已纳入总投资

续上表：

序号	项目	合计	运营期					
			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（1-10 月）
	运营负荷（租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	800.57	43.58	43.58	43.58	43.58	43.58	36.32

序号	项目	合计	运营期					
			2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-10月）
2	外购原材料费(停车、充电桩等耗材等)	343.44	19.27	19.27	19.27	20.23	20.23	16.86
3	职工工资及福利费	4,307.44	235.24	235.24	235.24	247.01	247.01	205.84
4	修理费	1,238.66	61.93	61.93	61.93	61.93	61.93	51.61
5	管理费用	4,650.34	281.36	281.36	281.36	298.48	298.48	248.73
6	其他成本	1,420.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	50.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	12,760.44	701.38	701.38	701.38	731.23	731.23	609.36
8	折旧费	24,773.12	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,032.21
8.1	房屋和建筑物	24,773.12	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,238.66	1,032.21
8.2	机械设备							
9	摊销费	1,740.90	87.04	87.04	87.04	87.04	87.04	72.54
10	利息支出	19,089.58	1,015.00	1,015.00	1,015.00	910.00	595.00	192.50
11	总成本费用合计	58,364.05	3,042.08	3,042.08	3,042.08	2,966.93	2,651.93	1,906.61
	其中：可变成本	12,760.44	701.38	701.38	701.38	731.23	731.23	609.36
	固定成本	45,603.61	2,340.70	2,340.70	2,340.70	2,235.70	1,920.70	1,297.25

注：本项目债券发行费已纳入总投资

三、增值税及附加、房产税及所得税

本项目的税金主要包括增值税、附加税和房产税，其中税率主要根据营业收入类型进行计取，其中租赁收入增值税税率为9%、停车位收入增值税税率为9%、新能源汽车充电桩服务费增值税税率为13%；附加税中城市维护建设税税率为5%；教育费附加税税率为3%；其他附加费税率为2%；房产税税率为12%；所得税税率为25%。详见下表：

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

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为1,973.09万元，其中：增值税销项税为7,707.19万元，增值税进项税为94.46万元，固定资产进项抵扣为5,639.64万元。附加税为197.31万元，其中：城市维护建设税税金为98.65万元，教育费附加税税金为59.19万元，其他附加税为39.46万元。房产税税金为10,748.68万元。所得税税金为5,809.98万元。

综上，本项目税金共计18,729.06万元。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(万元)	运营期						
				2026 年 11-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)
1	增值税		1,973.09							
1.1	增值税销项税		7,707.19	30.43	200.81	219.07	257.88	277.72	296.54	340.58
1.1.1	租赁收入增值税销项税	9%	7,395.88	28.83	190.30	207.60	244.73	263.56	282.39	325.62
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	213.06	1.09	7.19	7.85	8.98	9.68	9.68	10.22
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费 增值税销项税	13%	98.25	0.50	3.32	3.62	4.16	4.48	4.48	4.74
1.2	增值税进项税		94.46	0.48	3.16	3.44	3.80	4.09	4.29	4.56
1.3	固定资产进项抵扣		5,639.64	29.95	197.66	215.63	254.08	273.63	292.25	336.02
2	附加税		197.31							
2.1	城市维护建设税	5%	98.65							
2.2	教育费附加	3%	59.19							
2.3	其他附加费	2%	39.46							
3	房产税	12%	10,748.68	41.90	276.57	301.71	355.68	383.04	410.40	473.24
4	所得税	25%	5,809.98					15.50	62.21	177.22
	合计		18,729.06	41.90	276.57	301.71	355.68	398.54	472.61	650.46

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2033 年（1-12 月）	2034 年（1-12 月）	2035 年（1-12 月）	2036 年（1-12 月）	2037 年（1-12 月）	2038 年（1-12 月）	2039 年（1-12 月）
1	增值税		1,973.09							
1.1	增值税销项税		7,707.19	360.93	381.28	409.56	409.56	409.56	437.86	437.86
1.1.1	租赁收入增值税销项税	9%	7,395.88	345.98	366.33	393.79	393.79	393.79	421.26	421.26
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	213.06	10.22	10.22	10.78	10.78	10.78	11.36	11.36
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费 增值税销项税	13%	98.25	4.74	4.74	4.99	4.99	4.99	5.24	5.24
1.2	增值税进项税		94.46	4.76	4.96	5.03	5.03	5.03	5.11	5.11
1.3	固定资产进项抵扣		5,639.64	356.17	376.32	404.53	404.53	404.53	432.75	432.75
2	附加税		197.31							
2.1	城市维护建设税	5%	98.65							
2.2	教育费附加	3%	59.19							
2.3	其他附加费	2%	39.46							
3	房产税	12%	10,748.68	502.82	532.40	572.31	572.31	572.31	612.23	612.23
4	所得税	25%	5,809.98	227.76	278.29	346.68	346.68	346.68	415.00	415.00
	合计		18,729.06	730.57	810.69	918.99	918.99	918.99	1,027.23	1,027.23

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2040 年（1-12 月）	2041 年（1-12 月）	2042 年（1-12 月）	2043 年（1-12 月）	2044 年（1-12 月）	2045 年（1-12 月）	2046 年（1-10 月）
1	增值税		1,973.09			125.88	460.99	489.25	489.25	407.71
1.1	增值税销项税		7,707.19	437.86	466.18	466.18	466.18	494.52	494.52	412.10

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期						
				2040年（1-12月）	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-10月）
1.1.1	租赁收入增值税销项税	9%	7,395.88	421.26	448.73	448.73	448.73	476.19	476.19	396.83
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	213.06	11.36	11.96	11.96	11.96	12.58	12.58	10.48
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增值税销项税	13%	98.25	5.24	5.50	5.50	5.50	5.75	5.75	4.79
1.2	增值税进项税		94.46	5.11	5.19	5.19	5.19	5.27	5.27	4.39
1.3	固定资产进项抵扣		5,639.64	432.75	460.99	335.12				
2	附加税		197.31			12.59	46.10	48.93	48.93	40.77
2.1	城市维护建设税	5%	98.65			6.29	23.05	24.46	24.46	20.39
2.2	教育费附加	3%	59.19			3.78	13.83	14.68	14.68	12.23
2.3	其他附加费	2%	39.46			2.52	9.22	9.79	9.79	8.15
3	房产税	12%	10,748.68	612.23	652.15	652.15	652.15	692.06	692.06	576.72
4	所得税	25%	5,809.98	415.00	483.25	448.63	356.47	443.09	521.84	510.70
	合计		18,729.06	1,027.23	1,135.39	1,239.24	1,515.71	1,673.33	1,752.08	1,535.90

本项目所得税测算表

单位：万元

序号	项目	合计(万元)	运营期						
			2026年（11-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）
1	营业收入	93,006.73	366.78	2,420.72	2,640.78	3,108.98	3,348.14	3,576.14	4,108.61

2	营业税金及附加	12,919.07	41.90	276.57	301.71	355.68	383.04	410.40	473.24
3	总成本费用	58,364.05	443.21	2,866.22	2,880.70	2,887.59	2,903.09	2,916.91	2,926.51
4	补贴收入								
5	利润总额（1-2-3+4）	21,723.60	-118.34	-722.07	-541.63	-134.29	62.01	248.83	708.86
6	弥补以前年度亏损								
7	应纳税所得额（5-6）	21,723.60	-118.34	-722.07	-541.63	-134.29	62.01	248.83	708.86
8	所得税	5,809.98					15.50	62.21	177.22

续上表

序号	项目	合计(万元)	运营期						
			2033年（1-12月）	2034年（1-12月）	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）
1	营业收入	93,006.73	4,355.09	4,601.57	4,943.16	4,943.16	4,943.16	5,285.04	5,285.04
2	营业税金及附加	12,919.07	502.82	532.40	572.31	572.31	572.31	612.23	612.23
3	总成本费用	58,364.05	2,941.25	2,956.00	2,984.13	2,984.13	2,984.13	3,012.82	3,012.82
4	补贴收入								
5	利润总额（1-2-3+4）	21,723.60	911.02	1,113.18	1,386.71	1,386.71	1,386.71	1,659.99	1,659.99
6	弥补以前年度亏损								
7	应纳税所得额（5-6）	21,723.60	911.02	1,113.18	1,386.71	1,386.71	1,386.71	1,659.99	1,659.99
8	所得税	5,809.98	227.76	278.29	346.68	346.68	346.68	415.00	415.00

续上表

序号	项目	合计(万元)	运营期						
			2040年（1-12月）	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-10月）

1	营业收入	93,006.73	5,285.04	5,627.21	5,627.21	5,627.21	5,969.54	5,969.54	4,974.61
2	营业税金及附加	12,919.07	612.23	652.15	790.61	1,159.24	1,230.24	1,230.24	1,025.20
3	总成本费用	58,364.05	3,012.82	3,042.08	3,042.08	3,042.08	2,966.93	2,651.93	1,906.61
4	补贴收入								
5	利润总额（1-2-3+4）	21,723.60	1,659.99	1,932.98	1,794.52	1,425.89	1,772.36	2,087.36	2,042.80
6	弥补以前年度亏损								
7	应纳税所得额（5-6）	21,723.60	1,659.99	1,932.98	1,794.52	1,425.89	1,772.36	2,087.36	2,042.80
8	所得税	5,809.98	415.00	483.25	448.63	356.47	443.09	521.84	510.70

四、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目收益

收入扣除相关成本与税金后，为项目净收益，可以用于偿还债券的本息。

1、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、总税金在达到正常

状态情况下的项目净收益：

项目/期间	建设期（年）			建设期/运营 期（年）	运营期（年）	
	2023年（11- 12月）	2024年（1- 12月）	2025年（1- 12月）	2026年（1- 12月）	2027年（1- 12月）	2028年（1- 12月）
经营收入				366.78	2,420.72	2,640.78
经营成本				85.17	525.52	540.00
总税金（含增值 税、附加税、房产 税、所得税）				41.90	276.57	301.71
净收益				239.70	1,618.63	1,799.07

续上表：

项目/期间	运营期（年）					
	2029年（1- 12月）	2030年（1- 12月）	2031年（1- 12月）	2032年（1- 12月）	2033年（1- 12月）	2034年（1- 12月）
经营收入	3,108.98	3,348.14	3,576.14	4,108.61	4,355.09	4,601.57
经营成本	546.89	562.38	576.21	585.81	600.55	615.30
总税金（含增值 税、附加税、房产 税、所得税）	355.68	398.54	472.61	650.46	730.57	810.69
净收益	2,206.41	2,387.21	2,527.32	2,872.35	3,023.97	3,175.59

续上表：

项目/期间	运营期（年）					
	2035年（1- 12月）	2036年（1- 12月）	2037年（1- 12月）	2038年（1- 12月）	2039年（1- 12月）	2040年（1- 12月）
经营收入	4,943.16	4,943.16	4,943.16	5,285.04	5,285.04	5,285.04
经营成本	643.43	643.43	643.43	672.12	672.12	672.12
总税金（含增值 税、附加税、房产 税、所得税）	918.99	918.99	918.99	1,027.23	1,027.23	1,027.23
净收益	3,380.74	3,380.74	3,380.74	3,585.69	3,585.69	3,585.69

续上表：

项目/期间	运营期（年）						合计
	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 （1-10月）	

项目/期间	运营期（年）						合计
	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 （1-10月）	
经营收入	5,627.21	5,627.21	5,627.21	5,969.54	5,969.54	4,974.61	93,006.73
经营成本	701.38	701.38	701.38	731.23	731.23	609.36	12,760.44
总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）	1,135.39	1,239.24	1,515.71	1,673.33	1,752.08	1,535.90	18,729.06
净收益	3,790.44	3,686.59	3,410.12	3,564.97	3,486.22	2,829.35	61,517.23

2、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、税金达到正常状态95%的情况下的项目净收益：

项目/期间	建设期（年）			建设期/运营期（年）	运营期（年）	
	2023年（1-12月）	2024年（1-12月）	2025年（1-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）
经营收入				348.44	2,299.68	2,508.74
经营成本				85.17	525.52	540.00
总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）				39.81	262.74	286.62
净收益				223.45	1,511.42	1,682.12

续上表：

项目/期间	运营期（年）					
	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）
经营收入	2,953.53	3,180.73	3,397.33	3,903.18	4,137.34	4,371.50
经营成本	546.89	562.38	576.21	585.81	600.55	615.30
总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）	337.90	363.89	412.52	581.35	657.28	733.21
净收益	2,068.75	2,254.46	2,408.61	2,736.02	2,879.51	3,022.99

续上表：

项目/期间	运营期（年）					
	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
经营收入	4,696.00	4,696.00	4,696.00	5,020.79	5,020.79	5,020.79
经营成本	643.43	643.43	643.43	672.12	672.12	672.12
总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）	835.74	835.74	835.74	938.21	938.21	938.21
净收益	3,216.83	3,216.83	3,216.83	3,410.46	3,410.46	3,410.46

续上表：

项目/期间	运营期（年）						合计
	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 （1-10月）	
经营收入	5,345.85	5,345.85	5,345.85	5,671.06	5,671.06	4,725.88	88,356.39
经营成本	701.38	701.38	701.38	731.23	731.23	609.36	12,760.44
总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）	1,040.60	1,040.60	1,264.64	1,552.36	1,631.11	1,435.09	16,961.55
净收益	3,603.87	3,603.87	3,379.83	3,387.47	3,308.72	2,681.43	58,634.39

3、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、税金及附加以及所得税达到正常状态90%的情况下的项目净收益：

项目/期间	建设期（年）			建设期/运营期（年）	运营期（年）	
	2023年（1-12月）	2024年（1-12月）	2025年（1-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）
经营收入				330.10	2,178.64	2,376.70
经营成本				85.17	525.52	540.00
总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）				37.71	248.91	271.54
净收益				207.21	1,404.21	1,565.17

续上表：

项目/期间	运营期（年）					
	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）
经营收入	2,798.08	3,013.32	3,218.52	3,697.75	3,919.58	4,141.42
经营成本	546.89	562.38	576.21	585.81	600.55	615.30
总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）	320.11	344.74	369.36	466.03	534.99	603.95
净收益	1,931.08	2,106.20	2,272.96	2,645.92	2,784.04	2,922.16

续上表：

项目/期间	运营期（年）					
	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
经营收入	4,448.84	4,448.84	4,448.84	4,756.54	4,756.54	4,756.54
经营成本	643.43	643.43	643.43	672.12	672.12	672.12
总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）	696.88	696.88	696.88	789.73	789.73	789.73

项目/期间	运营期（年）					
	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
净收益	3,108.53	3,108.53	3,108.53	3,294.69	3,294.69	3,294.69

续上表：

项目/期间	运营期（年）						合计
	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（1-10月）	
经营收入	5,064.49	5,064.49	5,064.49	5,372.58	5,372.58	4,477.15	83,706.06
经营成本	701.38	701.38	701.38	731.23	731.23	609.36	12,760.44
总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）	882.50	882.50	882.50	1,328.15	1,442.98	1,278.32	14,354.11
净收益	3,480.61	3,480.61	3,480.61	3,313.20	3,198.37	2,589.47	56,591.51

（二）平衡方案现金流量测算

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

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，项目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（1-12月）	2024年（1-12月）	2025年（1-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金				366.78	2,420.72	2,640.78
2. 经营活动支付的现金				85.17	525.52	540.00
3. 相关税费				41.90	276.57	301.71
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计				239.71	1,618.63	1,799.07
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	1,366.05	14,131.52	28,263.05	24,404.66		
2. 投资活动产生的现金流小计	-1,366.05	-14,131.52	-28,263.05	-24,404.66		
三、融资活动产生的现金流						

项目/期间	计算期					
	2023年（11-12月）	2024年（1-12月）	2025年（1-12月）	2026年（1-12月）	2027年（1-12月）	2028年（1-12月）
1. 项目资本金	1,366.05	8,138.12	16,801.25	14,239.26		
2. 债券融资款		6,000.00	12,000.00	11,000.00		
3. 债券发行费		6.60	13.20	12.10		
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息			525.00	822.50	1,015.00	1,015.00
6. 融资活动产生的现金流合计	1,366.05	14,131.52	28,263.05	24,404.66	-1,015.00	-1,015.00
四、现金流总计				239.71	603.63	784.07
1. 期初现金					239.71	843.34
2. 期内现金变动				239.71	603.63	784.07
3. 期末现金				239.71	843.34	1,627.41

续上表

项目/期间	计算期					
	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	3,108.98	3,348.14	3,576.14	4,108.61	4,355.09	4,601.57
2. 经营活动支付的现金	546.89	562.38	576.21	585.81	600.55	615.30
3. 相关税费	355.68	398.54	472.61	650.46	730.57	810.69
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	2,206.41	2,387.22	2,527.32	2,872.34	3,023.97	3,175.58
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-1,015.00	-1,015.00	-1,015.00	-1,015.00	-1,015.00	-1,015.00

项目/期间	计算期					
	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）	2034年（1-12月）
四、现金流总计	1,191.41	1,372.22	1,512.32	1,857.34	2,008.97	2,160.58
1. 期初现金	1,627.41	2,818.82	4,191.04	5,703.36	7,560.70	9,569.67
2. 期内现金变动	1,191.41	1,372.22	1,512.32	1,857.34	2,008.97	2,160.58
3. 期末现金	2,818.82	4,191.04	5,703.36	7,560.70	9,569.67	11,730.25

续上表

项目/期间	计算期					
	2035年（1-12月）	2036年（1-12月）	2037年（1-12月）	2038年（1-12月）	2039年（1-12月）	2040年（1-12月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	4,943.16	4,943.16	4,943.16	5,285.04	5,285.04	5,285.04
2. 经营活动支付的现金	643.43	643.43	643.43	672.12	672.12	672.12
3. 相关税费	918.99	918.99	918.99	1,027.23	1,027.23	1,027.23
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	3,380.74	3,380.74	3,380.74	3,585.69	3,585.69	3,585.69
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00	1,015.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-1,015.00	-1,015.00	-1,015.00	-1,015.00	-1,015.00	-1,015.00
四、现金流总计	2,365.74	2,365.74	2,365.74	2,570.69	2,570.69	2,570.69
1. 期初现金	11,730.25	14,095.99	16,461.73	18,827.47	21,398.16	23,968.85
2. 期内现金变动	2,365.74	2,365.74	2,365.74	2,570.69	2,570.69	2,570.69
3. 期末现金	14,095.99	16,461.73	18,827.47	21,398.16	23,968.85	26,539.54

续上表

项目/期间	计算期
-------	-----

	2041年（1-12月）	2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-10月）
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	5,627.21	5,627.21	5,627.21	5,969.54	5,969.54	4,974.61
2. 经营活动支付的现金	701.38	701.38	701.38	731.23	731.23	609.36
3. 相关税费	1,135.39	1,239.24	1,515.71	1,673.33	1,752.08	1,535.90
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	3,790.44	3,686.59	3,410.12	3,564.98	3,486.23	2,829.35
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				6,000.00	12,000.00	11,000.00
5. 支付债券利息	1,015.00	1,015.00	1,015.00	910.00	595.00	192.50
6. 融资活动产生的现金流合计	-1,015.00	-1,015.00	-1,015.00	-6,910.00	-12,595.00	-11,192.50
四、现金流总计	2,775.44	2,671.59	2,395.12	-3,345.02	-9,108.77	-8,363.15
1. 期初现金	26,539.54	29,314.98	31,986.57	34,381.69	31,036.67	21,927.90
2. 期内现金变动	2,775.44	2,671.59	2,395.12	-3,345.02	-9,108.77	-8,363.15
3. 期末现金	29,314.98	31,986.57	34,381.69	31,036.67	21,927.90	13,564.75

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。

项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（三）还本付息保障倍数

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

单位：万元

年度	债券本息支付			可用于偿还本息 的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
2023年（11-12月）				
2024年（1-12月）	6,000.00			

年度	债券本息支付			可用于偿还本息 的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
2025 年（1-12 月）	18,000.00	525.00	525.00	
2026 年（1-12 月）	29,000.00	822.50	822.50	239.70
2027 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	1,618.63
2028 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	1,799.07
2029 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	2,206.41
2030 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	2,387.21
2031 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	2,527.32
2032 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	2,872.35
2033 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	3,023.97
2034 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	3,175.59
2035 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	3,380.74
2036 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	3,380.74
2037 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	3,380.74
2038 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	3,585.69
2039 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	3,585.69
2040 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	3,585.69
2041 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	3,790.44
2042 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	3,686.59
2043 年（1-12 月）	29,000.00	1,015.00	1,015.00	3,410.12
2044 年（1-12 月）	23,000.00	910.00	6,910.00	3,564.97
2045 年（1-12 月）	11,000.00	595.00	12,595.00	3,486.22
2046 年（1-10 月）		192.50	11,192.50	2,829.35
合计		20,300.00	49,300.00	61,517.23
本息覆盖倍数	1.25			

注：本项目财务测算参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）要求测算。按照工程经济学测算模型，建设期3年，运营期20年，是涵盖了整个项目的债券总额存续期（债券是滚动发行的），综合实际情况，债券发行时间不固定，综合资金需求，在建设期末即2026年1-10月存在发行债券的可能性，因此从财务测算完整性角度考虑，需保留2046年1-10月运营收益。

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

单位：万元

项目	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
----	------	------	--------

预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）在达到正常状态	61,517.23	49,300.00	1.25
预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）在达到正常状态95%的情况	58,634.39	49,300.00	1.19
预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税、附加税、房产税、所得税）在达到正常状态90%的情况	56,591.51	49,300.00	1.15

根据测算，在本项目实现预计经营收入时，项目债务本息覆盖倍数为1.25；在项目收益下降5%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.19；在项目收益下降10%情况下，项目债务本息覆盖倍数为1.15。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

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

五、总体评价结论

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

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

六、使用限制

（一）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

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



营业执照

(副本)

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)

名称 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
类型 非公司私营企业
负责人 郑鲁光
成立日期 2021年08月13日
经营场所 安徽省合肥市高新区创新大道汇景城市中心 C座1002
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

国家市场监督管理总局监制

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

http://www.gsxt.gov.cn



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

		胡秀芳	
姓	名	姓	名
Full name	Sex	1981-09-25	1981-09-25
Sex	Date of birth	邯郸长城会计师事务所	邯郸长城会计师事务所
出生	Working unit	411221198109253025	411221198109253025
身份证号码	Identity card No.		



仅供报告使用

证书编号: 131100081169
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 03 月 22 日
Date of Issuance

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





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

事务所
CPAs

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

2019年11月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2019年12月2日

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

事务所
CPAs

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

2011年11月5日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2011年11月16日

11

