

**黄山西大门旅游基础设施提升工程项目非
标专项债券收益与融资自求平衡财务评价
报告**



北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所

目 录

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

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

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

审 计 报 告

中名国成皖审字（2025）第 0011 号

黄山西大门旅游基础设施提升工程项目 非标专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

黄山市黄山区焦村镇人民政府：

我们接受委托，对黄山西大门旅游基础设施提升工程项目非标专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。黄山市黄山区焦村镇人民政府对黄山西大门旅游基础设施提升工程项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和黄山市黄山区焦村镇人民政府推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在黄山市黄山区焦村镇人民政府对黄山西大门旅游基础设施提升工程项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山西大门旅游基础设施提升工程项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

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

(此页无正文)

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年03月1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

黄山西大门旅游基础设施提升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：黄山西大门旅游基础设施提升工程项目。

（二）项目单位：黄山市黄山区焦村镇人民政府。

（三）建设地点：本项目位于黄山风景区西大门，焦村镇范围内。

（四）工程内容：项目的建设内容主要包括旅游服务设施主体提升工程和旅游配套设施提升工程等两部分内容。

（五）项目投资：经估算，项目总投资为30,472.73万元。其中：工程费用为25,693.76万元，占总投资的84.32%；工程建设其他费为1,887.89万元，占总投资的6.20%；工程预备费为2,206.53万元，占总投资的7.23%；建设期利息为667.50万元，占总投资的2.19%；债券发行费为17.05万元，占总投资的0.06%。

（六）建设期：本项目建设周期为3年，2025年1月至2025年2月为项目前期准备阶段，2025年3月至2027年9月为施工阶段，2027年10月至2027年12月为竣工验收阶段。

（七）资金筹措方式：本项目为政府投资项目，项目总投资估算为30,472.73万元，其中拟申请专项债券15,500.00万元，占总投资的50.87%，其余14,972.73万元由财政预算安排资金投入。

本项目建设期为2025年1月-2027年12月，本期专项债券计划发行金额为

15,500.00万元, 发行期限均为20年期, 结合项目申报从2025年1月开始债券发行计划, 2025年1-12月计划发行3,000.00万元, 2026年1-12月计划发行8,500.00万元, 2027年1-12月计划发行4,000.00万元。每半年计息一次, 到期一次性还本。2045年1-12月计划还款3,000.00万元, 2046年1-12月计划还款8,500.00万元, 2047年1-12月计划还款4,000.00万元。

本项目债券存续期内, 利率按照3.00%测算, 还本付息金额合计为27,200.00万元。

本项目还本付息情况如下表:

单位: 万元

期间	期初债券本金	本期新增债券本金	本期偿还本金	期末债券本金	融资年利率 (%)	应付利息	本期应付本息合计
2025年 (1-12月)		3,000.00		3,000.00	3.00	45.00	45.00
2026年 (1-12月)	3,000.00	8,500.00		11,500.00	3.00	217.50	217.50
2027年 (1-12月)	11,500.00	4,000.00		15,500.00	3.00	405.00	405.00
2028年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2029年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2030年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2031年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2032年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2033年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2034年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2035年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2036年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2037年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2038年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2039年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2040年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2041年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2042年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2043年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2044年 (1-12月)	15,500.00			15,500.00	3.00	465.00	465.00
2045年 (1-12月)	15,500.00		3,000.00	12,500.00	3.00	420.00	3,420.00

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
2046年 (1-12月)	12,500.00		8,500.00	4,000.00	3.00	247.50	8,747.50
2047年 (1-12月)	4,000.00		4,000.00		3.00	60.00	4,060.00
合计						9,300.00	24,800.00

二、项目收益与支出预测评价

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

（一）数据预测的前提假设及评价

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

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

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的收入能够顺利执行；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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

（二）收入预测评价

本项目的经营收入主要包括旅游服务建筑租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费收入等。

1、测算依据

（1）、单价

本项目有租赁、停车、新能源汽车充电桩服务等收入。根据项目区位、周边市场水平及相关公告，项目初始运营时各收入单价如下表所示：

序号	项目	单位	单价
1	旅游服务建筑租赁收入	元/平方米·月	32.00
2	停车收入		
2.1	大车位	元/次	12.00
2.2	小车位	元/次	8.00
3	新能源汽车充电桩服务费	元/kwh	0.50

（2）、运营负荷

项目建成后，运营期首年旅游服务建筑租赁收入首年运营负荷为70%，后每年增加5%，最终达到90%持续运营负荷；项目运营期首年停车收入、新能源汽车充电桩服务费收入运营负荷为50%，后每年增加5%，最终达到70%持续运营负荷。

（3）、运营期年限测算情况

本项目建设期为2025年1月—2027年12月，运营期为2028年1月—2047年12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，本项目运营期首年及运营期末年各项收入测算时限为12个月，均按整年进行测算。

（4）、运营期各项收入单价增长情况

经查阅国家统计局的数据，近20年，我国居民消费价格指数（上年=100）平均值为102.24，通货膨胀率平均值为2.24%。计算后每3年增长6.12%，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。因此本项目运营期内旅游服务建筑租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费收入单价每三年上浮5%。

2、经营收入

（1）旅游服务建筑租赁收入

本项目建成后，游客服务中心建筑、旅游业态服务中心建筑及分布式旅游服务设施建筑将对外出租，出租部分建筑面积48281.50平方米。参照黄山区及周边市场同类型建筑租金，综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计本项目三年建成后旅游服务建筑租赁单价按32元/平方米·月的标准出租。

项目周边周边服务建筑租金价格如下：

序号	名称/位置	价格（元/平方米·月）
1	黄山区汤口供水有限责任公司服务建筑用房	114.22
2	徽州区岩寺新四军旧址纪念馆北侧 丰乐怡庭服务建筑用房	33.33

注：数据来源于谭家桥文旅服务建筑租赁合同及政府发布数据

https://sit.ah.gov.cn/tdsw/slkxyjy/zbagg/122404631.html

上网站导航 网上购物 淘宝 天猫 京东 专注于win10

黄山汤口供水有限责任公司综合楼招租公告

一、标的信息

序号	竞租标的物名称	地址	出租标的	起始价(元/年)
1	黄山汤口供水有限责任公司综合楼	黄山市汤口镇	供水公司综合楼一栋，共三层，面积约750平方米，按房屋、场地现状出租，共一个标的。承租人在使用综合楼的前后院停车场时如与供水公司工作有冲突的，须服从供水公司优先使用原则，并服从统一管理。	1008000
报名开始日期		2024年7月12日		报名截止日期 2024年7月19日 14时30分止
租赁期限		五年 (2025年2月1日至2030年1月31日)		免租期限 无
竞租保证金金额		20000元/投标人		租金支付时间 合同签订前，承租人以转账方式需缴纳第一年租金，往后每一年的租金于上一年租赁期满前一个月，全额缴纳下一年度租金。

https://huangshan.58.com/shangpu/55569962171935x.shtml?prd=ko%2BjZSDVbOHlmgJHFkwkA%3D%3D&houseId=3190913473863686&urlParamsMap=A67F24AAAS86131F5EFD9D30856A2C4242278212970DEBDAE72128001...

上网站导航 网上购物 淘宝 天猫 京东 专注于win10

黄山 [切换城市 合肥] 58APP 58首页 登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心 联系客服 网站导航

58同城·房产

黄山58同城·黄山房产信息

出租

更新于2024-11-15

4000元/月 1.11元/m²/天

120m² 建筑面积

12个月 起租期

区域: 徽州区

地址: 丰乐怡庭-西南门

郑先生

个人 已在58注册2年

实名认证

点击查看电话

在线咨询

综合实际年运营时间考虑，运营期内2028年-2047年为正常运营年限，年运营月数为12个月。项目运营期第1年至第4年实现70%、75%、80%、85%运营负

荷，第5年起达到90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，本项目景区服务用房租赁收入运营期前两年测算过程如下：

当年景区服务用房租赁收入=旅游服务建筑租赁面积×月均租赁单价×年实际运营时间×运营负荷÷10000

运营期第一年（2028年1-12月）景区服务用房租赁收入=48281.50平方米×32.00元/平方米·月×12个月×70%÷10000=1,297.81万元

运营期第二年（2029年1-12月）景区服务用房租赁收入=48281.50平方米×32.00元/平方米·月×12个月×75%÷10000=1,390.51万元

因此，运营期内，旅游服务建筑租赁年均收入为1,919.19万元，收入共计为38,383.79万元。

（2）停车收入

1）大车位

本项目共提供大车位30.00个，参考黄山市及周边市场停车收费案例，结合项目停车及黄山风景区区位等情况，本项目三年建成后大停车位收费按12.00元/个·次计取，每个车位每天考虑2次周转。

项目周边大车位收费情况如下：

序号	名称/位置	停车收费标准
1	黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）10元，超过1小时后每小时加收6元（不足1小时按1小时计），每日（24小时）最高限价50元。
2	黄山市阜上邻里中心停车场、栖悦公馆东侧停车场、元一停车场	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。

注：数据来源于数据来源于黄山市发改委官网、黄山发布搜狐号

关于调整黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准的通知

作者：各科室 发布时间：2023-08-14 09:47 信息来源：黄山市发展和改革委员会 阅读次数：1080 次

字号：大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏 分享

新国线黄山风景区游客集散中心有限公司：

为进一步贯彻落实停车收费管理突出问题专项整治行动精神，规范停车收费行为，降低群众出行成本，根据《安徽省定价目录》（皖价法〔2018〕17号）等文件规定，经研究，决定调整黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准，现就有关事项通知如下：

一、车辆停放服务收费实行政府指导价管理，具体标准详见附件。

二、请你公司及时办理《服务价格登记证》变更手续，在收费路段醒目位置设置统一收费公示牌，使用统一收费系统和税务票据，自觉接受社会监督。

三、本收费标准自2023年8月21日起执行。原《关于调整黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准的复函》（黄发改价格函〔2020〕6号）即行废止。

附件：黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准

抄送：省发展和改革委员会，市住建局、市市场监管局、黄山风景区管委会经发局，市政务中心发改窗口

附件

黄山市发展和改革委员会
2023年8月11日

黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准		
车型	计时收费标准（元/车）	备注
小车	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）8元，超过1小时后每小时加收5元（不足1小时按1小时计），每日（24小时）最高限价45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、行政执法车、消防车、救护车、献血车、工程抢险车、军车；2.停放时间不超过规定免费时间的；3.法律、法规、规章和经市人民政府规定的其它应当免费的情形。 三、对装有公安部门核（换）发的新能源汽车号牌的车辆，当日首次停车2小时内（含充电时间）免费，超过2小时后开始计费，按同车型现行标准减半收取。
大车	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）10元，超过1小时后每小时加收6元（不足1小时按1小时计），每日（24小时）最高限价50元	

（二）收费标准

1.阜上邻里中心停车场、栢悦公馆东侧停车场、元一停车场收费标准：

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它应当免费的情形。 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。		

综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为360.00天，运营期内2028年-2047年为正常运营年限，年运营天数为360天。从实际角度考虑，项目运营期第

1至第4年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第5年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，本项目大车位停车收入运营期前两年测算过程如下：

当年大车位停车收入=大车位数量×日周转次数×单次停车价格×当年运营天数×运营负荷÷10000

运营期第一年（2028年1-12月）大车位停车收入=30个车位×2次/个·天×12.00元/次×360天（运营期第一年运营时间为360天）×50%÷10000=12.96万元

运营期第二年（2029年1-12月）大车位停车收入=30个车位×2次/个·天×12.00元/次×360天（运营期第二年运营时间为360天）×55%÷10000=14.26万元

项目运营期内，年均大车位停车收入为20.29万元，大车位停车收入共计为405.78万元。

2) 小车位

本项目共提供小车位1046个，根据省发展改革委近日印发《支持新能源汽车和智能网联汽车产业提质扩量增效若干政策》，提出在全省范围内，实施政府定价（含政府指导价）的公共停车场（点）停放新能源汽车当日首次2小时以内（含充电时间）免费，综合考虑，附带新能源充电桩车位免收停车费，因此扣除新能源充电桩车位数量273个，实际计算小车位收入数量为773.00个，参考黄山市及周边市场停车收费案例，结合项目停车及黄山风景区区位等情况，本项目三年建成后小型停车位收费按8.00元/个·次计取，每个车位每天考虑2次周转。

项目周边小车位收费情况如下：

序号	名称/位置	停车收费标准
1	黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）8元，超过1小时后每小时加收5元（不足1小时按1小时计），每日（24小时）最高限价45元。
2	黄山昱东大厦地面停车场	30分钟（含）以内免费，30分钟至1小时（含）3元，超过1小时后每30分钟加收1元（不足30分钟按30分钟计），每日最高限价20元。

注：数据来源于政府网站公示批复

综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为360.00天，运营期内2028年-2047年为正常运营年限，年运营天数为360天。从实际角度考虑，项目运营期第1至第4年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第5年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，本项目小车位停车收入运营期前两年测算过程如下：

$$\text{当年小车位停车收入} = \text{小车位数量} \times \text{日周转次数} \times \text{单次停车价格} \times \text{当年运营天数} \times \text{运营负荷} \div 10000$$

运营期第一年（2028年1-12月）小车位停车收入=773个车位×2次/个·天

$\times 8.00 \text{元/次} \times 360 \text{天} (\text{运营期第一年运营时间为} 360 \text{天}) \times 50\% \div 10000 = 222.62$
万元

运营期第二年（2029年1-12月）小车位停车收入=773个车位 $\times 2 \text{次/个} \cdot \text{天}$
 $\times 8.00 \text{元/次} \times 360 \text{天} (\text{运营期第二年运营时间为} 360 \text{天}) \times 55\% \div 10000 = 244.89$
万元

项目运营期内，年均小车位停车收入为348.54万元，小车位停车收入共计
为7,376.64万元。

因此，项目运营期内，年均停车收入为368.83万元，停车收入共计为
7,376.64万元。

（3）新能源汽车充电桩服务费

根据《安徽省发展改革委等部门关于印发安徽省电动汽车充电基础设施建设“十四五”规划的通知》明确提出新建公共建筑按照不低于配建停车位35%的比例建设充电基础设施或预留安装条件。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，本次按35%配建充电桩，因此本项目共配套设置273.00个新能源充电桩，通过项目资本金购置。

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

106.2万台，同比增长59.4%。

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

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



平均单次充电量

25.2度



平均单次充电时长

49.9分钟



平均单次充电金额

24.5元



日充电频次

1.2次

知乎 @电动公会

中国充电联盟联合能链智电发布《2022中国电动汽车用户充电行为白皮书》

发布时间：2023-03-20

来源：新华网

大 中 小

电动汽车满地跑的当下，车主充电还焦虑吗？喜欢什么时候充电？喜欢去什么样的充电场站？私家车主和商用车车主充电有什么不同？

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

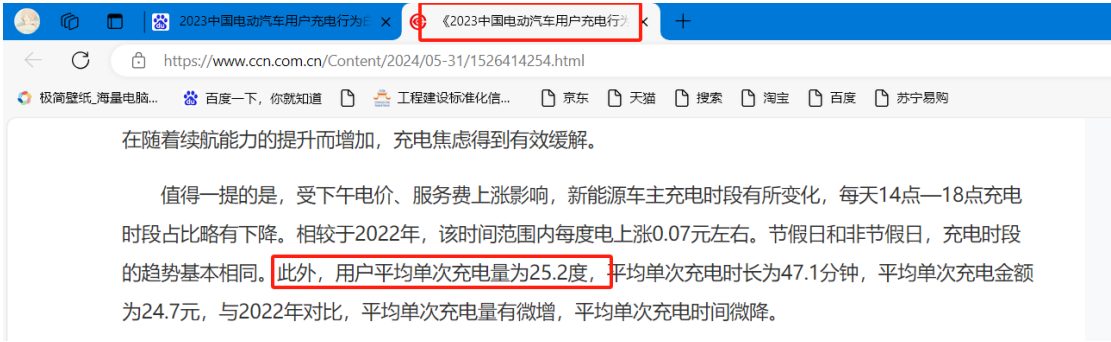
《白皮书》依托能链智电大数据，通过定性、定量分析，客观呈现、洞察研判我国电动汽车用户充电行为特征与变化趋势。值得一提的是，《白皮书》首次增加典型城市及高速服务区、社区等典型场景和热点问题的分析，更加全面、客观。据了解，能链智电是中国充电服务第一股，已服务1282家充电运营商，连接超4.5万个充电桩、超43.4万把充电枪。

72%用户更偏爱120kw及以上大功率充电桩

《白皮书》重点剖析了9项用户公用充电行为，包含充电时段特征、单次充电特征、快慢充使用特征、充电设施功率使用特征、充电场所选择特征、跨运营商充电特征、跨场站充电特征、跨城市充电特征、充电前后车辆SOC情况。

《白皮书》研究发现，电动汽车用户单日充电高峰集中在三个时段，分别为：早上5:00-7:00，下午12:00-16:00，夜间23:00-1:00。对比上年同期，下午时段充电占比降低，夜间和早上的充电占比提高。整体来看，用户平均单次充电量25.6度，平均单次充电时长49.3分钟，平均单次充电金额25元，日充电1.4次。

激活 Wi-Fi
转到“设置”

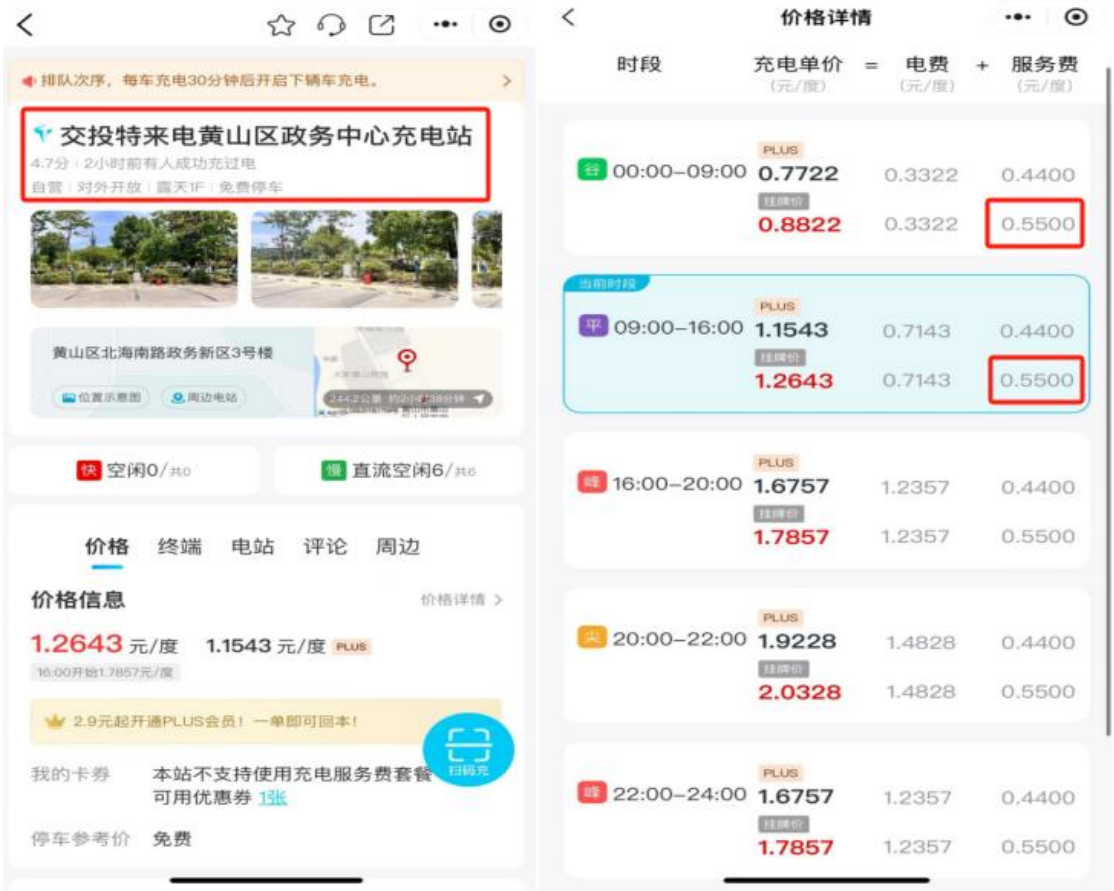


结合项目周边新能源汽车充电桩服务收费标准，因此，本项目新能源汽车充电桩服务费按0.50元/千瓦时计取服务费用，综合考虑通货膨胀等因素，本项目运营期内新能源汽车充电桩服务费单价每三年上浮5%。

项目周边新能源汽车充电桩服务收费标准如下：

序号	地点	价格（元/千瓦时）
1	安徽省黄山市黄山区政务中心充电站	0.55
2	安徽省黄山市黄山区汤口汉实充电站	0.50

注：数据来源于特来电充电桩价格查询



价格详情			
时段	充电单价 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
谷 00:00-09:00	0.8245	0.3245	0.5000
当前时段 平 09:00-16:00	1.1943	0.6943	0.5000
峰 16:00-20:00	1.6988	1.1988	0.5000
尖 20:00-22:00	1.9386	1.4386	0.5000
峰 22:00-24:00	1.6988	1.1988	0.5000

红色价格为您当前可享受的价格，实际支付以订单结算为准。
如对价格展示有疑问，可拨打客服电话4001-300-001咨询。

综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为360.00天，运营期内2028年-2047年为正常运营年限，年运营天数为360天。从实际角度考虑，项目运营期第1至第4年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第5年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%，本项目新能源汽车充电桩服务费收入运营期前两年测算过程如下：

当年新能源汽车充电桩充电服务费收入=新能源汽车充电桩数量×车均充电量×日周转次数×当年运营天数×每度电充电服务费×运营负荷÷10000

运营期第一年（2028年1-12月）新能源汽车充电桩充电服务费=273个新能源汽车充电桩×25kw·h×2.0次/个·天×360天（运营期第一年运营时间为360天）×0.50元/kw·h×50%÷10000=122.85万元

运营期第二年（2029年1-12月）新能源汽车充电桩充电服务费=273个新能源汽车充电桩×2.0次/个·天×25kw·h×360天（运营期第二年运营时间为360天）×0.50元/kw·h×55%÷10000=135.14万元

因此，项目运营期内，新能源汽车充电桩充电服务年均收入为195.22万元，收入共计为3,904.42万元。

综上所述，运营期内，年均收入为2,483.24万元，项目经营总收入共计

49,664.85万元，项目预期收益及具体收入测算过程如下表：

项目预期收益测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2028年（1-12月）	2029年（1-12月）	2030年（1-12月）	2031年（1-12月）	2032年（1-12月）	2033年（1-12月）
	运营负荷（旅游服务建筑租赁）			70%	75%	80%	85%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）			50%	55%	60%	65%	70%	70%
1	旅游服务建筑租赁收入		38,383.79	1,297.81	1,390.51	1,483.21	1,674.40	1,772.90	1,772.90
	数量	m²		48,281.50	48,281.50	48,281.50	48,281.50	48,281.50	48,281.50
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		32.00	32.00	32.00	34.00	34.00	34.00
2	停车收入		7,376.64	235.58	259.14	282.70	321.57	346.31	346.31
2.1	大车位		405.78	12.96	14.26	15.55	17.69	19.05	19.05
	数量	个		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60
2.2	小车位		6,970.86	222.62	244.89	267.15	303.88	327.26	327.26
	数量	个		773.00	773.00	773.00	773.00	773.00	773.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40
3	新能源汽车充电桩服务费		3,904.42	122.85	135.14	147.42	169.29	182.31	182.31
	数量	个		273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00
	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		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				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）	2033年（1-12月）
	运营负荷（旅游服务建筑租赁）			70%	75%	80%	85%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）			50%	55%	60%	65%	70%	70%
	每度电平均单价	元/kwh		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53
合计	经营收入		49,664.85	1,656.24	1,784.78	1,913.33	2,165.26	2,301.51	2,301.51

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				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）	2041年（1-12月）
	运营负荷（旅游服务建筑租赁）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	旅游服务建筑租赁收入		38,383.79	1,877.18	1,877.18	1,877.18	1,981.47	1,981.47	1,981.47	2,085.76	2,085.76
	数量	m²		48,281.50	48,281.50	48,281.50	48,281.50	48,281.50	48,281.50	48,281.50	48,281.50
	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/m²		36.00	36.00	36.00	38.00	38.00	38.00	40.00	40.00
2	停车收入		7,376.64	363.62	363.62	363.62	381.76	381.76	381.76	400.73	400.73
2.1	大车位		405.78	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.04	22.04
	数量	个		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	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		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.58	14.58
2.2	小车位		6,970.86	343.62	343.62	343.62	360.76	360.76	360.76	378.68	378.68
	数量	个		773.00	773.00	773.00	773.00	773.00	773.00	773.00	773.00
	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		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期							
				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）	2041年（1-12月）
	运营负荷（旅游服务建筑租赁）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	单价	元/次		8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72
3	新能源汽车充电桩服务费		3,904.42	192.63	192.63	192.63	202.95	202.95	202.95	213.27	213.27
	数量	个		273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00
	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		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.56	0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62
合计	经营收入		49,664.85	2,433.44	2,433.44	2,433.44	2,566.18	2,566.18	2,566.18	2,699.76	2,699.76

续上表

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-12月）	2047年（1-12月）
运营负荷（旅游服务建筑租赁）				90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）				70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	旅游服务建筑租赁收入		38,383.79	2,085.76	2,190.05	2,190.05	2,190.05	2,294.34	2,294.34
	数量	m²		48,281.50	48,281.50	48,281.50	48,281.50	48,281.50	48,281.50
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		40.00	42.00	42.00	42.00	44.00	44.00
2	停车收入		7,376.64	400.73	420.92	420.92	420.92	441.96	441.96
2.1	大车位		405.78	22.04	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31
	数量	个		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

序号	项目	单位	合计(万元)	运营期					
				2042年（1-12月）	2043年（1-12月）	2044年（1-12月）	2045年（1-12月）	2046年（1-12月）	2047年（1-12月）
	运营负荷（旅游服务建筑租赁）			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）			70%	70%	70%	70%	70%	70%
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		14.58	15.31	15.31	15.31	16.08	16.08
2.2	小车位		6,970.86	378.68	397.77	397.77	397.77	417.64	417.64
	数量	个		773.00	773.00	773.00	773.00	773.00	773.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72
3	新能源汽车充电桩服务费		3,904.42	213.27	223.59	223.59	223.59	233.91	233.91
	数量	个		273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00
	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		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68
合计	经营收入		49,664.85	2,699.76	2,834.56	2,834.56	2,834.56	2,970.20	2,970.20

（三）资金支出预测评价

本项目成本主要包括运营成本[外购燃料动力费(水电)、外购原材料、工资及福利费、修理费、管理费用、其他成本（含营销费）]、折旧费、摊销费以及利息支出。

1、运营成本

（1）外购燃料动力费

外购燃料及动力费包括运营期用水、用电（建筑、室外照明、充电桩等）用气等公共耗能，根据人数及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《建筑给排水设计规范》(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4.02万m³，用水单价参考黄山区发改委发布的2025年2月水电气价格表中非居民用水到户水价，按照2.73元/ m³计取。

中国政府网 安徽省人民政府 黄山市人民政府 今日更新

长龄版 无障碍

首页 资讯中心 区长之窗 政府信息公开 政务服务 互动交流 解读回应 魅力黄山区

发布机构: 黄山区政府办 发布日期: 2025-02-07

生效日期: 有效 废止日期:

发布文号: 无文号 关键词:

内容概述: 有效 性:

黄山区水电气价格清单（2025年2月）

作者: 黄山区发改委 发布时间: 2025-02-07 17:28 信息来源: 黄山区发展和改革委员会 阅读次数: 28 次

字号: 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏 微信 微博 头条

黄山市黄山区供水价格表

用户类型			户年用水量 (立方米、吨)	价格 (元/立方米、元/吨)			到户水价
			基本水价	代收费用			
				水资源费	污水处理费		
城镇	居民生活	第一档	0-204 吨	1.12	0.08	0.85	2.05
		第二档	205-300 吨	1.92	0.08	0.85	2.85
		第三档	300 吨以上	2.52	0.08	0.85	3.45
		非阶梯（合表）					
	居民生活 (二次供水)	第一档					
		第二档					
		第三档					
		非阶梯（合表）					
非居民用水		/	1.45	0.08	1.2	2.73	
特种用水		/	2.78	0.08	1.2	4.06	
农村	居民生活	单一制					
		两部制					
	非居民用水						

执行时间：2016 年 2 月			备注：低保户每月减免 3 吨水			服务电话：8538850	
-----------------	--	--	-----------------	--	--	--------------	--

执行时间: 2016 年 2 月
注: 城镇和农村实行同城同水价。

备注: 低保户每月减免 3 吨水

服务电话: 8536850

3.1.5 浇洒道路用水定额可根据路面性质按表3.1.5的规定选用，并应考虑气象条件因素后综合确定。

表3.1.5 浇洒道路用水定额(L/m²·次)

路面性质	用水定额
碎石路面	0.40~0.70
土路面	1.00~1.50
水泥或沥青路面	0.20~0.50

注：1 除养老院、托儿所、幼儿园的用水定额中含食堂用水，其他均不含食堂用水。

2 除注明外均不含员工用水，员工用水定额每人每班 30L ~ 45L。

3 医疗建筑用水中不含医疗用水。

4 表中用水量包括热水用量在内，空调用水应另计。

5 选择用水定额时，可依据当地气候条件、水资源状况等确定，缺水地区应选择低值。

6 表中用水量单位数按历年平均值计算。

项目用水量测算如下：

用水项目	用水单位数量		用水定额(Qd)		日用水量Qd (m ³ /d)	年用水天 数(d)	年用水量 (万m ³)
室内工程	12,358.50	m ² /日	4.00	L/m ² ·日	49.43	365	1.80
室外工程	47,240.30	m ² /日	1.00	L/m ² ·日	47.24	365	1.72
工作人员	22.00	人	40.00	L/人次	0.88	365	0.03
小计					97.55	/	3.56
考虑13%未 预见水量					12.68	/	0.46
合计					110.24		4.02

注：用水单位面积已扣除租赁部分面积，工作人员数量等于项目劳动定员数量

2) 年用电量测算

本项目各功能区用电量依据《全国民用建筑工程技术措施节能专篇(电气)》及《民用建筑电气设计标准(CBS1348-2019)》规定的用电定额进行估算。经测算，本项目满负荷运营时年用电量为102.98万千瓦时。

项目用电量统计如下：

项目	面积(m ²)	功率指标 (w/m ²)	功率因素	负荷因素	工作时间 (h)	年耗电量 (万kwh)
建筑用电	12,358.50	30	0.75	0.75	4320	91.34
室外工程(照明)	47,240.30	1	0.75	0.75	4320	11.64
合计						102.98

注：用电单位面积已扣除租赁部分面积

用电单价按国网安徽省电力有限公司代理购电工商业用户电价表2024年1-12月单一制1-10千伏均价计取，即0.7612元/千瓦时计取。

国网安徽省电力有限公司用户电价表2024年1-12月如下：

月份	非分时电度 电价(元/千 瓦时)	分时电度电价(元/千瓦时)				各月均价 (元/千瓦 时)
		1、7-9、12月 高峰	其他月份高峰	平时段	低谷时 段	
1	0.6649	1.1508	1.0893	0.6649	0.3134	0.7767
2	0.6737	1.1600	1.0984	0.6737	0.3220	0.7856
3	0.6912	1.1775	1.1159	0.6912	0.3395	0.8031
4	0.7210	1.2267	1.1649	0.7210	0.3502	0.8368
5	0.7010	1.2050	1.1434	0.7010	0.3315	0.8164
6	0.6660	1.1700	1.1084	0.6660	0.2965	0.7814
7	0.6838	1.1883	1.1266	0.6838	0.3140	0.7993
8	0.6943	1.1988	/	0.6943	0.3245	0.7280
9	0.6928	1.1982	/	0.6928	0.3223	0.7265
10	0.6844	/	1.1267	0.6844	0.3149	0.7026
11	0.6620	/	1.1048	0.6620	0.2922	0.6803
12	0.6640	/	1.1678	0.6640	0.2946	0.6976
2024年1-12月份均值						0.7612

注：数据来源安徽省发展改革委官网

3) 运营期内外购燃料动力费(水电) 成本测算

综合实际年运营时间考虑，运营期内2028年-2047年为正常运营年限，年运营月数为12个月。从实际角度考虑，运营期第一至第四年能耗负荷为70%、75%、80%、85%，从第五年实现90%持续能耗负荷。

本项目第一年、第二年外购燃料动力费（水电）运营成本测算过程如下：

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

运营期第一年（2028年1-12月）外购燃料动力费(水电) = (102.98万kW·h × 0.7612元/kW·h + 4.02万立方米 × 2.73元/立方米) × 70% = 62.56万元；

运营期第二年（2029年1-12月）外购燃料动力费(水电) = (102.98万kW·h × 0.7612元/kW·h + 4.02万立方米 × 2.73元/立方米) × 75% = 67.03万元。

因此，运营期内，年均外购燃料动力(水电)为78.20万元，外购燃料动力费(水电)共计1,564.07万元。

(2) 外购原材料费(停车、充电桩耗材成本)

本项目旅游服务设施运营等将产生停车、充电桩运营等耗材，参考《旅游休闲的成本分析·江苏经贸职业技术学院江苏南京210007》、《目标成本管理在YH的应用研究》等论文数据，综合市场调研，按照停车收入及新能源汽车充电桩服务费收入总和的10%计取。综合实际年运营时间考虑，运营期内2028年-2047年为正常运营年限，年运营月数为12个月。

本项目第一年、第二年外购原材料费(停车、充电桩耗材成本)运营成本测算过程如下：

当年外购原材料费(停车、充电桩耗材成本) = (当年停车收入 + 当年新能源充电桩服务费收入) × 10%

运营期第一年(2028年1-12月)外购原材料费(停车、充电桩耗材成本) = (235.58万元 + 122.85万元) × 10% = 35.84万元；

运营期第二年(2029年1-12月)外购原材料费(停车、充电桩耗材成本) = (259.14万元 + 135.14万元) × 10% = 39.43万元。

运营期内，外购原材料费(停车、充电桩耗材成本)年均成本为56.41万元，成本共计1,128.11万元。

(3) 职工工资及福利费

项目运营期职工人数按22人计算，职工工资参照黄山市人民政府官网发布的2023年市场工资指导价信息部分职位工资参考价位中位数(2024年暂未发布)。

https://www.huangshan.gov.cn/zwgk/public/6615714/11308655.html				
新课程 2023咨询 领域资料网 建筑 2023年咨询工程 地下				
中国政府网 安徽省人民政府网				
长泰版 无障碍 简体 繁体 English				
首页 资讯中心 市长之窗 政府信息公开 政务服务 互动交流 解读回应 政府数据 走进黄山				
序号	职位(工种)	高位数	中位数	低位数
1	企业董事	622640	163200	128400
2	企业经理	1040080	142680.5	43160
3	安全生产管理工程技术人员	204059	78827.5	41685

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

12	餐厅服务员	10.01	52904	27763
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
17	房地产开发专业人员	154899.37	66000	43789

劳动定员及工资福利构成详见下表：

序号	类别	人数	工资及福利（万元·年/人）		合计（万元·年）
			工资	福利	
1	管理人员	2.00	10.80	2.16	25.92
2	旅游工作人员	20.00	4.80	0.96	115.20
合计		22.00			141.12

注：本表格数据为正常运营第一年且不考虑运营负荷工资

综合实际年运营时间考虑，运营期内2028年-2047年为正常运营年限，年运营月数为12个月。综合考虑通货膨胀率等因素，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测算：（管理人员年度工资及福利费其他工作人员年度工资及福利费）

运营期第一年（2028年1-12月）职工工资及福利费测算：（25.92万元+115.20万元）=141.12万元

运营期第二年（2029年1-12月）职工工资及福利费测算：（25.92万元+115.20万元）=141.12万元

运营期内，工资及福利费年均162.89万元，工资及福利费共计3,257.89万元。

（4）修理费（含充电桩更新等）

本项目运营期修理费包含建筑物、充电桩等修理、重置费和维护，参考《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，按固定资产年折旧额的5%计，结合实际年运营时间考虑，运营期内2028年-2047年为正常运营年限，年运营月数为12个月。

本项目第一年、第二年修理费测算过程如下：

当年修理费=固定资产折旧年折旧额×5%

运营期第一年（2028年1-12月）修理费=942.23万元×5%=47.11万元

运营期第二年（2029年1-12月）修理费=942.23万元×5%=47.11万元

运营期内，修理费（含充电桩更新等）年均47.11万元，修理费（含充电桩更新等）共计942.23万元。

（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=当年项目经营总收入×5%

运营期第一年（2028年1-12月）管理费用=1656.24万元×5%=82.81万元；

运营期第二年（2029年1-12月）管理费用=1784.78万元×5%=89.24万元；

运营期内，管理费用年均124.16万元，管理费用共计2,483.24万元。

（6）其他成本（含营销费）

本项目运营期其他成本主要为营销费用，按照100.00万元/年计取，综合市场价格变动，每3年降低20.00万元，此后随着项目知名度逐渐提升，在2034年，稳定在60.00万元/年。运营期内，年均其他成本为69.00万元，其他成本共

计1,380.00万元。

综上所述，运营期内，本项目年均经营成本为537.78万元，经营成本合计10,755.54万元，详见项目成本费用测算表。

2、折旧费

（1）房屋和建筑物折旧

房屋和建筑物的折旧年限为30年，残值为5%，原值为28,526.23万元，折旧额为903.33万元/年。

（2）机械设备折旧

机械设备的折旧年限为20年，残值为5%，原值为819.00万元，折旧额为38.90万元/年。

因此，运营期内，年均折旧费942.23万元，折旧费共计18,844.66万元。

3、摊销费

本项目运营期无形资产摊销年限为20年，无残值，原值为1,127.50万元，摊销额为56.37万元/年。因此，运营期内，摊销费年均56.37万元，项目摊销费总额为1,127.50万元。

4、利息支出

本项目运营期利息支出年均431.63万元，利息支出总额为8,632.50万元。

综上所述，运营期内，项目总成本年均1,968.01万元，总成本共计39,360.20万元。详见项目预期支出测算表：

项目预期支出测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)
	运营负荷（租赁）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	1,564.07	62.56	67.03	71.50	75.97	80.44	80.44	80.44
2	外购原材料费(停车、充电桩等耗材等)	1,128.11	35.84	39.43	43.01	49.09	52.86	52.86	55.63
3	职工工资及福利费	3,257.89	141.12	141.12	141.12	148.18	148.18	148.18	155.58
4	修理费	942.23	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11
5	管理费用	2,483.24	82.81	89.24	95.67	108.26	115.08	115.08	121.67
6	其他费用（含营销费）	1,380.00	100.00	100.00	100.00	80.00	80.00	80.00	60.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	10,755.54	469.45	483.93	498.41	508.61	523.66	523.66	520.43
8	折旧费	18,844.66	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23
8.1	房屋和建筑物	18,066.61	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33
8.2	机械设备	778.05	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90
9	摊销费	1,127.50	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37
10	利息支出	8,632.50	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00
11	总成本费用合计	39,360.20	1,933.06	1,947.54	1,962.02	1,972.21	1,987.27	1,987.27	1,984.04

序号	项目	合计	运营期						
			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)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)
	运营负荷（租赁）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
	其中：可变成本	10,755.54	469.45	483.93	498.41	508.61	523.66	523.66	520.43
	固定成本	28,604.66	1,463.61	1,463.61	1,463.61	1,463.61	1,463.61	1,463.61	1,463.61

注:本项目债券发行费已纳入总投资。

续上表:

序号	项目	合计	运营期						
			2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)
	运营负荷（租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	1,564.07	80.44	80.44	80.44	80.44	80.44	80.44	80.44
2	外购原材料费(停车、充电桩等耗材等)	1,128.11	55.63	55.63	58.47	58.47	58.47	61.40	61.40
3	职工工资及福利费	3,257.89	155.58	155.58	163.36	163.36	163.36	171.53	171.53
4	修理费	942.23	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11
5	管理费用	2,483.24	121.67	121.67	128.31	128.31	128.31	134.99	134.99
6	其他费用（含营销费）	1,380.00	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)	10,755.54	520.43	520.43	537.69	537.69	537.69	555.47	555.47

序号	项目	合计	运营期						
			2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)
	运营负荷（租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
8	折旧费	18,844.66	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23
8.1	房屋和建筑物	18,066.61	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33
8.2	机械设备	778.05	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90
9	摊销费	1,127.50	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37
10	利息支出	8,632.50	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00
11	总成本费用合计	39,360.20	1,984.04	1,984.04	2,001.30	2,001.30	2,001.30	2,019.08	2,019.08
	其中：可变成本	10,755.54	520.43	520.43	537.69	537.69	537.69	555.47	555.47
	固定成本	28,604.66	1,463.61	1,463.61	1,463.61	1,463.61	1,463.61	1,463.61	1,463.61

注：本项目债券发行费已纳入总投资。

续上表：

序号	项目	合计	运营期					
			2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-12 月)
	运营负荷（租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费）		70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	1,564.07	80.44	80.44	80.44	80.44	80.44	80.44

序号	项目	合计	运营期					
			2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-12 月)
2	外购原材料费(停车、充电桩等耗材等)	1,128.11	61.40	64.45	64.45	64.45	67.59	67.59
3	职工工资及福利费	3,257.89	171.53	180.11	180.11	180.11	189.11	189.11
4	修理费	942.23	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11	47.11
5	管理费用	2,483.24	134.99	141.73	141.73	141.73	148.51	148.51
6	其他费用（含营销费）	1,380.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	10,755.54	555.47	573.84	573.84	573.84	592.76	592.76
8	折旧费	18,844.66	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23	942.23
8.1	房屋和建筑物	18,066.61	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33	903.33
8.2	机械设备	778.05	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90	38.90
9	摊销费	1,127.50	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37	56.37
10	利息支出	8,632.50	465.00	465.00	465.00	420.00	247.50	60.00
11	总成本费用合计	39,360.20	2,019.08	2,037.45	2,037.45	1,992.45	1,838.87	1,651.37
	其中：可变成本	10,755.54	555.47	573.84	573.84	573.84	592.76	592.76
	固定成本	28,604.66	1,463.61	1,463.61	1,463.61	1,418.61	1,246.11	1,058.61

注:本项目债券发行费已纳入总投资。

三、营业税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、附加税、房产税、所得税，其中税率主要根据营业收入类型进行计取，附加税中城市维护建设税税率为7%，教育费附加税税率为3%，其他附加费税率为2%。房产税税率为12%。所得税税率25%。详见下表：

序号	税别	税率（%）
1	增值税	
1.1	旅游服务建筑租赁收入增值税销项税	9
1.2	停车位收入增值税销项税	9
1.3	新能源汽车充电桩服务费增值税销项税	13
2	附加税	
2.1	城市维护建设税	7
2.2	教育费附加	3
2.3	其他附加税	2
3	房产税	12
4	所得税	25

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为1,545.70万元，其中：旅游服务建筑租赁收入增值税销项税3,169.30万元、停车位收入增值税销项税609.08万元、新能源汽车充电桩服务费增值税销项税449.18万元；增值税销项税为4,227.57万元，增值税进项税为222.29万元，固定资产进项抵扣为2,459.57万元。附加税税金为185.48万元，其中：城市维护建设税108.20万元、教育费附加46.37万元、其他附加费30.91万元。房产税税金为4,606.06万元。所得税税金为1,241.03万元。详见下表：

项目经营税金及附加

单位：万元

序号	项目	单位	合计	运营期					
				2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)
1	增值税		1,545.70						
1.1	增值税销项税		4,227.57	140.74	151.76	162.77	184.28	195.95	195.95
1.1.1	旅游服务建筑租赁收入增值税销项税	9%	3,169.30	107.16	114.81	122.47	138.25	146.39	146.39
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	609.08	19.45	21.40	23.34	26.55	28.59	28.59
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增值税销项税	13%	449.18	14.13	15.55	16.96	19.48	20.97	20.97
1.2	增值税进项税		222.29	8.13	8.79	9.46	10.33	11.01	11.01
1.3	固定资产进项抵扣		2,459.57	132.62	142.97	153.31	173.96	184.95	184.95
2	附加税		185.48						
2.1	城市维护建设税	7%	108.20						
2.2	教育费附加	3%	46.37						
2.3	其他附加费	2%	30.91						
3	房产税	12%	4,606.06	155.74	166.86	177.98	200.93	212.75	212.75
4	所得税	25%	1,241.03					25.37	25.37
	合计		7,578.27	155.74	166.86	177.98	200.93	238.12	238.12

续上表

序号	项目	单位	合计	运营期						
				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）
1	增值税		1, 545. 70							
1. 1	增值税销项税		4, 227. 57	207. 18	207. 18	207. 18	218. 48	218. 48	218. 48	229. 84
1. 1. 1	旅游服务建筑租赁收入增值税销项税	9%	3, 169. 30	155. 00	155. 00	155. 00	163. 61	163. 61	163. 61	172. 22
1. 1. 2	停车位收入增值税销项税	9%	609. 08	30. 02	30. 02	30. 02	31. 52	31. 52	31. 52	33. 09
1. 1. 3	新能源汽车充电桩服务费增值税销项税	13%	449. 18	22. 16	22. 16	22. 16	23. 35	23. 35	23. 35	24. 54
1. 2	增值税进项税		222. 29	11. 23	11. 23	11. 23	11. 47	11. 47	11. 47	11. 71
1. 3	固定资产进项抵扣		2, 459. 57	195. 95	195. 95	195. 95	207. 01	207. 01	207. 01	218. 13
2	附加税		185. 48							
2. 1	城市维护建设税	7%	108. 20							
2. 2	教育费附加	3%	46. 37							
2. 3	其他附加费	2%	30. 91							
3	房产税	12%	4, 606. 06	225. 26	225. 26	225. 26	237. 78	237. 78	237. 78	250. 29
4	所得税	25%	1, 241. 03	56. 03	56. 03	56. 03	81. 78	81. 78	81. 78	107. 60
	合计		7, 578. 27	281. 30	281. 30	281. 30	319. 55	319. 55	319. 55	357. 89

续上表

序号	项目	单位	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（1-12 月）	2047 年（1-12 月）
1	增值税		1,545.70	158.30	218.13	229.34	229.34	229.34	240.62	240.62
1.1	增值税销项税		4,227.57	229.84	229.84	241.31	241.31	241.31	252.84	252.84
1.1.1	旅游服务建筑租赁收入增值税销项税	9%	3,169.30	172.22	172.22	180.83	180.83	180.83	189.44	189.44
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	609.08	33.09	33.09	34.76	34.76	34.76	36.49	36.49
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增值税销项税	13%	449.18	24.54	24.54	25.72	25.72	25.72	26.91	26.91
1.2	增值税进项税		222.29	11.71	11.71	11.96	11.96	11.96	12.22	12.22
1.3	固定资产进项抵扣		2,459.57	59.83	-	-				
2	附加税		185.48	19.00	26.18	27.52	27.52	27.52	28.87	28.87
2.1	城市维护建设税	7%	108.20	11.08	15.27	16.05	16.05	16.05	16.84	16.84
2.2	教育费附加	3%	46.37	4.75	6.54	6.88	6.88	6.88	7.22	7.22
2.3	其他附加费	2%	30.91	3.17	4.36	4.59	4.59	4.59	4.81	4.81
3	房产税	12%	4,606.06	250.29	250.29	262.81	262.81	262.81	275.32	275.32
4	所得税	25%	1,241.03	63.27	46.52	69.36	69.36	80.61	146.63	193.50
	合计		7,578.27	490.86	541.12	589.03	589.03	600.28	691.44	738.32

本项目所得税测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期					
			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)	2033 年 (1-12 月)
1	营业收入	49,664.85	1,656.24	1,784.78	1,913.33	2,165.26	2,301.51	2,301.51
2	营业税金及附加	6,337.24	155.74	166.86	177.98	200.93	212.75	212.75
3	总成本费用	39,360.20	1,933.06	1,947.54	1,962.02	1,972.21	1,987.27	1,987.27
4	补贴收入							
5	利润总额（1-2-3+4）	3,967.41	-432.55	-329.61	-226.68	-7.88	101.50	101.50
6	弥补以前年度亏损							
7	应纳税所得额（5-6）	3,967.41	-432.55	-329.61	-226.68	-7.88	101.50	101.50
8	所得税	1,241.03					25.37	25.37

续上表

序号	项目	合计	运营期						
			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)
1	营业收入	49,664.85	2,433.44	2,433.44	2,433.44	2,566.18	2,566.18	2,566.18	2,699.76
2	营业税金及附加	6,337.24	225.26	225.26	225.26	237.78	237.78	237.78	250.29
3	总成本费用	39,360.20	1,984.04	1,984.04	1,984.04	2,001.30	2,001.30	2,001.30	2,019.08

序号	项目	合计	运营期						
			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)
4	补贴收入								
5	利润总额（1-2-3+4）	3,967.41	224.14	224.14	224.14	327.11	327.11	327.11	430.39
6	弥补以前年度亏损								
7	应纳税所得额（5-6）	3,967.41	224.14	224.14	224.14	327.11	327.11	327.11	430.39
8	所得税	1,241.03	56.03	56.03	56.03	81.78	81.78	81.78	107.60

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 (1-12 月)	2047 年 (1-10 月)
1	营业收入	49,664.85	2,699.76	2,699.76	2,834.56	2,834.56	2,834.56	2,970.20	2,970.20
2	营业税金及附加	6,337.24	427.59	494.60	519.67	519.67	519.67	544.81	544.81
3	总成本费用	39,360.20	2,019.08	2,019.08	2,037.45	2,037.45	1,992.45	1,838.87	1,651.37
4	补贴收入								
5	利润总额（1-2-3+4）	3,967.41	253.09	186.08	277.44	277.44	322.44	586.52	774.02
6	弥补以前年度亏损								
7	应纳税所得额（5-6）	3,967.41	253.09	186.08	277.44	277.44	322.44	586.52	774.02
8	所得税	1,241.03	63.27	46.52	69.36	69.36	80.61	146.63	193.50

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（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态情况下的项目净收益：

单位：万元

项目/期间	建设期			运营期		
	2025年 (1-12月)	2026年 (1-12月)	2027年 (1-12月)	2028年 (1-12月)	2029年 (1-12月)	2030年 (1-12月)
经营收入				1,656.24	1,784.78	1,913.33
经营成本				469.45	483.93	498.41
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）				155.74	166.86	177.98
净收益				1,031.05	1,133.99	1,236.93

续上表：

项目/期间	运营期					
	2031年 (1-12月)	2032年 (1-12月)	2033年 (1-12月)	2034年 (1-12月)	2035年 (1-12月)	2036年 (1-12月)
经营收入	2,165.26	2,301.51	2,301.51	2,433.44	2,433.44	2,433.44
经营成本	508.61	523.66	523.66	520.43	520.43	520.43
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	200.93	238.12	238.12	281.30	281.30	281.30
净收益	1,455.73	1,539.73	1,539.73	1,631.71	1,631.71	1,631.71

续上表：

项目/期间	运营期					
	2037年 (1-12月)	2038年 (1-12月)	2039年（1-12月）	2040年 (1-12月)	2041年 (1-12月)	2042年 (1-12月)
经营收入	2,566.18	2,566.18	2,566.18	2,699.76	2,699.76	2,699.76
经营成本	537.69	537.69	537.69	555.47	555.47	555.47
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	319.55	319.55	319.55	357.89	490.86	541.12
净收益	1,708.94	1,708.94	1,708.94	1,786.40	1,653.43	1,603.17

续上表：

项目/期间	运营期					合计
	2043年 (1-12月)	2044年 (1-12月)	2045年 (1-12月)	2046年 (1-12月)	2047年 (1-12月)	
经营收入	2,834.56	2,834.56	2,834.56	2,970.20	2,970.20	49,664.85
经营成本	573.84	573.84	573.84	592.76	592.76	10,755.54
总税金（含增值税及 附加、房产税及所得 税）	589.03	589.03	600.28	691.44	738.32	7,578.27
净收益	1,671.69	1,671.69	1,660.44	1,686.00	1,639.12	31,331.04

2、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）达到正常状态95%的情况下的项目净收益：

单位：万元

项目/期间	建设期			运营期		
	2025年 (1-12月)	2026年 (1-12月)	2027年 (1-12月)	2028年 (1-12月)	2029年 (1-12月)	2030年 (1-12月)
经营收入				1,573.43	1,695.55	1,817.66
经营成本				469.45	483.93	498.41
总税金（含增值税 及附加、房产税及 所得税）				147.95	158.52	169.09
净收益				956.03	1,053.10	1,150.17

续上表：

项目/期间	运营期					
	2031年 (1-12月)	2032年 (1-12月)	2033年 (1-12月)	2034年 (1-12月)	2035年 (1-12月)	2036年 (1-12月)
经营收入	2,057.00	2,186.44	2,186.44	2,311.77	2,311.77	2,311.77
经营成本	508.61	523.66	523.66	520.43	520.43	520.43
总税金（含增值税 及附加、房产税及 所得税）	190.88	202.11	202.11	242.43	242.43	242.43
净收益	1,357.51	1,460.67	1,460.67	1,548.90	1,548.90	1,548.90

续上表：

项目/期间	运营期					
	2037年 (1-12月)	2038年 (1-12月)	2039年 (1-12月)	2040年 (1-12月)	2041年 (1-12月)	2042年 (1-12月)
经营收入	2,437.88	2,437.88	2,437.88	2,564.77	2,564.77	2,564.77
经营成本	537.69	537.69	537.69	555.47	555.47	555.47
总税金（含增值税 及附加、房产税及 所得税）	278.56	278.56	278.56	314.76	331.47	488.33

项目/期间	运营期					
	2037年 (1-12月)	2038年 (1-12月)	2039年 (1-12月)	2040年 (1-12月)	2041年 (1-12月)	2042年 (1-12月)
净收益	1,621.62	1,621.62	1,621.62	1,694.54	1,677.83	1,520.97

续上表：

项目/期间	运营期					合计
	2043年 (1-12月)	2044年 (1-12月)	2045年 (1-12月)	2046年 (1-12月)	2047年 (1-12月)	
经营收入	2,692.83	2,692.83	2,692.83	2,821.69	2,821.69	47,181.61
经营成本	573.84	573.84	573.84	592.76	592.76	10,755.54
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	533.61	533.61	544.86	633.37	680.25	6,693.88
净收益	1,585.38	1,585.38	1,574.13	1,595.56	1,548.68	29,732.19

3、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）达到正常状态90%的情况下的项目净收益：

单位：万元

项目/期间	建设期			运营期		
	2025年 (1-12月)	2026年 (1-12月)	2027年 (1-12月)	2028年 (1-12月)	2029年 (1-12月)	2030年 (1-12月)
经营收入				1,490.62	1,606.31	1,722.00
经营成本				469.45	483.93	498.41
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）				140.16	150.17	160.19
净收益				881.00	972.20	1,063.40

续上表：

项目/期间	运营期					
	2031年 (1-12月)	2032年 (1-12月)	2033年 (1-12月)	2034年 (1-12月)	2035年 (1-12月)	2036年 (1-12月)
经营收入	1,948.74	2,071.36	2,071.36	2,190.09	2,190.09	2,190.09
经营成本	508.61	523.66	523.66	520.43	520.43	520.43
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	180.84	191.47	191.47	203.57	203.57	203.57
净收益	1,259.29	1,356.23	1,356.23	1,466.10	1,466.10	1,466.10

续上表：

项目/期间	运营期					
	2037年 (1-12月)	2038年 (1-12月)	2039年 (1-12月)	2040年 (1-12月)	2041年 (1-12月)	2042年 (1-12月)
经营收入	2,309.57	2,309.57	2,309.57	2,429.78	2,429.78	2,429.78
经营成本	537.69	537.69	537.69	555.47	555.47	555.47
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	237.57	237.57	237.57	271.62	271.62	335.99
净收益	1,534.31	1,534.31	1,534.31	1,602.69	1,602.69	1,538.32

续上表：

项目/期间	运营期					合计
	2043年 (1-12月)	2044年 (1-12月)	2045年 (1-12月)	2046年 (1-12月)	2047年 (1-12月)	
经营收入	2,551.10	2,551.10	2,551.10	2,673.18	2,673.18	44,698.37
经营成本	573.84	573.84	573.84	592.76	592.76	10,755.54
总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	478.19	478.19	489.44	575.30	622.18	5,860.23
净收益	1,499.08	1,499.08	1,487.83	1,505.12	1,458.24	28,082.60

（二）平衡方案现金流量测算

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

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，项目收入、总税金（含增值税金及附加、所得税）在达到正常状态下项目计算期现金流量情况如下表：

单位：万元

项目/期间	计算期					
	2025年 (1-12月)	2026年 (1-12月)	2027年 (1-12月)	2028年 (1-12月)	2029年 (1-12月)	2030年 (1-12月)
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金				1,656.24	1,784.78	1,913.33
2. 经营活动支付的现金				469.45	483.93	498.41
3. 相关税费				155.74	166.86	177.98
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流				1,031.05	1,133.99	1,236.94

项目/期间	计算期					
	2025年 (1-12月)	2026年 (1-12月)	2027年 (1-12月)	2028年 (1-12月)	2029年 (1-12月)	2030年 (1-12月)
小计						
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	5,765.45	16,335.46	7,687.27			
2. 投资活动产生的现金流小计	-5,765.45	-16,335.46	-7,687.27			
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	2,813.75	8,062.31	4,096.67			
2. 债券融资款	3,000.00	8,500.00	4,000.00			
3. 债券发行费	3.30	9.35	4.40			
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	45.00	217.50	405.00	465.00	465.00	465.00
6. 融资活动产生的现金流合计	5,765.45	16,335.46	7,687.27	-465.00	-465.00	-465.00
四、现金流总计				566.05	668.99	771.94
1. 期初现金					566.05	1,235.04
2. 期内现金变动				566.05	668.99	771.94
3. 期末现金				566.05	1,235.04	2,006.98

续上表

项目/期间	计算期					
	2031年 (1-12月)	2032年 (1-12月)	2033年 (1-12月)	2034年 (1-12月)	2035年 (1-12月)	2036年 (1-12月)
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	2,165.26	2,301.51	2,301.51	2,433.44	2,433.44	2,433.44
2. 经营活动支付的现金	508.61	523.66	523.66	520.43	520.43	520.43
3. 相关税费	200.93	238.12	238.12	281.30	281.30	281.30
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	1,455.72	1,539.73	1,539.73	1,631.71	1,631.71	1,631.71
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						
2. 投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						

项目/期间	计算期					
	2031年 (1-12月)	2032年 (1-12月)	2033年 (1-12月)	2034年 (1-12月)	2035年 (1-12月)	2036年 (1-12月)
1. 项目资本金						
2. 债券融资款						
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00
四、现金流总计	990.72	1,074.73	1,074.73	1,166.71	1,166.71	1,166.71
1. 期初现金	2,006.98	2,997.70	4,072.43	5,147.16	6,313.87	7,480.58
2. 期内现金变动	990.72	1,074.73	1,074.73	1,166.71	1,166.71	1,166.71
3. 期末现金	2,997.70	4,072.43	5,147.16	6,313.87	7,480.58	8,647.29

续上表

项目/期间	计算期					
	2037年 (1-12月)	2038年 (1-12月)	2039年 (1-12月)	2040年 (1-12月)	2041年 (1-12月)	2042年 (1-12月)
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	2,566.18	2,566.18	2,566.18	2,699.76	2,699.76	2,699.76
2. 经营活动支付的现金	537.69	537.69	537.69	555.47	555.47	555.47
3. 相关税费	319.55	319.55	319.55	357.89	490.86	541.12
4. 项目补贴收入						
5. 经营活动产生的现金流小计	1,708.94	1,708.94	1,708.94	1,786.40	1,653.43	1,603.17
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	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00

项目/期间	计算期					
	2037年 (1-12月)	2038年 (1-12月)	2039年 (1-12月)	2040年 (1-12月)	2041年 (1-12月)	2042年 (1-12月)
四、现金流总计	1,243.94	1,243.94	1,243.94	1,321.40	1,188.43	1,138.17
1. 期初现金	8,647.29	9,891.23	11,135.17	12,379.11	13,700.51	14,888.94
2. 期内现金变动	1,243.94	1,243.94	1,243.94	1,321.40	1,188.43	1,138.17
3. 期末现金	9,891.23	11,135.17	12,379.11	13,700.51	14,888.94	16,027.11

续上表

项目/期间	计算期				
	2043年 (1-12月)	2044年 (1-12月)	2045年 (1-12月)	2046年 (1-12月)	2047年 (1-12月)
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金	2,834.56	2,834.56	2,834.56	2,970.20	2,970.20
2. 经营活动支付的现金	573.84	573.84	573.84	592.76	592.76
3. 相关税费	589.03	589.03	600.28	691.44	738.32
4. 项目补贴收入					
5. 经营活动产生的现金流小计	1,671.69	1,671.69	1,660.44	1,686.00	1,639.12
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					
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			3,000.00	8,500.00	4,000.00
5. 支付债券利息	465.00	465.00	420.00	247.50	60.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-465.00	-465.00	-3,420.00	-8,747.50	-4,060.00
四、现金流总计	1,206.69	1,206.69	-1,759.56	-7,061.50	-2,420.88
1. 期初现金	16,027.11	17,233.80	18,440.49	16,680.93	9,619.43
2. 期内现金变动	1,206.69	1,206.69	-1,759.56	-7,061.50	-2,420.88
3. 期末现金	17,233.80	18,440.49	16,680.93	9,619.43	7,198.55

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保

障。

（三）还本付息保障倍数

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

单位：万元

年度	债券本息支付			可用于偿还本息的收益
	期末本金	利息费用	应付本息合计	
2025 年（1-12 月）	3,000.00	45.00	45.00	
2026 年（1-12 月）	11,500.00	217.50	217.50	
2027 年（1-12 月）	15,500.00	405.00	405.00	
2028 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,031.05
2029 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,133.99
2030 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,236.93
2031 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,455.73
2032 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,539.73
2033 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,539.73
2034 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,631.71
2035 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,631.71
2036 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,631.71
2037 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,708.94
2038 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,708.94
2039 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,708.94
2040 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,786.40
2041 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,653.43
2042 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,603.17
2043 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,671.69
2044 年（1-12 月）	15,500.00	465.00	465.00	1,671.69
2045 年（1-12 月）	12,500.00	420.00	3,420.00	1,660.44
2046 年（1-12 月）	4,000.00	247.50	8,747.50	1,686.00
2047 年（1-12 月）		60.00	4,060.00	1,639.12
合计		9,300.00	24,800.00	31,331.04
本息覆盖倍数	1.26			

债券存续期间，考虑销量及单价等因素变动，会影响经营期净收益，从而

影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表：

单位：万元

项目	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
预测项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态 100%的情况下	31,331.04	24,800.00	1.26
预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态 95%的情况下	29,732.19	24,800.00	1.20
预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态 90%的情况下	28,082.60	24,800.00	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 1.26；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

(副本)

统一社会信用代码

91340100MA8N3MLH10(1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负责人 何凤来

类型 非公司私营企业

成立日期 2021年08月13日

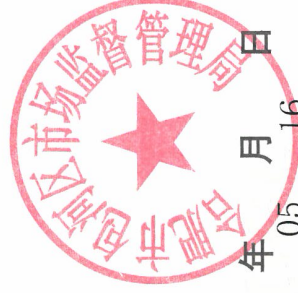
经营范围

一般项目：凭总公司授权开展经营活动（除许可业务外，可自主选择经营
法律法规非禁止或限制的项目）

经营场所 合肥市包河区祁门路369号望湖商务中心1



登记机关

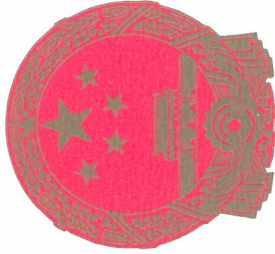


2024

05

月

16



证书序号: 5000684

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当将《会计师事务所分所执业证书》交回《会计师事务所分所执业证书》。

仅供报告使用

会计师事务所分所 执业证书

名称: 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)
安徽分所

负责人: 何凤来

经营场所: 安徽省合肥市高新区创新大道
汇景城市中心C座1002

分所执业证书编号: 110103753401

批准执业文号: 皖财会〔2021〕959号

批准执业日期: 2021年10月25日



发证机关: 安徽省财政厅

二〇二三年十一月十六日

中华人民共和国财政部制



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

何凤来

会员编号 320200280155

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-06

通过

2022年

2022-07-20

通过





年检历史查询	
年检凭证	
中国注册会计师协会	
丁璐璐	
会员编号 330000010250	
最后年检时间	年检结果
2024年07月	年检通过
历年记录	
2023年	通过
2023-09-19	
2022年	通过
2022-08-01	

证书编号: 330000010250

No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018-03-21

Date of Issuance