

贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告

致正力信咨字（2025）086 号

安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月九日



目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1
项目收益及现金流入评价说明	3

贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告

致正立信咨字（2025）086 号

池州市贵池区交通局：

我们接受委托，对贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。池州市贵池区交通局对贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设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池州市贵池区交通局管理层推测性假设，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，在池州市贵池区交通局对贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目，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发行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，为《贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》（致正力信咨字（2025）086 号）之签字盖章页）

安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

中国·合肥



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 6 月 9 日

贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目

项目收益及现金流入评价说明

一、评价内容

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）。安徽省财政厅为了为进一步规范政府专项债券项目库管理，于 2024 年 3 月 26 日公布了《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241 号）。《通知》提出申报的专项债券项目应确保关键信息准确、加强对项目收益和风险水平的监督管理。为了规范和完善项目库管理，安徽省财政厅于 2023 年公布了《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号）。相关文件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。根据相关要求，我们对项目如下内容进行评价：

二、项目概况

（一）项目名称：贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目。

（二）项目单位：池州市贵池区交通局。

（三）项目区位：项目位于池州市贵池区梅里社区。

（四）项目建设规模及内容

贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目位于池州市贵池区梅里社区，占地面积约 120 亩，总建筑面积约 103,100.00 平方米。建设内容包括冷藏保鲜库 10,500.00 平方米、集货分拨仓库 36,800.00 平方米、配送用房 24,600.00 平方米、物流配套服务用房 19,600.00 平方米及智慧物流信息中心 11,600.00 平方米。配套建设梅姥路 12,366.00 平方米，停车场 16,000.00 平方米（包括停车位 420 个，充电桩 148 个），并建设供配电、给排水、围墙及智慧管理系统等配套工程。

（五）项目总投资

项目总投资估算为 41,539.08 万元，其中工程费用为 37,169.28 万元，工程建设其他费为 1,639.37 万元，工程预备费为 1,940.43 万元，建设期利息为 770.00 万元，发行费用为 20.00 万元。

（六）项目建设期和运营期

工期约30个月，项目预计2025年7月开工，2027年12月完成验收，实现工程全部竣工投入使用。运营期为2027年至2047年。因此，本项目取计算期为2025年至2047年。

（七）资金筹措方式

本项目总投资为 41,539.08 万元。其中，资本金为 21,539.08 万元，占项目总投资的 51.85%；计划发行债券 20,000.00 万元，占项目总投资的 48.15%。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

（八）债券发行方式及还本付息测算

1. 本项目计划发行专项债券总额 20,000.00 万元，发行期限 20 年；
2. 发债年利率暂按 2.80%测算，债券发行费用为发行面值的 1.00‰，按 20.00 万元测算；
3. 本项目计划分三年发行，2025 年发行 5,000.00 万元，2026 年发行 10,000.00 万元，2027 年发行 5,000.00 万元。
4. 债券每半年支付一次利息，2045 年偿还本金 5,000.00 万元，2046 年偿还本金 10,000.00 万元，2047 年偿还本金 5,000.00 万元。
5. 本项目计划分三年发行债券，当期利息按半年计算。
 - ① 2025 年至 2027 年（建设期）产生利息为 770.00 万元。
 - ② 2028 年至 2044 年每年产生利息为 560.00 万元。
 - ③ 2045 年产生利息为 560.00 万元，偿还本金 5,000.00 万元，合计本息偿还 5,560.00 万元。
 - ④ 2046 年产生利息为 280.00 万元，偿还本金 10,000.00 万元，合计本息偿还

10,280.00 万元。

⑤ 2047 年产生利息为 70.00 万元，偿还本金 5,000.00 万元，合计本息偿还 5,070.00 万元。

综上，本项目发行债券共需支付利息 11,200.00 万元，偿还本金 20,000.00 万元，本项目共计支付本息合计 31,200.00 万元。债券发行费用暂定 20.00 万元，支付本息加发行费用共计：31,220.00 万元。各年还本付息情况见下表：

表 1 还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年份	期初本金 金额	本期发债 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	债券 付息	应付本息 合计
2025 年		5,000.00		5,000.00	2.80%	0.00	0.00
2026 年	5,000.00	10,000.00		15,000.00	2.80%	280.00	280.00
2027 年	15,000.00	5,000.00		20,000.00	2.80%	490.00	490.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	2.80%	560.00	560.00
2045 年	20,000.00		5,000.00	15,000.00	2.80%	560.00	5,560.00
2046 年	15,000.00		10,000.00	5,000.00	2.80%	280.00	10,280.00

年份	期初本金 金额	本期发债 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	债券 付息	应付本息 合计
2047 年	5,000.00		5,000.00	0.00	2.80%	70.00	5,070.00
合计		20,000.00	20,000.00			11,200.00	31,200.00

[注]：上表中每年付息实际分两次支付，每半年付息一次。

三、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。各项表格数据计算时若有存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（二）参考文件

1. 财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

2. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）

3. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）

4. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)
5. 中华人民共和国增值税暂行条例(2020.12.25发布)
6. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号)
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)
8. 《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43号)
9. 财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94号)
10. 发改委、财政部《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕29号)
11. 财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号)
12. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好2022年政府专项债券项目储备工作的通知》(皖财债〔2022〕118号文)
13. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好2023年政府专项债券项目储备工作的通知》(皖财债〔2023〕109号文)
14. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好2024年专项债券项目申报入库工作的通知》(皖财债〔2024〕241号)
15. 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
16. 《贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目可行性研究报告》

(三) 项目收入预测评价

项目收益计算期：本项目运营期为2028年至2047年，最后一年(2047年)还本，故最后一年(2047年)收入以及成本和项目收益都只计算半年。

1. 项目收入测算

根据本项目的建设内容，运营收入主要为租金收入(冷藏保鲜库出租收入，普通厂房出租收入，配套用房出租收入)，停车费收入，充电桩服务费收入、广告位经营收入。

根据池州市贵池区国民经济和社会发展统计公报，池州市贵池区2022年GDP增速为5.4%，2023年GDP增速为6.3%，2024年GDP增速为6.4%。三年平均增

速为 6.03%，基于谨慎性考虑，本项目收入增长按照每三年增长 5.00% 计算。

1.1 租金收入

项目建成后，园区可出租的总面积约 103,100.00 平方米。其中，建设内容包括冷藏保鲜库 10,500.00 平方米、集货分拨仓库 36,800.00 平方米、配送用房 24,600.00 平方米、物流配套服务用房 19,600.00 平方米及智慧物流信息中心 11,600 平方米，计划全部对外进行出租。

可租面积统计			
冷藏保鲜库	冷藏保鲜库	10500.00	m²
普通厂房	集货分拨仓库	36800.00	m²
	配送用房	24600.00	m²
	智慧物流信息中心	11600.00	m²
配套用房	配套辅助用房	19600.00	m²

(1) 冷藏保鲜库出租收入

项目建成后，冷藏保鲜库面积 10,500.00 平方米，全部对外出租，根据冷库物联网大数据服务平台相关地域冷库出租信息，全国不同地区租金价格在 1.75-6 元/平方米/天，其中合肥地区租金价格在 2-3 元/平方米/天，结合池州市及周边冷库出租情况，预计本项目运营期第一年租金按 1.2 元/平方米/天测算，出租天数 365 天。租金价格按每三年递增 5%。预计建成后第一年（2028 年）的使用率为 75%，第二年（2029 年）的使用率为 80%，第三年（2030 年）及以后的使用率为 85%。

经 计 算 ， 运 营 期 第 一 年 冷 藏 保 鲜 库 出 租 收 入 为 10,500.00*1.2*365*75%/10000=344.93 万元。




安居客 | 商铺写字楼 合肥

合肥房产网 > 合肥仓库出租 > 肥东仓库出租 > 肥东新城仓库出租

肥东撮镇冷链、干仓配套齐全，优价出租。

房源编号：3248940783983616

更新于2025-02-07



4.92万/月 2.8元/m²/天

586m² 建筑面积

平库 仓库类型

暂无数据 起租面积

区域：肥东肥东新城
地址：安徽云冷(中通冷链)供应链管理有限公司

夏先生 个人房东
已实名认证

微信扫码查看详情


安居客 | 商铺写字楼 合肥

合肥房产网 > 合肥仓库出租 > 长丰仓库出租 > 岗集仓库出租

房东直租长丰区标准冷库包电费配套齐全优价招租

房源编号：3773439434646537

更新于2024-12-04



4.8万/月 2元/m²/天

800m² 建筑面积

平库 仓库类型

暂无数据 起租面积

区域：长丰岗集
地址：喜泰来大厦

江艺群 个人房东
已实名认证

电话联系TA

(2) 仓储厂房出租收入

项目建成后，仓储厂房面积 73,000.00 平方米，计划全部对外出租。

可租面积统计			
普通厂房	集货分拨仓库	36800.00	m²
	配送用房	24600.00	m²
	智慧物流信息中心	11600.00	m²
合计		73000.00	m²

通过物联云仓网、仓小二网、中工招商网查寻池州市及周边城市类似用房出租信息，租金价格在 0.5 元/平方米/天，预计本项目运营期第一年租金价格按 0.5 元/平方米/天测算，出租天数 365 天。租金价格按每三年递增 5%。预计建成后第一年（2028 年）的使用率为 75%，第二年（2029 年）的使用率为 80%，第三年（2030 年）及以后的使用率为 85%。

经计算，运营期第一年（2028 年）普通厂房出租收入为 $73,000.00 \times 0.5 \times 365 \times 75\% / 10000 = 999.19$ 万元。



池州市贵池区仓库出租

15 元/m²/月

🏠 常温库 / 干仓 | 楼库 | 无月台 | 水泥地 | 戊类消防 | 层高 4 米

📏 总面积 400m² · 总可租面积 400m²

📍 安徽-池州-贵池

小面积 可立即入驻

最近更新：2025-03-10



优质库房诚意出租只限托管客户

15 元/m²/月

🏠 常温库 / 干仓 | 平库 | 无月台 | 混凝土 | 丙二消防 | 层高 9 米

📏 总面积 3350m² · 总可租面积 3350m²

📍 安徽-池州市-东至县

（3）配套辅助用房出租收入

项目建成后，配套辅助用房面积 19,600.00 平方米，计划全部对外出租，通过 58 同城网查寻池州市及周边城市类似用房出租信息，租金价格在 0.6-0.7 元/平方米/天，预计本项目运营期第一年租金价格按 0.6 元/平方米/天测算，出租天数 365 天。租金价格按每三年递增 5%。预计建成后第一年（2028 年）的使用率为 75%，第二年（2029 年）的使用率为 80%，第三年（2030 年）及以后的使用率为 85%。



商之都精装4室1开间出租，6米电动玻璃门，有部办公...

贵池-商之都 | 商之都 | 可容纳32-65工位

商业综合体 中区(共19层)

👤 肖华 我爱我家

280 m² 建筑面积

0.61元/m²/天 5100元/月

免租10天 商业综合体 可注册 办公家具



12图

红森大厦，广电大厦隔壁，精装朝南写字楼

贵池·波斯曼广场 | 红森大厦 | 可容纳49-99工位

纯写字楼 高层(共19层)

郑红霞 中墅房地产

纯写字楼

可注册

办公家具

免费车位

330 m²

建筑面积

0.63元/m²/天

6200元/月

05-17

经计算，运营期第一年（2028年）配套辅助用房出租收入为19,600.00*0.6*365*75%/10000=321.93万元。

1.2 停车费收入

根据建设内容，本项目共建设420个停车位，根据《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》，池州市公共停车场机动车辆停车收费标准：地面停车,30分钟以内免费、30分钟以上3小时以内5元/车•次、3小时以上8小时以内10元/车•次、8小时以上24小时以内20元/车•次，超过24小时后重新计算。

(二) 政府投资的公共停车场机动车辆停车收费				
一类区域、二类区域、三类区域内政府投资建设的公共停车场采用按次计时分段方式计费，具体停车收费标准如下：				
停车时间	收费标准（元/车·次）			
	地面	地下		
30分钟以内（含30分钟）	免费			
30分钟以上，3小时以内的（含3小时）	5	3		
3小时以上，8小时以内的（含8小时）	10	6		
8小时以上，24小时以内的（含24小时）	20	12		
连续停放24小时以上的	按上述标准重新计费			
备注：				
(1) 停车时间超过免费停放时间30分钟的，免费停放时间计入停车收费时间；				
(2) 停车场实行24小时停车收费，连续停车超过24小时的，按上述标准重新计费；				
(3) 执行公务的军车、警车、消防车、救灾抢险车、环卫清运车、医疗救护车、市政工程抢修车等临时停放免收停车费；				
(4) 大型车辆按照小型车辆收费标准的两倍计算。				

参照《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》以及结合项目周边停车收费情况，基于谨慎考虑，本项目运营期第一年停车位日均收费按10元/个

11

测算，使用天数 365 天。本项目停车费按每三年增长 5%。预计建成后第一年（2028 年）的使用率为 75%，第二年（2029 年）的使用率为 80%，第三年（2030 年）及以后的使用率为 85%。

经 计 算 ， 运 营 期 第 一 年 （ 2028 年 ） 停 车 费 收 入 为 $420 \times 10 \times 365 \times 75\% / 10000 = 114.98$ 万元。

1.3 充电桩服务费收入

项目建成后，可设置 148 组充电桩。按照规划设计，本项目设置的充电桩为 60KW 直流桩。

通过调查项目周边现有充电桩收费情况，充电桩服务费为 0.5 元/度。本项目仅考虑充电桩服务费收入，基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费为 0.5 元/度。

充电时段	价格 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
谷 00:00-09:00	0.8174	0.3174	0.5
当前时段 平 09:00-16:00	1.1757	0.6757	0.5
峰 16:00-20:00	1.6645	1.1645	0.5
尖 20:00-22:00	1.8782	1.3782	0.5
峰 22:00-23:59	1.6645	1.1645	0.5

本项目运营期第一年充电桩服务费为 $0.50 \times 60 = 30.00$ 元/小时，服务费价格按每三年递增 5%。年使用天数为 365 天，日使用时间 2 小时。

预计建成后第一年（2028 年）的使用率为 40%，第二年（2029 年）的使用率为 45%，第三年（2030 年）及以后的的使用率为 50%。

经 计 算 ， 运 营 期 第 一 年 （ 2028 年 ） 充 电 桩 服 务 费 收 入 为 $148 \times 30 \times 2 \times 365 \times 40\% / 10000 = 129.65$ 万元。

1.4 广告位经营收入

项目共设置 30 处广告位板块。参考同类市场广告墙体广告、公告牌、灯箱广告等,其中墙体广告 10000-18000 元/年、灯箱广告 8000-18000 元/年、公告牌 3000 元/月,结合安徽长江产权交易所公布已成交的类似广告位成交价格,基于谨慎性考虑,本项目运营期第一年广告位年租金单价为 1 万元,本项目广告位年租金按每三年增长 5%。

广告位年租金为 $140/5/16=1.75$ 万元/个

池州交投集团文化传媒有限公司五处户外广告位及11块自行车亭棚广告位5年期经营权出租项目成交公告

时间:2020-7-6 8:25:55 / 来源: 安徽长江产权交易所

出租标的名称:池州交投集团文化传媒有限公司五处户外广告位及11块自行车亭棚广告位5年期经营权。

出租标的评估结果:人民币1,400,000.00元。

挂牌价格(5年期出租底价):人民币1,400,000.00元。

交易价格:人民币1,400,000.00元。

公告期:2020年7月6日—2020年7月10日。

特此公告。

广告位年租金为 $3/3=1$ 万元/个

池州九华山太愿文化园购物中心出口约6.20平方米墙体广告位三年期经营权出租项目成交公告

时间:2022/6/27 8:42:20 / 来源: 安徽长江产权交易所

出租标的名称:池州九华山太愿文化园购物中心出口约6.20平方米墙体广告位三年期经营权。

出租标的评估结果(3年期):人民币24,552.00元。

出租底价(3年期租金底价):人民币30,000.00元。

交易价格:人民币30,000.00元。

公告期:2022年6月27日—2022年7月1日。

特此公告。

预计建成后第一年(2028年)的使用率为 65%,第二年(2029年)的使用率为 70%,第三年(2030年)及以后的的使用率为 75%。

经计算,项目运营期第一年(2028年)广告位经营收入为 $30*1*65%=19.50$ 万元。

1.5 项目收入汇总

综上所述，本项目在计算期（2025 年至 2047 年）内项目收入为 49,312.60 万元。其中租金收入 42,315.51 万元，停车费收入为 2,898.91 万元，充电桩服务费收入为 3,584.26 万元，广告位经营收入为 513.92 万元。

2. 销售税金及附加税测算

(1) 增值税的税率

增值税采用一般计税方法进行纳税，本项目租金收入、停车费收入和广告位经营收入增值税按 9% 计取，充电桩服务费收入增值税按 13% 计取。增值税进项税以水电费、维修费和管理及其他费用、充电桩更换费用为计算基础，税率为 6%。经营期期初可抵扣进项税以项目总投资为计算基础，税率为 9%。

(2) 关于城市建设维护税的税率：①纳税人所在地在市区的，税率为 7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市，“市区”是指省人民政府批准的市辖区(含市郊)的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇(区级镇)，县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。

(3) 关于教育费附加的税率：

教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。

(4) 关于地方教育附加的税率：

地方教育附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

综上(2)至(4)：本项目在池州市贵池区，城市建设维护税的税率为 7%，教育费附加合计为 5%。

(5) 房产税的税率

根据（财税【2016】43 号）规定，房产出租的，以不含增值税的租金收入为房产税的计税依据，按照 12% 的税率计算缴纳房产税。

本次预测结合《贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目实施方案》中对各项收入的预测情况，具体预测见如下“项目收入测算表”：

表 2 项目收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营收入	49,312.60	1,930.18	2,066.60	2,203.05	2,324.75	2,324.75	2,324.75	2,447.28	2,447.28	2,447.28	2,573.92
1	租金收入	42,315.51	1,666.05	1,777.11	1,888.18	1,993.92	1,993.92	1,993.92	2,099.65	2,099.65	2,099.65	2,208.64
1.1	冷藏保鲜库租金收入	8,692.42	344.93	367.92	390.92	410.46	410.46	410.46	430.01	430.01	430.01	452.81
	面积（平方米）		10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500
	租金单价（元/平方米/天）		1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税（9%）	717.73	28.48	30.38	32.28	33.89	33.89	33.89	35.51	35.51	35.51	37.39
1.2	仓储厂房租金收入	25,551.24	999.19	1,065.80	1,132.41	1,200.36	1,200.36	1,200.36	1,268.30	1,268.30	1,268.30	1,336.25
	面积（平方米）		73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000
	租金单价（元/平方米/天）		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56	0.56	0.56	0.59
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税（9%）	2,109.69	82.50	88.00	93.50	99.11	99.11	99.11	104.72	104.72	104.72	110.33
1.3	配套用房租金收入	8,071.85	321.93	343.39	364.85	383.10	383.10	383.10	401.34	401.34	401.34	419.58
	面积（平方米）		19,600	19,600	19,600	19,600	19,600	19,600	19,600	19,600	19,600	19,600
	租金单价（元/平方米/天）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	增值税（9%）	666.47	26.58	28.35	30.13	31.63	31.63	31.63	33.14	33.14	33.14	34.64
2	停车费收入	2,898.91	114.98	122.64	130.31	136.82	136.82	136.82	143.73	143.73	143.73	150.89
	新增停车位数量（个）		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	收费标准（元/天）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税（9%）	239.37	9.49	10.13	10.76	11.30	11.30	11.30	11.87	11.87	11.87	12.46
3	充电桩服务费收入	3,584.26	129.65	145.85	162.06	170.16	170.16	170.16	178.70	178.70	178.70	187.61
	充电桩数量（组）		148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
	充电次均服务费（元）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	日使用时长（小时）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年使用天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	增值税（13%）	412.35	14.92	16.78	18.64	19.58	19.58	19.58	20.56	20.56	20.56	21.58
4	广告位经营收入	513.92	19.50	21.00	22.50	23.85	23.85	23.85	25.20	25.20	25.20	26.78
	广告位数量（个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	年收费标准（万元/个）		1.00	1.00	1.00	1.06	1.06	1.06	1.12	1.12	1.12	1.19
	负荷率		65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	增值税（9%）	42.43	1.61	1.73	1.86	1.97	1.97	1.97	2.08	2.08	2.08	2.21
二	财政补贴收入											

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
三	销售税金与附加	4,853.65	183.42	195.65	207.87	219.51	219.51	219.51	231.15	231.15	231.15	243.15
(一)	增值税	174.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税	3,470.31	135.10	144.99	154.89	163.59	163.59	163.59	172.37	172.37	172.37	181.22
1.2	增值税进项税	227.10	10.26	10.49	10.72	11.05	11.05	11.05	11.38	11.38	11.38	11.74
1.3	期初可抵扣进项税		3,069.02	2,944.18	2,809.68	2,665.51	2,512.97	2,360.43	2,207.89	2,046.90	1,885.91	1,724.92
(二)	税金与附加	4,679.46	183.42	195.65	207.87	219.51	219.51	219.51	231.15	231.15	231.15	243.15
2.1	城市建设维护税	12.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育税、地方教育税	8.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	房产税	4,658.55	183.42	195.65	207.87	219.51	219.51	219.51	231.15	231.15	231.15	243.15

表 2 项目收入测算表（续表）

金额单位：人民币万元

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	经营收入	2,573.92	2,573.92	2,701.43	2,701.43	2,701.43	2,836.10	2,836.10	2,836.10	2,974.88	1,487.45
1	租金收入	2,208.64	2,208.64	2,317.62	2,317.62	2,317.62	2,432.71	2,432.71	2,432.71	2,551.03	1,275.52
1.1	冷藏保鲜库租金收入	452.81	452.81	475.61	475.61	475.61	498.42	498.42	498.42	524.48	262.24
	面积（平方米）	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500
	租金单价（元/平方米/天）	1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	1.61
	收费天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税（9%）	37.39	37.39	39.27	39.27	39.27	41.15	41.15	41.15	43.31	21.65

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.2	仓储厂房租金收入	1,336.25	1,336.25	1,404.19	1,404.19	1,404.19	1,472.14	1,472.14	1,472.14	1,540.08	770.04
	面积（平方米）	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000
	租金单价（元/平方米/天）	0.59	0.59	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68
	收费天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税（9%）	110.33	110.33	115.94	115.94	115.94	121.55	121.55	121.55	127.16	63.58
1.3	配套用房租金收入	419.58	419.58	437.82	437.82	437.82	462.15	462.15	462.15	486.47	243.24
	面积（平方米）	19,600	19,600	19,600	19,600	19,600	19,600	19,600	19,600	19,600	19,600
	租金单价（元/平方米/天）	0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.80	0.80
	收费天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税（9%）	34.64	34.64	36.15	36.15	36.15	38.16	38.16	38.16	40.17	20.08
2	停车费收入	150.89	150.89	158.45	158.45	158.45	166.40	166.40	166.40	174.74	87.37
	新增停车位数量（个）	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	收费标准（元/天）	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
	收费天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税（9%）	12.46	12.46	13.08	13.08	13.08	13.74	13.74	13.74	14.43	7.21
3	充电桩服务费收入	187.61	187.61	197.01	197.01	197.01	206.84	206.84	206.84	217.16	108.58
	充电桩数量（组）	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	充电次均服务费（元）	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	日使用时长（小时）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年使用天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	增值税（13%）	21.58	21.58	22.66	22.66	22.66	23.80	23.80	23.80	24.98	12.49
4	广告位经营收入	26.78	26.78	28.35	28.35	28.35	30.15	30.15	30.15	31.95	15.98
	广告位数量（个）	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	年收费标准（万元/个）	1.19	1.19	1.26	1.26	1.26	1.34	1.34	1.34	1.42	1.42
	负荷率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	增值税（9%）	2.21	2.21	2.34	2.34	2.34	2.49	2.49	2.49	2.64	1.32
二	财政补贴收入										
三	销售税金与附加	243.15	243.15	255.15	255.15	255.15	267.82	267.82	267.82	365.92	250.45
(一)	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75.95	98.24
1.1	增值税销项税	181.22	181.22	190.17	190.17	190.17	199.74	199.74	199.74	209.38	104.68
1.2	增值税进项税	11.74	11.74	12.11	12.11	12.11	12.49	12.49	12.49	12.88	6.44
1.3	期初可抵扣进项税	1,555.44	1,385.96	1,216.48	1,038.42	860.36	682.30	495.05	307.80	120.55	0.00
(二)	税金与附加	243.15	243.15	255.15	255.15	255.15	267.82	267.82	267.82	289.97	152.21
2.1	城市建设维护税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.32	6.88
2.2	教育税、地方教育税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.80	4.91
2.3	房产税	243.15	243.15	255.15	255.15	255.15	267.82	267.82	267.82	280.85	140.42

（四）项目支出预测评价

1. 项目投资支出预测评价

项目总投资估算为 41,539.08 万元，包括：建设投资总额 40,749.08 万元，建设期利息及发行费用 790.00 万元。资金支出分三年投资，各年建设投资分别为：2025 年投资 8,149.82 万元、2026 年投资 16,299.63 万元、2027 年投资 16,299.63 万元。

通过检查《贵池区梅里农产品冷链物流基础设施建设项目可行性研究报告》及有关批复、项目实施方案，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

2. 项目付现成本预测评价

本项目成本费用的估算采用生产要素法。在运营期内，本项目付现经营成本合计 6,398.47 万元，主要包括：水电费、人员经费、维修费、管理及其他费用、充电桩更换费用。

2.1 人员经费

人经费用主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。

该项目预计配备日常管理人员 8 人，根据最新发布的 2023 年池州市非私营就业人员平均工资，基于谨慎性原则，本项目运营期第一年人均工资福利费按 10 万元计算，人员经费每三年上涨 5%。



经计算，本项目运营期第一年人经费用为 $10 \times 8 = 80.00$ 万元。

2.2 水电费

本项目主要为提供租赁服务，项目水电费用由承租方自行承担，不考虑项目本身的水电费，只考虑配备的工作人员日常水电费以及公共建筑、道路用地的日常维护用水、用电。

项目投入使用后，年耗电量为 26.19 万 Kw.h，年耗水量 7.88 万吨。

表 3.1 用电量测算表

序号	名称	数量(m²)	负荷指标 (W/m²)	需要 系数	平均功 率因素	年工作天数 (天)	日工作时 长 (h)	用电量 (万 kwh)
1	办公用 电	预估配备人员 8 人，每天照明用电按 1.8kwh 计算，年工作天数 365 天；						0.53
2	建筑用 电	103100.00	2	0.5	0.75	365	8	22.58
3	室外用 电	16000.00	1	0.2	0.75	365	8	0.70
4	未预见 用电	10%						2.38
	合计							26.19

表 3.2 用水量测算表

序号	用水工程	单位	用水量标准	使用时间(h)	小时变化系数	用 水 量		天数(天)	年用水量(万 m³/a)
						最高日(m³/d)	最大时(m³/h)		
1	办公用水	8 人	150L /人·d	8	1.5	1.20	0.23	320.00	0.04
2	建筑用电	103100 m²	2L/m²·d	8	1	206.20	25.78	320.00	6.60
3	室外用水	12000 m²	1L/m²·d	8	1	12.00	1.50	365.00	0.44
4	未预见水量	10%				21.94	2.75	365.00	0.80
	合 计					241.34	30.26		7.88



贵池区公共企事业单位 信息公开

当前位置: 网站首页 > 贵池区公共企事业单位信息公开 > 池州市供水有限公司 > 价格收费

供水销售价格以及收费依据

阅读次数: 7017 次

来源: 池州市供水有限公司

发布时间: 2023-10-19 11:21

【字体大小: 大 中 小】



项目 价格 用水类别	基本水价	随水价代收费用			合计价格	用水行业分类
		水资源 税相关 成本费 用	污水处理费	垃圾费		
居民生活用水(阶梯式水价)	1.31 (第一级)	0.08	0.95	0.25	2.59 (第一级)	居民住宅、福利院、敬老院、学校、幼儿园和部队营房生活用水
	1.97 (第二级)				3.25 (第二级)	居民住宅生活用水
	2.62 (第三级)				3.9 (第三级)	
非居民生活用水	1.65	0.08	1.4	0.35	3.48	1、行政事业单位用水: 机关、团体、部队、医疗卫生、公共消防、城市园林绿化、公共厕所的非经营性用水; 2、工业生产企业用水: 工矿企业、交通运输等企业生产性用水; 3、经营服务类用水: 商贸、餐饮、宾馆、旅游、金融保险、经营服务类企业用水
特种用水	3.2	0.08	1.4	0.5	5.18	洗车、洗浴、娱乐业、美容美发、游泳池、饮用水生产企业、工程施工用水

注: (1) 执行依据池价服[2013]98号文件, 池价商[2016]98号文件, 池价费[2015]82号, 池价费[2016]55号, 财税



安徽省电网销售电价表

皖价商[2020]654号

用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大容量 (元/千瓦·月)	变压器容量 (元/千伏安·月)
一、居民生活用电	0.5653	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制	0.5996	0.5746	0.5496	0.5246	40	30

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分/度；除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分/度；除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分/度。
2、农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分/千瓦时，贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低0.2042元/千瓦时。
3、315千伏及以下原一般工商业用户执行工商业及其他用电单一制目录电价；315千伏及以上原一般工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制目录电价。原大工业用户执行工商业及其他用电两部制目录电价。

根据《安徽省电网销售电价表》，基于谨慎性考虑电费按 0.65 元/Kw.h 计，根据石台县自来水公司公布的县城自来水价格表，水费按 3.48 元/t 计。

经计算，运营期第一年水电费为 $26.19 \times 0.65 + 7.88 \times 3.48 = 44.45$ 万元。

2.3 维修费

项目建成后，需对设备、房屋和配套设施等进行日常维修，参照类似项目维修情况，基于谨慎性考虑，本项目年维修费按照折旧费用的 5% 计算。

本项目总投资为 41,539.08 万元，折旧年限按 25 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $41,539.08 \times (1-5\%) / 25 = 1,578.49$ 万元。

则运营期第一年维修费为 $1,578.49 \times 5\% = 78.92$ 万元。

2.4 管理及其他费用

管理及其他费用主要包括经营期管理费、办公费、配套设施及其他维护费用组成，基于谨慎性考虑，本项目按经营收入的 3% 计算。则运营期第一年（2028 年）管理费用为 $1930.18 \times 3\% = 57.91$ 万元。

2.5 充电桩更新成本

充电桩投入费用为 592.00 万元，折旧年限为 8 年；从运营期第九年起，每年更换其中的 20%，直到更新完成。每年更换费用为 $592.00 \times 20\% = 118.40$ 万元。

2.6 运营成本汇总

综上所述，本项目在计算期（2025 年至 2047 年）内运营成本为 6,398.47 万

元。其中，水电费用为 994.28 万元，人经费用为 1,793.88 万元，维修费为 1,538.94 万元，管理及其他费用为 1,479.37 万元、充电桩更换费用为 592.00 万元。

3. 固定资产折旧费

本项目总投资为 41,539.08 万元，折旧年限按 25 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧费为 $41,539.08 \times (1-5\%) / 25 = 1,578.49$ 万元。

4. 财务费用

① 利息支出（不含建设期利息）

本项目计划发行债券 20,000.00 万元，计划分三年发行，发债利率按 2.80% 计算，发债年限 20 年，2025 年计划发行 5,000.00 万元，2026 年计划发行 10,000.00 万元，2027 年计划发行 5,000.00 万元（实际利率以最终发行成功的利率为准）。在计算期内运营期利息为 10,430.00 万元。

② 发行费用

本项目计划申请地方政府专项债券 20,000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1% 计算，发行费用为 $20,000.00 \times 1\% = 20.00$ 万元。

备注：发行费用已计入项目总投资中，总成本中不再重复计入。

5. 项目总成本

综上所述，本项目在计算期内（2025 年-2047 年）的项目总成本为 47,609.03 万元，其中运营成本为 6,398.47 万元，财务费用为 10,430.00 万元，固定资产折旧为 30,780.56 万元。

6. 相关税费

(1) 增值税：租金收入、停车费收入和广告位经营收入增值税为 9%，充电桩服务费收入增值税为 13%。增值税进项税以水电费、修理费（含体育器材教学设备和充电桩更新）和其他费用为计算基础，税率为 6%。经营期期初可抵扣进项税以项目工程费用为计算基础，税率为 9%。

(2) 附加税：城市建设维护税的税率为 7%，教育费附加合计税率为 5%；增值税、附加税测算过程见上述“项目收入测算表”。

(3) 所得税：企业所得税按 25% 计算。

项目运营期内，各年项目支出测算过程见下表：

表 4 运营期项目支出测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目付现运营成本	6,398.47	261.28	265.37	269.46	279.23	279.23	279.23	289.36	289.36	407.76	418.50
1.1	人员成本	1,793.88	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	88.24	88.24	88.24	92.64
	人数（人）		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	人均工资福利		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
1.2	水电费	994.28	44.45	44.45	44.45	46.57	46.57	46.57	48.78	48.78	48.78	51.32
①	年耗水量（万 m ³ ）		7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88
	单价（元/m ³ ）		3.48	3.48	3.48	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02
②	年耗电量（万 kw·h）		26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19
	单价（元/kw·h）		0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.75
1.3	维修费	1,538.94	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92
1.4	管理及其他费用	1,479.37	57.91	62.00	66.09	69.74	69.74	69.74	73.42	73.42	73.42	77.22
1.5	充电桩更换费用	592.00									118.40	118.40
2	折旧费用	30,780.56	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49
3	利息支出	10,430.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
4	项目总成本费用（1+2+3）	47,609.03	2,399.77	2,403.86	2,407.95	2,417.72	2,417.72	2,417.72	2,427.85	2,427.85	2,546.25	2,556.99
5	经营收入	49,312.60	1,930.18	2,066.60	2,203.05	2,324.75	2,324.75	2,324.75	2,447.28	2,447.28	2,447.28	2,573.92
6	销售税金及附加	4,853.65	183.42	195.65	207.87	219.51	219.51	219.51	231.15	231.15	231.15	243.15
7	利润总额(5-4-6)	-3,150.08	-653.01	-532.91	-412.77	-312.48	-312.48	-312.48	-211.72	-211.72	-330.12	-226.22

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
8	弥补以前年度亏损											
9	应纳税所得额		-653.01	-532.91	-412.77	-312.48	-312.48	-312.48	-211.72	-211.72	-330.12	-226.22
10	所得税 (9*25%)	91.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	税金支出合计 (6+9)	4,945.11	183.42	195.65	207.87	219.51	219.51	219.51	231.15	231.15	231.15	243.15
12	项目付现支出合计 (1+11)	11,343.58	444.70	461.02	477.33	498.74	498.74	498.74	520.51	520.51	638.91	661.65

表 4 运营期项目支出测算表（续表）

金额单位：人民币万元

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	项目付现运营成本	418.50	418.50	429.58	311.18	311.18	322.81	322.81	322.81	334.88	167.44
1.1	人员成本	92.64	92.64	97.28	97.28	97.28	102.16	102.16	102.16	107.28	53.64
	人数（人）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	人均工资福利	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
1.2	水电费	51.32	51.32	53.94	53.94	53.94	56.65	56.65	56.65	59.43	29.72
①	年耗水量（万 m ³ ）	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	7.88	3.94
	单价（元/m ³ ）	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
②	年耗电量（万 kw·h）	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	26.19	13.10
	单价（元/kw·h）	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.87	0.87
1.3	维修费	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	78.92	39.46
1.4	管理及其他费用	77.22	77.22	81.04	81.04	81.04	85.08	85.08	85.08	89.25	44.62

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.5	充电桩更换费用	118.40	118.40	118.40							
2	折旧费用	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	1,578.49	789.25
3	利息支出	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	280.00	70.00
4	项目总成本费用（1+2+3）	2,556.99	2,556.99	2,568.07	2,449.67	2,449.67	2,461.30	2,461.30	2,461.30	2,193.37	1,026.69
5	经营收入	2,573.92	2,573.92	2,701.43	2,701.43	2,701.43	2,836.10	2,836.10	2,836.10	2,974.88	1,487.45
6	销售税金及附加	243.15	243.15	255.15	255.15	255.15	267.82	267.82	267.82	365.92	250.45
7	利润总额(5-4-6)	-226.22	-226.22	-121.79	-3.39	-3.39	106.98	106.98	106.98	415.59	210.31
8	弥补以前年度亏损						106.98	106.98	106.98	260.07	
9	应纳税所得额	-226.22	-226.22	-121.79	-3.39	-3.39	0.00	0.00	0.00	155.52	210.31
10	所得税(9*25%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38.88	52.58
11	税金支出合计（6+9）	243.15	243.15	255.15	255.15	255.15	267.82	267.82	267.82	404.80	303.03
12	项目付现支出合计（1+11）	661.65	661.65	684.73	566.33	566.33	590.63	590.63	590.63	739.68	470.47

经测算，债券存续期间总成本费用合计 47,609.03 万元，项目付现经营成本合计 6,398.47 万元，税金支出合计 4,945.11 万元，项目付现支出合计 11,343.58 万元。

（五）项目收益预测

项目运营期内，实现经营收入合计 49,312.60 万元，项目付现支出合计 11,343.58 万元，预计 2028 年至 2047 年期间累计项目收益 37,969.02 万元。

表 5 项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	年度	项目收入	项目付现支出	项目收益
1	2028 年	1,930.18	444.70	1,485.48
2	2029 年	2,066.60	461.02	1,605.58
3	2030 年	2,203.05	477.33	1,725.72
4	2031 年	2,324.75	498.74	1,826.01
5	2032 年	2,324.75	498.74	1,826.01
6	2033 年	2,324.75	498.74	1,826.01
7	2034 年	2,447.28	520.51	1,926.77
8	2035 年	2,447.28	520.51	1,926.77
9	2036 年	2,447.28	638.91	1,808.37
10	2037 年	2,573.92	661.65	1,912.27
11	2038 年	2,573.92	661.65	1,912.27
12	2039 年	2,573.92	661.65	1,912.27
13	2040 年	2,701.43	684.73	2,016.70
14	2041 年	2,701.43	566.33	2,135.10
15	2042 年	2,701.43	566.33	2,135.10
16	2043 年	2,836.10	590.63	2,245.47
17	2044 年	2,836.10	590.63	2,245.47
18	2045 年	2,836.10	590.63	2,245.47
19	2046 年	2,974.88	739.68	2,235.20
20	2047 年	1,487.45	470.47	1,016.98
	合计	49,312.60	11,343.58	37,969.02

四、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、经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。项目资金平衡测算情况见下表：

表 6 项目资金平衡测算表

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	90,851.68	8,154.82	16,589.63	16,794.63	1,930.18	2,066.60	2,203.05	2,324.75	2,324.75	2,324.75	2,447.28	2,447.28
1.1	资本金流入	21,539.08	3,154.82	6,589.63	11,794.63								
1.2	债券资金流入	20,000.00	5,000.00	10,000.00	5,000.00								
1.3	经营收入	49,312.60				1,930.18	2,066.60	2,203.05	2,324.75	2,324.75	2,324.75	2,447.28	2,447.28
2	现金流出	83,312.66	8,154.82	16,589.63	16,794.63	1,004.70	1,021.02	1,037.33	1,058.74	1,058.74	1,058.74	1,080.51	1,080.51
2.1	建设投资	40,749.08	8,149.82	16,299.63	16,299.63								
2.2	债券发行费用	20.00	5.00	10.00	5.00								
2.3	项目付现支出	11,343.58				444.70	461.02	477.33	498.74	498.74	498.74	520.51	520.51
2.4	债券还本付息	31,200.00		280.00	490.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
3	现金净流量	7,539.02				925.48	1,045.58	1,165.72	1,266.01	1,266.01	1,266.01	1,366.77	1,366.77
4	期末累计现金结存额	7,539.02				925.48	1,971.06	3,136.78	4,402.79	5,668.80	6,934.81	8,301.58	9,668.35
5	可用于偿还本息的经营收益 (1.3-2.2-2.3)	37,969.02				1,485.48	1,605.58	1,725.72	1,826.01	1,826.01	1,826.01	1,926.77	1,926.77

表6 项目资金平衡测算表（续表）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	现金流入	2,447.28	2,573.92	2,573.92	2,573.92	2,701.43	2,701.43	2,701.43	2,836.10	2,836.10	2,836.10	2,974.88	1,487.45
1.1	资本金流入												
1.2	债券资金流入												
1.3	经营收入	2,447.28	2,573.92	2,573.92	2,573.92	2,701.43	2,701.43	2,701.43	2,836.10	2,836.10	2,836.10	2,974.88	1,487.45
2	现金流出	1,198.91	1,221.65	1,221.65	1,221.65	1,244.73	1,126.33	1,126.33	1,150.63	1,150.63	6,150.63	11,019.68	5,540.47
2.1	建设投资												
2.2	债券发行费用												
2.3	项目付现支出	638.91	661.65	661.65	661.65	684.73	566.33	566.33	590.63	590.63	590.63	739.68	470.47
2.4	债券还本付息	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	5,560.00	10,280.00	5,070.00
3	现金净流量	1,248.37	1,352.27	1,352.27	1,352.27	1,456.70	1,575.10	1,575.10	1,685.47	1,685.47	-3,314.53	-8,044.80	-4,053.02
4	期末累计现金结存额	10,916.72	12,268.99	13,621.26	14,973.53	16,430.23	18,005.33	19,580.43	21,265.90	22,951.37	19,636.84	11,592.04	7,539.02
5	可用于偿还本息的经营收益 (1.3-2.2-2.3)	1,808.37	1,912.27	1,912.27	1,912.27	2,016.70	2,135.10	2,135.10	2,245.47	2,245.47	2,245.47	2,235.20	1,016.98

上述资金平衡测算表显示，在债券存续期间，项目运营后各年度累计净现金流量均大于等于 0，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；且 2047 年债券还本付息后，项目仍旧留存资金 7,539.02 万元，有较高的偿还利息的能力。

（二）本息覆盖倍数测算情况

根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

平均本息覆盖倍数=(项目收入-项目付现支出)/(债券还本付息+其他还本付息)

表 7 本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

序号	年度	借贷本息支付			项目收益
		偿还本金	偿还利息	支付合计	
1	2025 年				
2	2026 年		280.00	280.00	
3	2027 年		490.00	490.00	
4	2028 年		560.00	560.00	1,485.48
5	2029 年		560.00	560.00	1,605.58
6	2030 年		560.00	560.00	1,725.72
7	2031 年		560.00	560.00	1,826.01
8	2032 年		560.00	560.00	1,826.01
9	2033 年		560.00	560.00	1,826.01
10	2034 年		560.00	560.00	1,926.77
11	2035 年		560.00	560.00	1,926.77
12	2036 年		560.00	560.00	1,808.37
13	2037 年		560.00	560.00	1,912.27
14	2038 年		560.00	560.00	1,912.27
15	2039 年		560.00	560.00	1,912.27
16	2040 年		560.00	560.00	2,016.70
17	2041 年		560.00	560.00	2,135.10
18	2042 年		560.00	560.00	2,135.10
19	2043 年		560.00	560.00	2,245.47
20	2044 年		560.00	560.00	2,245.47
21	2045 年	5,000.00	560.00	5,560.00	2,245.47

序号	年度	借贷本息支付			项目收益
		偿还本金	偿还利息	支付合计	
22	2046 年	10,000.00	280.00	10,280.00	2,235.20
23	2047 年	5,000.00	70.00	5,070.00	1,016.98
合计		20,000.00	11,200.00	31,200.00	37,969.02
本息覆盖倍数		1.22			

上述本息覆盖倍数测算表显示，项目运营收益预计为 37,969.02 万元元，支付债券本息合计为 31,200.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.22 倍。

（三）项目收益抗压能力测试

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2047 年）偿债资金=运营收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=49,312.60-6,398.47-4,945.11=37,969.02 万元。

考虑经营收入变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表：

表 8 压力测试

金额单位：人民币万元

收入变动百分比	-10%	-5%	0%
经营收入	44,381.34	46,846.97	49,312.60
项目付现支出	11,343.58	11,343.58	11,343.58
偿债资金合计	33,037.76	35,503.39	37,969.02
债券还本付息额	31,200.00	31,200.00	31,200.00
债券本息覆盖率	1.06	1.14	1.22

以上考虑了经营收入单因素变化从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.06 到 1.22。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

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

1. 本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 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

91340104MADAHU8H4N(1-1)



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

名称 安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 罗丽

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；破产清算服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（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）

出资额 伍佰万圆整

成立日期 2024年01月17日

主要经营场所 安徽省合肥市蜀山区笔架山街道合欢路6号
亿诺商务中心B座503室

登记机关



2024 年 12 月 03 日



会计师事务所 执业证书

名称：安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：罗 丽

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市蜀山区笔架山街道
合欢路6号亿诺商务中心B座503室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010275

批准执业文号：皖财会〔2024〕83号

批准执业日期：2024年2月6日



证书序号：0022933

说 明

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

发证机关：安徽省财政厅

二〇二四年十二月 十日

中华人民共和国财政部制



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

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

罗丽

女

1986-11-28

信义会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分公司

342622198611283220

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

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

转出日期
Transfer-out date

转出单位
Transfer-out unit

转出人
Transfer-out person

转出单位盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转出日期
Transfer-out date

转出单位
Transfer-out unit

转出人
Transfer-out person

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号
No. of Certificate

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期
Date of Issuance

110001670377

安徽省注册会计师协会

2020-08-12

罗丽

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

罗丽 110001670377

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

罗丽

会员编号 110001670377

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
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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王晓娟 330000011915

年检凭证

中国注册会计师协会

王晓娟

会员编号 330000011915

最后年检时间
2024年07月

年检结果
年检通过

历年记录

2023年
2023-09-12

通过

2022年
2022-07-20

通过

2014年

通过



姓名 王晓娟
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1988-04-01
Date of birth
工作单位 安徽益盛会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 340826198804010346
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 330000011915
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011-09-21
Date of Issuance

浙江省注册会计师协会

