

**大柏平急两用及冷链仓储项目
收益与融资自求平衡专项评估报告**

容诚专字[2025]230Z0244 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	项目收益与融资自求平衡专项评估报告	1-8
2	附件 1. 项目现金流收益规模分析	9-19
3	附件 2. 项目预期收益及融资平衡方案	20-23

大柏平急两用及冷链仓储项目 收益与融资自求平衡专项评估报告

容诚专字[2025]230Z0244 号

合肥物流控股集团有限公司：

我们接受合肥物流控股集团有限公司的委托对大柏平急两用及冷链仓储项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具专项评估报告。

我们的评估是依据《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》进行的。合肥物流控股集团有限公司对项目收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的高标仓库仓储服务收入、冷库仓储服务收入、平急两用库仓储服务收入、配套用房租赁收入、装卸位使用费收入、装卸费收入合计能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、债券应付本息情况

大柏平急两用及冷链仓储项目计划总融资额 90,000.00 万元，2025 年计划发行专项债券融资 12,000.00 万元，本次拟发行 500.00 万元，2026 年计划申请发行专项债券 45,000.00 万元，2027 年计划申请发行专项债券 33,000.00 万元

债券拟发行专项债券融资金额 90,000.00 万元，发行期 20 年，债券存续期内每半年付息，到期一次偿还本金。拟发行债券票面利率为 3.00%。债券存续期间还本付息情况如下：

单位：万元

债券应付本息情况表

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	12,000.00	-	12,000.00	3.00%	180.00	180.00
2026 年	12,000.00	45,000.00	-	57,000.00	3.00%	1,035.00	1,035.00
2027 年	57,000.00	33,000.00	-	90,000.00	3.00%	2,205.00	2,205.00
2028 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2029 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2030 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2031 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2032 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2033 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2034 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2035 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2036 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2037 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2038 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2039 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2040 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2041 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2042 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2043 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2044 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2045 年	90,000.00	-	12,000.00	78,000.00	3.00%	2,520.00	14,520.00
2046 年	78,000.00	-	45,000.00	33,000.00	3.00%	1,665.00	46,665.00
2047 年	33,000.00	-	33,000.00	-	3.00%	495.00	33,495.00
合计		90,000.00	90,000.00			54,000.00	144,000.00

二、项目产生的净现金流

（一）项目现金流收益预测参考文件；

（1）《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164 号；

（2）《全国市政工程投资估算指标》（2007 年版）；

（3）《安徽省建设工程费用定额》（2018 年版）；

（4）《安徽省建设工程计价定额（共用册）》（2018 年版）；

（5）《安徽省市政工程计价定额（上中下）》（2018 年版）；

（6）《安徽省安装工程计价定额》（2018 年版）；

（7）安徽省建设工程造价管理总站文件《关于调整我省现行建设工程计价依据增值税税率的通知》造价〔2019〕7 号；

（8）安徽省建设厅有关工程取费规定；

（9）建设单位提供的有关基础资料及现行有关技术经济规范工程其他费依据。

（二）基本假设条件

（1）国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）国家监管、财政税收、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、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

(5) 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为经营收入，预期收入能够实现；

(6) 预测期内项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

(7) 政府审批的收费政策未发生重大变化；

(8) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

(三) 大柏平急两用及冷链仓储项目产生的净现金流入

单位：万元

序号	项目	预测收入在达到预计增长率的 100% 情况下相关净收益	预测收入在达到预计增长率的 95% 情况下相关净收益	预测收入在达到预计增长率的 90% 情况下相关净收益
1	大柏平急两用及冷链仓储项目	204,566.72	194,338.39	184,110.05
合 计		204,566.72	194,338.39	184,110.05

(四) 预期收入偿还融资本金和利息情况

本期债券募投项目收益为高标仓库仓储服务收入、冷库仓储服务收入、平急两用库仓储服务收入、配套用房租赁收入、装卸位使用费收入、装卸费收入。在债券发行期限内运营以满足每年付息及到期还本付息的需求。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况：按债券存续期间项目所建设资产全部出让完毕，并按照无风险保障系数、95%的风险保障系数、90%的风险保障系数分别计算项目融资本息覆盖倍数。

金额单位：人民币万元

1、预测使用率在达到预计增长的 100%情况下

年度	贷款本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	实际成本	相关税费	运营收益
2025 年	-	180.00	180.00	-	-	-	-
2026 年	-	1,035.00	1,035.00	-	-	-	-
2027 年	-	2,205.00	2,205.00	-	-	-	-
2028 年	-	2,700.00	2,700.00	8,040.08	419.85	645.36	6,974.87
2029 年	-	2,700.00	2,700.00	8,463.17	419.85	646.90	7,396.42
2030 年	-	2,700.00	2,700.00	9,318.31	436.16	649.84	8,232.31
2031 年	-	2,700.00	2,700.00	9,755.50	436.16	651.47	8,667.87
2032 年	-	2,700.00	2,700.00	10,237.67	453.34	653.02	9,131.31
2033 年	-	2,700.00	2,700.00	10,237.67	453.34	653.02	9,131.31
2034 年	-	2,700.00	2,700.00	10,749.21	471.34	654.64	9,623.23
2035 年	-	2,700.00	2,700.00	10,749.21	471.34	654.64	9,623.23
2036 年	-	2,700.00	2,700.00	11,280.97	490.23	656.34	10,134.40
2037 年	-	2,700.00	2,700.00	11,287.38	490.31	656.34	10,140.73
2038 年	-	2,700.00	2,700.00	11,844.46	510.19	658.11	10,676.16
2039 年	-	2,700.00	2,700.00	11,844.46	510.19	658.11	10,676.16
2040 年	-	2,700.00	2,700.00	12,436.58	531.06	659.99	11,245.53
2041 年	-	2,700.00	2,700.00	12,436.58	531.06	659.99	11,245.53
2042 年	-	2,700.00	2,700.00	13,051.66	553.10	661.95	11,836.61
2043 年	-	2,700.00	2,700.00	13,058.76	553.10	661.95	11,843.71
2044 年	-	2,700.00	2,700.00	13,704.28	576.04	1,046.79	12,081.45
2045 年	12,000.00	2,520.00	14,520.00	13,704.28	576.04	1,568.78	11,559.46
2046 年	45,000.00	1,665.00	46,665.00	14,390.30	600.17	1,616.91	12,173.22
2047 年	33,000.00	495.00	33,495.00	14,390.30	600.17	1,616.91	12,173.22
合计	90,000.00	54,000.00	144,000.00	230,980.83	10,083.04	16,331.07	204,566.72
本息覆盖倍数	1.42						

2、预测使用率在达到预计增长的 95%情况下

年度	贷款本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	实际成本	相关税费	运营收益
2025 年	-	180.00	180.00	-	-	-	-
2026 年	-	1,035.00	1,035.00	-	-	-	-
2027 年	-	2,205.00	2,205.00	-	-	-	-
2028 年	-	2,700.00	2,700.00	7,638.08	398.86	613.10	6,626.12
2029 年	-	2,700.00	2,700.00	8,040.01	398.86	614.56	7,026.60
2030 年	-	2,700.00	2,700.00	8,852.39	414.35	617.35	7,820.69
2031 年	-	2,700.00	2,700.00	9,267.73	414.35	618.89	8,234.48
2032 年	-	2,700.00	2,700.00	9,725.79	430.67	620.37	8,674.75
2033 年	-	2,700.00	2,700.00	9,725.79	430.67	620.37	8,674.75

年度	贷款本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	实际成本	相关税费	运营收益
2034 年	-	2,700.00	2,700.00	10,211.75	447.77	621.90	9,142.07
2035 年	-	2,700.00	2,700.00	10,211.75	447.77	621.90	9,142.07
2036 年	-	2,700.00	2,700.00	10,716.92	465.72	623.52	9,627.68
2037 年	-	2,700.00	2,700.00	10,723.01	465.79	623.52	9,633.69
2038 年	-	2,700.00	2,700.00	11,252.24	484.68	625.21	10,142.35
2039 年	-	2,700.00	2,700.00	11,252.24	484.68	625.21	10,142.35
2040 年	-	2,700.00	2,700.00	11,814.75	504.51	626.99	10,683.25
2041 年	-	2,700.00	2,700.00	11,814.75	504.51	626.99	10,683.25
2042 年	-	2,700.00	2,700.00	12,399.08	525.45	628.86	11,244.78
2043 年	-	2,700.00	2,700.00	12,405.82	525.45	628.86	11,251.52
2044 年	-	2,700.00	2,700.00	13,019.07	547.24	994.45	11,477.38
2045 年	12,000.00	2,520.00	14,520.00	13,019.07	547.24	1,490.34	10,981.48
2046 年	45,000.00	1,665.00	46,665.00	13,670.79	570.16	1,536.06	11,564.56
2047 年	33,000.00	495.00	33,495.00	13,670.79	570.16	1,536.06	11,564.56
合计	90,000.00	54,000.00	144,000.00	219,431.79	9,578.89	15,514.51	194,338.39
本息覆盖倍数	1.35						

3、预测使用率在达到预计增长的 90%情况下

年度	贷款本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	实际成本	相关税费	运营收益
2025 年	-	180.00	180.00	-	-	-	-
2026 年	-	1,035.00	1,035.00	-	-	-	-
2027 年	-	2,205.00	2,205.00	-	-	-	-
2028 年	-	2,700.00	2,700.00	7,236.07	377.87	580.83	6,277.38
2029 年	-	2,700.00	2,700.00	7,616.85	377.87	582.21	6,656.77
2030 年	-	2,700.00	2,700.00	8,386.48	392.54	584.86	7,409.07
2031 年	-	2,700.00	2,700.00	8,779.95	392.54	586.32	7,801.09
2032 年	-	2,700.00	2,700.00	9,213.90	408.01	587.71	8,218.18
2033 年	-	2,700.00	2,700.00	9,213.90	408.01	587.71	8,218.18
2034 年	-	2,700.00	2,700.00	9,674.29	424.21	589.17	8,660.91
2035 年	-	2,700.00	2,700.00	9,674.29	424.21	589.17	8,660.91
2036 年	-	2,700.00	2,700.00	10,152.87	441.21	590.70	9,120.96
2037 年	-	2,700.00	2,700.00	10,158.64	441.28	590.70	9,126.66
2038 年	-	2,700.00	2,700.00	10,660.01	459.17	592.30	9,608.54
2039 年	-	2,700.00	2,700.00	10,660.01	459.17	592.30	9,608.54
2040 年	-	2,700.00	2,700.00	11,192.92	477.95	593.99	10,120.98
2041 年	-	2,700.00	2,700.00	11,192.92	477.95	593.99	10,120.98
2042 年	-	2,700.00	2,700.00	11,746.49	497.79	595.76	10,652.95
2043 年	-	2,700.00	2,700.00	11,752.88	497.79	595.76	10,659.34
2044 年	-	2,700.00	2,700.00	12,333.85	518.44	942.11	10,873.30
2045 年	12,000.00	2,520.00	14,520.00	12,333.85	518.44	1,411.90	10,403.51
2046 年	45,000.00	1,665.00	46,665.00	12,951.27	540.15	1,455.22	10,955.90

年度	贷款本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	运营收入	实际成本	相关税费	运营收益
2047 年	33,000.00	495.00	33,495.00	12,951.27	540.15	1,455.22	10,955.90
合计	90,000.00	54,000.00	144,000.00	207,882.75	9,074.74	14,697.96	184,110.05
本息覆盖倍数	1.28						

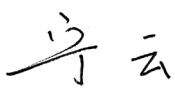

附件 1：项目现金流收益规模分析



附件 2：项目收益和融资平衡方案

（此页无正文，为大柏平急两用及冷链仓储项目收益与融资自求平衡专项评估报告容诚专字[2025]230Z0244 号之签章页）



中国·北京

中国注册会计师：  
宁云

中国注册会计师：  
宋世林

2025 年 4 月 20 日

附件 1:

项目现金流收益规模分析

重要提示：大柏平急两用及冷链仓储项目收益与融资自求平衡专项评估报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以大柏平急两用及冷链仓储项目的高标仓库仓储服务收入、冷库仓储服务收入、平急两用库仓储服务收入、配套用房租赁收入、装卸位使用费收入、装卸费收入合计现金流入为基础，通过对历史成交情况等查询，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制项目现金流收益预测表。

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- （1）国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- （2）国家监管、财政税收、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、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- （4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- （5）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为经营收入，预期收入能够实现；
- （6）预测期内项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- （7）政府审批的收费政策未发生重大变化；
- （8）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目实施概况

- 1、项目名称：大柏平急两用及冷链仓储项目
- 2、项目主管部门：合肥市发展和改革委员会
- 3、项目建设单位：合肥物流控股集团有限公司
- 4、项目建设内容：

项目主要包括物流园及周边配套基础设施建设工程：

本工程总用地面积约 554 亩，总建筑面积约 212,269.48 m²。工程主要建设内容为平急两用库约 2.12 万 m²，冷库约 3.15 万 m²，高标仓库约 12.13 万 m²，配套建设装卸平台、坡道、泵房、围墙、门卫等。

1、运营收入基本假设条件

（1）新增高标仓库仓储服务收入

根据《大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告》，本项目建设 1#~2#冷库、3#~8#高标仓库、9#配套用房、装卸平台及坡道、消防泵房及门卫等，总建筑面积约 191053.48 m²，其中高标仓库面积为 121,302.00 平方米，参考合肥地区及同类型的物流园区仓储服务价格（见下同，下文如有同类型，不再重述），物流仓库、高标仓租赁单价有 31 元/m²/月、30 元/m²/月不等。

合肥标准仓、物流园高标库价格参考来源 58 同城·房产网，网页链接：
<https://hf.58.com/cangkucf/?newSearch=1&key=物流中心>。

58同城·房产

物流中心

搜房源



合肥标准仓大面积出租，三边装卸

肥东 - 肥东县城 | 远洋物流合肥肥东产业园-合肥市肥东县

钢架结构 起租面积4000m²

周晓倩 红星美凯龙

高速附近 物流仓库 电商仓库 证件齐全

65000m²

建筑面积

1元/m²/天

195万/月

今天



合肥肥东远洋物流园高标库出租，库型，超高性价比

肥东 - 肥东县城 | 远洋物流合肥肥东产业园-合肥市肥东县

钢架结构 起租面积500m²

周晓倩 红星美凯龙

65000m²

建筑面积

0.95元/m²/天

185.25万/月

今天



5 合肥物流中心 已满租

安徽 - 合肥市 - 蜀山区
 常温库 | 双面卸货 | 耐磨金刚砂 | 丙二类消防 | 层高9.00米
 起租面积 4000 m² | 可租面积 0 m²

高标仓 近城区 层高高 可托管 场地大 交通便利

￥31.00
元/m²·月起

我要看仓



6 合肥高新区高标仓招租 已满租

安徽 - 合肥市 - 蜀山区
 常温库 | 双面卸货 | 耐磨金刚砂 | 丙二类消防 | 层高9.00米
 起租面积 500 m² | 可租面积 0 m²

高标仓 原房东 层高高 场地大 证件全 交通便利 园区美

￥30.00
元/m²·月起

我要看仓

②收费标准

保守估计本项目新建高标仓库按照 30 元/m²/月（即 1 元/m²/天），基于谨慎性原则，假设高标仓运营期首年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年出租率为 90%，第四年增长至 95%后维持不变。考虑到物价增长，高标仓储价格增长率按每两年上涨 5%计算。

③测算方式

经测算，项目运营期首年高标仓库仓储服务收入为：121,302.00 平方米*30 元/平米/月*12 月*80%= 3,493.50 万元。

（2）冷库仓储服务收入

①收入依据：

根据《大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告》，本项目建设 1#~2#冷库、3#~8#高标仓库、9#配套用房、装卸平台及坡道、消防泵房及门卫等，总建筑面积约 191053.48 m²，其中冷库面积为 31,500.00 平方米，参考 2021 年上半年主要城市冷库仓储服务价格（见下图），合肥地区冷库仓储价格为有 2 元/m²/日~3.73 元/m²/日不等。





②收费标准

保守估计本项目新建平急两用库按照 25 元/m²/月（即 1 元/m²/天），基于谨慎性原则，假设高标仓运营期首年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年出租率为 90%，第四年增长至 95%后维持不变。考虑到物价增长，高标仓仓储价格增长率按每两年上涨 5%计算。

③测算方式

经测算，项目运营期首年平急两用库仓储服务收入为：21,216.000 平方米 *25 元/平米/月*12 月*80%= 509.18 万元。

（4）配套用房租赁收入

①收入依据：

根据《大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告》，本项目建设 1#~2#冷库、3#~8#高标仓库、9#配套用房、装卸平台及坡道、消防泵房及门卫等，总建筑面积约 191053.48 m²，其中配套用房面积为 5,254.71 平方米，参考合肥地区及同类型的配套用房租赁价格。

合肥办公室价格参考来源 58 同城·房产网，网页链接：
<https://hf.58.com/shushanqu/changfang/?PGTID=0d30576d-0034-512c-0934-42f2deeb4d14&ClickID=4>。

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

5图

房东直租，办公室或仓储
优选

蜀山-西客站 | 雪霁路335号 | 可办环评
钢混结构 九成新
王婷 二工电气

300m²
建筑面积

0.93元/m²/天
8400元/月

7图

办公室招租，房东直租，可办公或仓储
优选

蜀山-西客站 | 雪霁路335号 | 可办环评
钢混结构 全新
王婷 二工电气

107m²
建筑面积

0.93元/m²/天
2996元/月

②收费标准

保守估计本项目新建配套用房按照 30 元/m²/月（即 1 元/m²/天），基于谨慎性原则，假设配套用房运营期首年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年出租率为 90%，第四年增长至 95%后维持不变。考虑到物价增长，配套用房租赁价格增长率按每两年上涨 5%计算。

③测算方式

经测算，项目运营期首年配套用房租赁收入为：5,254.71 平方米*30 元/平方米/月*12 月*80%= 151.34 万元。

（5）装卸位使用费收入

①依据及收费标准

根据《大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告》，本项目计划建设装卸车位数 336 个，其中：高标仓库车位 216 个，冷库车位 72 个，平急两用库车位 48 个。参考网络公开资料和合肥经济发展水平相近的郑州市，以《郑州市物价局关于货运市场停车费收费标准的批复》中临时停车收费标准：

- 1、三吨以下(含三吨及微型货车)每车每天(24 小时)收取停车费 5 元；
- 2、三吨至五吨(含五吨)每车每天(24 小时)收取停车费 10 元；
- 3、五吨以上每车每天(24 小时)收取停车费 15 元。

本项目每个装卸车位暂按 10 元/个·天的收费标准计算。基于谨慎性原则，假设装卸位运营期首年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年出租率为 90%，第四年增长至 95%后维持不变。考虑到物价增长，装卸车位收费价格标准增长率按每三年上涨 5%计算。

②测算方式

经测算，项目运营期首年装卸位使用费收入为：336 个*10 元/个/天*365 天*80% = 98.112 万元。

（6）装卸费收入

①依据及收费标准

根据《大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告》，本项目预测每日装卸货物吨数为 1500 吨。货物装卸费是指将货物从船上或卡车上装卸到仓库的费用，根据公开数据来源，装卸费用为 25/吨/立方。考虑到物价增长，装卸费用价格的增长率按每两年上涨 5%计算。

②测算方式

经测算，项目运营期首年装卸费收入为：1,500 吨* 365 日* 25 元/吨 = 1,368.75 万元。

2、运营成本基本假设条件

（1）经营成本

项目建成后，每年的运营成本如下：

① 工资及福利费用：根据合肥市职工的工资水平，暂定物流园区管理人员人均工资及福利费用支出约为 8 万元/年。考虑到管理人员薪资水平的增长，假设人均工资及福利按每两年 5%的增长率进行增长。项目建成后需要管理人员人数 10 人。

② 外购燃料及动力费：根据物流园区设计标准以及参考同类型园区成本费用支出情况，本项目建成后安防监控、路灯等用电设备的年耗电量为 10,000.00kW·h，年用水量为 2,000.00 吨，结合合肥市的水电费收取标准：电费

0.78 元/kW·h、工业水费 3.40 元/t，假设水电费增长率为每 5 年增长 5%。

合肥市区供水价格表

用户类型			户年用水量 (立方米, 吨)	价格 (元/立方米、元/吨)				
				基本水价	代收费用			到户水价
					水资源费	污水处理费	生活垃圾处理费	
城镇	居民生活	第一档	0-152(含)	1.78	0.12	0.95	0.30	3.15
		第二档	152-240(含)	2.67	0.12	0.95	0.30	4.04
		第三档	240 吨以上	5.34	0.12	0.95	0.30	6.71
		非阶梯（合表）		1.93	0.12	0.95	0.30	3.30
	居民生活 （二次供水）	第一档	0-152(含)	2.83	0.12	0.95	0.30	4.20
		第二档	152-240(含)	3.72	0.12	0.95	0.30	5.09
		第三档	240 吨以上	6.39	0.12	0.95	0.30	7.76
		非阶梯（合表）		2.98	0.12	0.95	0.30	4.35
	非居民用水			1.88	0.12	1.40		3.40
	特种用水			7.48	0.12	1.40		9.00
农村	居民生活	单一制						
		两部制						
	非居民用水							
执行时间：2017 年 1 月 1 日起			依据《合肥市人民政府办公厅关于调整我市污水处理费、水资源费征收标准和理顺城市供水价格的通知》（合政办〔2015〕53 号）第三（三）条“市民政号）：《合肥市人民政府关于印发合肥市城市部门核定的城市最低生活保障家庭享受生活垃圾处理费征收管理办法的通知》（合政〔2018〕155 号）。			服务电话：0551-64422666		

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。

合肥电价阶梯式收费标准

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

③ 装卸设备费: 装卸设备主要为提供仓储物资的装卸服务时所需要的叉车、吊车、货车等设备, 在运营期内设备费用按装卸收入的 18.00% 计算。



④ 维修维护费用：维修维护费用主要为固定资产的维护和修缮，新增费用按照固定资产投资额的 0.10% 计算。

（2）发行费用

按照有关规定，发行债券需支付承销商发行手续费，由省财政厅代为垫付，并在办理结算中扣回。故参考实际债券发行费率（3 年期债券按承销面值的 0.4% 付费，其余期限债券按承销面值的 0.8% 付费），基于谨慎性原则，本项目发行费率按 1% 计，在债券发行期间从项目预备费中支取。

（3）财务费用

本项目计划通过发行专项债筹资 90,000.00 万元，发行期限为 20 年，债券利率按照 3.00% 进行测算。在债券存续期间每半年计息，每期债券到期一次还本。存续期内债券利息共 54,000.00 万元。

在合理预测各年度项目收入和项目支出的基础上，按照预计使用率的 100% 概率计算项目收益，见下表：

项目收益预测表（金额单位：人民币万元）

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入	-	-	-	8,040.08	8,463.17	9,318.31	9,755.50	10,237.67	10,237.67	10,749.21	10,749.21	11,280.97
1.1	高标仓库仓储服务收入	-	-	-	3,493.50	3,711.84	4,126.69	4,355.95	4,574.44	4,574.44	4,802.61	4,802.61	5,043.23
1.2	冷库仓储服务收入	-	-	-	2,419.20	2,570.40	2,857.68	3,016.44	3,167.26	3,167.26	3,325.63	3,325.63	3,491.89
1.3	平急两用库仓储服务收入	-	-	-	509.18	541.01	601.47	634.89	666.57	666.57	699.95	699.95	735.02
1.4	配套用房租赁收入	-	-	-	151.34	160.79	178.77	188.70	198.16	198.16	208.05	208.05	218.47
1.5	装卸位使用费收入	-	-	-	98.11	110.38	116.51	122.33	122.33	122.33	128.51	128.51	128.51
1.6	装卸费收入				1,368.75	1,368.75	1,437.19	1,437.19	1,508.91	1,508.91	1,584.47	1,584.47	1,663.85
2	经营成本	-	-	-	419.85	419.85	436.17	436.17	453.35	453.35	471.35	471.35	490.24
2.1	工资费用	-	-	-	80.00	80.00	84.00	84.00	88.20	88.20	92.60	92.60	97.20
2.2	燃料动力费用	-	-	-	1.46	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53
2.3	装卸设备费	-	-	-	246.38	246.38	258.69	258.69	271.60	271.60	285.20	285.20	299.49
2.4	维修维护费	-	-	-	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01
3	发行费用	12.00	45.00	33.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	税费	-	-	-	645.36	646.90	649.84	651.47	653.02	653.02	654.64	654.64	656.34
5	债券付息	180.00	1,035.00	2,205.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
6	项目净收益	-	-	-	6,974.87	7,396.42	8,232.31	8,667.87	9,131.31	9,131.31	9,623.23	9,623.23	10,134.40

续上表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	总计
1	经营收入	11,287.38	11,844.46	11,844.46	12,436.58	12,436.58	13,051.66	13,058.76	13,704.28	13,704.28	14,390.30	14,390.30	230,980.83
1.1	高标仓库仓储服务收入	5,043.23	5,294.91	5,294.91	5,559.03	5,559.03	5,836.98	5,836.98	6,128.76	6,128.76	6,435.75	6,435.75	103,039.40
1.2	冷库仓储服务收入	3,491.89	3,666.41	3,666.41	3,849.91	3,849.91	4,042.39	4,042.39	4,244.56	4,244.56	4,456.79	4,456.79	71,353.40
1.3	平急两用库仓储服务收入	735.02	771.78	771.78	810.48	810.48	851.11	851.11	893.68	893.68	938.43	938.43	15,020.59
1.4	配套用房租赁收入	218.47	229.37	229.37	240.81	240.81	252.85	252.85	265.49	265.49	278.79	278.79	4,463.58
1.5	装卸位使用费收入	134.92	134.92	134.92	141.67	141.67	141.67	148.78	148.78	148.78	156.24	156.24	2,666.11
1.6	装卸费收入	1,663.85	1,747.07	1,747.07	1,834.67	1,834.67	1,926.65	1,926.65	2,023.01	2,023.01	2,124.30	2,124.30	34,437.75
2	经营成本	490.32	510.20	510.20	531.06	531.06	553.10	553.10	576.04	576.04	600.17	600.17	10,083.04
2.1	工资费用	97.20	102.10	102.10	107.20	107.20	112.60	112.60	118.20	118.20	124.10	124.10	2,012.40
2.2	燃料动力费用	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	31.68
2.3	装卸设备费	299.49	314.47	314.47	330.24	330.24	346.80	346.80	364.14	364.14	382.37	382.37	6,198.76
2.4	维修维护费	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	92.01	1,840.20
3	发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.00
4	税费	656.34	656.34	658.11	658.11	659.99	659.99	661.95	661.95	1,046.79	1,568.78	1,616.91	16,331.07
5	债券付息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,520.00	1,665.00	495.00	54,000.00
6	项目净收益	10,140.73	10,676.16	10,676.16	11,245.53	11,245.53	11,836.61	11,843.71	12,081.45	11,559.46	12,173.22	12,173.22	204,566.72

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目批复及资质情况

- (1) 立项批复:《合肥市发展改革委关于大柏平急两用及冷链仓储项目立项的批复》(合发改投资〔2023〕1098 号);
- (2) 可研批复:《合肥市发展改革委关于大柏平急两用及冷链仓储项目可行性研究报告的批复》(合发改投资函〔2023〕121 号);
- (3) 环评说明:关于合肥物流控股集团有限公司《大柏平急两用及冷链仓储项目》不纳入环境影响评价管理的说明(合物流〔2023〕45 号);
- (4) 用地预审与规划选址:《合肥市自然资源和规划局关于大柏平急两用及冷链仓储项目无需办理用地预审与规划选址的说明》

二、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

本项目建设总投资 124,218.78 万元。

2、资金筹措

项目总投资 124,218.78 万元,其中自有资金占比 27.55 %,为财政预算资金方式解决;剩余 72.45 %资金来源采用政府专项债方式筹集。拟于 2025-2027 年发行专项债券融资 90,000.00 万元,分次发行专项债券融资 12,000.00 万元、45,000.00 万元、33,000.00 万元,债券期限 20 年,每半年支付一次利息,每期债券到期一次还本。

三、还本付息现金流量预测

本项目申请发行专项债券总额 90,000.00 万元，其中 2025 年计划发行 12,000.00 万元，本次拟发行 500.00 万元，2026 年计划发行 45,000.00 万元，2027 年计划发行 33,000.00 万元。假设发行利率为 3.00%，发行期限为 20 年，每半年支付一次利息，每期债券到期一次还本。考虑债券还本付息后，在使用率达到正常经营的 100%情况下的本息覆盖倍数：

项目现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	建设期			运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入												
1	资本金流入	15,500.00	7,000.00	11,718.78	-	-	-	-	-	-			
2	债券资金流入	12,000.00	45,000.00	33,000.00	-	-	-	-	-	-			
3	经营性现金流入	-	-		8,040.08	8,463.17	9,318.31	9,755.50	10,237.67	10,237.67	10,749.21	10,749.21	11,280.97
小计	现金流入总额	27,500.00	52,000.00	44,718.78	8,040.08	8,463.17	9,318.31	9,755.50	10,237.67	10,237.67	10,749.21	10,749.21	11,280.97
二	现金流出												
1	建设资金流出	27,320.00	50,965.00	42,513.78	-	-	-	-	-	-			
2	经营性现金流出	-	-	-	419.85	419.85	436.16	436.16	453.34	453.34	471.34	471.34	490.23
3	税费	-	-	-	645.36	646.90	649.84	651.47	653.02	653.02	654.64	654.64	656.34
4	债券还本付息	180.00	1,035.00	2,205.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
小计	现金流出总额	27,500.00	52,000.00	44,718.78	3,765.21	3,766.75	3,786.00	3,787.63	3,806.36	3,806.36	3,825.98	3,825.98	3,846.57
三	运营现金净流入	-	-	-	6,974.87	7,396.42	8,232.31	8,667.87	9,131.31	9,131.31	9,623.23	9,623.23	10,134.40
四	净现金净流量	-	-	-	4,274.87	4,696.42	5,532.31	5,967.87	6,431.31	6,431.31	6,923.23	6,923.23	7,434.40
五	累计现金结余	-	-	-	4,274.87	8,971.29	14,503.60	20,471.47	26,902.78	33,334.09	40,257.32	47,180.55	54,614.95
	偿债覆盖倍数	1.42											

续上表：

序号	项目	运营期											合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
一	现金流入												
1	资本金流入				-	-	-	-				-	34,218.78
2	债券资金流入				-	-	-	-				-	90,000.00
3	经营性现金流入	11,287.38	11,844.46	11,844.46	12,436.58	12,436.58	13,051.66	13,058.76	13,704.28	13,704.28	14,390.30	14,390.30	230,980.83
小计	现金流入总额	11,287.38	11,844.46	11,844.46	12,436.58	12,436.58	13,051.66	13,058.76	13,704.28	13,704.28	14,390.30	14,390.30	355,199.61
二	现金流出												
1	建设资金流出				-	-	-	-	-	-	-	-	120,798.78
2	经营性现金流出	490.31	510.19	510.19	531.06	531.06	553.10	553.10	576.04	576.04	600.17	600.17	10,083.04
3	税费	656.34	658.11	658.11	659.99	659.99	661.95	661.95	1,046.79	1,568.78	1,616.91	1,616.91	16,331.06
4	债券还本付息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	14,520.00	46,665.00	33,495.00	144,000.00
小计	现金流出总额	3,846.65	3,868.30	3,868.30	3,891.05	3,891.05	3,915.05	3,915.05	4,322.83	16,664.82	48,882.08	35,712.08	291,212.88
三	运营现金净流入	10,140.73	10,676.16	10,676.16	11,245.53	11,245.53	11,836.61	11,843.71	12,081.45	11,559.46	12,173.22	12,173.22	204,566.72
四	净现金净流量	7,440.73	7,976.16	7,976.16	8,545.53	8,545.53	9,136.61	9,143.71	9,381.45	-2,960.54	-34,491.78	-21,321.78	63,986.73
五	累计现金结余	62,055.68	70,031.84	78,008.00	86,553.53	95,099.06	104,235.67	113,379.38	122,760.83	119,800.29	85,308.51	63,986.73	-
	偿债覆盖倍数	1.42											

四、项目收益与融资平衡

本期债券募投项目收益来自大柏平急两用及冷链仓储项目的高标仓库仓储服务收入、冷库仓储服务收入、平急两用库仓储服务收入、配套用房租赁收入、装卸位使用费收入、装卸费收入。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况：按 100.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 1.42；按 95.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 1.35；按 90.00%满足初始条件的情况下来测算，综合融资本息覆盖倍数为 1.28。



统一社会信用代码

911101020854927874

营业执照

(副本)(5-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖厚发、刘维

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8130 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

登记机关

2024 年 03 月 25 日



会计师事务所 执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0011869

说明

- 《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。
- 《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。
 - 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
 - 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：北京市财政局

二〇一九年六月十八日

中华人民共和国财政部制

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.



2021 年 月 日

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.

2021 年 月 日



姓名 宁云
Sex 男
出生日期 1971-10-09
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所
身份证号 340403197110092710
Identity card No. 340403197110092710



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.

2021 年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

容诚会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 月 日

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.



2021 年 月 日

证书编号: 340100030076
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: 2021 年 06 月 10 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 renewal.



2022年

年 月 日
/y /m /d

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.

年 月 日
/y /m /d



姓名 宋世林
性别 男
出生日期 3/19/1989
工作单位 北京兴华会计师事务所(普通合伙)安徽分所
身份证号 342401198903199001
身份证号码 No. 342401198903199001



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

原事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年1月13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

新事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年1月13日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托人出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

证书编号: 110000104952
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: 2015年3月31日
Date of Issuance



宋世林
110000104952
深圳市注册会计师协会

宁云

会员编号 340100030076

最后年检时间

2024年08月

历年记录

2023年

2023-08-22

2022年

2022-12-30

2014年

2014-04-29

2013年

2013-05-10

宋世林

会员编号 110000104952

最后年检时间

2024年07月

历年记录

2023年

2023-08-28

2022年

2022-07-29