

池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡  
专项债券财务评价报告

皖三永咨字（2025）第 0190 号

安徽三永会计师事务所（普通合伙）



报告提交日期：2025 年 5 月 29 日

# 目 录

池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告.....	1
---	---

项目收益及现金流入评价说明.....	3
--------------------	---

# 池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡 专项债券财务评价报告

皖三永咨字（2025）第 0190 号

池州市平天湖风景区管理委员会：

我们接受委托，对池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）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》。池州市平天湖风景区管理委员会对池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）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平天湖风景区管理委员会管理层推测性假设，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，在池州市平天湖风景区管理委员会对池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）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，为池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告（皖三永咨字（2025）第 0190 号）签字盖章页）

安徽三永会计师事务所（普通合伙）



中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 5 月 29 日

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、评价内容

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，于 2023 年 2 月 9 日公布了《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)号文。

《通知》提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定地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。同时安徽省财政厅为进一步加强政府专项债券项目管理，促进全省经济社会高质量发展，于 2023 年 8 月 21 日公布了《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》(皖财债〔2023〕905 号)；安徽省财政厅为进一步压紧压实各有关部门主体责任，于 2024 年 3 月 22 日公布了《安徽省财政厅关于进一步压实责任 扎实做好专项债券项目储备工作的通知》(皖财债〔2024〕218 号)。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评估：

### 二、项目概况

#### (一) 项目情况

1.项目名称：池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目（以下简称“本项目”）

2.主管部门：池州市平天湖风景区管理委员会

3.项目单位：池州市平天湖风景区管理委员会

4.项目区位：池州市高铁站附近，具体位于长江南路以西、莲花峰路以南。

#### (二) 建设规模及内容

总建筑面积 114226.52 m<sup>2</sup>，主要建设冷库、物流配送调度中心、物流中转用房、配套用房等，其中：物流中转用房 40020.32 m<sup>2</sup>、冷库 30098.00 m<sup>2</sup>（单体库容 5.05 万 m<sup>3</sup>）、物流配送调度中心 29988.00 m<sup>2</sup>、配套用房 14120.20 m<sup>2</sup>；道路面积 32405.76 m<sup>2</sup>，停车场面积 15170.00 m<sup>2</sup>；机动车停车位 542 个，60KW 单枪快充

充电桩 152 个、320KW 双枪快充重卡充电桩 19 个；配套给排水工程、电气工程、消防工程、等辅助设施。

### （三）投资估算

根据《关于池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目建议书的批复》和《关于池州市平天湖城乡冷链物流及配套基础设施（一期）项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资估算为 40360.89 万元，其中工程费用 35217.13 万元，工程建设其他费为 2560.15 万元，工程预备费为 1888.86 万元，建设期利息为 671.25 万元，发行费用为 23.50 万元。具体投资构成详见下表：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	35217.13	87.26%
2	第二部分：工程建设其他费	2560.15	6.34%
3	第三部分：工程预备费	1888.86	4.68%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	694.75	1.72%
4.1	建设期利息	671.25	1.66%
4.2	发行费用	23.50	0.06%
5	合计	40360.89	100.00%

注：工期为 24 个月，预计 2025 年 7 月开工，2027 年 6 月竣工验收，2027 年 7 月投入使用。

### （四）项目建设期和运营期

本项目建设期为 24 个月，预计 2025 年 7 月开工，2027 年 6 月竣工验收，2027 年 7 月投入使用。运营期为 2027 年至 2047 年。因此，本项目取计算期为 2025 年至 2047 年。

### （五）项目融资本息及发行费用

#### 1.项目融资本息

按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 6000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 12000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年。（实际利率以最终发行成功的利率为准）。债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

本项目发债期间总计支付本息合计 37600.00 万元。计算内容详见下表《项

目融资利息测算表》。

项目融资利息测算表

单位：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	应付利 息	应付本息合 计
2025 年	0.00	6000.00		6000.00	3.00%	0.00	0.00
2026 年	6000.00	12000.00		18000.00	3.00%	360.00	360.00
2027 年	18000.00	5500.00		23500.00	3.00%	622.50	622.50
2028 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2029 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2030 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2031 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2032 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2033 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2034 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2035 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2036 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2037 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2038 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2039 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2040 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2041 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2042 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2043 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2044 年	23500.00			23500.00	3.00%	705.00	705.00
2045 年	23500.00		6000.00	17500.00	3.00%	705.00	6705.00
2046 年	17500.00		12000.00	5500.00	3.00%	345.00	12345.00
2047 年	5500.00		5500.00	0.00	3.00%	82.50	5582.50
合计		23500.00	23500.00			14100.00	37600.00

2.发行费用

本项目计划申请非标专项债券 23500.00 万元，发行费用按照发行面值的 1‰ 计算，发行费用为 23500.00 \*1‰=23.50 万元。

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.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4.预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5.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。

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）参考文件

- 1.《中华人民共和国预算法》
- 2.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 3.《安徽省人民政府办公厅关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）
- 4.财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
- 5.《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）
- 6.中华人民共和国增值税暂行条例(2020.12.25发布)
- 7.《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）
- 8.《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）
- 9.《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）
- 10.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）
- 11.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）
- 12.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）
- 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《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》（皖财债〔2023〕905号文）

15.安徽省财政厅《安徽省财政厅关于进一步压实责任 扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218号文）

### （三）计算期

本项目发债期限为20年，建设期为2025年7月至2027年6月，故运营期第一年（2027年）收入以及成本和项目收益都只计算半年；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。

### （四）项目收入测算

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）主要为租金收入（冷库出租收入、物流中转用房出租收入、物流配送用房出租收入、配套用房出租收入）停车位收入、充电桩服务费收入。

根据池州市统计局公布：池州市2022年GDP增速5.4%，2023年GDP增速5.4%，2024年GDP增速6.3%，近三年GDP平均每年增速为6.07%，本项目增长率按每三年增长5%计算。

#### 1.租金收入

项目建成后，园区对外出租的总面积约111402.48 m<sup>2</sup>。其中，冷库面积为30098.00 m<sup>2</sup>，物流中转用房面积40020.32 m<sup>2</sup>，物流配送用房面积29988.00 m<sup>2</sup>，计划全部对外进行出租；配套用房总面积14120.2 m<sup>2</sup>，计划对外出租80%，即11296.16 m<sup>2</sup>对外进行出租。


#### （1）冷库出租收入

根据项目规划，本项目可租赁冷库面积为30098.00 m<sup>2</sup>，由于项目周边未查询到相关冷库出租信息，本项目参照安徽省内各市县公开冷库租赁价格，结合项目区位、规模、产业布局等多种因素考虑项目冷库租金价格。通过冷库物联网大数据服务平台（链库）查询安徽省内各地区租金价格为1.18-2.33元/m<sup>2</sup>/天，即35.4-69.9元/m<sup>2</sup>/月（具体租金情况详见下表），同时本项目已于意向企业（安徽钧朗药业有限公司）签订房屋租赁意向合同，根据合同签订情况，冷库租金为33元/m<sup>2</sup>/月。基于谨慎性考虑，本项目冷库出租收入为30元/m<sup>2</sup>/月。租金价格

按每三年递增 5%。

各市县冷库租赁价格情况


地点	名称	日租金（元/平方米）	月租金（元/平方米）
庐江县	八里冷库	2.00	60.00
亳州市	七方冷库	1.18	35.40
弋江区	丽萍冷库	2.00	60.00
太湖县	生鲜冷链冷库	2.33	69.90
谯城区	融辉冷库	1.22	36.60
太和县	博文冷库	1.90	57.00



**庐江县方圆八里冷库**  
包仓租赁 | 零仓托管  
● 合肥市庐江县

4.9分 很好  
用户评价 0条


订  
2.00元/㎡/天



**亳州创生药业冷库（七方冷库）**  
包仓租赁 | 零仓托管  
● 亳州市

4.9分 很好  
用户评价 0条


订  
1.18元/吨/天



**弋江区丽萍冷库**  
包仓租赁 | 零仓托管  
● 芜湖市

4.9分 很好  
用户评价 0条


订  
2.00元/㎡/天



**安徽陆亩地生鲜冷链冷库**  
包仓租赁 | 零仓托管  
● 安庆市太湖县

4.9分 很好  
用户评价 0条


订  
2.33元/㎡/天



**亳州融辉冷库**  
零仓托管 | 包仓租赁  
● 亳州市谯城区

4.9分 很好  
用户评价 0条

订  
1.22元/吨/天



**太和县博文冷库**  
包仓租赁 | 零仓托管  
● 阜阳市太和县

4.9分 很好  
用户评价 0条

订  
1.90元/㎡/天

数据来源：冷库物联网大数据服务平台（链库）

## 冷库租赁意向合同

出租方（以下简称“甲方”）：池州市平天湖风景区管理委员会

承租方（以下简称“乙方”）：安徽钧朗药业有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、诚实、守信的基础上，就乙方租赁池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目设施事宜协商如下：

### 第一条 冷库的坐落、面积以及租赁用途

甲方租赁给乙方的冷库座落在池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目内，甲方租赁给乙方的冷库面积不低于8000平方米，同时配套必要的共同设施（如：道路/共有设施等）。乙向甲方承诺，租赁该冷库仅作为生产使用，不得改造分割再出租或造成非生产性用房。

### 第二条 租赁期限

租赁期5年，自房产建成之日起算，预计2027年7月至2032年6月。

租赁期满，若双方有意继续租赁，则在合同租赁期满前90日，乙方以书面形式通知甲方，经甲方同意后，双方再行协商续签冷库租赁合同，乙方在同等条件下享有有限承租权。

### 第三条 租金及保证金

1、第1-3年租金综合单价为每平方米33元/月，按照每3年增长5%，租金支付方式依据双方签订的具体协议为准。

2、签订本意向协议不收取定金，待签订正式租赁合同时，保证金按3个月房租收取，该保证金不计算利息，待乙方不续签合同时，可根据正式合同的相关约定进行退补。

### 第四条 乙方的权利和义务

1.乙方拥有自主经营权。

2.乙方在租赁期间，必须做好防范措施，保护租赁房屋内设施完好无损。

3.乙方在租赁期间，不得从事违法违纪等行为，否则一切责任由乙方承担，甲方不承担责任。

### 第五条 保密条款

1.为维护双方的权益，所有有关双方合作项目的信息和资料，包括但不限于：商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息，信息载体包括但不限于：实物、纸质形式、邮件、音频、视频等电子数据形式等，以及双方的关联方提供的资料（统称“保密信息”），双方均有责任对外保密，除法律法规或任何有管辖权的政府机关、监管机构等国家权力机构强制要求披露外，在其他任何情况下，均不能透露给其他公司、组织或人员等。

2.在合作过程中，任何一方都承担保密信息的保密责任，如未经其他方书面同意，将信息直接或间接透露给其他公司、组织或人员的，应承担相应的赔偿责任。保密期限自一方接受保密信息之日起至相关

保密信息被合法公开披露之日止。

### 第六条 违约责任

1.因甲方未在合同中及后续执行协议中告知乙方承租的冷库出租前、出租中已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

2.在租赁期内，乙方不能向甲方及时缴纳冷库租金，甲方有权终止合同，并追究乙方相关经济赔偿责任（以具体协议约定为准）。

3.不可抗力因素导致责任除外。

### 第七条 法律适用

1.本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字和铅印文字具有同等效力。

2.本协议仅为双方签署的意向性合同，不具有法律约束力，如本协议项下的合作事项具备实施可行性，则具体合作方式、合作条件及合作内容由双方另行签订协议予以明确。双方如因履行本协议产生相关费用，由各方各自承担。任何一方不应依据本协议的约定要求其他方承担任何义务和责任，但本协议第五条约定除外。

### 第八条 争议解决方式

甲乙双方在履行本合同过程中发生的争议，应通过协商解决，协商解决不成的，按下列第2项方式解决：

1.提交仲裁委员会仲裁。

2.依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 第九条 其他条款

1.本合同自双方签字或盖章后生效。

2.本合同一式贰份，由甲方持有壹份，乙方执壹份。

出租方（甲方）：池州市平天湖风景区管理委员会

法定代表人

日期：2025年3月19日

承租方（乙方）：安徽钧朗药业有限公司

法定代表人

日期：2025年3月19日

## 冷库租赁意向合同

预计建成后第一年（2027年）的出租率为75%，第二年（2028年）的出租率为85%，第三年（2029年）及以后的出租率为95%。

经计算，运营期第一年（2027年）冷库出租收入为

$30098.00 \times 30 \times 6 \times 75\% / 10000 = 406.32$  万元。

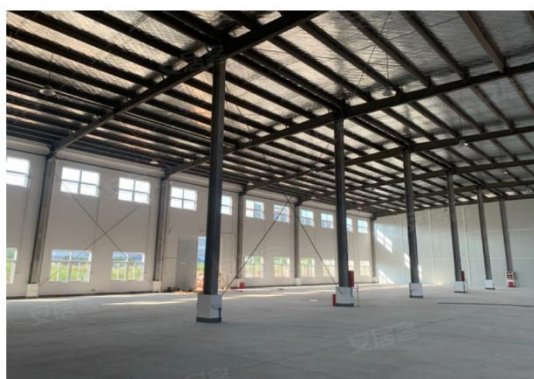
（2）物流中转用房出租收入

项目建成后，物流中转用房面积为 40020.32 m<sup>2</sup>，计划全部对外出租。通过安居客以及 58 同城查询池州市类似用房出租信息，租金价格在 0.5 元/m<sup>2</sup>/天-0.8 元/m<sup>2</sup>/天（即租金价格为 15 元/m<sup>2</sup>/月-24 元/m<sup>2</sup>/月），同时本项目已于意向企业（安徽晶凯供应链管理有限公司）签订房屋租赁意向合同，根据合同签订情况，物流用房（包括物流中转用房）租金为 15 元/m<sup>2</sup>/月。基于谨慎性考虑，预计本项目运营期第一年（2027 年）租金价格按 14 元/m<sup>2</sup>/月测算（即 0.47 元/m<sup>2</sup>/天）。租金价格按每三年递增 5%。

经开区南宜产业园11号楼钢结构4728平米厂房出租，可分租。

更新于2025-04-21

下载app看房  
房屋编码: 3941192875156480



7.09 万/月 0.5元/m<sup>2</sup>/天

4728m<sup>2</sup>

建筑面积

轻钢厂房

厂房类型

2364m<sup>2</sup>

起租面积

区域: 贵池波斯曼广场  
地址: 梧桐路/金光大道(路口)-池州市贵池区



郑技青 ★☆☆☆☆  
所属公司:



微信扫码进详情

电话联系TA

来源：安居客



出租出售江南产业集中区各类厂房、公寓等

03-12

池州周边·其他

贵池区江南产业集中区

9999m<sup>2</sup>  
建筑面积

0.8元/m<sup>2</sup>/天  
24万/月

来源：58 同城

## 物流用房租赁意向合同

出租方（以下简称“甲方”）：池州市平天湖风景区管理委员会

承租方（以下简称“乙方”）：安徽皖能供应链管理有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、诚实、守信的基础上，就乙方租赁池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目设施事宜协商如下：

### 第一条 房产的坐落、面积以及租赁用途

甲方租赁给乙方的物流用房座落在池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目内，甲方租赁给乙方的物流用房面积不低于 15000 平方米（包括物流中转用房和物流配送用房），同时配套必要的公共设施（如：道路/共有设施等）。乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为生产使用，不得改造分割再出租或改造成非生产性用房。

### 第二条 租赁期限

租赁期 5 年，自房产建成之日起算，预计 2027 年 7 月至 2032 年 6 月。

租赁期满，若双方有意继续租赁，则在合同租赁期满前 90 日，乙方以书面形式通知甲方，经甲方同意后，双方再行协商续签物流用房租赁合同，乙方在同等条件下享有有限承租权。

### 第三条 租金及保证金

保密信息被合法公开披露之日止。

### 第六条 违约责任

1.因甲方未在合同中及后续执行协议中告知乙方承租的物流用房出租前、出租中已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

2.在租赁期内，乙方不能向甲方及时缴纳物流用房租金，甲方有权终止合同，并追究乙方相关经济赔偿责任(以具体协议约定为准)。

3.不可抗力因素导致责任除外。

### 第七条 法律适用

1.本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字和铅印文字具有同等效力。

2.本协议仅为双方签署的意向性合同，不具有法律约束力，如本协议项下的合作事项具备实施可行性，则具体合作方式、合作条件及合作内容应由双方另行签订协议予以明确。双方如因履行本协议产生相关费用，由各方各自承担。任何一方不应依据本协议的约定要求其他方承担任何义务和责任，但本协议第五条约定除外。

### 第八条 争议解决方式

甲乙双方在履行本合同过程中发生的争议，应通过协商解决，协商解决不成的，按下列第 2 项方式解决：

- 提交仲裁委员会仲裁。
- 依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

1、第 1-3 年租金综合单价为每平方米 15 元/月，按照每 3 年增长 5%，租金支付方式依据双方签订的具体协议为准。

2、签订本意向协议不收取定金，待签订正式租赁合同时，保证金按 3 个月房租收取，该保证金不计算利息，待乙方不续签合同时，可根据正式合同的相关约定进行退补。

### 第四条 乙方的权利和义务

1.乙方拥有自主经营权。

2.乙方在租赁期间，必须做好防范措施，保护租赁房屋内设施完好无损。

3.乙方在租赁期间，不得从事违法违规等行为，否则一切责任由乙方承担，甲方不承担责任。

### 第五条 保密条款

1.为维护双方的权益，所有有关双方合作项目的信息和资料，包括但不限于：商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息，信息载体包括但不限于：实物、纸质形式、邮件、音频、视频等电子数据形式等，以及双方的关联方提供的资料(统称“保密信息”)，双方均有责任对外保密，除法律法规或任何有管辖权的政府机关、监管机构等国家权力机构强制要求披露外，在其他任何情况下，均不能透露给其他公司、组织或人员等。

2.在合作过程中，任何一方都承担保密信息的保密责任，如未经其他方书面同意，将信息直接或间接透露给其他公司、组织或人员的，应承担相应的赔偿责任。保密期限自一方接受保密信息之日起至相关

2.依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 第九条 其他条款

1.本合同自双方签字或盖章后生效。

2.本合同一式贰份，由甲方持有壹份，乙方执壹份。

出租方（甲方）：池州市平天湖风景区管理委员会

法定代表人/授权人（签字）：  
日期：2025年5月19日

承租方（乙方）：安徽皖能供应链管理有限公司

法定代表/授权人（签字）：  
日期：2025年5月19日

## 物流用房租赁意向合同

预计建成后第一年（2027 年）的出租率为 75%，第二年（2028 年）的出租率为 85%，第三年（2029 年）及以后的出租率为 95%。

经计算，运营期第一年（2027 年）物流中转用房出租收入为

$40020.32 * 14 * 6 * 75\% / 10000 = 252.13$  万元。



### （3）物流配送用房出租收入

项目建成后，物流配送用房面积为 29988.00 m<sup>2</sup>，计划全部对外出租。通过安居客以及 58 同城查询池州市类似用房出租信息，租金价格在 0.5 元/m<sup>2</sup>/天-0.8 元/m<sup>2</sup>/天（即租金价格为 15 元/m<sup>2</sup>/月-24 元/m<sup>2</sup>/月），同时本项目已于意向企业（安徽晶凯供应链管理有限公司）签订房屋租赁意向合同，根据合同签订情况，物流用房（物流配送用房）租金为 15 元/m<sup>2</sup>/月。基于谨慎性考虑，预计本项目运营期第一年（2027 年）租金价格按 14 元/m<sup>2</sup>/月测算（即 0.47 元/m<sup>2</sup>/天）。租金价格按每三年递增 5%。

经开区南宜产业园11号楼钢结构4728平米厂房出租，可分租。

更新于2025-04-21

下载app享报  
房屋编码: 3941192875156480



**7.09** 万/月 0.5元/m<sup>2</sup>/天

4728m<sup>2</sup> 轻钢厂房 2364m<sup>2</sup>

建筑面积 厂房类型 起租面积

区域: 贵池波斯曼广场  
地址: 梧桐路/金光大道(路口)-池州市贵池区

**郑技青** ★★☆☆☆  
所属公司:

微信扫码进详情

电话联系TA

来源：安居客



出租出售江南产业集中区各类厂房、公寓等

03-12

池州周边-其他  
贵池区江南产业集中区

9999m<sup>2</sup> 0.8元/m<sup>2</sup>/天  
建筑面积 24万/月

来源：58 同城

## 物流用房租赁意向合同

出租方（以下简称“甲方”）：池州市平天湖风景区管理委员会

承租方（以下简称“乙方”）：安徽应链供应链管理有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、诚实、守信的基础上，就乙方租赁池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目设施事宜协商如下：

### 第一条 房产的坐落、面积以及租赁用途

甲方租赁给乙方的物流用房座落在池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目内，甲方租赁给乙方的物流用房面积不低于 15000 平方米（包括物流中转用房和物流配送用房），同时配套必要的公共设施（如：道路/共有设施等）。乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为生产使用，不得改造分割再出租或改造成非生产性用房。

### 第二条 租赁期限

租赁期 5 年，自房产建成之日起算，预计 2027 年 7 月至 2032 年 6 月。

租赁期满，若双方有意继续租赁，则在合同租赁期满前 90 日，乙方以书面形式通知甲方，经甲方同意后，双方再行协商续签物流用房租赁合同，乙方在同条件下享有有限承租权。

### 第三条 租金及保证金

1  
保密信息被合法公开披露之日止。

### 第六条 违约责任

1.因甲方未在合同中及后续执行协议中告知乙方承租的物流用房出租前、出租中已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

2.在租赁期内，乙方不能向甲方及时缴纳物流用房租金，甲方有权终止合同，并追究乙方相关经济赔偿责任(以具体协议约定为准)。

3.不可抗力因素导致责任除外。

### 第七条 法律适用

1.本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字和铅印文字具有同等效力。

2.本协议仅为双方签署的意向性合同，不具有法律约束力，如本协议项下的合作事项具备实施可行性，则具体合作方式、合作条件及合作内容由双方另行签订协议予以明确。双方如因履行本协议产生相关费用，由各方各自承担。任何一方不应依据本协议的约定要求其他方承担任何义务和责任，但本协议第五条约定除外。

### 第八条 争议解决方式

甲乙双方在履行本合同过程中发生的争议，应通过协商解决，协商解决不成的，按下列第 2 项方式解决：

- 1.提交仲裁委员会仲裁。
- 2.依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3

1、第 1-3 年租金综合单价为每平方米 15 元/月，按照每 3 年增长 5%，租金支付方式依据双方签订的具体协议为准。

2、签订本意向协议不收取定金，待签订正式租赁合同时，保证金按 3 个月房租收取，该保证金不计算利息，待乙方不续签合同时，可根据正式合同的相关约定进行退补。

### 第四条 乙方的权利和义务

1.乙方拥有自主经营权。

2.乙方在租赁期间，必须做好防范措施，保护租赁房屋内设施完好无损。

3.乙方在租赁期间，不得从事违法违规等行为，否则一切责任由乙方承担，甲方不承担责任。

### 第五条 保密条款

1.为维护双方的权益，所有有关双方合作项目的信息和资料，包括但不限于：商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息，信息载体包括但不限于：实物、纸质形式、邮件、音频、视频等电子数据形式等，以及双方的关联方提供的资料(统称“保密信息”)，双方均有责任对外保密，除法律法规或任何有管辖权的政府机关、监管机构等国家权力机构强制要求披露外，在其他任何情况下，均不能透露给其他公司、组织或人员等。

2.在合作过程中，任何一方都承担保密信息的保密责任，如未经其他方书面同意，将信息直接或间接透露给其他公司、组织或人员的，应承担相应的赔偿责任。保密期限自一方接受保密信息之日起至相关

2

2.依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 第九条 其他条款

1.本合同自双方签字或盖章后生效。

2.本合同一式贰份，由甲方持有壹份，乙方执壹份。

出租方（甲方）：池州市平天湖风景区管理委员会

法定代表人/授权人（签字）：  
日期：2025年5月19日

承租方（乙方）：安徽应链供应链管理有限公司

法定代表/授权人（签字）：  
日期：2025年5月19日

4

## 物流用房租赁意向合同

预计建成后第一年（2027 年）的出租率为 75%，第二年（2028 年）的出租率为 85%，第三年（2029 年）及以后的出租率为 95%。

经计算，运营期第一年（2027 年）物流配送用房出租收入为  
 $29988.00 \times 14 \times 6 \times 75\% / 10000 = 188.92$  万元。

### （4）配套用房出租收入

项目建成后，配套用房总面积 14120.2 m<sup>2</sup>，计划按照总面积的 80%对外进行出租，对外出租面积约为 11296.16 m<sup>2</sup>。通过 58 同城查询池州市类似用房出租信息，租金价格在 0.62 元/m<sup>2</sup>/天-0.67 元/m<sup>2</sup>/天（即租金价格为 18.6 元/m<sup>2</sup>/月-20.1 元/m<sup>2</sup>/月），同时本项目已于意向企业（安徽震业商贸有限公司）签订房屋租赁意向合同，根据合同签订情况，配套用房租金为 20 元/m<sup>2</sup>/月。基于谨慎性考虑，预计本项目运营期第一年（2027 年）租金价格按 18 元/m<sup>2</sup>/月测算（即 0.60 元/m<sup>2</sup>/天）。租金价格按每三年递增 5%。



**红森国际大厦精装大开间出租，适合电商，电销，初创...**

贵池·波斯曼广场 | 红森 | 可容纳10-20工位

纯写字楼 中区(共21层)

肖华 我爱我家

纯写字楼 可注册 办公家具 随时入驻 随时可看

88.28m<sup>2</sup>  
建筑面积

**0.62元/m<sup>2</sup>/天**  
1650元/月

02-20



**工作室交通便捷，环境舒适，个人和集体办公都很好**

贵池·波斯曼广场 | 南花园朝阳楼 | 可容纳6-13工位

纯写字楼 高区(共20层)

纯写字楼 新房 可注册 办公家具 免费车位

50m<sup>2</sup> | 可分割  
建筑面积

**0.67元/m<sup>2</sup>/天**  
1000元/月

03-06

来源：58 同城



## 房屋租赁意向合同

出租方（以下简称“甲方”）：池州市平天湖风景区管理委员会

承租方（以下简称“乙方”）：安徽农业商贸有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、诚实、守信的基础上，就乙方租赁池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目设施事宜协商如下：

### 第一条 房产的坐落、面积以及租赁用途

甲方租赁给乙方的房屋座落在池州市平天湖城乡冷链物流及配套设施（一期）项目内，甲方租赁给乙方的配套用房面积不低于2000平方米，同时配套必要的公共设施（如：道路/共有设施等）。乙方承诺，租赁该房屋仅作为生产使用，不得改造分割再出租或造成非生产性用房。

### 第二条 租赁期限

租赁期5年，自房产建成之日起算，预计2027年7月至2032年6月。

租赁期满，若双方有意继续租赁，则在合同租赁期满前90日，乙方以书面形式通知甲方，经甲方同意后，双方再行协商续签房屋租赁合同，乙方在同等条件下享有有限承租权。

### 第三条 租金及保证金

1、第1-3年租金综合单价为每平方米20元/月，按照每3年增长5%，租金支付方式依据双方签订的具体协议为准。

2、签订本意向协议不收取定金，待签订正式租赁合同时，保证金按3个月房租收取，该保证金不计算利息，待乙方不续签合同时，可根据正式合同的相关约定进行退补。

### 第四条 乙方的权利和义务

1.乙方拥有自主经营权。

2.乙方在租赁期间，必须做好防范措施，保护租赁房屋内设施完好无损。

3.乙方在租赁期间，不得从事违法违规等行为，否则一切责任由乙方承担，甲方不承担责任。

### 第五条 保密条款

1.为维护双方的权益，所有有关双方合作项目的信息和资料，包括但不限于：商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息，信息载体包括但不限于：实物、纸质形式、邮件、音频、视频等电子数据形式等，以及双方的关联方提供的资料(统称“保密信息”)，双方均有责任对外保密，除法律法规或任何有管辖权的政府机关、监管机构等国家权力机构强制要求披露外，在其他任何情况下，均不能透露给其他公司、组织或人员等。

2.在合作过程中，任何一方都承担保密信息的保密责任，如未经其他方书面同意，将信息直接或间接透露给其他公司、组织或人员的，应承担相应的赔偿责任。保密期限自一方接受保密信息之日起至相关

保密信息被合法公开披露之日止。

### 第六条 违约责任

1.因甲方未在合同中及后续执行协议中告知乙方承租的房屋出租前、出租中已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

2.在租赁期内，乙方不能向甲方及时缴纳房屋租金，甲方有权终止合同，并追究乙方相关经济赔偿责任(以具体协议约定为准)。

3.不可抗力因素导致责任除外。

### 第七条 法律适用

1.本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字和铅印文字具有同等效力。

2.本协议仅为双方签署的意向性合同，不具有法律约束力，如本协议项下的合作事项具备实施可行性，则具体合作方式、合作条件及合作内容应由双方另行签订协议予以明确。双方如因履行本协议产生相关费用，由各方各自承担。任何一方不应依据本协议的约定要求其他方承担任何义务和责任，但本协议第五条约定除外。

### 第八条 争议解决方式

甲乙双方在履行本合同过程中发生的争议，应通过协商解决，协商解决不成的，按下列第2项方式解决：

1.提交仲裁委员会仲裁。

2.依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 第九条 其他条款

1.本合同自双方签字或盖章后生效。

2.本合同一式贰份，由甲方持有壹份，乙方执壹份。

出租方（甲方）：池州市平天湖风景区管理委员会

法定代表人/授权人（签字）  
日期：2025年5月7日

承租方（乙方）：安徽农业商贸有限公司

法定代表/授权人（签字）  
日期：2025年5月7日

## 房屋租赁意向合同

预计建成后第一年（2027年）的出租率为75%，第二年（2028年）的出租率为85%，第三年（2029年）及以后的出租率为95%。

经计算，运营期第一年（2027年）配套用房出租收入为

## 2.停车位收入

根据池州市发展和改革委员会发布的《关于平天湖风景区机动车停车服务收费标准的批复》，其中附件1《平天湖风景区机动车停放服务收费标准》收费标准“小型车辆首30分钟免费，超30分钟至2小时（含2小时）计费2元，完成2小时以内收费后，每增加停车时间1小时计费1元，不足1小时按小时计费，累计收费；大型车辆首30分钟免费，超30分钟至2小时（含2小时）计费4元，完成2小时以内收费后，每增加停车时间1小时计费2元，不足1小时按小时计费，累计收费；新能源车首30分钟免费，超30分钟至2小时（含2小时）免费，完成2小时以内收费后，每增加停车时间1小时计费1元，不足1小时按小时计费，累计收费”。

索引号:	11341802003284723Q/202211-00119	组配分类:	重要商品服务价格
发布机构:	贵池区人民政府办公室	主题分类:	综合政务
名称:	关于平天湖风景区机动车停车服务收费标准的批复	文号:	贵发改价格〔2022〕412号
成文日期:		发布日期:	2022-11-18

发布时间: 2022-11-18 09:40 来源: 贵池区人民政府办公室 浏览次数: 1695 字体: [大 中 小]  文本下载

■■■■■

平天湖风景区机动车停放服务收费标准

停车时间	小型车辆	大型车辆	新能源车
30分钟以内（含）	免费	免费	免费
30分钟以上至2小时（含）	2元/车/次	4元/车/次	免费
完成2小时以内收费后，每增加停车时间1个小时	1元/车/小时	2元/车/小时	1元/车/小时

备注:

- 1、停车时间超过免费时间的，免费时间计入停车收费时间；
- 2、计费时间超过30分钟不足2小时的，按2小时计入停车收费时间；
- 3、完成2个小时以内收费后，增加停车时间不足1个小时的，按1小时计入收费时间；
- 4、对执行公务的军车、警车、消防车、急救车、工程抢险车、市政维修车、献血车、救护车车辆，免收机动车停放服务费。

## 平天湖风景区机动车停放服务收费标准

16

快速周转（如每日多次配送）。基于谨慎性考虑，预计本项目每个小车停车位日停车费按 5 元估算，大车停车位日停车费按 8 元估算，一年按 365 天计算。日停车费按每三年增长 5% 计算。

预计运营期第一年（2027 年）车位使用率为 50%，第二年（2028 年）车位使用率为 55%，第三年（2029 年）及之后各年车位使用率为 60%。

经计算，运营期第一年（2027 年）停车位收入为：

$$434*5*365*50\%/10000/2+108.00*8.00*365*50\%/10000/2=27.69 \text{ 万元}$$

### 3. 充电桩服务费收入

根据项目建设内容，本项目计划安装 60KW 单枪快充充电桩 152 个，重卡 320KW 双枪快充充电桩 19 个。《安徽省物价局安徽省住房和城乡建设厅安徽省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（皖价服〔2016〕102 号）等文件规定，充电桩的使用费分为充电费、服务费：充电费按峰谷电价执行，充电费需要缴纳给电网，属于运营成本，此部分在计算收入时不予考虑。因此，本项目仅计算充电桩的服务费。

由于冷链运输时效性强，若重卡以及小型车辆需外出充电，可能因排队、距离远延误配送。园区内充电桩实现“即到即充”，缩短补能时间，保障冷链不断链。参考安徽充换电 APP 同地区新能源充电站服务费收取标准：项目建设地周边经营性充电服务费标准为直流电服务费标准为 0.5 元/度，基于谨慎性考虑，本项目运营期第一年（2027 年）充电桩服务费按照 0.5 元/度。



来源：安徽充换电 APP

#### (1) 60KW 单枪快充充电桩

本项目运营期第一年 60KW 单枪快充充电桩服务费价格标准为  $0.50 \times 60 = 30.00$  元/小时，服务费价格按每三年递增 5%。根据项目建设位置和周边情况，基于谨慎性估计，日使用时间 3 小时，年使用天数为 365 天。

预计建成后第一年（2027 年）的使用率为 45%，第二年（2028 年）的使用率为 50%，第三年（2039 年）及以后的使用率为 55%。

#### (2) 320KW 双枪快充充电桩

本项目运营期第一年 320KW 双枪快充充电桩服务费价格标准为  $0.50 \times 320 = 160.00$  元/小时，服务费价格按每三年递增 5%。根据项目建设位置和周边情况，基于谨慎性估计，日使用时间 2 小时，年使用天数为 365 天。

预计建成后第一年（2027 年）的使用率为 40%，第二年（2028 年）的使用率为 45%，第三年（2039 年）及以后的使用率为 50%。

经计算，运营期第一年（2027 年）充电桩服务费收入为

$$152.00 \times 30 \times 3 \times 365 \times 45\% / 10000 / 2 + 19 \times 160.00 \times 2 \times 365 \times 40.00\% / 10000 / 2 = 156.73 \text{ 万元。}$$

#### 4.项目收入汇总

综上所述，本项目在运营期（2027 年至 2047 年）内项目收入为 65246.85 万元。其中冷库出租收入为 23722.95 万元，物流中转用房出租收入为 14721.36 万

元，物流配送用房出租收入为 11031.01 万元，配套用房出租收入为 5342.04 万元，停车位收入 1534.14 万元，充电桩服务费收入为 8895.35 万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营收入合计	65246.85	1123.29	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	3277.04
1	租金收入	54817.36	938.87	2128.12	2378.48	2497.41	2497.41	2497.41	2622.91	2622.91	2622.91	2753.73	2753.73
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.1	冷库出租收入	23722.95	406.32	921.00	1029.35	1080.82	1080.82	1080.82	1135.03	1135.03	1135.03	1191.65	1191.65
	冷库面积（平方米）		30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00
	月租金（元/平方米）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
	增值税销项税（9%）	1958.77	33.55	76.05	84.99	89.24	89.24	89.24	93.72	93.72	93.72	98.39	98.39
1.2	物流中转用房出租收入	14721.36	252.13	571.49	638.72	670.66	670.66	670.66	704.42	704.42	704.42	739.55	739.55
	物流中转用房面积（平方米）		40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32
	月租金（元/平方米）		14.00	14.00	14.00	14.70	14.70	14.70	15.44	15.44	15.44	16.21	16.21
	增值税销项税（9%）	1215.55	20.82	47.19	52.74	55.38	55.38	55.38	58.16	58.16	58.16	61.06	61.06
1.3	物流配送用房出租收入	11031.01	188.92	428.23	478.61	502.54	502.54	502.54	527.84	527.84	527.84	554.16	554.16
	物流配送用房面积（平方米）		29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00
	月租金（元/平方米）		14.00	14.00	14.00	14.70	14.70	14.70	15.44	15.44	15.44	16.21	16.21
	增值税销项税（9%）	910.79	15.60	35.36	39.52	41.49	41.49	41.49	43.58	43.58	43.58	45.76	45.76

序号	项目	合计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.4	配套用房出租收入	5342.04	91.50	207.40	231.80	243.39	243.39	243.39	255.62	255.62	255.62	268.37	268.37
	配套用用房面积（平方米）		11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16
	月租金（元/平方米）		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税销项税（9%）	441.09	7.56	17.12	19.14	20.10	20.10	20.10	21.11	21.11	21.11	22.16	22.16
2	停车位收入	1534.14	27.69	60.91	66.44	69.77	69.77	69.77	73.23	73.23	73.23	76.93	76.93
	小车停车位（个）		434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434
	收费标准（元/辆·天）		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	大车停车位（个）		108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
	收费标准（元/辆·天）		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	增值税销项税（9%）	126.68	2.29	5.03	5.49	5.76	5.76	5.76	6.05	6.05	6.05	6.35	6.35
3	充电桩服务费收入	8895.35	156.73	349.52	385.59	404.87	404.87	404.87	425.15	425.15	425.15	446.38	446.38
	60KW 单枪快充充电桩个数（个）		152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152

序号	项目	合计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	服务费标准（元/小时）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
	使用时间（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		45.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
	320KW 双枪快充充电桩个数（个）		19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	服务费标准（元/小时）		160.00	160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40	176.40	185.22	185.22
	使用时间（小时）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	增值税销项税（13%）	1023.34	18.03	40.21	44.36	46.58	46.58	46.58	48.91	48.91	48.91	51.35	51.35



项目收入估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	经营收入合计	65246.85	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46
1	租金收入	54817.36	2753.73	2891.47	2891.47	2891.47	3035.80	3035.80	3035.80	3187.17	3187.17	1593.59
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.1	冷库出租收入	23722.95	1191.65	1251.35	1251.35	1251.35	1313.80	1313.80	1313.80	1379.33	1379.33	689.67
	冷库面积（平方米）		30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00	30098.00
	月租金（元/平方米）		34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20
	增值税销项税（9%）	1958.77	98.39	103.32	103.32	103.32	108.48	108.48	108.48	113.89	113.89	56.95
1.2	物流中转用房出租收入	14721.36	739.55	776.51	776.51	776.51	815.29	815.29	815.29	855.89	855.89	427.95
	物流中转用房面积（平方米）		40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32	40020.32
	月租金（元/平方米）		16.21	17.02	17.02	17.02	17.87	17.87	17.87	18.76	18.76	18.76
	增值税销项税（9%）	1215.55	61.06	64.12	64.12	64.12	67.32	67.32	67.32	70.67	70.67	35.34
1.3	物流配送用房出租收入	11031.01	554.16	581.85	581.85	581.85	610.91	610.91	610.91	641.34	641.34	320.67
	物流配送用房面积（平方米）		29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00	29988.00
	月租金（元/平方米）		16.21	17.02	17.02	17.02	17.87	17.87	17.87	18.76	18.76	18.76
	增值税销项税（9%）	910.79	45.76	48.04	48.04	48.04	50.44	50.44	50.44	52.95	52.95	26.48

序号	项目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.4	配套用房出租收入	5342.04	268.37	281.76	281.76	281.76	295.80	295.80	295.80	310.61	310.61	155.30
	配套用用房面积（平方米）		11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16	11296.16
	月租金（元/平方米）		20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	24.12	24.12	24.12
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税销项税（9%）	441.09	22.16	23.26	23.26	23.26	24.42	24.42	24.42	25.65	25.65	12.82
2	停车位收入	1534.14	76.93	80.78	80.78	80.78	84.79	84.79	84.79	89.04	89.04	44.52
	小车停车位（个）		434	434	434	434	434	434	434	434	434	434
	收费标准（元/辆·天）		5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70	6.70
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	大车停车位（个）		108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
	收费标准（元/辆·天）		9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	增值税销项税（9%）	126.68	6.35	6.67	6.67	6.67	7.00	7.00	7.00	7.35	7.35	3.68
3	充电桩服务费收入	8895.35	446.38	468.73	468.73	468.73	492.13	492.13	492.13	516.69	516.69	258.35
	60KW 单枪快充充电桩个数（个）		152	152	152	152	152	152	152	152	152	152

序号	项目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	服务费标准（元/小时）		34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20
	使用时间（小时）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
	320KW 双枪快充充电桩个数 （个）		19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	服务费标准（元/小时）		185.22	194.48	194.48	194.48	204.20	204.20	204.20	214.41	214.41	214.41
	使用时间（小时）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	增值税销项税（13%）	1023.34	51.35	53.92	53.92	53.92	56.62	56.62	56.62	59.44	59.44	29.72

（五）项目成本测算

本项目总成本主要由运营成本、折旧与摊销和财务费用组成。其中，经营成本包括人员工资、水电费、管理及其他费用、修理费。

1.经营成本测算

（1）人员工资

人员经费主要包括人员工资、津补贴、社保、公积金及其他奖补贴。根据项目规划，预计配备管理人员 5 人，后勤人员 15 人。参照池州市统计局发布的《池州市 2024 年统计年鉴》，2023 年居民服务、修理和其他服务业及租赁和商务服务业平均工资为  $(90844+61979)/2=76411.5\approx 7.64$  万元。结合项目区位综合考虑后，本项目运营期第一年（2027 年）管理人员经费按 12 万元计算；本项目后勤人员多为保安以及保洁等工作 者，本项目第一年（2027 年）后勤人员经费按 8 万元计算。人员经费每三年上涨 5%。

4-5 城镇非私营单位就业人员年平均工资（2023年）

单位：元		
指标名称	合 计	在岗职工
总 计	96920	100753
农、林、牧、渔业	80944	80944
采矿业	107191	107915
制造业	91984	92006
电力、热力、燃气及水生产和供应业	118310	118963
建筑业	70274	72030
批发和零售业	83919	84152
交通运输、仓储和邮政业	100352	101890
住宿和餐饮业	47372	47326
信息传输、软件和信息技术服务业	133089	133089
金融业	95304	146382
房地产业	69516	69714
租赁和商务服务业	61979	62667
科学研究、技术服务业	80442	80543
水利、环境和公共设施管理业	42253	42336
居民服务、修理和其他服务业	90844	91054
教 育	130275	134412
卫生和社会工作	139908	140624
文化、体育和娱乐业	98135	101712
公共管理、社会保障和社会组织	121125	126794

池州市2024年统计年鉴

经计算，运营期第一年（2027 年）人员经费为

$5*12/2+15*8/2=90.00$  万元。

（2）水电费

根据可研测算可知项目建成后，配套用房自用部分需要支付水电费。配套用房总面积为 14120.2 m<sup>2</sup>，计划将总面积的 80%对外进行出租，出租面积为 11296.16 m<sup>2</sup>，配套

用房自用部分面积为 14120.2-11296.16=2824.04 m²。年用水量为 0.95 万吨，年用电量为 67.58 万 kwh。具体如下：

①水费

根据《年用水量分析表》，配套用房自用部分需要支付水费，本项目年用水量为 0.95 万吨。

项目综合能耗一览表				
主要能源种类	计量单位	实物量	折标系数	折标煤量（tce）
电	10 <sup>4</sup> kWh	67.58	0.1229kgce/kWh	83.06
			0.2964kgce/kWh	200.31
项目年综合能源消费量			当量值	83.06
			等价值	200.31
水	m <sup>3</sup>	9456	0.2571kgce/t	2.43
项目年综合能源消耗量			当量值	85.49
			等价值	202.74

根据池州市供水有限公司公布的《供水销售价格以及收费依据》，非居民用水价格为 3.48 元/t，基于谨慎性考虑，本项目水费按 4.00 元/t 计，并保持每三年增加 5%计算。

供水销售价格以及收费依据						
项目		随水价代收费用			合计价格	用水行业分类
价格	基本水价	水资源税相关成本费用	污水处理费	垃圾费		
用水类别						
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)	
	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）执行依据池价函〔2013〕98号文件，池价函〔2016〕98号文件，池价费〔2015〕82号，池价费〔2016〕55号，财税〔2017〕18号。

（2）以上水价自2017年5月1日起执行。

供水销售价格以及收费依据

数据来源：池州市供水有限公司

②电费

根据《年用电量分析表》配套用房自用部分需要支付电费，预计本项目年用电量为 67.58 万 kwh。

项目综合能耗一览表				
主要能源种类	计量单位	实物量	折标系数	折标煤量（tce）
电	10 <sup>4</sup> kWh	67.58	0.1229kgce/kWh	83.06
			0.2964kgce/kWh	200.31
项目年综合能源消费量			当量值	83.06
			等价值	200.31
水	m <sup>3</sup>	9456	0.2571kgce/t	2.43
项目年综合能源消耗量			当量值	85.49
			等价值	202.74

根据安徽省电网销售电价表（2019.7.1），基于谨慎性考虑，本项目电价按照 0.65 元/度计算，并保持每三年增长 5%。

安徽省居民电价表

阅读次数：2551 次

来源：国网安徽省电力公司

发布时间：2024-01-01 10:44

[字体大小：大 中 小]





国家电网

STATE GRID

国网安徽省电力有限公司

安徽省居民电价表（非分时）

用户分类	分档	电量水平(度/户·月)	电价水平(元/度)			执行周期
			不满1千伏	1-10千伏	20千伏(只适用于合肥滨湖地区)	
一户一表居民用户	第一档	0-180 (年用电量2160度及以下)	0.5653	0.5503	居民的用电量以一个年度为计算周期，月度滚动使用。新装、变更用电的“一户一表”居民用户，实际用电不满一年的，以当月至年度时间作为一个计算周期。	
	第二档	181-350 (年用电量2161-4200度)	0.6153	0.6003		
	第三档	350以上 (年用电量4200度以上)	0.8653	0.8503		
合表用户	居民		0.5853	0.5703		
执行居民电价的非居民用户			0.5853	0.5703	0.5643	

注：

1.对于新装用电，改变用电类别，过户等情况，实际用电天数不足一年的，按实际使用月数计算，不足一个月的按一个月计算。

2.全省民政部门认定的城乡低保对象、特困供养人员、孤儿、残疾人、低保边缘家庭、低保边缘家庭中的低保对象、低保边缘家庭中的低保对象、低保边缘家庭中的低保对象，按现行居民电价标准执行，采取先收后补的办法落实。

3.“一户多人口”人数满5人及以上的，可申请每户每月增加100度阶梯电量基数，即一档电量为0-280度，二档电量为281-450度，第三档电量为451度及以上。人数满7人及以上的，也可选择申请执行居民合表电价。

经计算，运营期第一年（2027 年）水电费为  
 $0.95 \times 4.00 / 2 + 67.58 \times 0.65 / 2 = 23.86$  万元。

（3）维修费

项目建成后需对充电桩设备、房屋和配套设施等进行日常维修和保修。考虑到充电桩设备等在 20 年运营周期内因技术迭代、性能衰减、物理损耗等因素所需的更新重置费用。基于谨慎性考虑，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 5.00%进行估算。

注：维修费已包含充电桩更新重置费用，不单独计算。

本项目总投资为 40360.89 万元，折旧年限按 30 年计算，残值率为 5%，采用平均

年限法折旧，年固定资产折旧额=40360.89\*（1-5%）/30=1278.09 万元。

经计算，运营期第一年（2027 年）维修费为 1278.09\*5.00%/2=31.95 万元。

#### （4）管理费及其他费用

管理费及其他费用主要包括经营期管理费、办公费、配套设施以及其他维护费用组成，参考同类行业数据，基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照经营收入的 2.00% 计算。

经计算，运营期第一年（2027 年）管理费用及其他费用为 1123.29\*2.00%=22.47 万元。

#### （5）运营成本汇总

综上所述，本项目在运营期（2027 年至 2047 年）内运营成本为 7876.00 万元。其中人员经费为 4185.60 万元，水电费为 1107.46 万元，维修费为 1278.00 万元，管理费用及其他费用为 1304.94 万元。具体详见《成本费用估算表》。

### 2. 固定资产折旧费

本项目总投资为 40360.89 万元，折旧年限按 30 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧额= 40360.89 \*（1-5%）/30=1278.09 万元。

经计算，项目在计算期内（2027 年至 2047 年）固定资产折旧费为 25561.81 万元。

### 3. 财务费用

#### （1）利息支出

本项目计划发行债券 23500.00 万元，占项目总投资的 58.22%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2025 年计划发行 6000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2026 年计划发行 12000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；2027 年计划发行 5500.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在运营期内（2027 年至 2047 年）利息支出为 13428.75 万元。

#### （2）发行费用

本项目计划申请非标专项债券 23500.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1‰ 计算，发行费用为 23500.00 \*1‰=23.50 万元。

经计算，2025 年发行 6000.00 万元债券，发行费用为 6.00 万元；2026 年发行 12000.00 万元债券，发行费用为 12.00 万元；2027 年发行 5500.00 万元债券，发行费用为 5.50 万元。

备注：发行费用已计入项目总投资中，此处不重复计算。

#### 4.项目总成本

综上，项目在运营期内（2027 年至 2047 年）的总成本为 46866.56 万元，其中运营成本为 7876.00 万元，固定资产折旧费为 25561.81 万元，财务费用为 13428.75 万元。具体详见《成本费用估算表》。



项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	运营成本	7876.00	168.28	342.40	348.24	362.28	362.28	362.28	376.95	376.95	376.95	392.87	392.87
1.1	人员经费	4185.60	90.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45	208.35	208.35
	管理人员人数(人)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年工资福利（万元）		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89
	后勤人员人数(人)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年工资福利（万元）		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26
1.2	水电费	1107.46	23.86	47.73	47.73	49.94	49.94	49.94	52.17	52.17	52.17	55.08	55.08
	用水量（万吨）		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	水价（元/吨）		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63
	用电量（万度）		67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58
	电价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.75	0.75
1.3	维修费	1278.00	31.95	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90
1.4	管理与其他费用	1304.94	22.47	50.77	56.61	59.44	59.44	59.44	62.43	62.43	62.43	65.54	65.54
二	财务费用	13428.75	311.25	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00
1	利息支出 （不含建设期利息）	13428.75	311.25	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00

序号	项目	合计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
三	固定资产折旧	25561.81	639.05	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09
四	总成本	46866.56	1118.58	2325.49	2331.33	2345.37	2345.37	2345.37	2360.04	2360.04	2360.04	2375.96	2375.96

项目总成本费用估算表（续上表）

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	运营成本	7876.00	392.87	409.43	409.43	409.43	426.79	426.79	426.79	444.85	444.85	222.42
1.1	人员经费	4185.60	208.35	218.70	218.70	218.70	229.70	229.70	229.70	241.20	241.20	120.60
	管理人员人数(人)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年工资福利（万元）		13.89	14.58	14.58	14.58	15.31	15.31	15.31	16.08	16.08	16.08
	后勤人员人数(人)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	年工资福利（万元）		9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72
1.2	水电费	1107.46	55.08	58.01	58.01	58.01	60.94	60.94	60.94	63.89	63.89	31.94
	用水量（万吨）		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	水价（元/吨）		4.63	4.86	4.86	4.86	5.10	5.10	5.10	5.36	5.36	5.36
	用电量（万度）		67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58	67.58
	电价（元/度）		0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.87	0.87	0.87
1.3	维修费	1278.00	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	63.90	31.95
1.4	管理与其他费用	1304.94	65.54	68.82	68.82	68.82	72.25	72.25	72.25	75.86	75.86	37.93
二	财务费用	13428.75	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	345.00	82.50
1	利息支出 （不含建设期利息）	13428.75	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	345.00	82.50

序号	项目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
三	固定资产折旧	25561.81	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	639.05
四	总成本	46866.56	2375.96	2392.52	2392.52	2392.52	2409.88	2409.88	2409.88	2427.94	2067.94	943.97

## （六）相关税费

1.增值税：增值税采用一般计税方法进行纳税，租金收入适用的增值税率为 9%，停车位收入适用的增值税率为 9%，充电桩服务费收入适用的增值税率为 13%。

**备注：增值税进项税以水电费按 13%税率计算、以维修费和其他费用按 6%税率计算；期初可抵扣进项税以工程费用按 9%计算。**

2.房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）和《财政部国家税务总局关于营改增后契税法房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（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。

**备注：租金收入适用 12%房产税税率。**

3.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。

**备注：本项目城市建设维护税税率为 7%。**

4.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%。

5.关于地方教育费附加的税率：

地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

**备注：教育费附加合计为 5%。**

6.企业所得税税率为 25%。

综上所述，项目在运营期内（2027 年至 2047 年）税金与附加为 6334.31 万元（其中：城市建设维护税为 174.64 万元，教育税、地方教育税为 124.74 万元，房产税为 6034.93 万元），增值税为 2494.76 万元，所得税为 2387.82 万元。具体详见下表《税费情况表》。

相关税费情况表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	税金与附加	6334.31	103.36	234.29	261.85	274.94	274.94	274.94	288.76	288.76	288.76	303.16	303.16
1.1	城市建设维护税	174.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	教育税、地方教育税	124.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	房产税	6034.93	103.36	234.29	261.85	274.94	274.94	274.94	288.76	288.76	288.76	303.16	303.16
2	增值税	2494.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税销项税	5676.22	97.85	220.96	246.24	258.55	258.55	258.55	271.53	271.53	271.53	285.07	285.07
2.2	增值税进项税	273.62	5.83	11.98	12.31	12.73	12.73	12.73	13.15	13.15	13.15	13.66	13.66
2.3	期初可抵扣进项税		2907.84	2815.82	2606.84	2372.91	2127.09	1881.27	1635.45	1377.07	1118.69	860.31	588.90
3	所得税	2387.82	0.00	0.00	29.36	87.94	87.94	87.94	118.12	118.12	118.12	149.48	149.48
4	税收合计	11216.89	103.36	234.29	291.21	362.88	362.88	362.88	406.88	406.88	406.88	452.64	452.64

相关税费情况表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	税金与附加	6334.31	303.16	347.01	352.55	352.55	370.17	370.17	370.17	388.64	388.64	194.33
1.1	城市建设维护税	174.64	0.00	16.73	19.96	19.96	20.97	20.97	20.97	22.03	22.03	11.02
1.2	教育税、地方教育税	124.74	0.00	11.95	14.26	14.26	14.98	14.98	14.98	15.73	15.73	7.87
1.3	房产税	6034.93	303.16	318.33	318.33	318.33	334.22	334.22	334.22	350.88	350.88	175.44
2	增值税	2494.76	0.00	239.06	285.14	285.14	299.56	299.56	299.56	314.69	314.69	157.36
2.1	增值税销项税	5676.22	285.07	299.33	299.33	299.33	314.28	314.28	314.28	329.95	329.95	164.99
2.2	增值税进项税	273.62	13.66	14.19	14.19	14.19	14.72	14.72	14.72	15.26	15.26	7.63
2.3	期初可抵扣进项税		317.49	46.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税	2387.82	149.48	115.60	102.69	102.69	133.28	133.28	133.28	165.41	255.41	150.20
4	税收合计	11216.89	452.64	701.67	740.38	740.38	803.01	803.01	803.01	868.74	958.74	501.89

#### （七）项目利润测算

项目在计算期内（2025年至2047年）经营收入为65246.85万元，税金及附加为6334.31万元，应交增值税为2494.76万元，项目总成本费用为46866.56万元（经营成本为7876.00万元，财务费用为13428.75万元，固定资产折旧费为25561.81万元），所得税为2387.82万元。由此可得，本项目的净利润总额为7163.40万元，详细计算内容见《利润估算表》。



# 利润估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营收入	65246.85	1123.29	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	3277.04
2	税金及附加	6334.31	103.36	234.29	261.85	274.94	274.94	274.94	288.76	288.76	288.76	303.16	303.16
3	增值税	2494.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	总成本费用	46866.56	1118.58	2325.49	2331.33	2345.37	2345.37	2345.37	2360.04	2360.04	2360.04	2375.96	2375.96
4.1	运营成本	7876.00	168.28	342.40	348.24	362.28	362.28	362.28	376.95	376.95	376.95	392.87	392.87
4.2	财务费用	13428.75	311.25	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00
4.2.1	利息支出 (不含建设期利息)	13428.75	311.25	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00
4.3	折旧	25561.81	639.05	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09
5	利润总额	9551.22	-98.65	-21.23	237.33	351.74	351.74	351.74	472.49	472.49	472.49	597.92	597.92
6	弥补以前年度亏损		0.00	0.00	119.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	9551.22	0.00	0.00	117.45	351.74	351.74	351.74	472.49	472.49	472.49	597.92	597.92
8	所得税	2387.82	0.00	0.00	29.36	87.94	87.94	87.94	118.12	118.12	118.12	149.48	149.48
9	净利润	7163.40	-98.65	-21.23	207.97	263.80	263.80	263.80	354.37	354.37	354.37	448.44	448.44

利润估算表（续上表）

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	经营收入	65246.85	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46
2	税金及附加	6334.31	303.16	347.01	352.55	352.55	370.17	370.17	370.17	388.64	388.64	194.33
3	增值税	2494.76	0.00	239.06	285.14	285.14	299.56	299.56	299.56	314.69	314.69	157.36
4	总成本费用	46866.56	2375.96	2392.52	2392.52	2392.52	2409.88	2409.88	2409.88	2427.94	2067.94	943.97
4.1	运营成本	7876.00	392.87	409.43	409.43	409.43	426.79	426.79	426.79	444.85	444.85	222.42
4.2	财务费用	13428.75	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	345.00	82.50
4.2.1	利息支出 （不含建设期利息）	13428.75	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	705.00	345.00	82.50
4.3	折旧	25561.81	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	1278.09	639.05
5	利润总额	9551.22	597.92	462.39	410.77	410.77	533.11	533.11	533.11	661.63	1021.63	600.80
6	弥补以前年度亏损		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	9551.22	597.92	462.39	410.77	410.77	533.11	533.11	533.11	661.63	1021.63	600.80
8	所得税	2387.82	149.48	115.60	102.69	102.69	133.28	133.28	133.28	165.41	255.41	150.20
9	净利润	7163.40	448.44	346.79	308.08	308.08	399.83	399.83	399.83	496.22	766.22	450.60

#### （八）项目可偿债收益

项目在计算期内（2025年至2047年）项目收入为65246.85万元，项目经营成本为7876.00万元，占用项目偿债收益的相关税费（税金及附加、增值税和所得税）为11216.89万元。

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费  
=65246.85-7876.00-11216.89=46153.96万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期										
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目收入	65246.85	1123.29	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	3277.04
1.1	经营收入	65246.85	1123.29	2538.55	2830.51	2972.05	2972.05	2972.05	3121.29	3121.29	3121.29	3277.04	3277.04
2	项目运营成本	7876.00	168.28	342.40	348.24	362.28	362.28	362.28	376.95	376.95	376.95	392.87	392.87
3	占用项目偿债收益的相关税费	11216.89	103.36	234.29	291.21	362.88	362.88	362.88	406.88	406.88	406.88	452.64	452.64
4	项目可偿债收益	46153.96	851.65	1961.86	2191.06	2246.89	2246.89	2246.89	2337.46	2337.46	2337.46	2431.53	2431.53

项目可偿债收益测算表（续上表）

单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	项目收入	65246.85	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46
1.1	经营收入	65246.85	3277.04	3440.98	3440.98	3440.98	3612.72	3612.72	3612.72	3792.90	3792.90	1896.46
2	项目运营成本	7876.00	392.87	409.43	409.43	409.43	426.79	426.79	426.79	444.85	444.85	222.42
3	占用项目偿债收益 的相关税费	11216.89	452.64	701.67	740.38	740.38	803.01	803.01	803.01	868.74	958.74	501.89
4	项目可偿债收益	46153.96	2431.53	2329.88	2291.17	2291.17	2382.92	2382.92	2382.92	2479.31	2389.31	1172.15

（九）资金测算平衡情况

项目在计算期内（2025年至2047年）累计可用于还本付息的金额为46153.96万元，累计还本付息总额为37600.00万元，测算覆盖本息倍数为1.23倍。具体详见下表《资金平衡测算表》。

资金平衡测算表

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源					
	本金	利息	合计	项目收入	财政补贴	税金与附加、增值税	运营成本	所得税	可还本付息资金
2025年	0.00	0.00	0.00						
2026年	0.00	360.00	360.00						
2027年	0.00	622.50	622.50	1123.29	0.00	103.36	168.28	0.00	851.65
2028年	0.00	705.00	705.00	2538.55	0.00	234.29	342.40	0.00	1961.86
2029年	0.00	705.00	705.00	2830.51	0.00	261.85	348.24	29.36	2191.06
2030年	0.00	705.00	705.00	2972.05	0.00	274.94	362.28	87.94	2246.89
2031年	0.00	705.00	705.00	2972.05	0.00	274.94	362.28	87.94	2246.89
2032年	0.00	705.00	705.00	2972.05	0.00	274.94	362.28	87.94	2246.89
2033年	0.00	705.00	705.00	3121.29	0.00	288.76	376.95	118.12	2337.46
2034年	0.00	705.00	705.00	3121.29	0.00	288.76	376.95	118.12	2337.46
2035年	0.00	705.00	705.00	3121.29	0.00	288.76	376.95	118.12	2337.46
2036年	0.00	705.00	705.00	3277.04	0.00	303.16	392.87	149.48	2431.53
2037年	0.00	705.00	705.00	3277.04	0.00	303.16	392.87	149.48	2431.53
2038年	0.00	705.00	705.00	3277.04	0.00	303.16	392.87	149.48	2431.53
2039年	0.00	705.00	705.00	3440.98	0.00	586.07	409.43	115.60	2329.88
2040年	0.00	705.00	705.00	3440.98	0.00	637.69	409.43	102.69	2291.17
2041年	0.00	705.00	705.00	3440.98	0.00	637.69	409.43	102.69	2291.17
2042年	0.00	705.00	705.00	3612.72	0.00	669.73	426.79	133.28	2382.92
2043年	0.00	705.00	705.00	3612.72	0.00	669.73	426.79	133.28	2382.92
2044年	0.00	705.00	705.00	3612.72	0.00	669.73	426.79	133.28	2382.92
2045年	6000.00	705.00	6705.00	3792.90	0.00	703.33	444.85	165.41	2479.31
2046年	12000.00	345.00	12345.00	3792.90	0.00	703.33	444.85	255.41	2389.31
2047年	5500.00	82.50	5582.50	1896.46	0.00	351.69	222.42	150.20	1172.15
合计	23500.00	14100.00	37600.00	65246.85	0.00	8829.07	7876.00	2387.82	46153.96
本息覆盖倍数	1.23								

#### （十）敏感性分析

经计算，项目在计算期内（2025年至2047年）偿债资金合计=运营收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=65246.85-7876.00-11216.89=46153.96万元。

考虑到运营收入变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	58722.17	61984.51	65246.85
偿债资金合计	39629.28	42891.62	46153.96
债券还本付息额	37600.00	37600.00	37600.00
债券本息覆盖率	1.05	1.14	1.23

以上考虑了经营收入从-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1.05到1.23。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。

#### 四、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。

#### 五、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。



统一社会信用代码

91340111MA2T50XH34

# 营业执照



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

名称 安徽三永会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 徐拂晓

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，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；司法会计鉴定、涉案审计鉴定；代理记账；会计咨询；税务咨询。（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）

出资额 陆拾万圆整

成立日期 2018年10月15日

主要经营场所 合肥市包河区庐州大道56号吉瑞泰盛广场4号楼2312室

登记机关

2024年10月16日







# 会计师事务所 执业证书

名 称:安徽三永会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:徐拂晓

主任会计师:

经营场所:合肥市包河区庐州大道56号  
吉瑞泰盛广场4号楼2312室

组织形式:普通合伙

执业证书编号:34010230

批准执业文号:财会〔2018〕1543号

批准执业日期:2018年12月12日



证书序号: 0011497

## 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

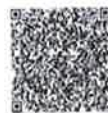
二〇二四年六月五日

中华人民共和国财政部制



姓名 吴忠信  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1969-05-04  
Date of birth  
工作单位 安徽三永会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 340103196905042513  
Identity card No.

证书编号: 340100260005  
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: 2007-05-14  
Date of Issuance



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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2022年 7 月 20 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

吴忠信

会员编号 340100260005

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  
2022年  
2022-07-20  
2014年  
2014-03-28

通过

通过

通过



姓名 周小霞  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1989-09-30  
Date of birth  
工作单位 安徽三永会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号 342901198909304324  
Identity card No.

证书编号: 340102300004  
No. of Certificate  
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA  
发证日期: 2021-03-11  
Date of Issuance



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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

周小霞

会员编号 340102300004

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